

Plan Local d'Urbanisme



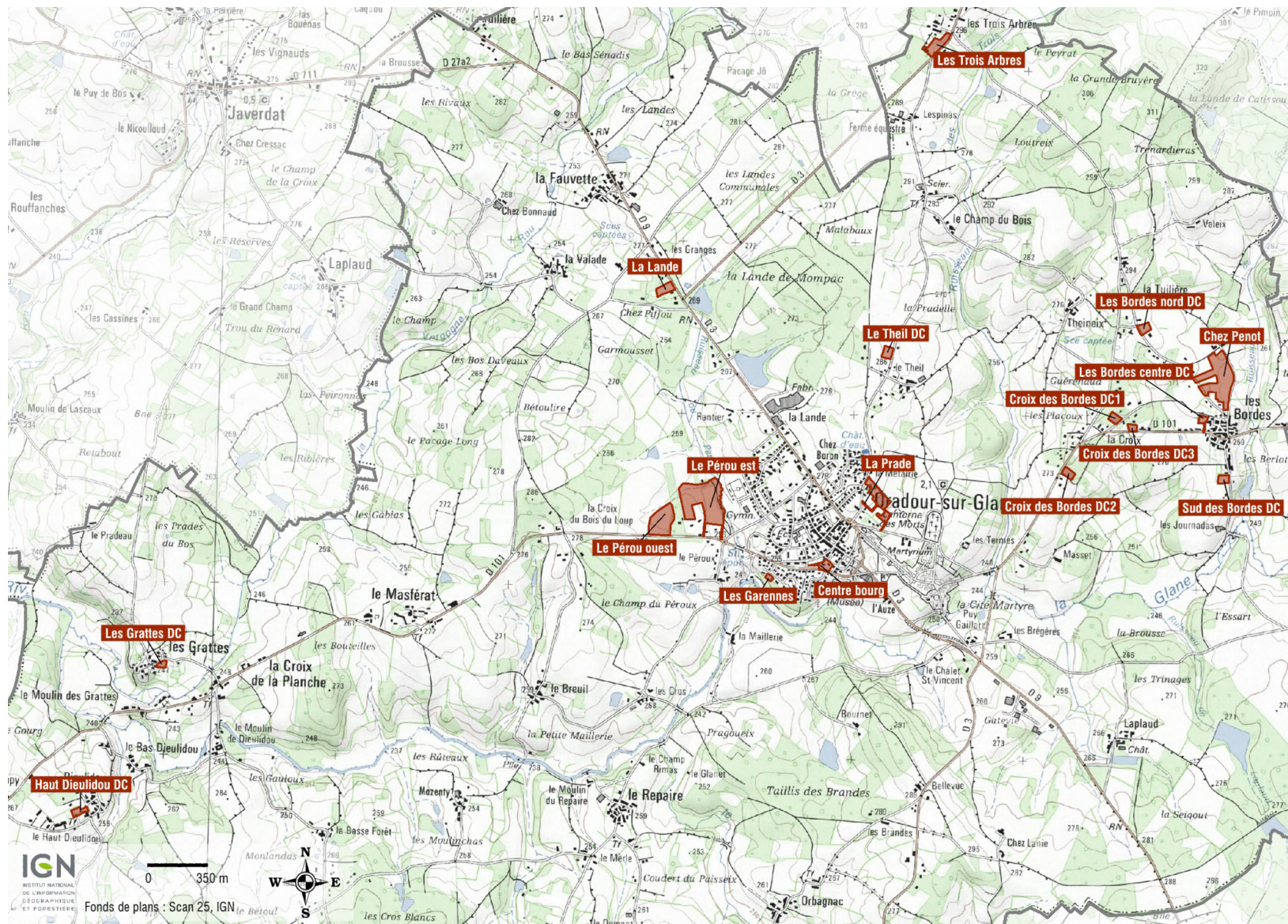
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



SOMMAIRE

LOCALISATION DES OAP	5
OAP DU CENTRE BOURG.....	7
OAP DE LA PRADE.....	13
OAP DE CHEZ PENOT.....	17
OAP DU PÉROU EST.....	25
OAP DU PÉROU OUEST	35
OAP DES TROIS ARBRES	43
OAP SUR PARCELLES EN DENTS CREUSES.....	46

LOCALISATION DES OAP



ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DU CENTRE BOURG

Description du site et de ses environs

Le site est localisée dans le centre d'Oradour-sur-Glane : il s'agit d'un îlot de forme triangulaire délimité par les rues de la Renaissance au nord-ouest, des Hortilliers au nord-est et par la rue de Saint-Junien au sud (RD101), axe structurant de la commune. Cet îlot d'un peu plus d'un hectare est actuellement peu urbanisé et constitue une dent creuse au coeur du tissu urbain.

Réseaux

Du fait de sa localisation, le secteur est desservi par tous les réseaux collectifs.

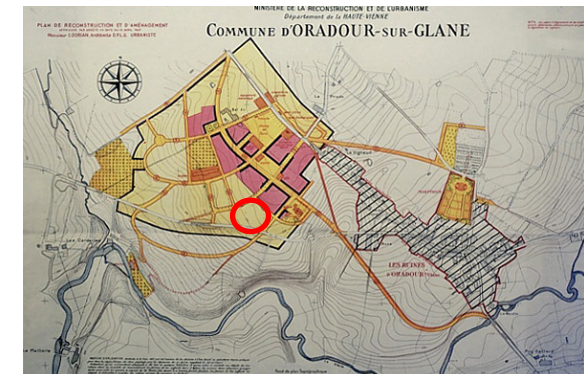
Enjeux écologiques

Ceux-ci sont faibles : entre les maisons existantes et la salle des associations, demeure une pelouse régulièrement tondue.

Contexte paysager et architectural

Le site est déjà inclus comme espace à urbaniser dans le plan de reconstruction de 1947, en bordure sud. La croissance urbaine concentrique et régulière des décennies suivantes aboutit à la construction du lotissement des Garennes dans les années 1980, de l'autre côté de la rue de Saint-Junien. Le site se situe donc à l'interface entre :

- l'hypercentre structuré autour de l'avenue du 10 juin 1944, quartier dense, intégrant commerces, services, équipements et usage résidentiel. Les parcelles en lanières sont plutôt petites (500 m²), le bâti est implanté à l'alignement de la voie publique sur une hauteur de un étage et combles, les constructions sont accolées, les densités importantes (35 log/ha) ;
- le secteur pavillonnaire et exclusivement résidentiel autour des rues des Garennes et de la Carrière, aux densités moyennes, organisé en lotissement. Les parcelles sont plus grandes et toujours relativement homogènes dans leurs surfaces (entre 800 et 900 m²), la construction s'éloigne en revanche de la voie, elle est souvent de plain-pied ; les maisons mitoyennes disparaissent, alors que les clôtures en grillage doublé



Situation de l'OAP sur le plan de reconstruction de 1947 (source : Archives départementales de la Haute-Vienne)



1. Vue du site sur l'arrière des maisons qui bordent la rue de la Renaissance qui elle même rejoint la rue du 10 juin 1944



2. Lotissement en face du site vers le sud

Oradour sur Glane (87) Orientations d'aménagement et de programmation



3. Maison à l'intersection de la rue de la Renaissance et de la rue des Hortilliers



4. Maison à l'intersection de la rue des Hortilliers et de la rue de Charly



5. Maisons de l'ODHAc le long de la rue de la Renaissance



6. Vue depuis la rue de Saint Junien : les châtaigniers, la salle des associations, la maison existante



7. La maison des associations depuis la rue de Saint Junien



8. Maison existante sur l'OAP depuis la rue des Hortilliers



9. Vue depuis l'intérieur du site sur la partie nord-est de celui-ci avec la salle des associations à droite et la maison existante au centre

Oradour sur Glane (87)

Orientations d'aménagement et de programmation

d'une haie souvent monospécifique font leur apparition ; on est ici sur des densités de 12 log/ha.

Bien que les deux parcelles concernées par l'OAP ne soient pas entièrement urbanisées, le paysage ici est résolument urbain : il s'agit d'une urbanisation résidentielle constituée de pavillons localisés juste derrière le secteur très dense et aux fonctions diverses du coeur de bourg. Tous les aménagements et mobiliers des alentours appartiennent également au champ de la ville (trottoirs, réverbères...).

Sur le site, mais hors de l'emprise de l'OAP, sont implantées des maisons appartenant à l'ODHAC, Office Public de l'Habitat 87 : il s'agit de trois maisons de ville offrant six logements, elles sont légèrement en recul par rapport à la rue de la Renaissance car elles laissent la place à de larges trottoirs ; il s'agit de constructions de plain-pied qui respectent l'aspect extérieur du bâti environnant. Les «jardins» sont limités à l'espace non bâti sur la parcelle à l'arrière de la maison (soit environ 60 m²). Trois autres maisons offrant également 6 logements sont en cours de construction sur le même îlot au sud des 3 maisons existantes.

Deux autres maisons sont localisées sur le site aux coins des rues de la Renaissance et des Hortilliers pour l'une et des rues des Hortilliers et de Charly pour l'autre, qui représentent bien le style d'habitat de ville de ce secteur.

Sur l'OAP, deux constructions sont déjà existantes : une petite maison dont les codes architecturaux sont cohérents avec l'environnant, à l'exception de son implantation sur la parcelle puisqu'elle est à plus de 10 m de la rue, ce qui n'est plutôt pas la règle de ce côté du quartier ici ; et la salle des associations, implantée au milieu du site, qui est en fait une ancienne grange réaménagée. Celle-ci est accompagnée de 2 grands châtaigniers.

Programme d'aménagement

Le site est prévu pour accueillir des activités de services et de loisirs pour les ménages : équipements publics, services de santé et de bien être. Un cabinet de médecine générale et un cabinet de kinésithérapeute on prévu de s'y installer.

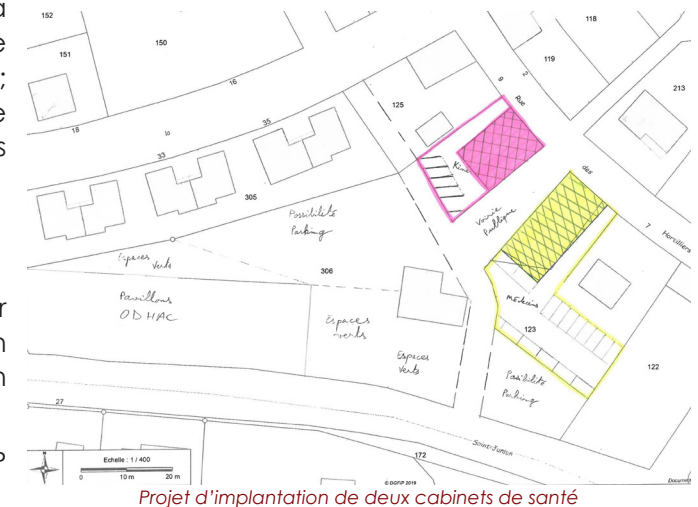
Les constructions existantes sont compatibles avec la vocation de l'OAP et peuvent conserver leur fonctions actuelles.



10. Les châtaigniers imposants à côté de la salle des associations



11. Accès piéton depuis la rue de la Renaissance



SCHEMA DE PRINCIPES



La maison d'habitation existante peut garder sa vocation ou changer de destination pour des activités tertiaires (bureaux, services publics, associations...).

