



PRÉFET DE LA HAUTE-VIENNE

Direction départementale
des territoires

*Service urbanisme habitat
Unité planification*

dossier suivi par : Laure Dautriat
Tél. : 05 55 12 95 24 – fax : 05 55 12 90 99
Courriel : laure.dautriat@haute-vienne.gouv.fr

Le Préfet

à

Monsieur le Président

Communauté de communes
Pays de Nexon – Monts de Châlus
28, avenue François Mitterrand
87230 CHÂLUS

Objet : élaboration du plan local d'urbanisme
intercommunal du Pays de Nexon

Limoges, le **23 AVR. 2019**

réf : Dossier de projet arrêté le 18 décembre 2018,
reçu en préfecture le 24 janvier 2019

Par délibération du 22 septembre 2015, le conseil communautaire du Pays de Nexon a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) sur son territoire.

Par délibération du 18 décembre 2018, le conseil communautaire de Pays de Nexon – Monts de Châlus a arrêté le projet de PLUi que vous m'avez transmis pour avis.

Le présent courrier constitue l'avis de l'État sur ce dossier. L'analyse technique jointe permet d'une part de préciser les observations faites ci-après et d'autre part identifie l'ensemble des corrections à apporter au document. Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition si vous souhaitez échanger sur le contenu de cet avis.

Sur le fond et dans ses grands principes, le projet de PLUi est globalement de bonne qualité. Il prévoit la production de 610 logements neufs et la reconquête de 50 logements vacants, afin d'atteindre 8 500 habitants à l'horizon 2030, soit environ 1 500 habitants supplémentaires. Cette hypothèse d'évolution démographique apparaît pertinente et devrait permettre de maintenir la dynamique constatée sur les 20 dernières années.

Le projet prévoit un potentiel constructible de 86 hectares (28 ha en densification et 58 ha en extension) pour un potentiel de 630 logements, soit une densité moyenne de 7 logements par hectare.

La densité moyenne ne correspond pas aux objectifs de densité affichés dans le rapport de présentation qui sont de 10 logements par hectare pour les pôles principaux (Nexon et Saint-Maurice-les-Brousses) et 8 logements par hectare pour les six autres communes. Le projet de PLUi doit être repris pour augmenter la densité et atteindre une valeur moyenne de 10 logements par hectare. Cette évolution induira une réduction possible des surfaces qu'il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation d'environ 35 hectares.

Les critères de choix pour élaborer l'armature territoriale doivent être précisés. En effet, le projet classe au même rang de l'armature territoriale des communes qui apparaissent significativement

P.J. : Analyse technique du projet d'élaboration
du PLUi du Pays de Nexon

différentes en termes de services et d'équipements (Nexon et Saint-Maurice-les-Brousses, Meilhac et Saint-Hilaire-les-Places).

En absence de schéma de cohérence territoriale, le PLUi doit intégrer les documents de norme supérieure. La compatibilité du PLUi avec les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et Adour-Garonne n'est pas démontrée. L'argumentaire est trop général et doit être complété dans les domaines de la gestion des eaux pluviales, de la préservation des zones humides et de la qualité des eaux, et du bon état des cours d'eau.

Concernant plus spécifiquement l'assainissement collectif des eaux usées, le dossier de PLUi n'apporte pas d'information sur la capacité à raccorder de nouvelles habitations. En leur absence, l'ouverture à l'urbanisation devrait être reportée.

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques doivent être améliorées sur plusieurs points : elles ne doivent pas comporter des préconisations, mais des prescriptions qui s'imposeront à l'aménagement du secteur dans un rapport de compatibilité. La desserte des zones par des voies en impasse est à proscrire quand il est possible de réaliser des voiries traversantes. Enfin, les densités proposées sont souvent trop faibles au regard des objectifs prévus dans le rapport de présentation.

L'analyse du projet de PLUi a mis en évidence un certain nombre d'erreurs, d'incohérences ou de manques qui sont pointées dans l'analyse technique ci-jointe.

Outre l'intégration des principaux points décrits ci-dessus, un travail conséquent de vérification et de compléments sera nécessaire avant l'approbation du PLUi.

En application de l'article R153-8 du code de l'urbanisme, vous voudrez bien joindre cet avis de l'État au dossier soumis à enquête publique.

Le Préfet,



Seymour MORSY