



**PRÉFET
DE LA HAUTE-VIENNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

COURRIER ARRIVÉ LE



MAIRIE
D'ORADOUR/GLANE

**Direction
Départementale des
Territoires**

Service urbanisme habitat
Unité planification

Limoges, le **15 AVR. 2021**

Dossier suivi par : Marc Genesty
Tél. : 05.55.12.95.30 – Fax : 05.55.12.90.99
Courriel : marc.genesty@haute-vienne.gouv.fr

Le Préfet de la Haute-Vienne

à

Monsieur le maire d'Oradour-sur-Glane
Mairie
1, place Charles de Gaulle
87520 ORADOUR SUR GLANE

Objet : Avis de l'État sur le projet de révision du PLU de la commune d'Oradour-sur-Glane

P.J. : Analyse technique

Référence : dossier arrêté le 11 décembre 2020 et reçu en sous-préfecture le 15 janvier 2021

Par délibération du 19 décembre 2014, le conseil municipal de la commune d'Oradour-sur-Glane a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU). Il a arrêté le projet de PLU par délibération du 11 décembre 2020.

En application des dispositions de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, la commune a déposé le dossier de révision du PLU en sous-préfecture le 15 janvier 2021, pour avis des services de l'État.

Le présent courrier expose l'avis de l'État sur ce dossier. L'annexe technique jointe permet d'une part de préciser les observations faites ci-après et d'autre part d'identifier 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.

Le dossier soumis pour avis comporte toutes les pièces réglementaires à l'exception des pièces administratives et des annexes. Il devra être complété.

Le projet de révision représente une réelle économie d'espace par rapport au document actuellement en vigueur, puisqu'environ 156 ha de terrains non artificialisés sont rendus aux milieux agricoles ou naturels. Pour cela, le zonage s'est attaché à exploiter les disponibilités, dents creuses et divisions parcellaires, au sein des zones bâties, avant d'envisager de nouveaux développements. De plus, compte tenu du dynamisme de la commune et de la relative jeunesse de sa population comparée à la moyenne de Haute-Vienne, il a été considéré que la composition des ménages, le nombre de résidences secondaires et celui des logements vacants demeurerait constants sur la durée du PLU. Ainsi, les seuls besoins de nouveaux logements résultent de la croissance de la population, celle-ci étant estimée

Le Pastel
22 rue des Pénitents Blancs CS 43217
87032 Limoges cedex 1
ddt@haute-vienne.gouv.fr

identique à celle observée entre 2011 et 2016, soit + 1,3 % par an. Cette augmentation, ambitieuse mais réaliste, représente 322 habitants supplémentaires, soit 150 logements à créer.

En parallèle, le projet vise à protéger les hameaux en y proscrivant la construction de nouvelles habitations. Cependant, d'anciens bâtiments agricoles méritent probablement d'être préservés et transformés. Seulement un bâtiment est repéré pour une transformation en logement et sept le sont pour des projets d'hébergements touristiques. D'autres bâtiments pourraient également changer de destination et ainsi permettre d'accueillir de nouveaux radounauds ou de nouvelles activités sans consommer d'espace.

Il semble que l'absence d'exploitations agricoles soit le critère déterminant le maintien d'un village, d'un hameau ou d'un écart en secteur constructible, mais le diagnostic fait mention des « bâtiments agricoles potentiels » ce qui brouille le message et peut conduire à des conflits d'usage. Il apparaît souhaitable de mieux justifier sur ce point l'armature urbaine retenue.

Il est fait mention de contraintes géographiques et historiques empêchant le développement du bourg côté sud et induisant le développement du nouveau quartier du Pérou proche du centre. Les OAP le concernant prennent en compte les contraintes liées aux zones humides. En revanche, l'achat d'une parcelle de 4 ha par la communauté de communes, il y a dix ans en vue d'une opération d'ensemble, ne peut justifier la zone 2AU excentrée et déconnectée de l'urbanisation actuelle. Cette parcelle doit être supprimée.