Le site doit aussi satisfaire les besoins en stationnements des activités présentes et futures, voire participer, à sa mesure, au désengorgement occasionnel des parkings qui accueillent les visiteurs du village martyr.

Principes d'aménagement

L'objectif principal de l'OAP consiste à réussir le lien urbain entre le centre bourg et les quartiers pavillonnaires.

Les constructions doivent être réalisées en périphérie du site. Le long de la rue des Hortilliers, le bâti sera impérativement à l'alignement avec l'espace public. Le long de la route de Saint-Junien, un retrait est autorisé à la seule condition d'y implanter une haie arbustive et sans que celui-ci n'excède 3 m.

Le coeur de l'îlot devra être desservi par au moins deux accès pour les véhicules motorisés. Une voie de circulation douce devra par ailleurs être matérialisée, permettant aux habitants de traverser le site à pied ou en vélo.

Le coeur du site accueillera un vaste espace de stationnement tout en maintenant un espace vert fonctionnel autour de la salle des associations.

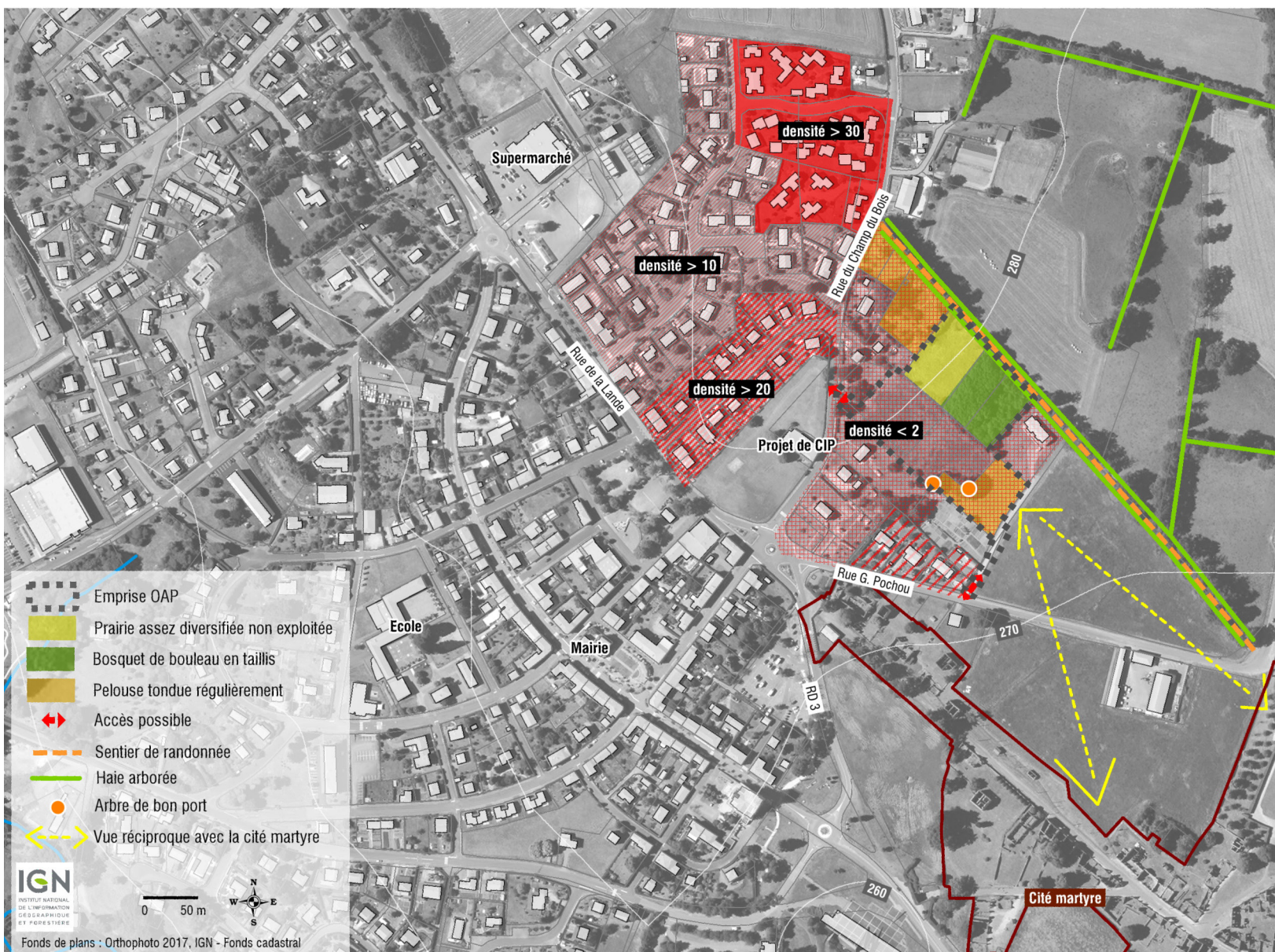
Cet espace de stationnement sera végétalisé : les emplacements seront de type «stabilisé» ou «gazon renforcé» ; ils seront agrémentés d'arbres de haute tige qui devront procurer, à maturité, un ombrage total des places de stationnement. Les espaces relictuels seront engazonnés. Les places de stationnement dédiées aux personnes handicapées pourront être goudronnées et localisées au plus proche des constructions.

Les limites extérieures de l'espace de stationnement seront soulignées par des haies arbustives (pouvant comprendre également des arbres) destinées à filtrer les vues sur les véhicules depuis les espaces riverains.

Les deux châtaigniers seront conservés. A défaut, quelques arbres ponctuels agrémenteront les espaces verts laissés autour de la maison des associations.

L'espace en pointe à l'extrême ouest du site, difficilement valorisable, pourra être cédé aux riverains pour agrandir leur jardin.

ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DE LA PRADE

Description du site et de ses environs

Cet ensemble de parcelle de 9 500 m² est localisé en limite de l'enveloppe urbaine, en face du cimetière et en co-visibilité directe avec le village martyr (à moins de 500 m à vol d'oiseau vers le sud-est). A l'ouest, de l'autre côté de la rue Dubois, la municipalité a le projet de réaménager une maison ancienne en Centre International pour la Paix, en lien avec le Centre de la Mémoire.

Deux accès sont possibles, par la rue Dubois (par un emplacement réservé entre les parcelles récemment bâties) ou par la rue Guy Pauchou puis l'allée Gabriel Veyrine, propriété de la maison localisée au fond de celle-ci.

Hormis le futur CIP d'un côté et le cimetière de l'autre, le tissu bâti proche est résidentiel, constitué de pavillons implantés selon des densités relativement faibles (moins de 2 log/ha) : le bâti localisé en face (en remontant vers le supermarché) est quant à lui essentiellement constitué de logements individuels pavillonnaires en opérations d'ensemble, tel qu'on le trouve dans le centre des villes, c'est-à-dire aux densités élevées.

Réseaux

Le réseau d'assainissement collectif passe rue Dubois et rue Guy Pauchou, notons cependant que la maison en bout d'allée Gabriel Veyrine n'y est pas connecté. Une extension du réseau serait nécessaire pour permettre le branchement de toutes les futures nouvelles constructions : vu le sens de la pente, cette extension serait possible sans station de relevage.

Le secteur est relié au réseau AEP.

Enjeux écologiques

Il s'agit d'une prairie à flore assez diversifiée mais incluse dans le tissu urbain et par conséquent peu exploitée ou entretenue, et en cours d'enfrichement. Le boisement est constitué de chênes américains en taillis et d'un sous-étage de noisetiers et de houx. Les enjeux écologiques sont modérés.



Maisons au sud du site



Maison au fond de l'allée G. Veyrine

SCHEMA DE PRINCIPES



Contexte paysager et architectural

Il s'agit d'un secteur de transition entre le tissu bâti du centre ville d'une part et l'espace agricole. Côté agglomération les pavillons des années 1970/80 sont représentatifs d'une urbanisation relativement banalisée ; la maison localisée au fond de l'allée Gabriel Veyrine est une maison contemporaine mêlant pierre et bardage bois qui reprend quelques codes des anciennes granges qui s'intègre parfaitement dans le site. Deux maisons vont par ailleurs être prochainement construites sur les parcelles situées au coeur de ce site.

La visibilité sur le village martyr est directe : l'enjeu essentiel est bien lié à cette proximité géographique et visuelle. Les risques sont forts de perturber l'ambiance mémorielle et de recueillement induite par l'isolement du village martyr, par sa déconnexion géographique mais également visuelle du nouveau bourg.

Risques

Aucun risque n'est repéré sur le site ou à proximité.

Programme d'aménagement

Les activités économiques et les équipements publics compatibles avec un voisinage résidentiel sont autorisées.

En l'absence d'équipement ou d'activité économique, le site comprendra au minimum 12 logement.

Principes d'aménagement

Le principe structurant consiste à limiter les impacts visuels depuis le village martyr. Aussi, les éléments de végétation susceptibles de masquer les vues sont protégés.

Une voie centrale principale desservira éventuellement des voies secondaires permettant de relier les futures constructions.



