

# **PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'ORADOUR-SUR-VAYRES (87)**

## **5 - Orientations d'Aménagement**



Date : 06/06/11





# Sommaire

**I - Préambule**

**II - Cadrage législatif**

**III - Les orientations d'aménagement**

**A - Zones 1AU et 2AU au lieu-dit les Mottes**

**B - Zones 1AU et UB au lieu-dit Pré de Graine**

**C - Zone N au lieux-dit Bois des Chapelles**

**D - Espaces tampons non constructibles dans les zones 1AUX**

## I - Préambule

Les orientations d'aménagement constituent un outil qui permet une prise en compte plus précise des problématiques d'aménagement. Elles permettent de définir, à grande échelle, l'ensemble des principes qu'il faudra respecter pour l'aménagement d'un secteur. Sans être aussi précises qu'un plan masse, elles sont utiles dans la définition des principes de circulation, dans l'orientation des futurs bâtiments, pour la conservation ou la création d'espace vert, pour définir un pourcentage de logements sociaux, etc. Si leur définition cartographique ne doit pas être considérée au mètre près, leurs principes doivent obligatoirement être respectés lors de la réalisation du projet.

Elles s'opposent en terme de compatibilité à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols.

## II - Cadrage législatif

Les orientations d'aménagement sont définies par le code de l'urbanisme, et en particulier par les articles suivants :

• **Art L123-1** : « [...] Ils peuvent (*les PLU*), en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. [...] »

• **Art L123-5** : « Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques. [...] »

• **Art R123-6** : « [...] Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. [...] »

### **III - Les orientations d'aménagement**

Le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont permis d'identifier des secteurs qui représentent un enjeu en terme de projet d'aménagement.

La réalisation d'orientations d'aménagement, soit en raison d'une grande superficie, soit d'une position stratégique pour la commune, soit pour la réalisation de projets particuliers, constitue un atout pour ces secteurs.

La commune d'Oradour-sur-Vayres a fait le choix de réaliser des orientations d'aménagement sur les secteurs suivants :

- A - Les zones 1AU et 2AU au lieu-dit les Mottes
- B - Les zones 1AU et UB au lieu-dit Pré de Graine
- C - La zone N au lieu-dit Bois des Chapelles

# A - Les zones 1AU et 2AU au lieu-dit les Mottes

## Objectifs de la zone :




- Densifier l'urbanisation au sud de la zone d'extension linéaire qui s'étend à l'est du bourg.
- Créer une zone de développement proche du centre-bourg et qui s'inscrive dans le respect du contexte bâti et paysager existant.
- Rectifier le développement linéaire au nord en créant une zone urbaine plus profonde, plus homogène et mieux organisée.

## Principes de l'orientation :

- Devant la contrainte du faible nombre d'accès possibles, limiter les voies en impasse et favoriser une circulation fluide des véhicules.
- Respecter le cadre naturel existant en préservant les vestiges de haies bocagères et les espaces boisés existants. Maintenir les barrières végétales existantes.
- Choisir un développement de l'habitat écologiquement responsable en proposant autant que possible des orientations plein sud pour les futures constructions.
- Anticiper l'ouverture à l'urbanisation dans le futur de la zone 2AU plus au sud en proposant d'ores et déjà des principes d'aménagements cohérents avec ceux de la zone 1AU
- Créer un cheminement piéton permettant la liaison douce avec la voie verte pour relier les zones d'habitat aux espaces de détente.

