

Plan Local d'Urbanisme



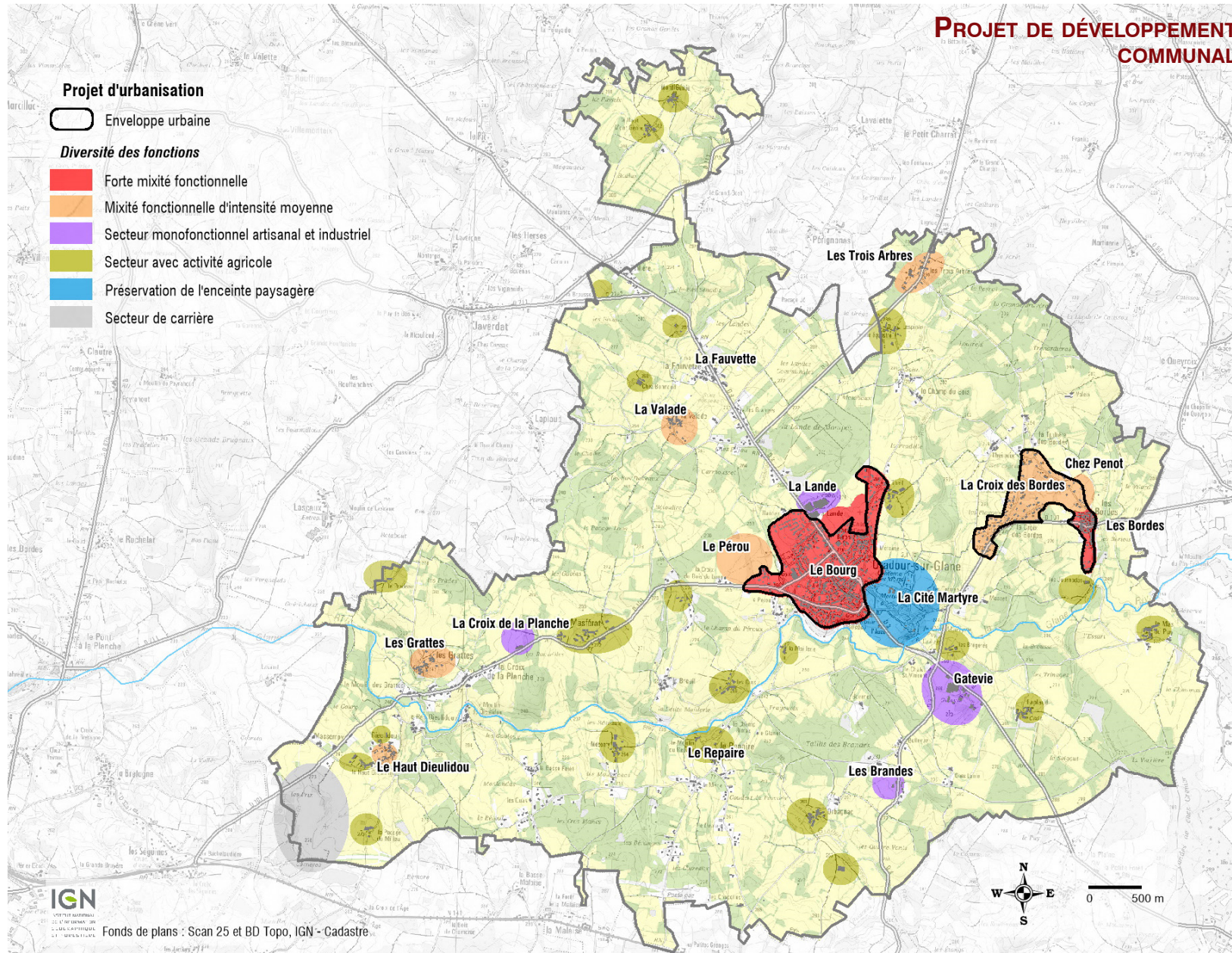
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

**LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
D'ORADOUR SUR GLANE**

Le PADD de la commune reflète la volonté des élus de conforter la ville comme pôle ressource - intense, vivant et attractif - d'un territoire dépassant les simples frontières communales. Il repose sur un objectif de croissance démographique de +1,3 % par an, et un besoin en logements y afférent de 150 logements à l'horizon 2029.