Vue depuis la cité martyr

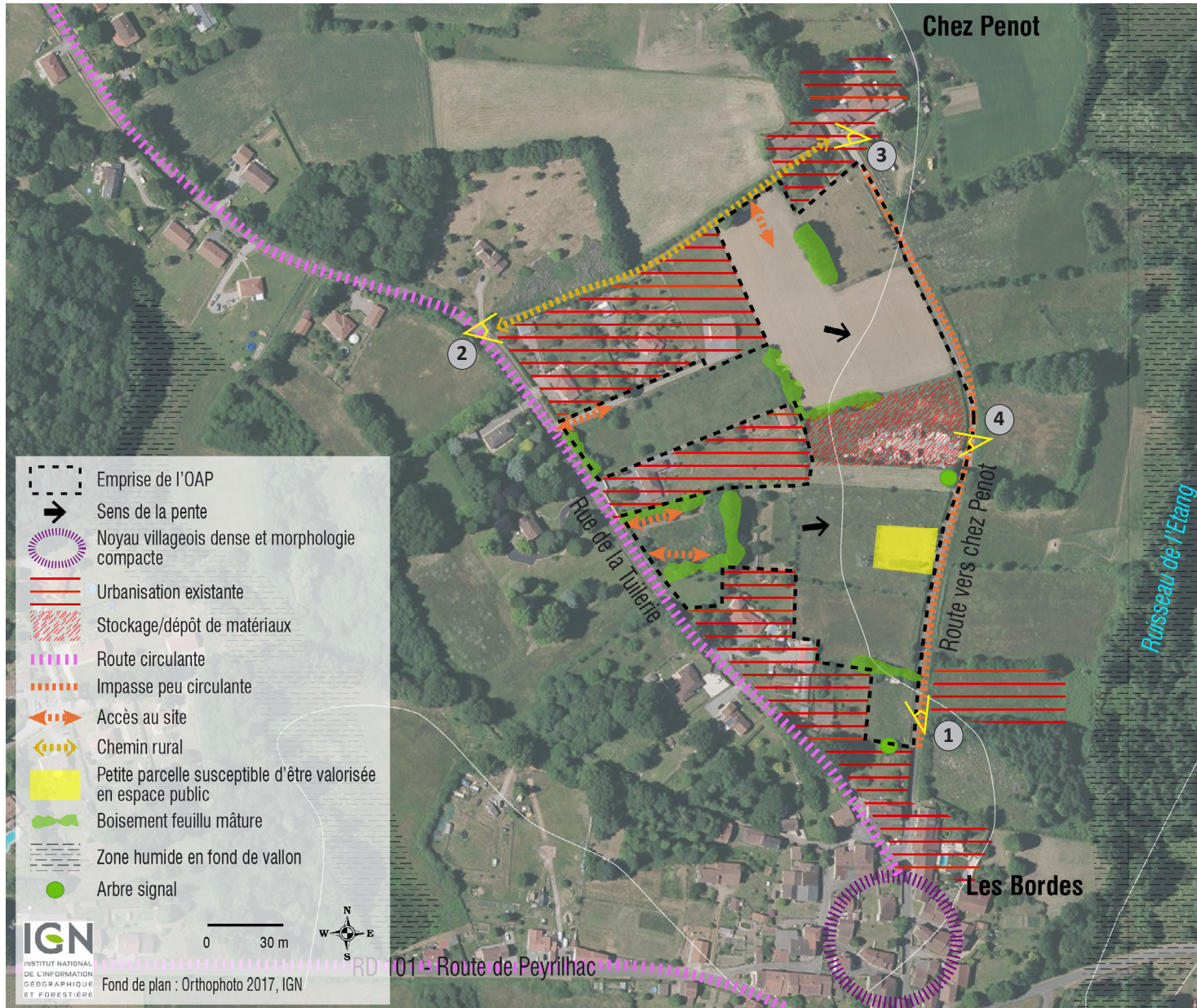


Vue sur la Cité Martyre depuis le sud-est du site



Vue sur la Cité Martyre depuis le nord ouest du site

ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DE CHEZ PENOT

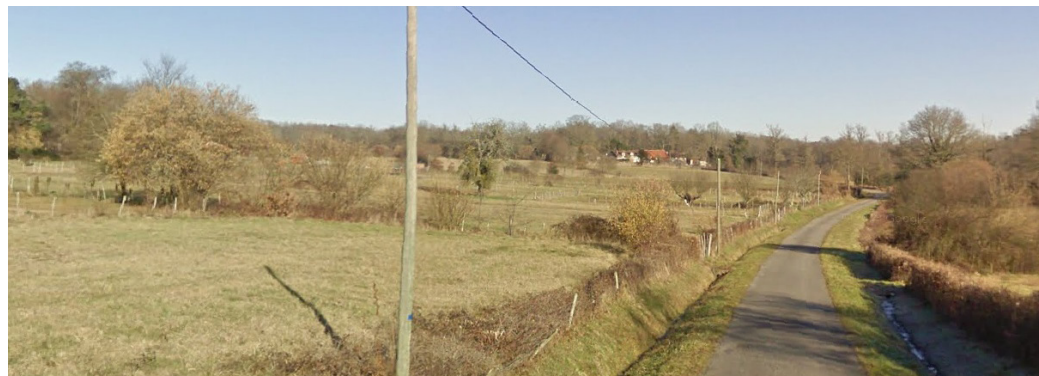
Description du site et de ses environs

Le secteur se situe à l'ouest de la commune à proximité des communes voisines de Peyrilhac et Veyrac. Il est encadré:

- au sud par le village historique des Bordes à l'urbanisation dense et compacte;
- au nord par un écart agricole, Chez Penot, relié au village par un chemin carrossable flanqué de prairies. L'exploitation est en activité (élevage ovin). Elle est reliée à la rue des Tuileries par un chemin rural;
- à l'ouest par un développement urbain linéaire, peu dense et consommateur d'espace le long de la rue de la Tuilerie puis de la rue des Bonnes Fontaines;

Le secteur des Bordes-la croix des Bordes- la Tuillère des Bordes où est localisée l'OAP est à 3,5 km en voiture du bourg par la RD 101 et à 3/4 d'heure à pied de celui-ci en passant à proximité du tombeau des martyrs.

Le site de l'OAP couvre une surface de six hectares. Ce vaste secteur agricole constitué de prairies a déjà subi les effets d'un étalement urbain résidentiel très consommateur d'espaces : ainsi, 2,2 ha sont déjà urbanisés selon une densité moyenne très faible de moins de deux logements à l'hectare, les parcelles construites étant très grandes (plus de 5000 m² en moyenne). Une parcelle est par ailleurs actuellement occupée par un artisan qui y stocke du matériel, sans besoin ou projet de bâtiment (0,4 ha).



Vue 1 - Depuis la sortie des Bordes par la route vers chez Penot



Vue 2 - Le chemin rural qui borde la limite nord du site



Vue 3 - Un des bâtiments de la ferme de Chez Penot



Vue 4 - Stockage de matériaux d'un artisan

ENJEUX ÉCOLOGIQUES



Dans le PLU en cours, le secteur est classé en zone 2AU, secteur d'urbanisation future : par conséquent, depuis plus de 10 ans aucune des prairies restantes (plus de 3 ha au total) n'est déclarée au RPG (2007 à 2017).

Quelques reliques de haies viennent quadriller ces terrains au relief peu marqué où l'on constate un net recul du bocage rural.

Réseaux

Le secteur est relié au réseau AEP et entièrement inclus dans le périmètre de desserte sur lequel le Syndicat Intercommunal des Eaux Vienne-Briance-Gorre s'engage à y connecter toute nouvelle construction.

Le village des Bordes est en assainissement collectif, mais les pavillons plus récents localisés le long de la rue de la Tuilerie comme la ferme de chez Penot n'y sont pas reliés et sont en assainissement autonome.

Enjeux écologiques

Selon les zones (voir carte ci-contre) ces enjeux sont faibles, modérés ou forts :

- le tiers nord est du secteur, en partie déjà artificialisé, présente peu d'intérêt écologique : la zone n°1 est couverte par des cultures annuelles de céréales, la zone n°2 est constituée d'un espace de stockage de matériaux avec friche rudérale et remblais, la zone n°3 de jardins d'agrément (pelouses tondues et arbres d'ornement) et sur la zone n°7 une prairie de fauche ;
- sur le tiers sud, le plus proche du village des Bordes où les principes d'aménagement prévoient les plus fortes densités, les enjeux sont nettement plus marqués. A l'exception d'un jardin potager sans intérêt particulier (zone n°5), les prairies sont plutôt riches : en zone n°4, il s'agit de petites parcelles de prairies permanentes de fauche à végétation diversifiée (dactyle, pissenlit, carotte sauvage, trèfle blanc, trèfle des prés, pantain lancéolé, centaurée, achillée, lotier, calament clinopode, folle avoine...), encadrées par un réseau de haies arbustives denses et diversifiées (aubépine, Noisetier, sureau, frêne, ronce, prunelier, fusain...) constituant des habitats très favorables à la nidification de passereaux insectivores des milieux agricoles, dont beaucoup d'espèces sont en déclin (bruants, pie-grièches...) ; la zone n°6 est constituée d'une prairie permanente en déprise où l'on retrouve la même végétation diversifiée que sur la précédente et d'une parcelle non fauchée depuis plusieurs années avec présence de jeunes arbres et arbustes en lien avec le réseau de haies de la zone 4 ;



Vue 5 - Parcelle en dent creuse (à gauche - zone 10) et jardin d'agrément (à droite - zone 3) desservis par la rue de la Tuilerie



Vue 6 - Cultures de céréales en 2019 (zone 1)



Vue 7 - Haie de grands chênes (zone 9)



Vue 8 - Prairie permanente en déprise (zone 4)



Vue 9 - Petit jardin potager (zone 5)



Vue 10 - Prairie permanente en déprise (zone 6)



Vue 11 - Prairie permanente en déprise (zone 8)

- à l'ouest, hormis sur deux jardins d'agrément (n°3), les enjeux écologiques sont également importants : la zone n°8 est couverte par une prairie permanente en déprise à végétation diversifiée (cf. zone n°4 et 6), une parcelle par ailleurs très riche en insectes et favorable à l'alimentation des passereaux insectivores des milieux agricoles mais dont l'intérêt est ici modéré par le contexte très enclavé au sein de l'urbanisation existante ; la zone n°9 est constituée par une haie de grands chênes avec présence de vieux arbres abritant potentiellement un cortège d'espèces patrimoniales liées aux arbres à cavités et de marges préforestières avec présence de ronces et fougères aigles (enjeu écologique fort) ; enfin la zone n°10 est constituée à nouveau par une prairie de fauche assez diversifié où les enjeux écologiques sont modérés.

Contexte paysager et architectural

Ce vaste triangle est largement marqué d'un caractère rural : au nord une petite ferme de forme compacte, aux bâtiments construits les uns près des autres ; au sud un village ancien, dense, aux constructions alignées sur la voie publique, ne laissant place à aucun étalement urbain, à l'image de la structure urbaine du bocage traditionnel. Entre les deux, des parcelles agricoles de tailles moyennes, parfois séparées les uns des autres par les reliques d'un bocage ancien (quelques haies et arbres).

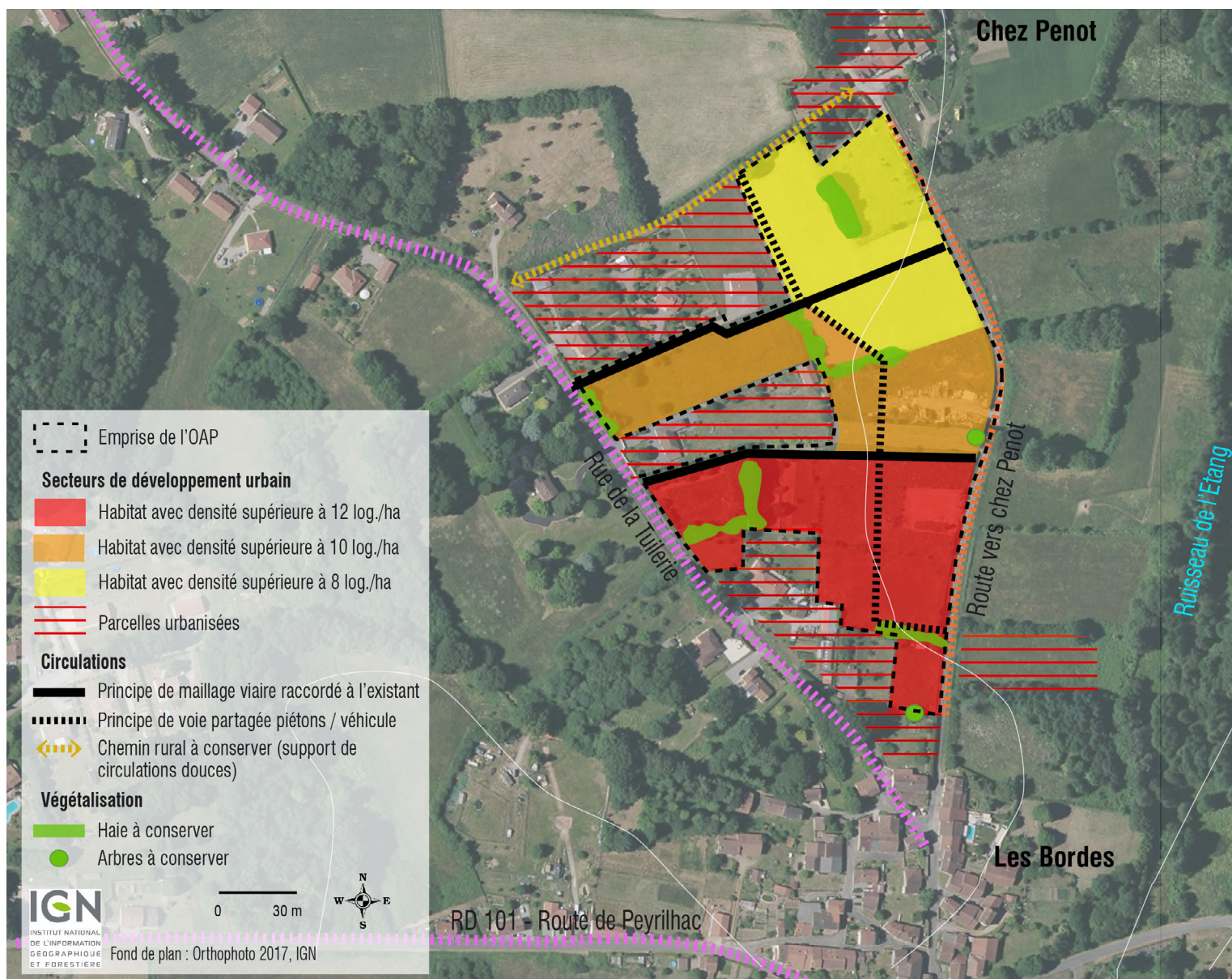
Mais une urbanisation diffuse a fait irruption depuis une trentaine d'années : les constructions qui se succèdent de façon linéaire le long de la rue de la Tuilerie, sur de faibles densités, détruisent définitivement cette ambiance. D'agricole et rurale, le quartier devient urbain et se détache des formes traditionnelles d'urbanisation des structures agraires ancestrales pour s'identifier aux développements modernes et banalisés typique du péri-urbain : grandes parcelles, constructions éloignées les unes des autres et gaspillage de l'espace, développement linéaire, clôtures, grandes surfaces imperméabilisées, etc.