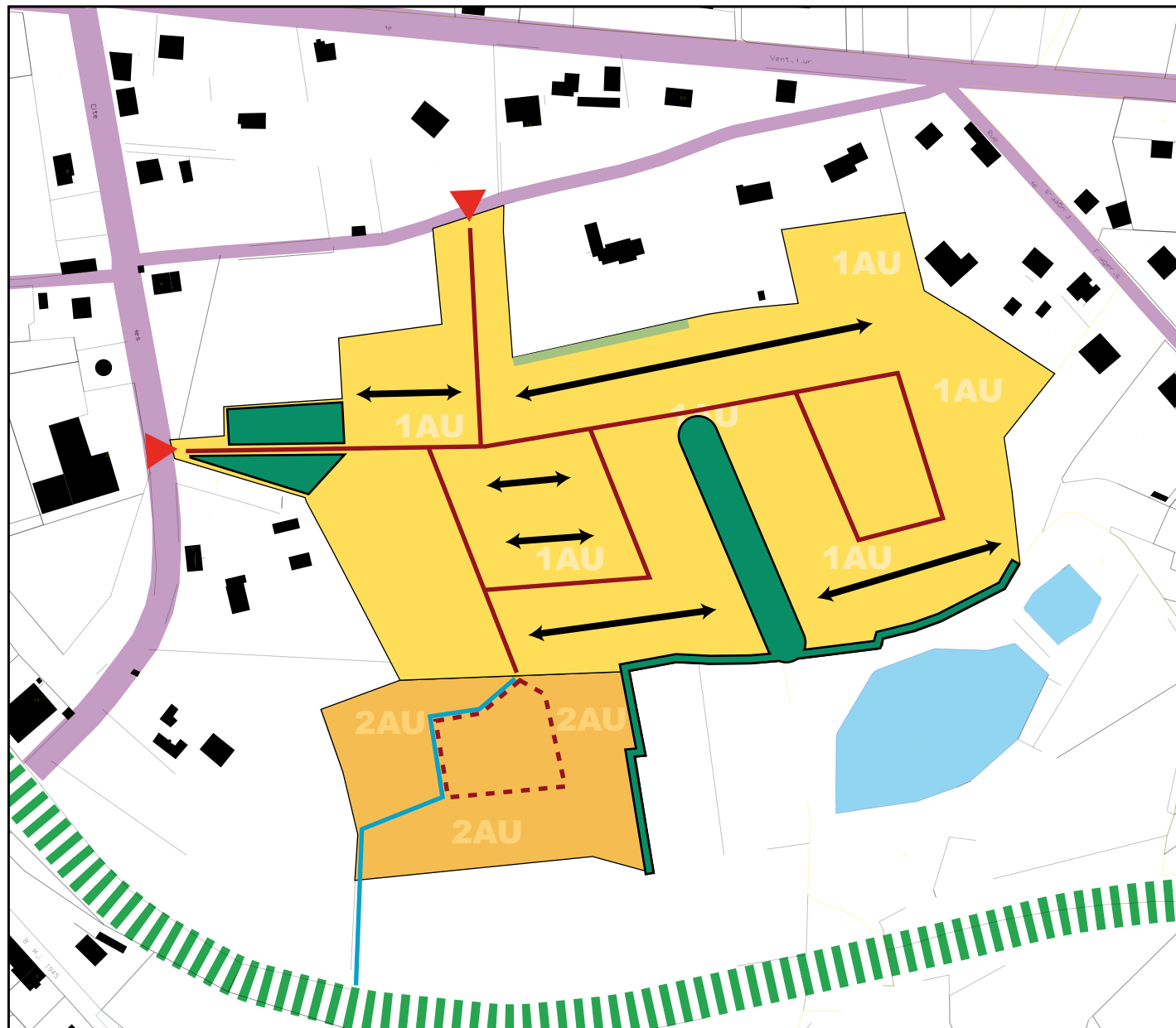
**Schéma d'aménagement A :**  
**Zone 1AU et 2AU**  
**Lieu-dit Les Mottes**

**Légende :**

-  Zone 1AU
-  Zone 2AU
-  Espace boisé ou haie à conserver
-  Espace vert à créer
-  Accès
-  Principe de desserte
-  Cheminement piéton
-  Sens des faitages
-  Voirie existante
-  Voie verte



0 100m



Réalisation : CIRCOM 2010 ; Sources : cadastre numérisé

## **B - Les zones 1AU et UB au lieu-dit Pré de Graine**

### Objectifs de la zone :








- Densifier l'urbanisation au nord-ouest du bourg en remplissant l'îlot créé par la RD901, la rue du Puy-Chevalier et la rue du 19 mars 1962.
- Créer une zone de développement proche du centre-bourg.
- Finaliser le développement au nord-ouest.