Le bourg de la reconstruction est labellisé « patrimoine du XX^e siècle » depuis le 08 octobre 2007 et « Architecture contemporaine remarquable » depuis le décret n° 2017-433 du 28 mars 2017, ce qui marque la reconnaissance de l'intérêt urbain, architectural et historique, d'Oradour-sur-Glane. Or, le règlement UGa ne comporte pas tous les attendus patrimoniaux permettant sa préservation. Le bourg est identifié succinctement sur les documents graphiques et également repéré dans le règlement écrit. Il serait nécessaire que ce dernier soit complété afin d'apporter des garanties pour préserver ce bourg.

Par ailleurs, on note l'absence d'identification d'éléments à protéger comme le permet l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Il est donc demandé de créer une liste des éléments patrimoniaux à protéger et d'y intégrer le bourg de la reconstruction.

D'autre part, le secteur de la Prade comporte des enjeux paysagers, urbains et architecturaux forts en raison de sa proximité avec le village martyr. Son aménagement devra être adapté pour maintenir et développer les masques végétaux afin d'assurer la bonne préservation du monument historique et les co-visibilités.

De plus, la localisation du nouveau cimetière mérite d'être revue. Elle n'est, en effet, pas souhaitable le long du mur d'enceinte du village martyr car elle ferait perdre à son cadre paysager ses caractéristiques de prairies vertes qui participent à la mise en valeur du village. À ce titre, le PADD et le règlement devront être mis en cohérence.

Enfin, le système d'assainissement du bourg fait l'objet d'importants dysfonctionnements. Il devra être remis en état avant d'accueillir de nouveaux branchements. L'investissement dans la station d'épuration est le préalable à de nouvelles extensions urbaines.

Suite à l'enquête publique et avant l'approbation du plan local d'urbanisme communal, un travail complémentaire sera nécessaire pour prendre en compte les différentes remarques énoncées ci-dessus et dans l'annexe technique jointe.

En application de l'article R 153-8 du code de l'urbanisme, vous voudrez bien joindre cet avis de l'État au dossier soumis à enquête publique.

Le Secrétaire Général





Annexe technique

Service urbanisme habitat
Unité planification
Dossier suivi par : Marc Genesty
Tél. : 05.55.12.95.30 – Fax : 05.55.12.90.99
Courriel : marc.genesty@haute-vienne.gouv.fr

Projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Oradour-sur-Glane

Limoges, le **15 AVR. 2021**

Sommaire

Déroulement de la procédure.....	2
1. La procédure.....	2
2. La concertation.....	2
3. Remarques sur les délibérations.....	2
Respect des objectifs généraux de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.....	3
1. Consommation de l'espace, densification et armature urbaine.....	3
2. Protection du patrimoine et valorisation du cadre de vie.....	6
3. Nature.....	7
4. Eau milieux aquatiques.....	7
5. Forêt et espaces boisés classés (EBC).....	8
6. Alimentation en eau potable.....	9
7. Assainissement.....	9
8. Énergies renouvelables (EnR).....	9
9. Enjeux énergétiques et climatiques.....	9
10. Mobilité et transports.....	9
11. Risques et nuisances.....	10
Analyse détaillée du contenu du PLU.....	11
1. Le rapport de présentation.....	11
2. Le projet d'aménagement et de développements durables (PADD).....	12
3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	14
4. Le règlement.....	15
5. Les annexes.....	19
6. Accès au PLU sur le géoportail de l'urbanisme.....	19

Déroulement de la procédure

1. La procédure

Oradour-sur-Glane est membre de la communauté de communes Porte Océane du Limousin (POL), qui compte 13 communes. POL ne détient pas la compétence « document d'urbanisme – planification » qui reste du ressort de la commune d'Oradour-sur-Glane.

En revanche, l'instruction des autorisations d'urbanisme est assurée par la communauté de communes.

Le territoire d'Oradour-sur-Glane n'est pas couvert par un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) opposable, mais il est situé dans le périmètre du futur SCoT Charente E Limousin. Il est actuellement pourvu d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 29 octobre 2008.

La révision de ce PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 19 décembre 2014. Le 13 mai 2016, le conseil municipal a délibéré pour intégrer les dispositions du décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, lors de la révision générale en cours.