Cependant le secteur est également caractérisé par des frontières déjà existantes : c'est dont un nouvel îlot urbain qui apparaît, limité à l'ouest par la rue de la Tuilerie, à l'est par le chemin de Penot et entre les deux au nord par une connexion piétonne.

Risques

Aucun risque n'est répertorié sur ce secteur.

SCHÉMA DE PRINCIPES



Programme d'aménagement

Le site devra accueillir plus de 30 logements.

Principes d'aménagement

L'aménagement du secteur créera un continuum urbain entre le village des Bordes et le développement diffus et linéaire le long de la rue de la Tuilerie, aux densités décroissantes à mesure que l'on s'éloigne du centre du village.

Cette urbanisation centrifuge offrira aux nouveaux habitants des parcelles de tailles variées.

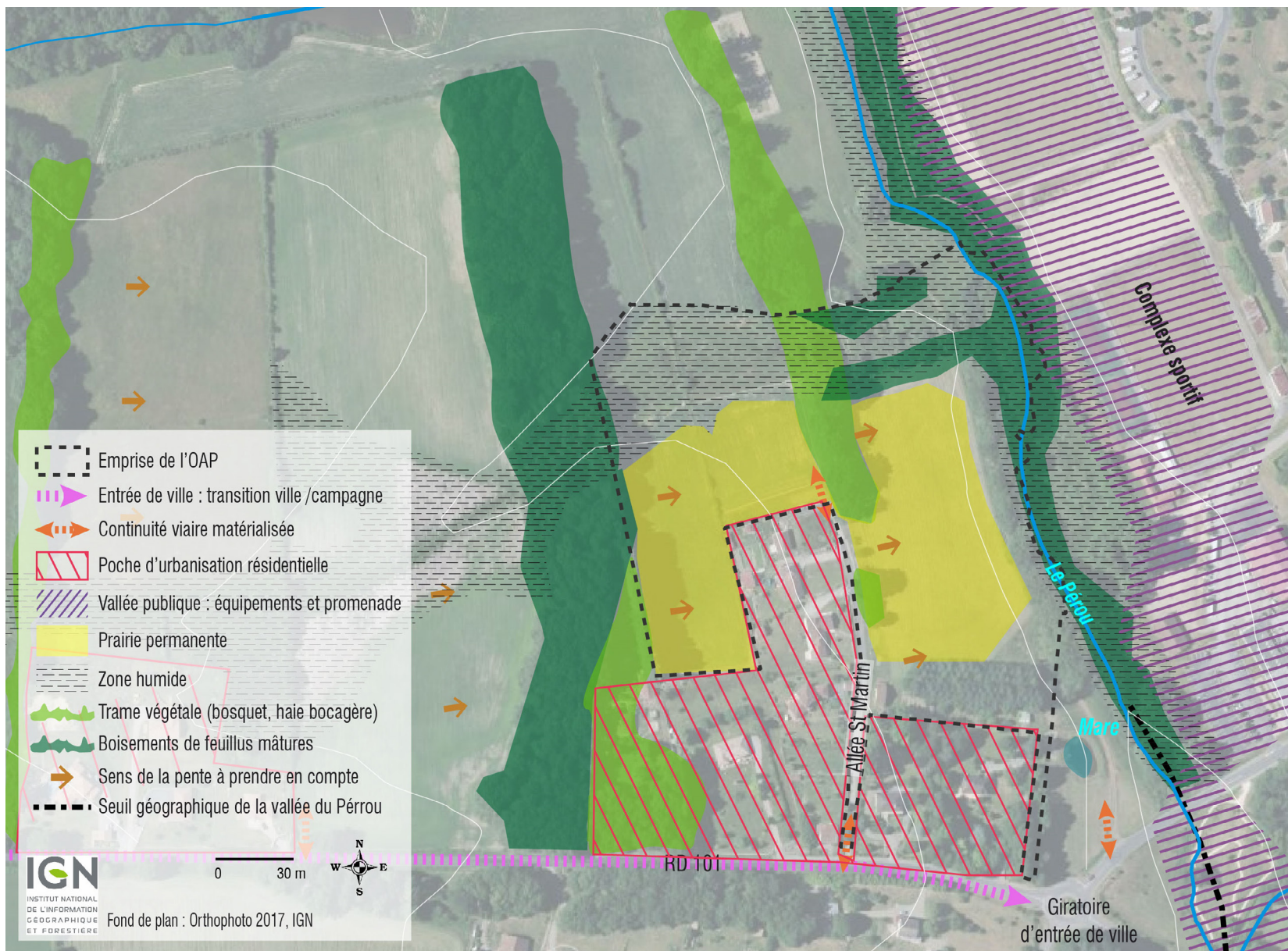
Les activités tertiaires ou artisanales ne générant pas de nuisances pour le voisinage sont autorisées.

Les haies seront conservées et une petite parcelle servira de support à un espace public.

Le maillage des rues permettra un bouclage des circulations entre les voies existantes à l'est et à l'ouest du site et les voies à créer perpendiculaires à celles-ci.

La gestion des eaux pluviales s'effectuera au moyen de procédés aériens permettant l'infiltration et valorisant la qualité paysagère du nouveau quartier (noues végétalisées, bassins paysagers...).

ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DU PÉROU EST

Description du site et de ses environs

Ce secteur est déconnecté de l'agglomération mais en frange immédiate de celle-ci à l'est et très accessible à pied (à condition de créer un maillage doux) comme en automobile. Ce futur quartier du Pérou serait localisé en berge ouest du ruisseau du même nom alors qu'en berge est est localisé un ensemble d'équipement sportifs.

Il est bordé au sud par la RD 101 et un espace d'urbanisation récente très diffuse et sans structure (densité faible), à l'ouest par un boisement de feuillus, à l'est par le vallon du Pérou à partir duquel s'étire une zone humide qui délimite sa frange nord.

Le secteur couvre une surface totale de 4,9 ha (3,3 ha en zone 1AU et le reste en zone N), dont presque 3 ha de prairies temporaires et autant de zones humides. L'ambiance paysagère est donc marquée par la présence de l'eau, comme semble le rappeler une petite mare creusée au niveau de l'accès au site depuis le rond point d'entrée de ville. Les très grandes parcelles de prairies (il n'y en a que trois) sont par ailleurs délimitées par un réseau de boisements et d'alignements d'arbres.

Le vallon du Pérou, espace naturel et seuil géographique en bordure du site, marque l'entrée de ville et la transition entre le paysage bocager du plateau et la séquence urbaine de la cité. Il est également composé d'une trame d'espaces publics et d'équipements sportifs.

Le relief est caractérisé par des pentes douces orientées d'ouest en est, vers le vallon du Pérou.

Le zonage prévoit une autre zone 1AU accompagnée d'une autre OAP à l'ouest de celle-ci qui accueillera un projet de lotissement privé.

Réseaux

Le réseau AEP est présent allée Saint Martial, une extension serait nécessaire pour connecter le futur quartier.



Vue 1 - Depuis la RD 101, les « poches » d'habitat au sein des boisements



Vue 2 - Depuis la RD 101, le vallon du Pérou offre une marche topographique, seuil géographique et paysager, en entrée de ville.

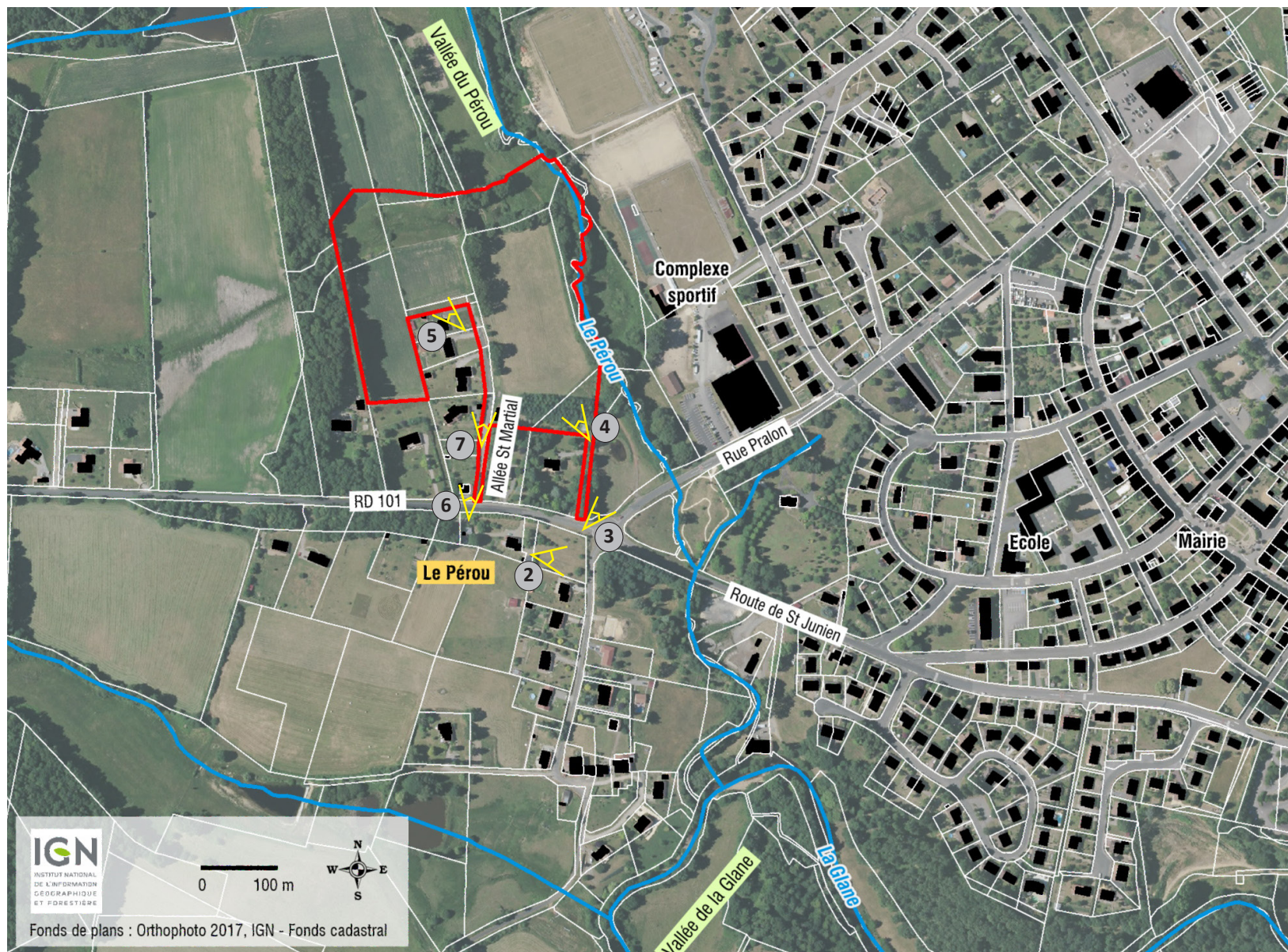


Vue 4 - Depuis l'allée St Martial, quelques beaux arbres en bordure de prairie.