### Principes de l'orientation :

- Eviter les accès sur la route départementale en créant deux points d'entrée dans la zone le long de la Rue du Puy-Chevalier.
- Limiter l'impact sur le patrimoine bâti au nord-est de la zone par la création de bandes végétalisées destinées à réduire l'impact visuel des futures constructions.
- Limiter l'impact visuel de l'exploitation agricole par la création de bandes végétalisées à l'ouest de la zone.
- Mettre la zone 1AU en cohérence avec les secteurs UB non bâti en prévoyant des principes d'aménagement pour l'ensemble des secteurs. L'utilisation d'une boucle de retournement permet le développement de la zone UB sans créer d'accès sur la route départementale.
- Inciter à une orientation plein sud pour les futures constructions.
- Améliorer le cadre de vie par la création d'espaces végétalisés au coeur de la future zone bâtie.

**Schéma d'aménagement B :**  
**Zone 1AU et UB**  
**Lieu-dit Pré de Graine**

**Légende :**

-  Zone 1AU
-  Partie de zone UB concernée
-  Espace boisé à conserver
-  Espace vert à créer
-  Accès
-  Principe de desserte
-  Boucle de retournement
-  Réflexion sur des possibilités de raccordement à l'est
-  Cheminement piéton
-  Voirie existante



Réalisation : CIRCOM 2010 ; Sources : cadastre numérisé

## **C - La zone N au lieu-dit Bois des Chapelles**

### Objectifs de la zone :















- Création d'un espace de sensibilisation à l'environnement à proximité du bourg qui s'intègre au centre de plusieurs infrastructures touristiques et de loisir (hameau de gîtes, terrains de sport...)
- Préserver des espaces verts de qualité à proximité du bourg.
- Contribuer à l'attractivité du bourg par la création d'un nouvel équipement touristique situé entre ville et campagne.