I. INTENSIFIER LA VILLE.....	5
A. Pour une ville compacte et dense	5
B. Pour une ville dynamique et accueillante.....	9
C. Pour une ville accessible.....	9
D. Le Pérou, un quartier nouveau de la ville nouvelle.....	12
II. SOUTENIR L'AGRICULTURE.....	13
A. Les terres agricoles seront protégées.....	13
B. Les hameaux agricoles seront protégés.....	13
C. Permettre le développement des fermes existantes.....	13
D. Accueillir de nouvelles exploitations.....	13
III. TISSER LA VILLE ET LA NATURE.....	15
A. Protéger les milieux.....	15
B. Multiplier les relais de la nature dans les noyaux bâtis.....	16
IV. EMBELLIR LA VILLE.....	17
A. Protéger et valoriser le village martyr.....	17
B. Protéger et valoriser les paysages.....	18

Oradour sur Glane (87) Projet d'Aménagement et de Développement Durables



I. INTENSIFIER LA VILLE

A. POUR UNE VILLE COMPACTE ET DENSE

A1 La dispersion de l'urbanisation telle que l'a connue la commune depuis le début une dizaine d'années sera stoppée

Le projet prévoit un nombre limité de secteurs ouverts à l'urbanisation :

- 25 à 35% des 150 nouveaux logements seront localisés au Pérou,
- 25 à 35% dans l'agglomération,
- et 25 à 35% aux Bordes,
- de façon marginale, les hameaux des Grattes, du Haut Dieulidou, de la Valade, de la Fauvette et du Repaire pourront accueillir au maximum 10% des nouveaux logements,
- le secteur des Trois arbres accueillera quant à lui au maximum une dizaine de logements,
- et le secteur de La Lande permettra de combler la dernière dent creuse présente.

Les secteurs consacrés exclusivement à l'urbanisation à vocation économique (en dehors de celle liée à l'activité agricole) seront limités aux deux zones d'activités du Puy Gaillard/ Gatevie et de la Lande, aux activités de récupération de ferraille du Masférat et des Vias et à la carrière, sans création de nouvel espace.

A2 La compacité des noyaux bâtis existant sera renforcée

Les développements linéaires seront stoppés, en particulier rue des Champs du Bois entre la Métairie et le Theil, en sortie d'agglomération le long de la RD 3 et le long de la RD 101 en entrée de la Croix des Bordes.





Aux Bordes, la forme actuelle du secteur bâti sera conservée :

- l'entrée de la Croix des Bordes par la RD 101 sera étoffée vers le chemin des Pessarots sans que l'enveloppe urbaine du noyau bâti ne soit étendue ;
- enfin, dans le village ancien, l'urbanisation de la rue du Moulin sera épaissie de manière à prendre la forme d'un réel faubourg, là encore sans modification de la morphologie du secteur.





La forme urbaine des hameaux sera également inchangée.

INTENSIFIER LA VILLE





Renforcer la compacité des noyaux bâtis existants

-  Optimiser les capacités de densification dans les enveloppes urbaines
-  Développer l'urbanisation en frange urbaine
-  Densifier les zones d'activités
-  Permettre l'extension des zones d'activités

Ouvrir pour une ville dynamique et accueillante

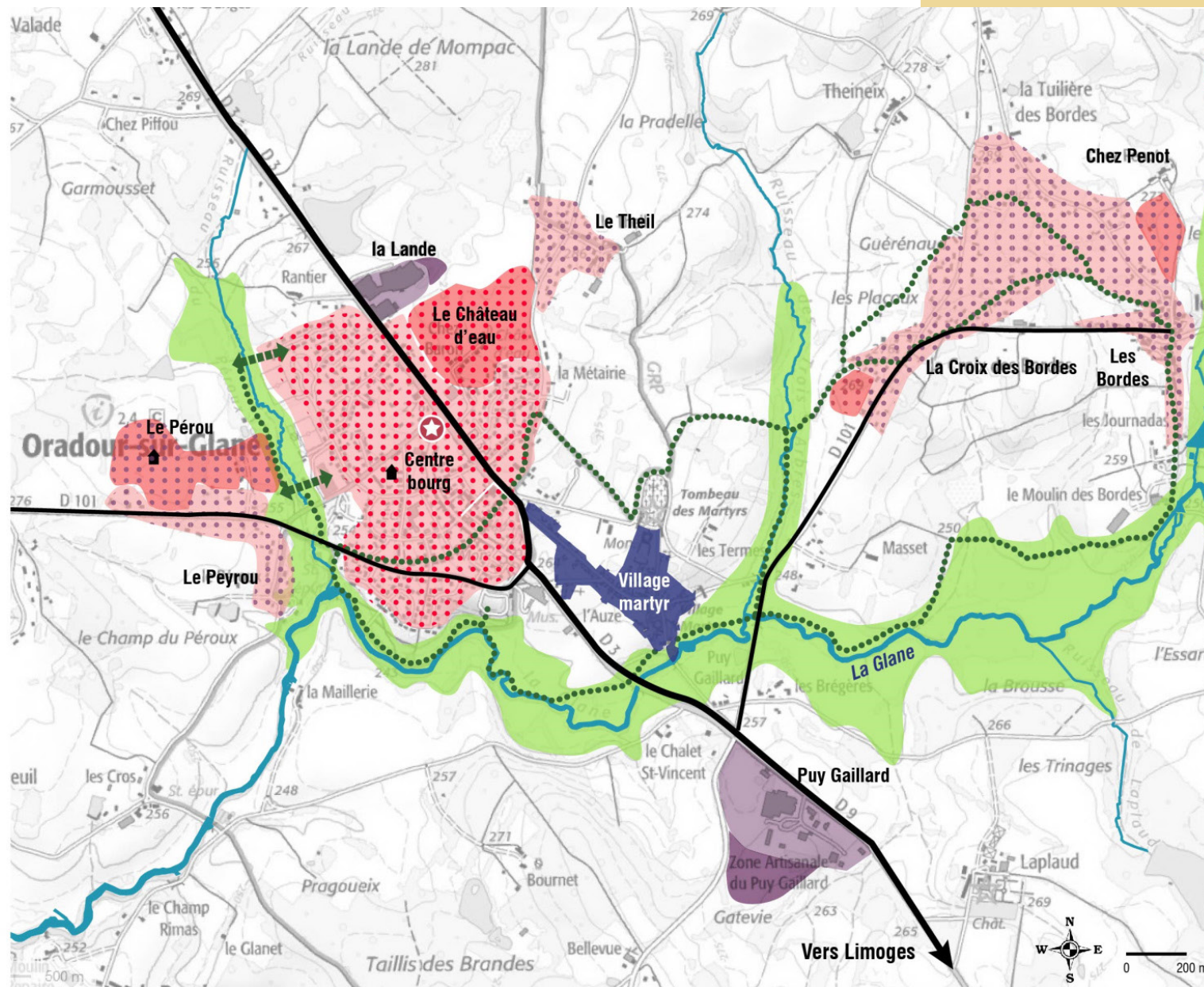
-  Poursuivre la construction de logements sociaux
-  Soutenir la dynamique commerciale du centre bourg
-  Soutenir une forte mixité fonctionnelle (résidentielle, commerces, artisanat, services...)
-  Permettre une mixité fonctionnelle d'intensité moyenne (résidentielle, artisanat, services)