Vue 3 - Depuis l'allée St Martial, un accès au site depuis une poche d'habitat pavillonnaire

LOCALISATION DES PRISES DE VUE



Le réseau d'assainissement collectif s'arrête de l'autre côté du ruisseau du Pérou. L'extension du réseau est peu probable : vu le sens de la pente, l'aménagement d'une station de relevage serait nécessaire pour relier le quartier à l'assainissement collectif, ce qui n'est pas prévu.

Enjeux écologiques

Du sud-ouest au nord-est (sur plus de 500 m) elle est traversée de part en part par une zone humide (zones n^{os} 1, 2, 3 et 4) présentant un enjeu écologique très fort :

- grande prairie humide à Molinie abritant une densité importante de campagnols amphibiens et habitat potentiel de plusieurs autres espèces patrimoniales, notamment des papillons protégés comme le damier de la Succise ou le cuivré des marais ;
- rigoles inondées accueillant une importante population reproductrice de grenouilles rousses et habitat potentiel d'autres espèces patrimoniales comme le crapaud sonneur à ventre jaune ou l'agrion de Mercure.

Deux boisements de feuillus matures traversent le secteur du nord au sud (zones n^{os} 5, 6, 7 et 8) qui présentent un intérêt écologique fort : ceux-ci abritent des arbres à cavités favorables aux espèces arboricoles (oiseaux, chiroptères...).

Les prairies naturelles mésophiles (zone 12) présentent un intérêt écologique certes modéré mais néanmoins réel, en particulier du fait de la présence à proximité :

- d'une prairie naturelle sur la zone 9, sur sol peu profond (roche mère affleurante par endroits), avec une richesse floristique importante et hébergeant notamment un couple d'alouettes lulu (passereaux d'intérêt communautaire en annexe de la Directive Oiseaux ;
- et d'une haie arbustive séparant une prairie naturelle (zone 9) d'une culture annuelle (zone 14), favorable à la nidification des passereaux mais aussi à leur hivernage puisqu'elle abritait lors de notre passage en mars 2018 un dortoir de bruant des roseaux et un reposoir diurne de hibou moyen-duc.

Enfin la zone n^o 13 est une plantation de sapins ne présentant pas d'enjeu écologique particulier.

Le ruisseau du Pérou est repéré comme un corridor écologique de la trame bleue, comme de la trame verte du fait de sa ripisylve. A celui-ci est relié la zone humide centrale du secteur.

ENJEUX ÉCOLOGIQUES





Vue 5 - Depuis l'un des accès au site longeant le vallon du Pérou, les prairies sont peu diversifiées en surplomb de la vallée. Une petite mare anthropique agrémente le paysage, mais la richesse écologique est localisée en fond de vallon avec la présence d'arbres à cavités favorables aux espèces arboricoles. Le vallon, aménagé en espace sportif et de promenade, offre une transition qualitative entre le plateau bocager et le plateau habité.

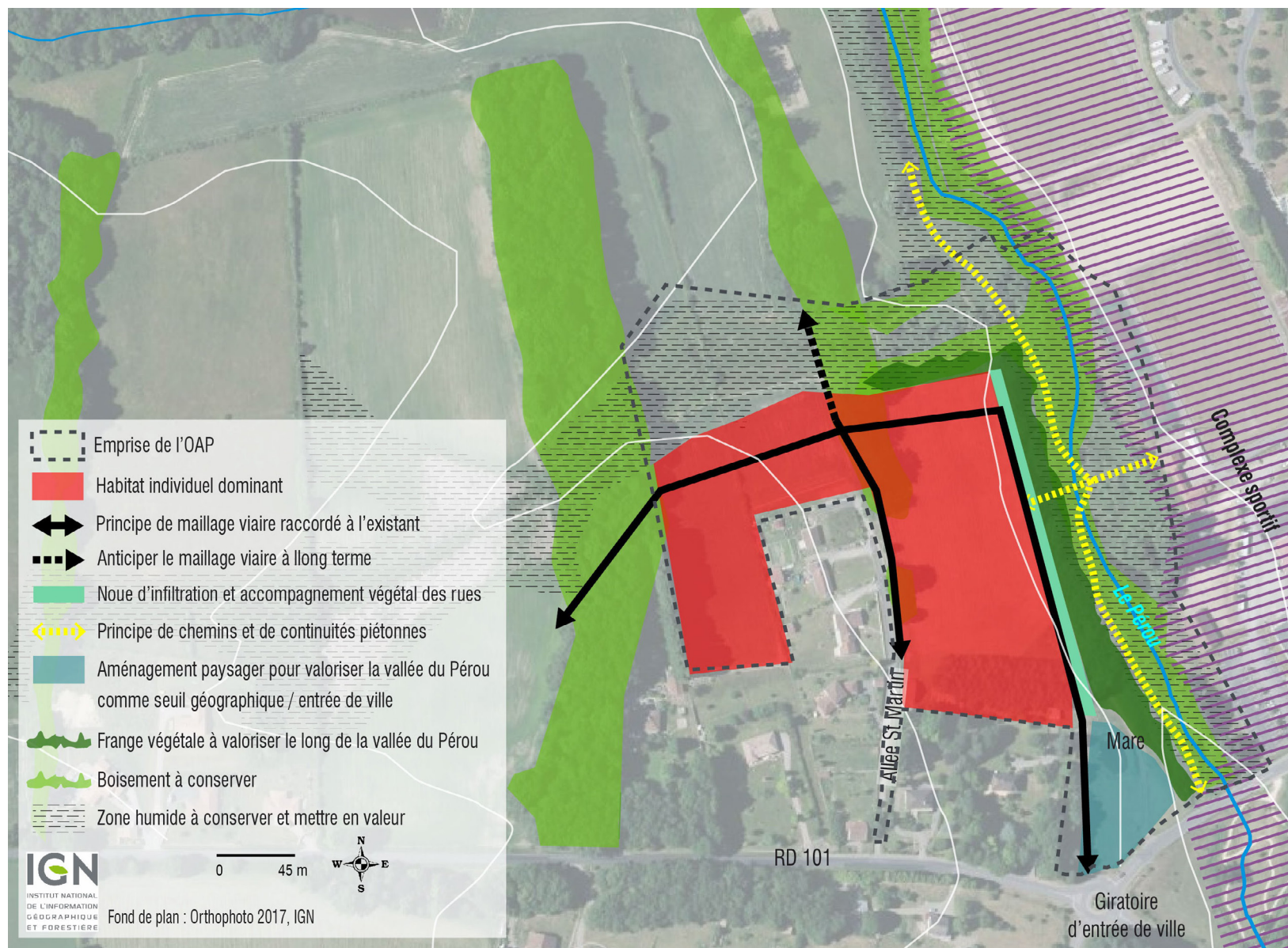


Vue 6 - le site : une prairie naturelle mésophile ponctuée de quelques feuillus. A gauche et en arrière plan, des poches de pavillons et le vallon du Pérou boisé (à droite).



Vue 7 - le site : une prairie mésophile encadrée de boisements de feuillus et traversée par une zone humide, un petit vallon d'écoulement des eaux qui rejoint le Pérou.

SCHÉMA DE PRINCIPES



Le positionnement des voies de circulation (motorisées et douces) peut être adapté pour optimiser la densification du secteur.

Risques

Un aléa retrait-gonflement des argiles est répertorié au niveau de la zone humide et du ruisseau du Pérou.

Programme d'aménagement

Les équipements publics et les activités tertiaires ou artisanales ne générant pas de nuisances pour le voisinage sont autorisées.

En l'absence de parcelles dédiées à des activités ou des équipements, le site devra accueillir une quarantaine de logements soit une densité moyenne minimum de 10 log/ha.

Principes d'aménagement

Le futur secteur urbain du Pérou n'est pas conçu comme un îlot isolé du reste du tissu urbain, mais au contraire comme un quartier connecté à celui-ci par l'intermédiaire du vallon du Pérou : l'espace naturel constitue ici à la fois la rupture urbaine et le lieu de connexion :

- comme espace naturel et séquence de la Trame Verte et Bleue, il interrompt la diffusion de l'urbanisation de la frange est de l'agglomération ;
- comme espace public récréatif, il est la colonne vertébrale d'un vaste secteur urbain : le nouveau quartier sera structuré comme une symétrie en miroir des quartiers résidentiels du Pralon, côté ouest du vallon. Il propose ainsi d'habiter de part et d'autre du ruisseau du Pérou.

Les parcelles seront découpées en lanières et orientées dans le sens de la pente vers le vallon, dans le même esprit que les parcelles qui longent l'allée Saint Martin. Les constructions principales seront parallèles à la voie et implantées à 10 m au maximum de celle-ci.

Les voies de circulation automobiles devront anticiper le développement de l'urbanisation future vers le nord et l'ouest du secteur. Des connexions routières seront prévues vers le nord et non motorisées vers l'ouest.

La largeur de la chaussée des voies de desserte locales sera limitée à 5 m de large au maximum. L'aménagement préconisé est celui d'une voirie de type zone 30, partagée piétons, voitures et cycles, sans différence de niveau pour les trottoirs.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces de stationnements collectifs seront réalisés avec des matériaux à propriété drainante (stabilisé, gazon armé, pavés ou dalles bétons avec joints perméables,...).

Un réseau maillé de cheminements piétons et cyclables sera créé et permettra de rejoindre les équipements sportifs et récréatifs du bourg et le réseau de cheminement doux de la commune. Les cheminements devront être intégrés au paysage : les remblais/déblais devront être limités au maximum, les revêtements devront être d'aspect naturel (sente en stabilisé, gazon, chemin de terre...).