### Principes de l'orientation :

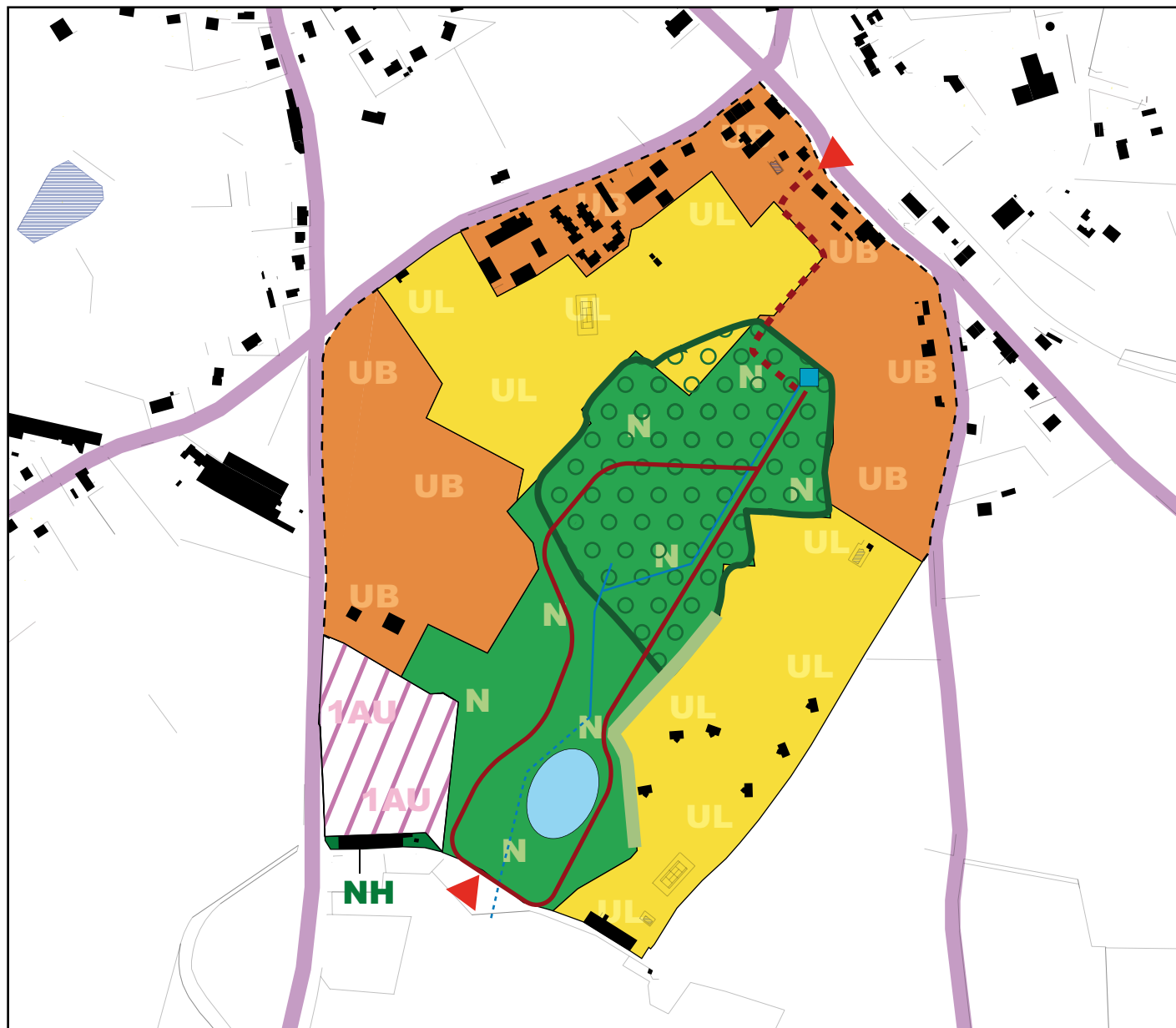
- Création d'un sentier d'interprétation dont l'objectif est de sensibiliser le public aux richesses et à la fragilité de leur environnement.
- Préservation, mise en valeur et restauration du patrimoine naturel de la zone (étang, bois humide, marre, chemin...).
- Limiter l'impact visuel du bâti environnant en reconstruisant une haie en bordure du sentier.

**Schéma d'aménagement C :**  
**Zone N**  
**Lieu-dit Bois des Chapelles**

**Légende :**

-  Zone N
-  Zone NH proche
-  Zone 1AU proche
-  Partie de zone UB proches
-  Espace Boisé Classé
-  Zone 1AU proche
-  Mise en place d'un sentier d'interprétation
-  Chemins d'accès
-  Accès
-  Voirie existante
-  Cours d'eau existants ou à retracer
-  Création d'une mare
-  Entretien et mise en valeur du bois de chênes
-  Lavoir

0 200m



## **D - Espaces tampons non constructibles dans les zones 1AUX**

### Objectifs de la zone :

- Création de plusieurs espaces tampons dans les zones 1AUX de façon à minimiser les nuisances liées aux futures activités.
- Minimiser notamment l'impact visuel et sonore des constructions de la zone 1AUX vis-à-vis des constructions à usage d'habitation.

### Principes de l'orientation :

- Création d'espaces tampons d'un minimum de 15 mètres à proximité des habitations dans les zones 1AUX. Ces espaces tampons doivent être inconstructibles et plantés.