Valoriser le cadre de vie urbain et paysager

-  Mettre en place un maillage de cheminements doux reliant le centre bourg, la vallée de la Glane, les Bordes et les circuits touristiques
-  Relier les nouvelles extensions urbaines au maillage de cheminements doux
-  Valoriser la ceinture verte des vallées comme lieux de vie et de promenade
-  Protéger le village martyr



Fonds de plan : Scan 25, IGN



A3 Les extensions de l'urbanisation seront localisées en priorité en frange immédiate des noyaux bâtis importants :

- les grandes parcelles dites du Pérou dans l'agglomération, au contact immédiat du centre ville ;
- aux Bordes entre le chemin de chez Penot et la rue de la Tuilerie ;
- à la Croix des Bordes au contact de la RD101 en épaissement de l'urbanisation existante.

A4 L'optimisation des enveloppes urbaines sera soutenue par leur densification qui consistera en :

- l'urbanisation d'une quinzaine de dents creuses repérées en cœur d'agglomération et d'une dizaine de dents creuses repérées aux Bordes ;
- l'urbanisation de vides urbain dans l'agglomération : entre le stade et l'allée Saint Martial, à l'arrière de Chez Baron et entre la rue de la Lande et la Prade pour quelques logements et des espaces d'accueil du public ; et à la Prade ;
- la possibilité, sur l'ensemble des secteurs urbains, de pratiquer la division parcellaire ;
- la réhabilitation du vacant (peu important sur la commune) ;
- la transformation de certains anciens bâtiments agricoles répartis sur l'ensemble du territoire communal pour leur réutilisation à vocation résidentielle, économique hors agricole ou d'équipement.

A5 La densité moyenne sera accrue (actuellement moins de 5 log/ha) mais d'intensité variable selon les secteurs.

La taille moyenne des parcelles sera diminuée de 2000 m² (période 2008 à 2018) à 1000 m² en 2029 (soit une réduction de 50% de la taille moyenne par logement), et variable par secteur : autour de 950 m²/log dans l'agglomération avec le nouveau quartier du Pérou, 1000 m²/log aux Bordes où le tissu urbain existant est en moyenne autour de 3000 m²/log, et 1200 m²/log dans les villages et hameaux.






A6 L'extension de la zone d'activité de Puy Gaillard sera une priorité

Bientôt complètement occupée, elle sera étendue en continuité de l'existant de façon limitée : environ de la moitié de sa surface actuellement aménagée.




Par ailleurs, la zone d'activité de la Lande - actuellement remplie - sera légèrement étendue pour les besoins éventuels des entreprises en présence.