Dans la zone humide, les passages piétons se feront sur des pontons en bois. Ce maillage piéton permettra de connecter la zone humide du site aux cheminements du vallon du Pérou, offrira des traversées du cours d'eau vers les équipements sportifs et permettra de rejoindre le réseau de chemins de promenade et de randonnée de la commune (notamment le « tour de ville à pied »).

La zone humide qui borde la frange nord du site sera préservée de toute urbanisation et mise en valeur comme un espace paysager en lien avec l'espace public du vallon du Pérou.

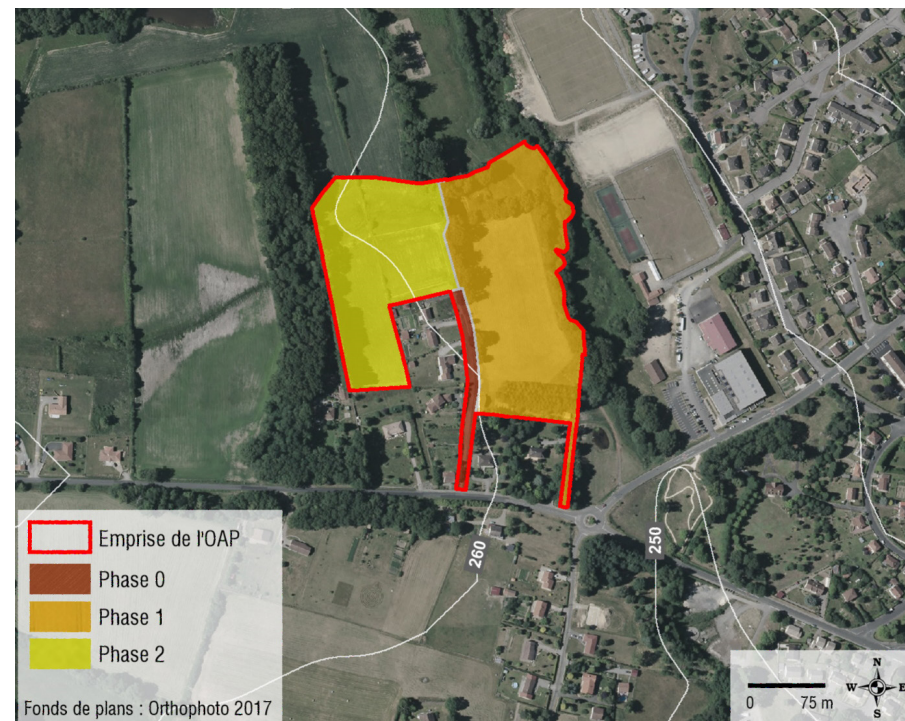
Les haies et bosquets seront conservés dans leur composition générale de manière à préserver des vues filtrées de part et d'autre du vallon du Pérou et à maintenir une image bocagère du nouveau quartier. La ripisylve du ruisseau du Pérou devra être recréée et aménagée de façon à mettre en valeur le vallon et le cours d'eau (étagement végétal, mise en valeur de point de vue,...).

Un espace paysager sera aménagé afin de valoriser le seuil géographique en entrée de ville en bord de la rue Pralon et du vallon du Pérou.

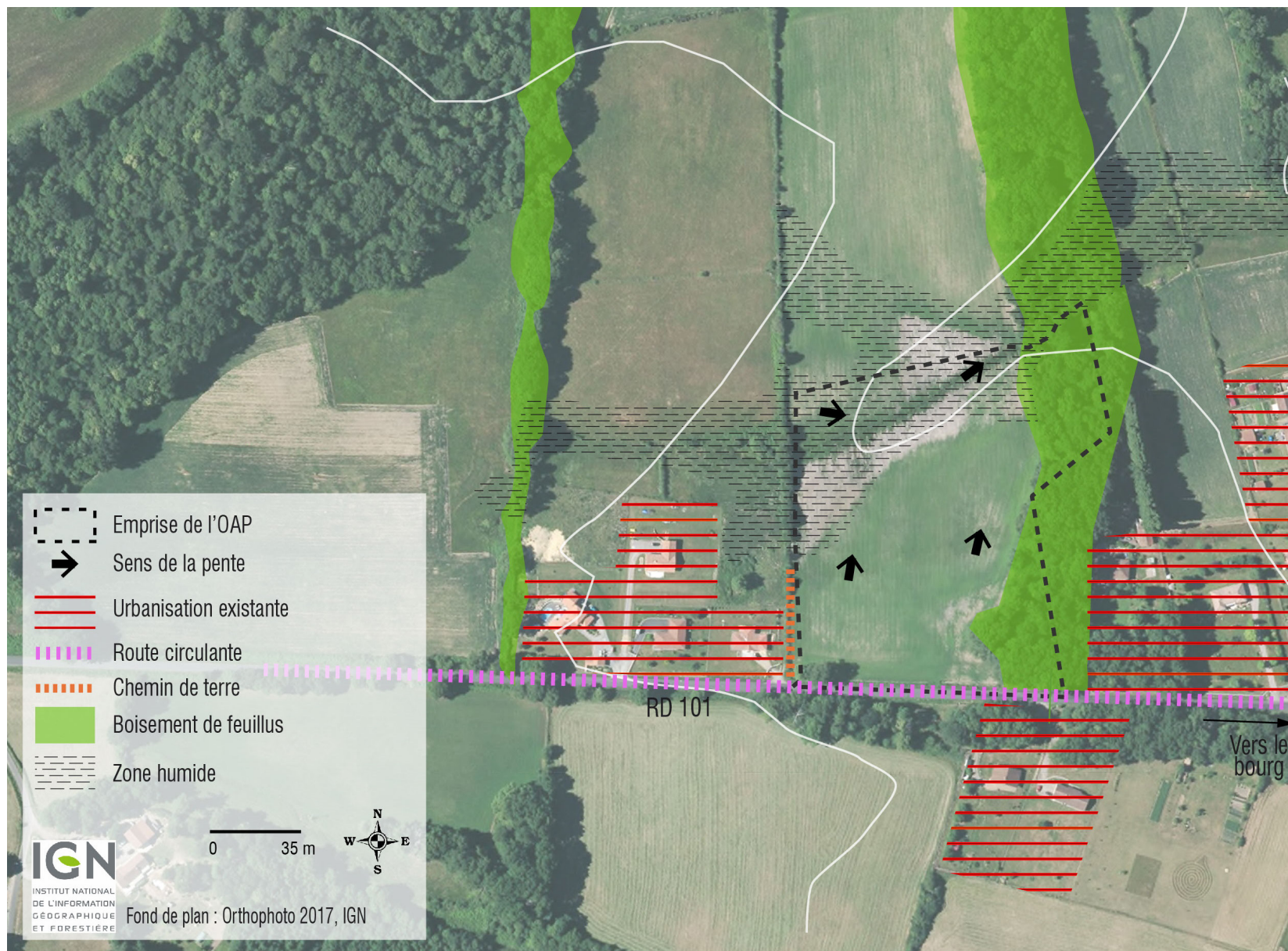
Pour gérer les eaux pluviales résiduelles, le réseau pluvial sera autant que possible aérien sous forme de noues et de fossés.

Phasage

L'aménagement sera réalisé sous forme d'une opération d'ensemble qui pourra comprendre 2 phases. Toutefois, le démarrage de la phase 1 implique l'aménagement de la voie d'accès principale (allée Saint-Martial - phase 0) et de la voie de circulation douce vers le bourg



ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DU PÉROU OUEST

Description du site et de ses environs

Ce secteur est déconnecté de l'agglomération mais en frange ouest de celle-ci et encadré par un tissu urbain diffus.

Le secteur couvre une surface totale de 3,5 ha (1,6 ha en zone 1AU et le reste en zone N). Il comprend une très grande parcelle de prairie dont la partie nord est humide et un boisement en partie est.

Le terrain est bordé au sud par la RD 101 et un espace d'urbanisation récente diffuse et sans structure (densité faible), à l'ouest par un autre espace d'urbanisation diffuse de très faible densité, à l'est par un boisement de feuillus, et au nord, au delà de la zone humide qui souligne un petit vallon peu marqué affluent de rive droite du ruisseau du Pérou, se prolonge la prairie.

À l'est, l'OAP jouxte celle du Pérou est, et au nord, au delà de la zone humide sur laquelle repose une coupure d'urbanisation matérialisée par un zonage en N et un corridor écologique, une prairie dont l'urbanisation à plus long terme est prévue (zone 2AU) avec des projets encore au stade de la réflexion :

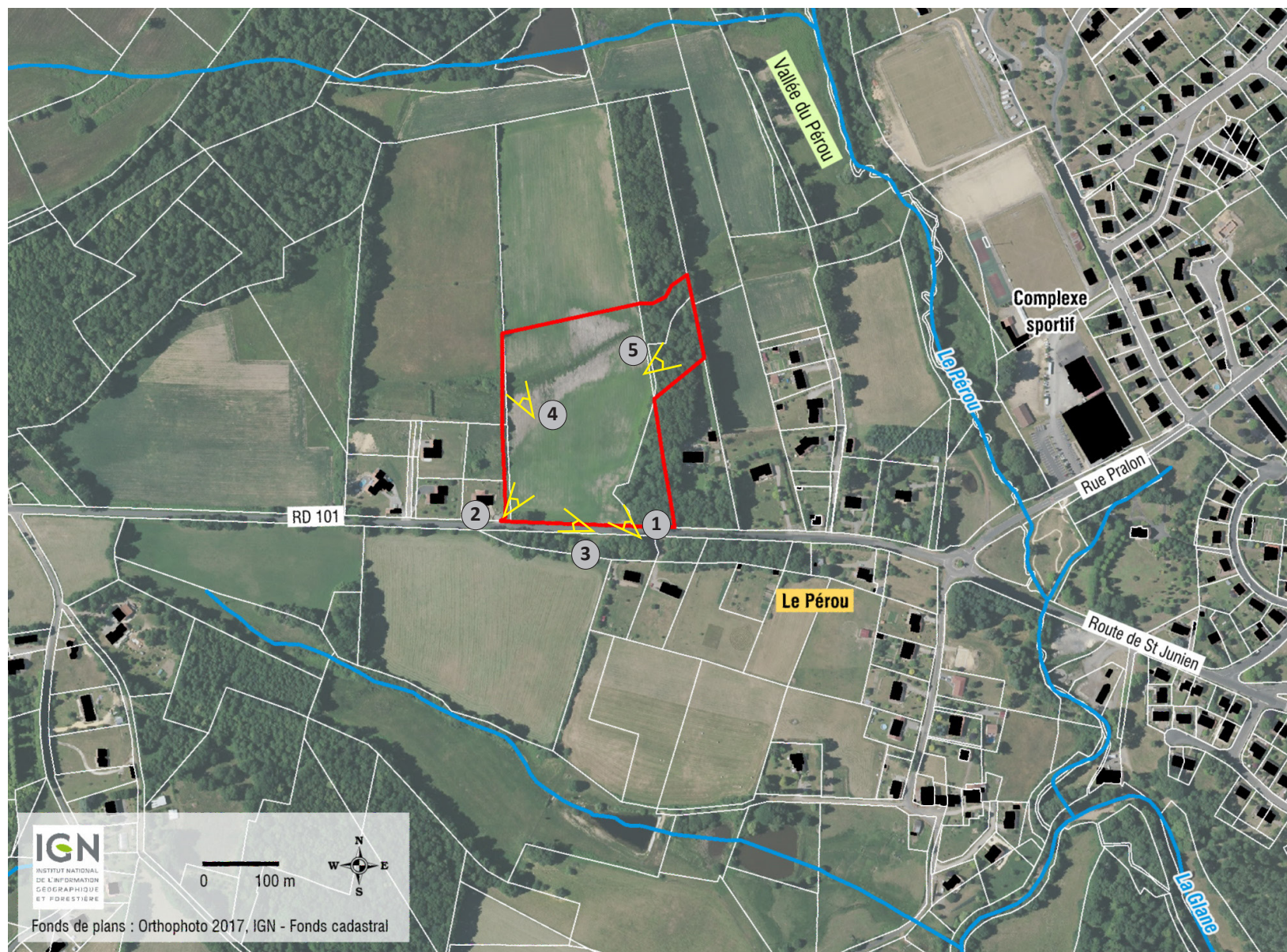
- l'extension du lotissement privé de la parcelle 132 ;
- un projet public de lotissement résidentiel porté par la communauté de communes sur la parcelle 413;

Le relief est caractérisé par une pente douce orientée globalement orientée vers le vallon affluent du Pérou.