**Schéma d'aménagement D :**  
**Zones 1AUX**  
**Lieux-dits : La Rousse - Coufoueix**

**Légende :**



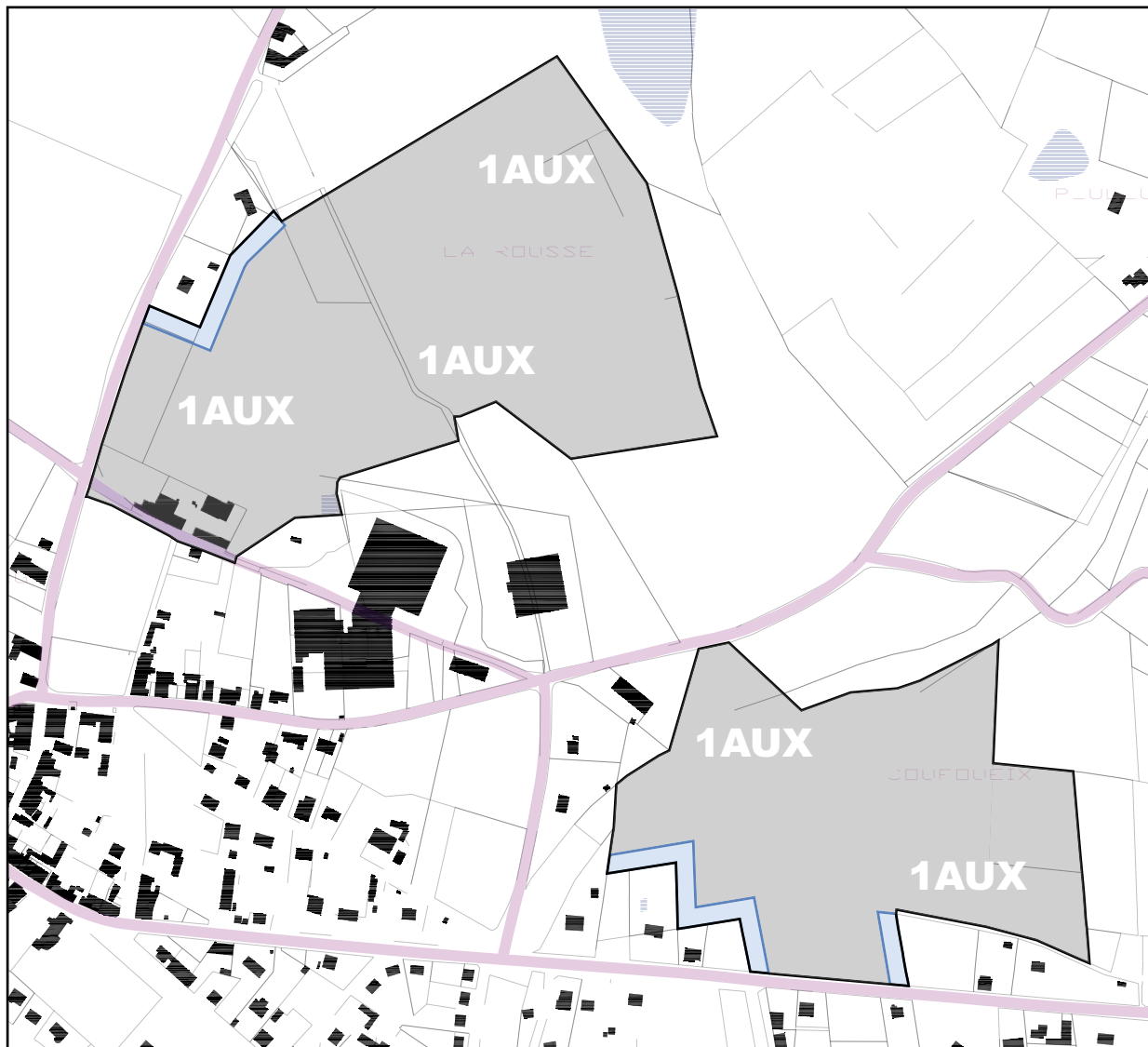
Zone 1AUX



Espaces tampons d'inconstructibilité à planter à proximité des habitations existantes



Voirie existante



0 200m