**UNE VILLE DYNAMIQUE,
 ACCUEILLANTE ET ACCESSIBLE**



Pour une ville accessible

-  Créer et conforter les cheminements piétons
-  Connecter le chemin de grande randonnée (CGR) au maillage de liaisons douces urbaines
-  Connecter les espaces publics aux cheminements doux
-  Connecter les équipements publics aux cheminements doux
-  Connecter le centre au village martyr


Protéger et valoriser le village martyr

-  Conserver l'isolement du village martyr
-  Créer et aménager un nouvel équipement public
-  Protéger les cônes de vue autour du village martyr

Créer deux nouveaux quartiers

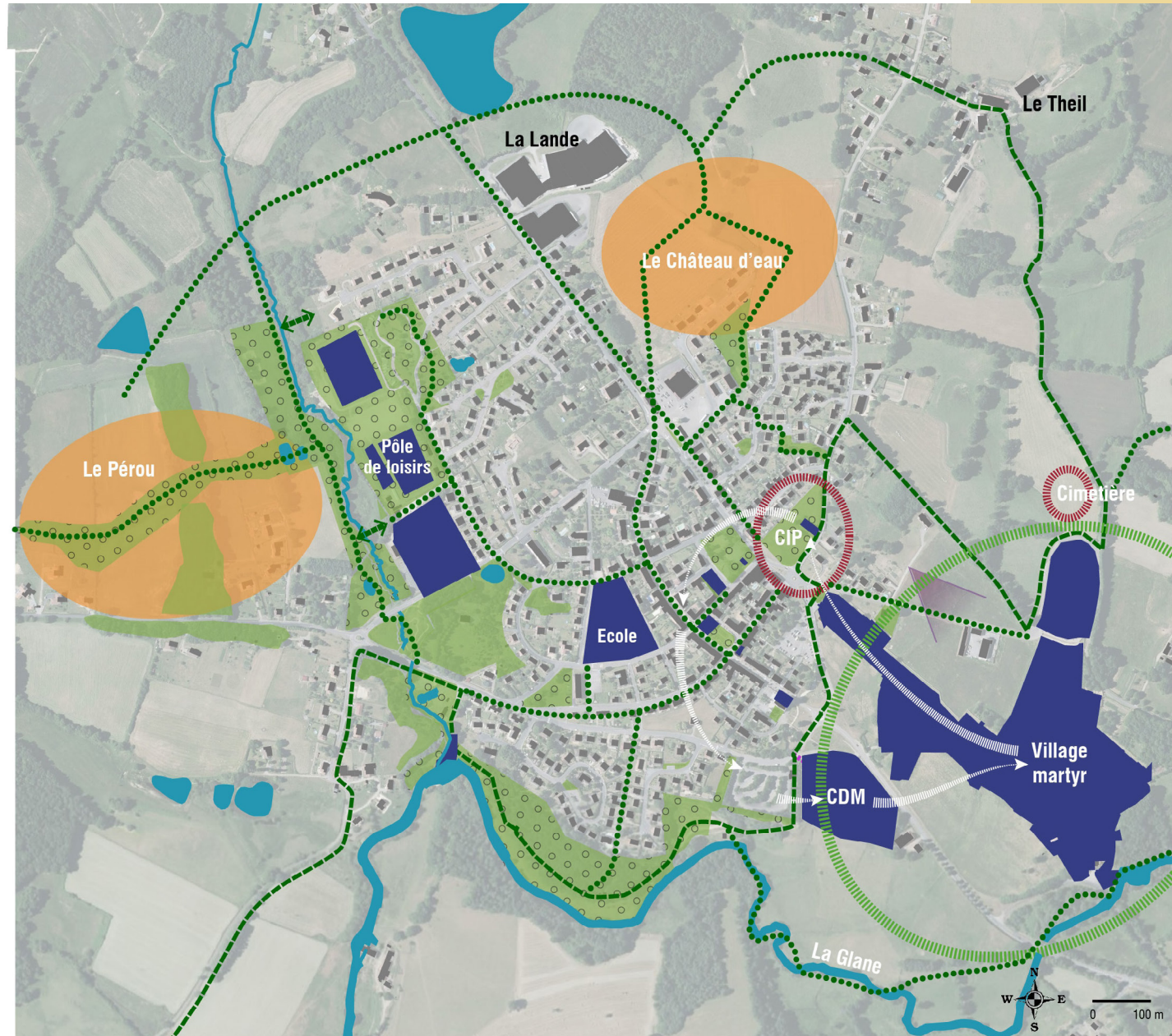
-  Aménager un nouveau quartier compact et dense
-  Relier le quartier du Pérou au centre bourg par des circulations douces

Relais de la nature en ville

-  Préserver les espaces verts



Fonds de plan : Orthophoto 2014, IGN



B. POUR UNE VILLE DYNAMIQUE ET ACCUEILLANTE

B1 Le projet urbain doit susciter le développement du taux de concentration d'emplois en permettant l'implantation de lieux d'activités dans l'espace urbain.

L'armature urbaine sera structurée selon deux niveaux de mixité fonctionnelle :

- Dans le cœur de l'agglomération, la mixité fonctionnelle la plus forte doit permettre de compléter la gamme des équipements et de soutenir le dynamisme commerçant du bourg. Dans le village historique des Bordes, où étaient naguère installés des commerces, cette même mixité fonctionnelle forte pourra stimuler la vitalité du secteur.
- Sur le reste du territoire, si la fonction résidentielle est dominante, l'accueil d'activités économiques compatibles avec cette fonction et celui d'équipements publics ne seront pas empêchés.