Vue 1 - Depuis la RD 101 : la prairie et le boisement au premier plan, l'habitat diffus à l'arrière plan

LOCALISATION DES PRISES DE VUE



Réseaux

Le réseau AEP est présent le long de la RD101, une extension sera nécessaire pour connecter le futur quartier.

Le secteur est en assainissement individuel. L'extension du réseau n'est pas prévu.

Enjeux écologiques

En 2018, la parcelle en prairie est encore déclarée exploitée en prairie temporaire sur sa majorité (zones 14 et 15) et en prairie permanente sur une grande partie de la zone humide (zone 1). Cette zone humide se poursuit en sous-bois à l'est (zone 2). Ces zones 1 et 2 présentent un enjeu écologique très fort :

- grande prairie humide à molinie abritant une densité importante de campagnols amphibies et d'habitats potentiels de plusieurs autres espèces patrimoniales, notamment des papillons protégés comme le damier de la Succise ou le cuivré des marais;
- rigoles inondées accueillant une importante population reproductrice de grenouille rousse et habitat potentiel d'autres espèces patrimoniales comme le crapaud sonneur à ventre jaune ou l'agrion de Mercure.

La partie boisée est composée de feuillus matures (zones 7 et 8) qui présentent un intérêt écologique fort : ceux-ci abritent des arbres à cavités favorables aux espèces arboricoles (oiseaux, chiroptères...).

Enfin la zone 15, prairie temporaire peu diversifiée ne présente pas d'enjeu écologique particulier.

Le ruisseau du Pérou est repéré comme un corridor écologique de la trame bleue, comme de la trame verte du fait de sa ripisylve. A celui-ci est relié la zone humide (zones 1 et 2).

Risques

Un aléa retrait-gonflement des argiles est répertorié au niveau de la zone humide.

ENJEUX ÉCOLOGIQUES





Vue 2 - Prairie temporaire au premier plan, prairie humide au second plan et boisement mûre à l'arrière plan



Vue 3 - Chêne en bord de RD101 à conserver autant que possible

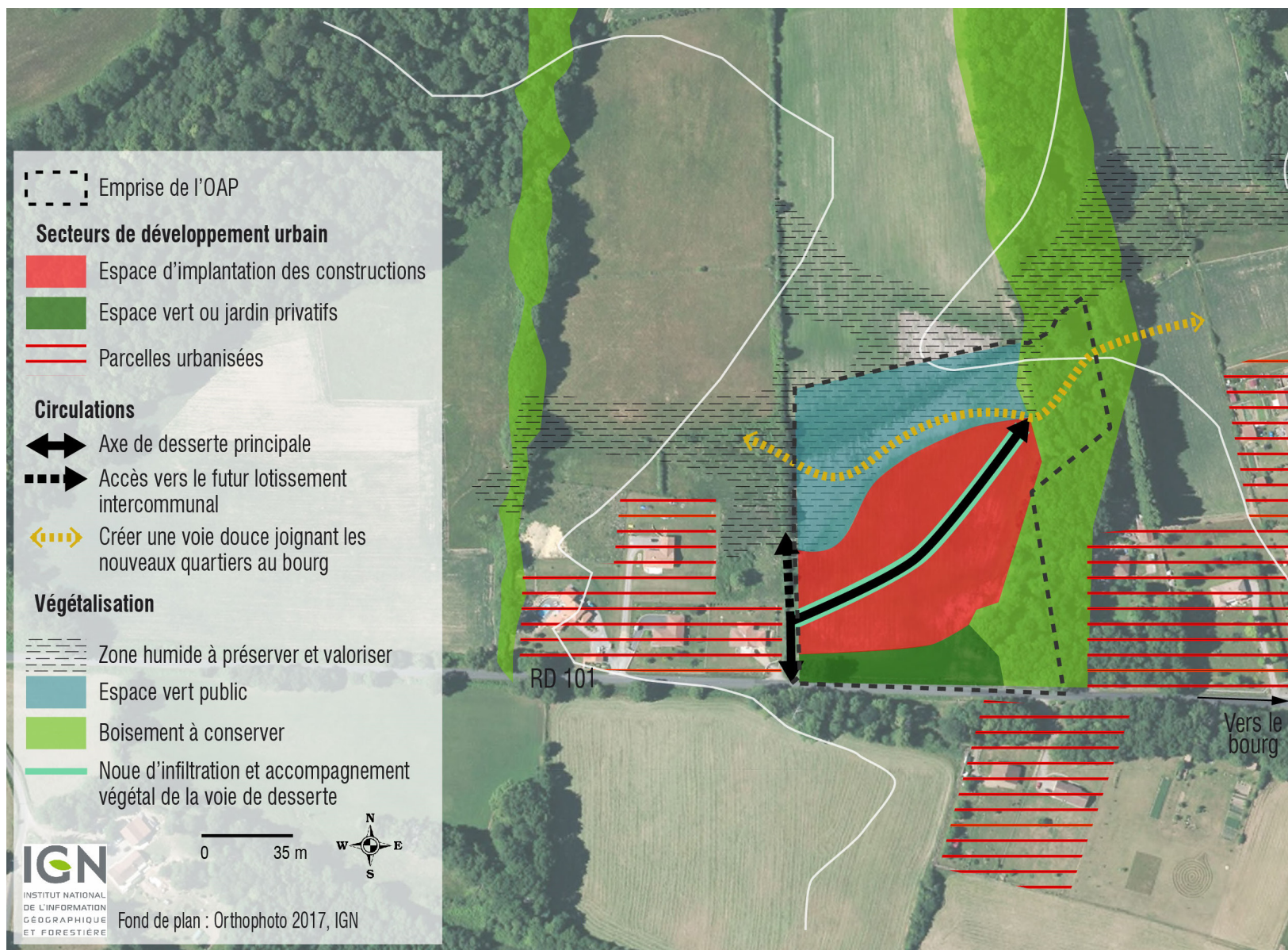


Vue 4 - Détail de la zone humide : habitat potentiel d'espèces patrimoniales comme le crapaud sonneur à ventre jaune ou l'agrion de Mercure



Vue 5 - Boisement de feuillus mûres

SCHÉMA DE PRINCIPES



Programme d'aménagement

Les équipements publics et les activités tertiaires ou artisanales ne générant pas de nuisances pour le voisinage sont autorisées.

En l'absence de parcelles dédiées à des activités ou des équipements, le site devra accueillir une quinzaine de logements en dehors des boisements et de la zone humide, soit une densité moyenne minimum de 10 log/ha.

Principes d'aménagement

L'accès s'effectuera par une voie qui sera commune avec celle qui desservira à plus long terme la zone 2AU.

Les voies de circulation automobile devront anticiper le développement de l'urbanisation future vers le nord.

La largeur de la chaussée des voies de desserte sera limitée à 5 m de large au maximum. L'aménagement préconisé est celui d'une voirie de type zone 30, partagée piétons, voitures et cycles, sans différence de niveau pour les trottoirs.

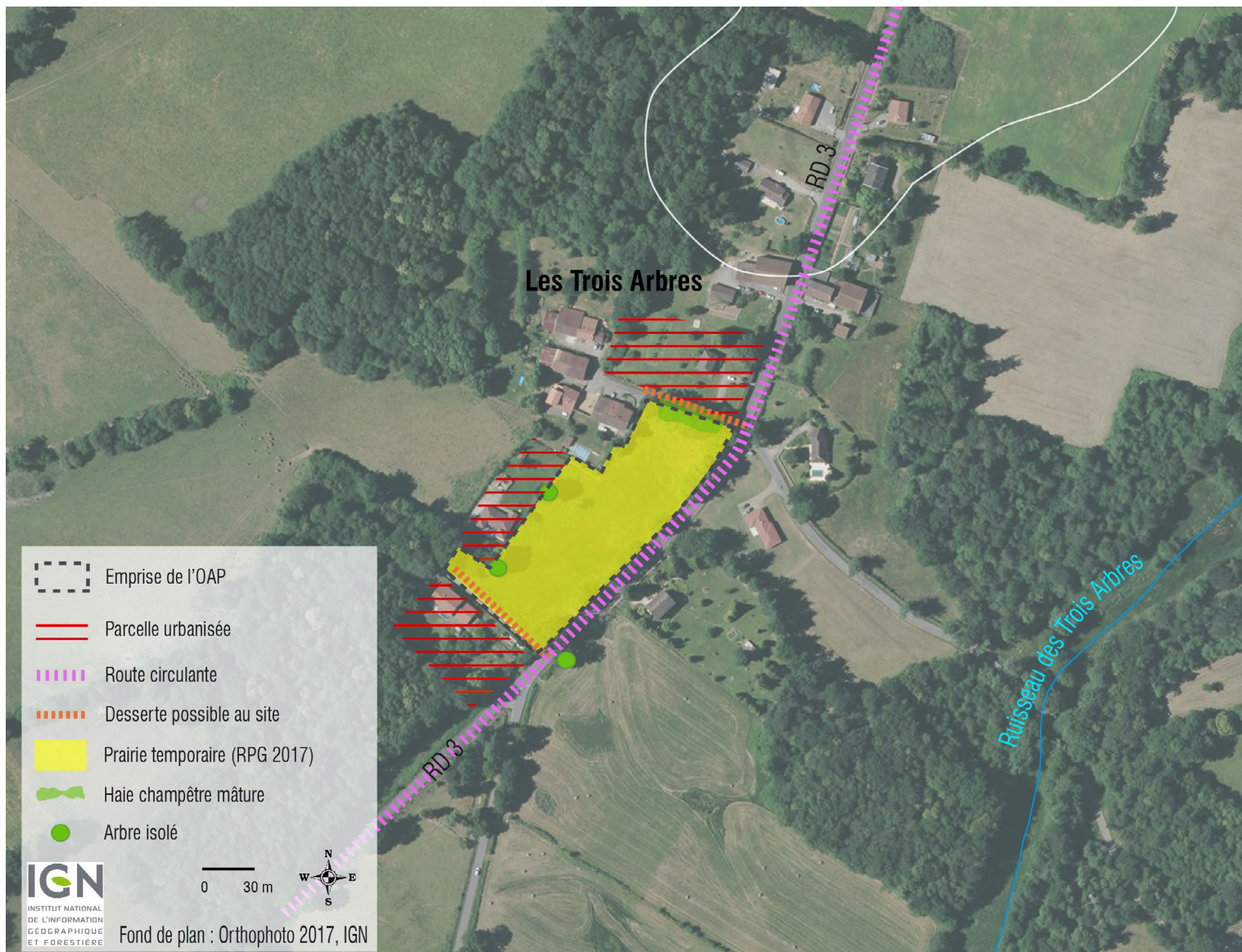
Pour limiter l'imperméabilisation des sols, les espaces de stationnements collectifs seront réalisés avec des matériaux à propriété drainante (stabilisé, gazon armé, pavés ou dalles bétons avec joints perméables,...).