B2 La mixité générationnelle sera soutenue par une offre de logements variés en typologie (individuel simple, individuel groupé, collectif), en statut (location ou propriété) et en taille (habitations pour des familles, des couples, des personnes seules).

Cette diversité sera encouragée au sein de l'agglomération et du quartier du Pérou, et permettra un parcours résidentiel complet aux habitants, d'un quartier à l'autre ou au sein du même quartier.

B3 La mixité sociale sera préservée

L'offre de logements sociaux de types et de tailles variables sera poursuivie, sans concentration mais répartie en priorité dans l'agglomération et au Pérou. Le taux de 8,5% de logements sociaux en moyenne sur le territoire sera conservé.






C. POUR UNE VILLE ACCESSIBLE

C1 Multiplier les connections piétonnes




Un maillage de cheminements doux permettra les connexion des secteurs urbains des Bordes et du Pérou au centre ville. Par ailleurs, ce maillage sera connecté à un réseau de cheminement piéton dessiné au coeur même de l'agglomération.

**UNE VILLE DYNAMIQUE,
 ACCUEILLANTE ET ACCESSIBLE**

Pour une ville accessible

-  Créer et conforter les cheminements piétons
-  Connecter le chemin de grande randonnée (CGR) au maillage de liaisons douces urbaines
-  Connecter les espaces publics aux cheminements doux
-  Connecter les équipements publics aux cheminements doux
-  Sécuriser les circulations automobiles

Conforter la Croix des Bordes

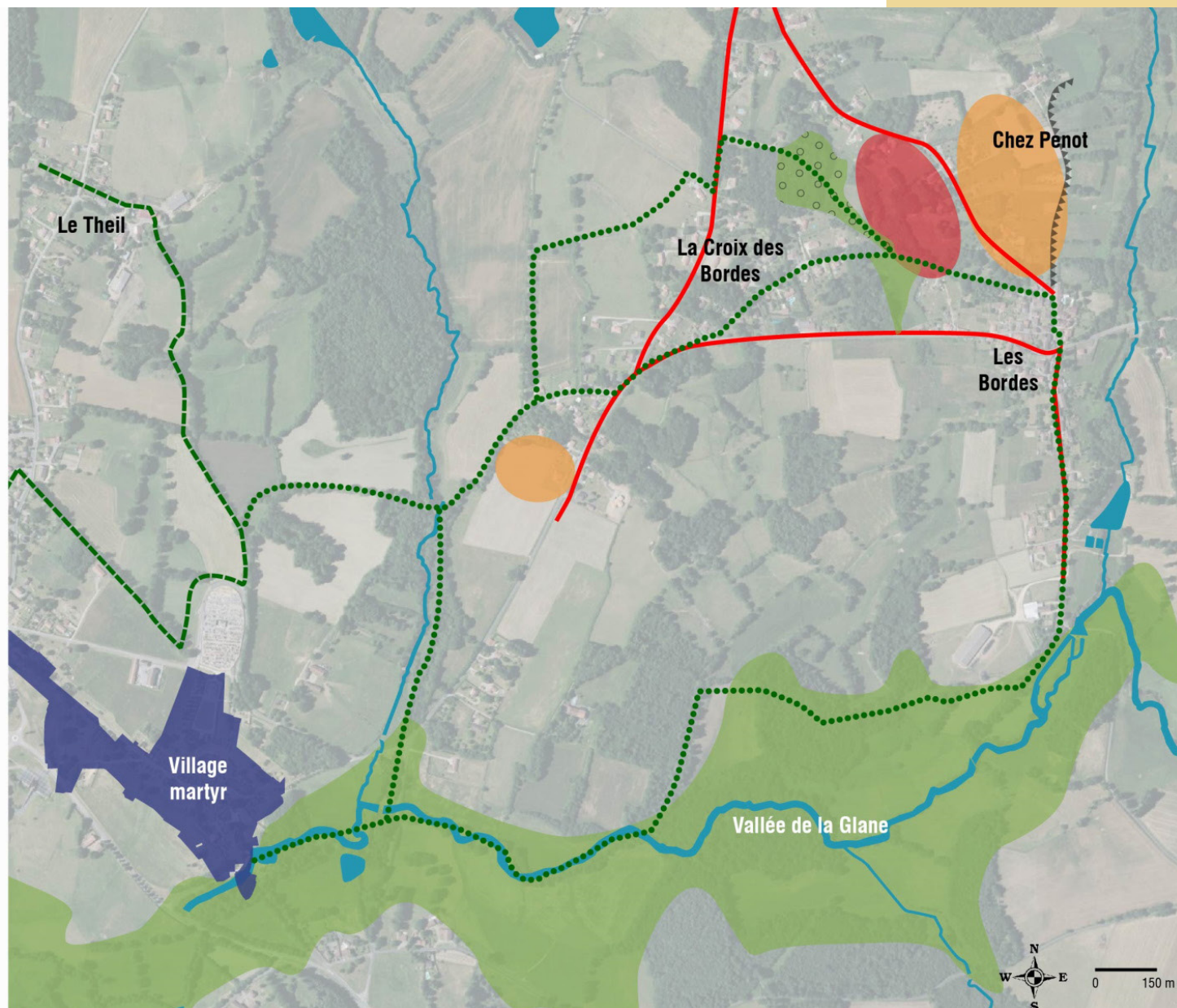
-  Epaissir l'urbanisation
-  Limite de l'urbanisation
-  Densifier l'urbanisation

Relais de la nature en ville

-  Préserver les espaces verts



Fonds de plan : Orthophoto 2014, IGN



C2 Faciliter les circulations automobiles

En règle générale et dans la mesure du possible, dans l'agglomération, aux Bordes et au Pérou, le tissu urbain sera organisé de façon à faciliter les bouclages des circulations automobiles et à éviter les enclaves, y compris pour le développement à très long terme de la commune.

C3 Faciliter les déplacements vers Limoges

La localisation de l'ensemble des nouveaux logements (à l'exception des trois dents creuses de la Valade) à proximité des grands axes de circulation doit faciliter les déplacements en particulier vers l'agglomération de Limoges, lieu de ressources pour une grande partie des radounaux :

- le Pérou, au bord de la RD 101 qui permet de rejoindre la RD 9 vers la nationale en contournant le bourg par l'ouest (moins de dix minutes) ;
- les Bordes, le long de la RD 101 qui permet également de rejoindre la RD 9 vers la nationale en contournant le bourg par l'ouest (moins de dix minutes) ;
- les Grattes et Dieulidou, à proximité de la RD 101 qui permet de rejoindre la nationale par la Bachelaudière en moins de cinq minutes.

C4 Améliorer la sécurité des piétons et des riverains

Par mesure de prévention, un espace vert sera conservé pour la sécurité des riverains à l'intersection de la rue de Saint Junien et de la rue de la Glane.

D. LE PÉROU, UN QUARTIER NOUVEAU DE LA VILLE NOUVELLE

Pour accueillir les 350 futurs radounaux dans de bonne condition la création d'une opération d'ensemble d'envergure est nécessaire : les parcelles du Pérou seront ouvertes à l'urbanisation sous la forme d'un nouveau quartier, localisé à proximité de l'agglomération et connecté à celle-ci par des circulations douces et automobiles.

D1 Un nouveau quartier compact et dense

Le parcellaire présentera des tailles et des formes irrégulières, mais des parcelles petites à moyennes. L'alignement avec les voies (ou l'effet d'alignement par l'emploi de murets) viendra accroître l'impression de compacité du quartier. Les franges extérieures du quartier seront réservées aux parcelles les plus grandes.

Les densités y seront variables mais élevées (10 log/ha en moyenne).

D2 Un nouveau quartier accueillant

Ce nouveau quartier, à l'image des villages-jardins traditionnels, sera structuré autour d'espaces publics variés dans leurs formes et leurs fonctions.

Par ailleurs, la mixité fonctionnelle y sera forte : habitations, activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités du secteur tertiaire pourront y être accueillis.

10 % des constructions seront réservés aux logements sociaux.

A côté de l'habitat individuel simple, l'offre en logement individuel groupé sera affirmée.

D3 Un nouveau quartier accessible et relié au centre

Des cheminements doux relieront le nouveau secteur urbain au centre-ville par les équipements sportifs et publics situés à proximité.

Un bouclage des circulations sera prévu.

II. SOUTENIR L'AGRICULTURE

A. LES TERRES AGRICOLES SERONT PROTÉGÉES

Par défaut, les terres agricoles seront inconstructibles à l'exception des noyaux bâtis où une activité agricole est avérée. La transformation des maisons existantes sera également autorisée (annexes et extensions) ainsi que les aménagements techniques publics (station d'épuration, pylône pour connections numériques...).

B. LES HAMEAUX AGRICOLES SERONT PROTÉGÉS

Le développement urbain à vocation résidentielle sera proscrit dans les hameaux où se trouvent des exploitations agricoles actives. Seuls les extensions et les annexes des constructions existantes à usage d'habitation seront autorisées.

C. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT DES FERMES EXISTANTES

Les bâtiments agricoles seront autorisés autour des fermes existantes.

Les accès aux parcelles exploitées seront maintenus en proscrivant le développement linéaire des constructions et en maintenant certaines parcelles agricoles lorsque le linéaire de constructions existantes est déjà important (rue de la Tuilerie à la Croix des Bordes).