Une voie douce sera prévue pour relier les constructions déjà existantes à l'ouest du site, celles du projet et celles de l'OAP du Pérou est. Cette voie s'appuiera sur la zone humide en permettant sa valorisation écologique et paysagère : les remblais/déblais devront être limités au maximum, les revêtements devront être d'aspect naturel (pontons en bois, sente en stabilisé, gazon, chemin de terre...).

La zone humide sera par ailleurs préservée de toute urbanisation et mise en valeur comme un espace paysager. Seuls sont autorisés les aménagements légers destinés à sa découverte (sentiers, petit mobilier urbain...) et pourra recevoir les eaux pluviales si le procédé utilisé participe à enrichir la diversité biologique du milieu.

Pour gérer les eaux pluviales résiduelles, le réseau pluvial sera autant que possible aérien sous forme de noues et de fossés. En cas de création de bassins de rétention, ceux-ci devront être paysager.

ÉLÉMENTS DE COMPOSITION DU SITE



OAP DES TROIS ARBRES

Description du site et de ses environs

Le secteur se situe en bordure nord-est de la commune d'Oradour sur Glane, à moins de 500 m de la commune de Cieux. L'utilisation de la voiture est donc nécessaire pour se rendre en centre-ville (à 3 km).

Les trois arbres est un écart résidentiel constitué d'une quinzaine de maisons traversé par la RD3 qui relie le centre d'Oradour à Cieux. Cet écart s'est développé récemment à partir d'une ancienne ferme déjà présente sur le cadastre napoléonien (1810) : entre 2006 et 2014 quatre nouvelles maisons individuelles ont été construites sur quatre parcelles couvrant au total 1,4 ha pour une densité moyenne de moins de 3 log/ha.

Le site de l'OAP est constitué d'une seule parcelle de 9000 m², déclarée au registre parcellaire graphique 2018 comme prairie temporaire exploitée. La parcelle est encadrée par plusieurs constructions au nord, à l'ouest et au sud. Elle est longée sur sa longueur sud-est par la route départementale.

Deux chemins situés à ses extrémités permettent un accès au site en retrait de la RD 3.

Au nord une haie vive isole le site des constructions existantes.

Réseaux

Les constructions sont en assainissement autonome individuel, le réseau collectif étant localisé uniquement dans l'agglomération, aux villages des Bordes, du Repaire et de la Fauvette.

Le réseau AEP passe le long de la RD 3 et les habitations présentes y sont reliées par l'allée du Puits. La parcelle de l'OAP est entièrement localisée dans le périmètre de desserte de 100 m dans lequel le Syndicat Intercommunal des Eaux Vienne-Briance-Gorre s'engage à connecter toute nouvelle construction.



Voie d'accès qui longe le nord du site



Voie d'accès qui longe le sud du site



La prairie temporaire qui occupe tout le site et les restes de l'ancienne haie de chênes qui bordait la RD 3

SCHÉMA DE PRINCIPES



Enjeux écologiques

La parcelle est déclarée au RPG 2018 comme prairie temporaire : la flore est peu diversifiée, les enjeux écologiques sont faibles.

Environnement paysager et architectural

A partir d'un écart déjà présent sur le cadastre napoléonien de 1810, de nouvelles constructions de type pavillonnaire sont apparues pour la plupart entre 2005 et 2010 sous la forme d'une urbanisation à vocation exclusivement résidentielle, diffuse et consommatrice d'espace. Il est par conséquent difficile de définir l'ambiance paysagère de ce secteur d'urbanisation qui reprend tous les critères de la périurbanisation, qui n'a pas d'identité à part celle qui relève de l'étalement urbain. La périurbanisation «s'étale» aux alentours des agglomération comme en plein de coeur de la campagne, par l'apparition de lotissements pavillonnaires déconnectés de tout espace urbain. C'est le cas aux Trois arbres.

Risques

Aucun risque n'est répertorié sur ce secteur.

Programme d'aménagement

Les activités tertiaires ou artisanales ne générant pas de nuisances pour le voisinage sont autorisées.

En l'absence de parcelles dédiées à des activités, le site accueillera 9 logements pour une densité de 10 log/ha, soit une taille moyenne de parcelle de 1000 m².

Principes d'aménagement

L'objectif principal consiste à structurer l'espace urbain diffus en présence en le densifiant.

L'accès par la RD3 ne sera pas possible : les circulations se feront par un bouclage relié aux chemins existants au nord et au sud et par l'aménagement d'une voie en sens unique traversant la parcelle de part en part dans sa longueur.

Un filtre visuel et sonore sous forme d'une haie champêtre épaisse et multistrate le long de la RD 3 sera plantée dès la phase de démarrage du lotissement.

OAP SUR PARCELLES EN DENTS CREUSES

Dans un objectif de densification des noyaux bâtis existants, des OAP ont été dessinées sur des parcelles incluses dans le tissu urbain, mais de surfaces trop grandes pour pouvoir n'y autoriser qu'une seule construction ; l'objectif ici est de modérer la consommation d'espace et de limiter l'étalement urbain.

Il s'agit :

- d'une parcelle de 2 900 m² le long du chemin de la Vie à la Croix des bordes,
- d'une parcelle de 3 100 m² le long de la RD 101 à la Croix des bordes,
- d'une parcelle de 2 800 m² le long de la rue du Moulin au sud du village des Bordes,
- d'une parcelle de 3 400 m² le long de la rue des Champs du Bois au Theil,
- d'une parcelle de 3 300 m² en coeur du hameau du Haut Dieulidou,
- d'une parcelle de 1 700 m² en coeur du hameau des Grattes,
- de 2 parcelles de 5 000 m² le long de la RD3 à La Lande
- d'une partie de parcelle sur 1 000 m² dans le bourg rue des Garennes.

Seule la parcelle du Theil est déclarée au RPG 2018, les deux autres étant difficilement accessible pour une exploitation agricole. Elles sont toutes reliées au réseau AEP. Seule la parcelle des Bordes peut être reliée au réseau collectif qui passe rue du Moulin.

Les enjeux écologiques y sont limitées : leur position dans le tissu urbain n'en font pas des secteurs d'habitats protégés et leur urbanisation potentielle n'aggrave pas les effets de fragmentations des corridors écologiques occasionnés par les noyaux bâtis existants.

OAP EN DENT CREUSE CROIX DES BORDES 1 ET 3



OAP EN DENT CREUSE CROIX DES BORDES 2



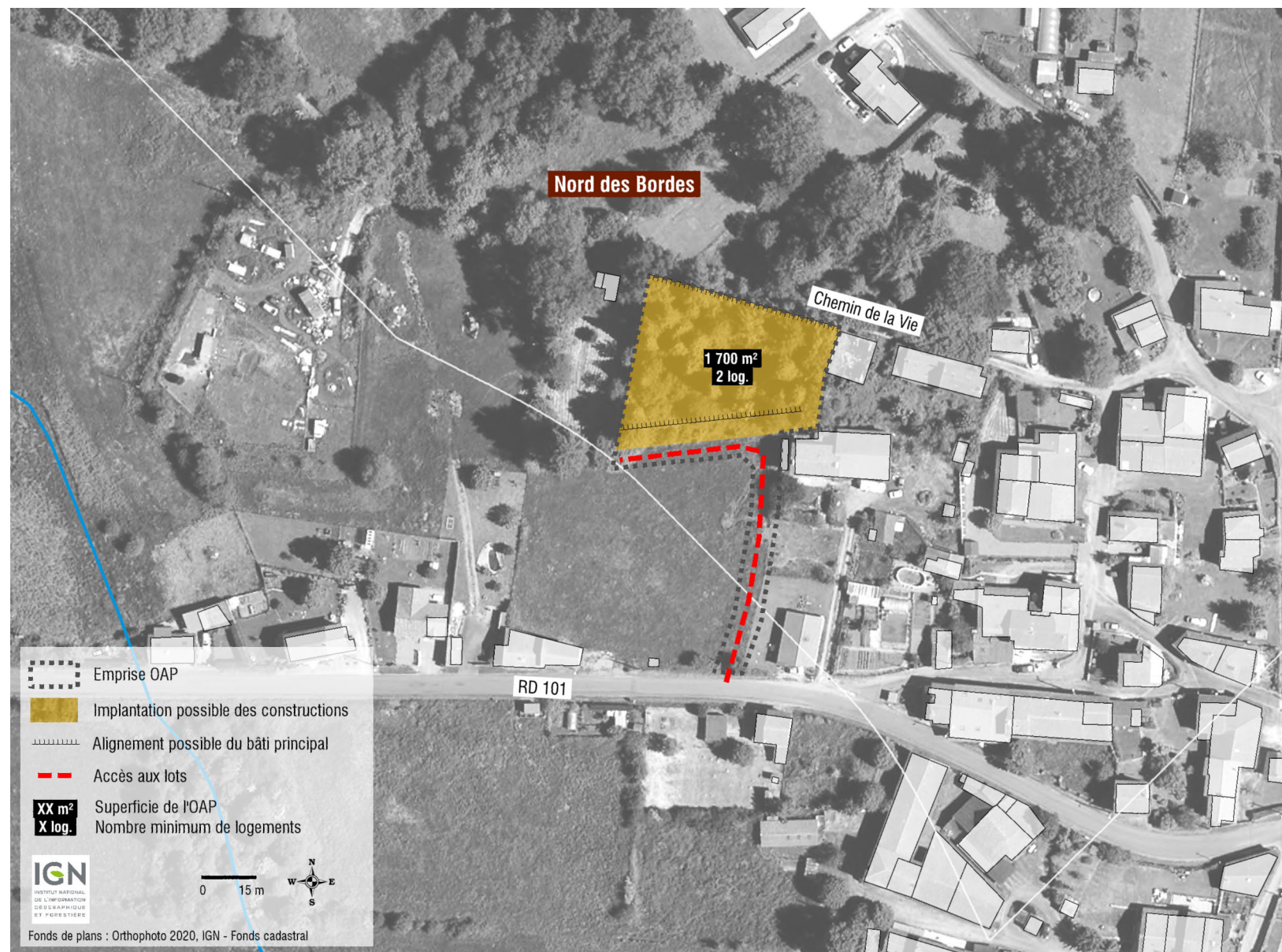
OAP EN DENT CREUSE DES BORDES 3



OAP EN DENT CREUSE CROIX DES BORDES 4



OAP LES BORDES NORD



OAP EN DENT CREUSE DU THEIL



OAP EN DENT CREUSE DU HAUT DIEULIDOU



OAP EN DENT CREUSE DES GRATTES



OAP EN DENT CREUSE DE LA LANDE



OAP EN DENT CREUSE RUE DES GARENNES