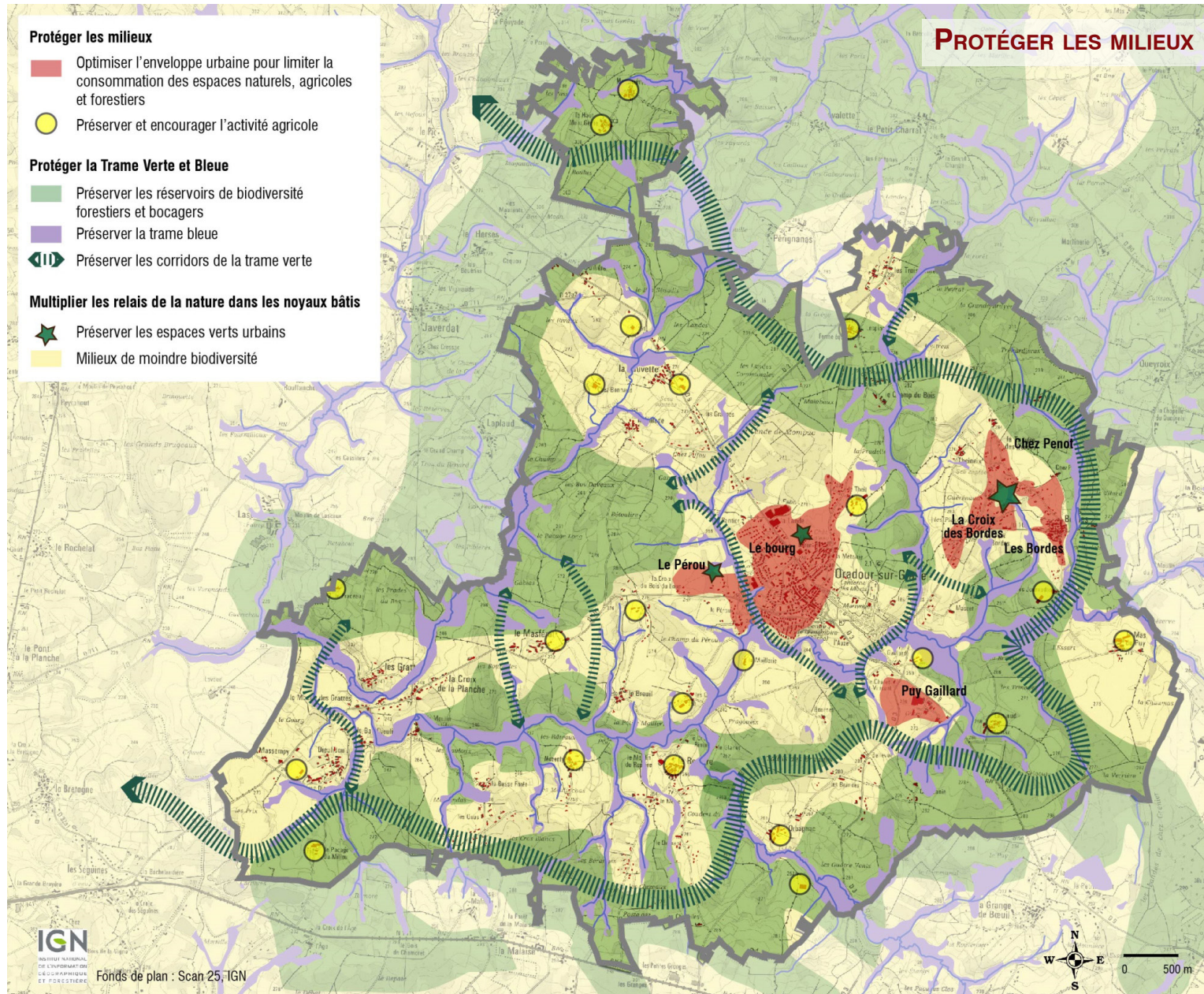
La création de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées pourra être envisagée à la faveur de projets de diversification touristique ou culturelle des fermes.

D. ACCUEILLIR DE NOUVELLES EXPLOITATIONS

Les fermes isolées ayant perdu leur vocation agricole seront classées en zone agricole pour permettre un retour éventuel de cette activité (Valleix, Les Chapelles, Les Granges, Le Moulin de Dieulidou, Le Bas Dieulidou, Le Pradeau...).

La création de nouveaux secteurs autorisant la construction de bâtiments agricoles pourra être envisagée pour permettre l'installation de nouveaux agriculteurs.

Oradour sur Glane (87) Projet d'Aménagement et de Développement Durables



III. TISSER LA VILLE ET LA NATURE

A. PROTÉGER LES MILIEUX

A1 L'optimisation de l'enveloppe urbaine de l'agglomération permet de limiter la consommation des espaces

En volume global, cette optimisation s'appuiera sur la diminution des surfaces moyennes des nouvelles parcelles :

- 950 m² en moyenne dans l'agglomération et au Pérou contre 1300 m² depuis dix ans,
- 1100 m² en moyenne ailleurs contre plus de 2600 m² sur la même période.

La consommation des espaces naturels et agricoles sera par ailleurs circonscrite aux secteurs des Bordes (au maximum 4 à 5 ha des terres agricoles et autant de bois, espaces en reconquête forestière et anciens jardins consommés par la densification urbaine de cet espace) et du Pérou (une dizaine d'hectares de terres agricoles consommés par la création de ce nouveau quartier).

La consommation des terres agricoles sera limitée au maximum et l'activité agricole soutenue et encouragée.

A2 La trame verte et bleue sera protégée et les coupures d'urbanisation seront préservées

L'urbanisation sera proscrite sur les réservoirs de biodiversité à l'exception des annexes et extensions des habitations existantes. La destruction des zones humides est strictement interdite. En cas de proximité entre celles-ci et les secteurs bâtis, un tampon inconstructible autour des premières sera prévu.

Les interruptions des corridors écologiques ne seront plus permises et des mesures pourront être prises pour maintenir ou améliorer les secteurs où ces continuités sont fragilisées.

De plus, la Glane au sud et le ruisseaux du Pérou à l'ouest de l'agglomération et par ailleurs le ruisseau de l'Etang à l'est des Bordes constituent des limites strictes que le développement urbain ne pourra pas dépasser.

De même la trame verte et bleue constituée par le ruisseau du Pérou et sa ripisylve ne sera pas interrompue par l'urbanisation du secteur du Pérou.

A3 L'artificialisation des sols sera limitée

Des emprises au sol et des coefficients de biotope différents seront attribués aux nouvelles constructions en fonction de la richesse des espaces susceptibles d'être artificialisés, du relief ou de la capacité d'infiltration de l'eau dans les sols.

Les stationnements et parkings enherbés seront privilégiés, ainsi que les équipements touristiques légers (camping, sanitaires en bois, construction sans fondation etc...).

B. MULTIPLIER LES RELAIS DE LA NATURE DANS LES NOYAUX BÂTIS

B1 La nature en ville sera conservée

Les haies, arbres, jardins et parcs les plus remarquables localisés dans les enveloppes urbaines seront conservés.

La vallée du Pérou et la zone humide qui traverse le site du Pérou seront préservées, elles constitueront le support d'un vaste espace vert public permettant la découverte de ces milieux naturels.

B2 Les coupures d'urbanisation resteront vides de constructions

Les vallées du Pérou et de la Glane, qui constituent la ceinture verte de la ville seront conservées et l'urbanisation y sera limitée aux aménagements publics permettant leur mise en valeur.

L'enveloppe de prairies qui sertit le village martyr sera préservée.

IV. EMBELLIR LA VILLE

A. PROTÉGER ET VALORISER LE VILLAGE MARTYR

A1 L'urbanisation sera tenue à distance du village martyr

Aucune nouvelle construction ou nouvel aménagement (à l'exception du cimetière) ne sera autorisé dans l'enceinte paysagère délimitée par le cimetière au nord, la Glane au sud et le ruisseau des trois arbres à l'est, au coeur de laquelle le village martyr demeurera sacré.

A2 Les vues sur et depuis le village martyr seront protégées

Des cônes de vue seront préservés de toute urbanisation.

A3 Les équipements liés au centre de la mémoire et au village martyr seront implantés dans le coeur de la ville sous condition d'une intégration paysagère forte

L'ancienne maison Puygrenier sera réhabilitée en Centre International pour la Paix. Aucune nouvelle construction ne viendra couper la vue dominante depuis celle-ci sur le village martyr.

A4 Les connections entre village martyr et ville nouvelle seront intensifiées

Le village martyr et le Centre International pour la Paix seront reliés à la ville nouvelle par un circuit piéton qui viendra compléter le maillage existant entre le musée, le village et le bourg.

Par ailleurs, les circulations entre les deux coeurs de ville - l'ancien et le nouveau - seront encouragées par l'aménagement de petites poches de stationnements (pour une quinzaine de véhicules) réparties dans le coeur de l'agglomération et fondues dans le décor urbain.

B. PROTÉGER ET VALORISER LES PAYSAGES

B1 Le maillage vert urbain sera connecté aux chemins de randonnée et permettra en les reliant, la mise en valeur des espaces naturels et des paysages qui les accompagnent

De plus, sur l'ensemble du territoire, un inventaire du petit patrimoine sera élaboré et valorisé comme un complément au patrimoine remarquable déjà classé. Tous ces éléments de patrimoine et de paysage seront intégrés tant que possible au réseau de cheminements doux ou sentiers pédestres.

B2 L'insertion paysagère des nouveaux bâtiments agricoles et des nouveaux équipements ou constructions à usage économique sera requise, alors que l'amélioration de la qualité architecturale et paysagère des parcs d'activités économiques existants (localisés en entrées nord et sud de ville) et des équipements existants sera encouragée.

B3 Le mitage des paysages ne sera plus possible, y compris par les bâtiments agricoles, qui seront localisés à proximité des fermes existantes.

Cependant, dans le cas de la création d'une exploitation agricole n'ayant pas encore de bâtiment, ceux-ci devront simplement être localisés à proximité des réseaux d'alimentation en eau potable et de distribution de l'électricité.

B4 La diversification touristique des exploitations agricoles sera soutenue