Le débat sur le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a eu lieu lors du conseil municipal du 11 septembre 2020.

Le projet de révision du PLU a été arrêté par délibération en date du 11 décembre 2020.

Le 10 février 2021, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), après examen au cas par cas, a décidé de ne pas soumettre le projet de PLU à évaluation environnementale.

En application des dispositions de l'article L 153-16 du code de l'urbanisme, la commune d'Oradour-sur-Glane a déposé le 15 janvier 2021, en sous-préfecture de Rochechouart, le dossier de révision du PLU pour avis des services de l'État.

La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a examiné le projet le 23 mars 2021 au titre des articles :

- L153-16 du code de l'urbanisme et L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime : avis sur le projet de PLU arrêté ;
- L151-12 du code de l'urbanisme : avis sur le règlement des extensions et annexes des constructions à usage d'habitations en zone A et N ;
- L151-13 du code de l'urbanisme : avis sur les STECAL en zone A et N.

2. La concertation

Tout au long de la procédure, la collectivité a mené la concertation suivante :

- affichage de la délibération prescrivant la révision PLU sur les panneaux d'affichage communaux ;
- publication d'articles spécifiques dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune ;
- mise à disposition du public d'une boîte à idées à l'accueil de la mairie ;
- mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée ;
- possibilité d'adresser par écrit toutes suggestions ;
- organisation de permanences en mairie avec l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme tout au long de la procédure de révision ;
- organisation de réunions publiques au fur et à mesure de l'élaboration du projet ;
- exposition publique en mairie avant que le PLU ne soit arrêté.

Lors du conseil municipal du 11 décembre 2020, le maire a présenté le bilan de la concertation avant de proposer l'arrêt du projet. Le bilan de la concertation a été approuvé à l'unanimité.

3. Remarques sur les délibérations

Au moment de l'approbation du PLU, si la commune souhaite exercer le droit de préemption urbain (DPU), une délibération devra être prise afin de l'instituer. Le cas échéant, le plan du périmètre soumis au DPU figurera dans les annexes du PLU.

De plus, si les élus souhaitent avoir un droit de regard sur l'aspect des clôtures, il sera également nécessaire de prendre une délibération soumettant les clôtures à déclaration préalable. Elle entrera en vigueur dès que le PLU sera exécutoire.

Respect des objectifs généraux de l'article L101-2 du code de l'urbanisme

1. Consommation de l'espace, densification et armature urbaine

Démographie

En 2017, la commune comptait 2 495 habitants.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2017
Population municipale totale	1671	1759	1941	1998	2025	2222	2325	2481	2495

Année	1968/1975	1975/1982	1982/1990	1990/1999	1999/2006	2006/2011	2011/2016
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,7	1,4	0,4	0,1	1,1	1,2	1,3

Elle connaît un accroissement de sa population depuis 1968, mesuré entre 1982 et 1999, plus rapide depuis 1999. Les dernières données de l'INSEE le ramènent à +0,8 % entre 2012 et 2017. Le solde migratoire est constamment positif, alors que le solde naturel était négatif entre 1982 et 1999. Oradour-sur-Glane est incontestablement une commune attractive.

Depuis 2007, la taille des ménages est stabilisée à 2,3 personnes par ménage, à un niveau sensiblement supérieur à la moyenne départementale (2,0). L'indice de jeunesse (0,9) montre que la population d'Oradour-sur-Glane est en moyenne plus jeune que celle de la Haute-Vienne (0,8).

Activités économiques et touristiques

La commune bénéficie d'une activité industrielle très supérieure à celle de Haute-Vienne ou de France avec 47,8 % des emplois salariés dans ce secteur d'activité contre 14,6 % au niveau départemental et 14,0 % au niveau national. Au contraire, la sphère présentielle est inférieure à la moyenne avec 48,8 % des salariés œuvrant pour la production visant à satisfaire les besoins de la commune (72,8 % au niveau du département et 65,1 % au niveau national).

L'agriculture est très présente sur le territoire, comme sur l'ensemble du département. Après avoir décliné entre 1988 et 2000, la surface agricole utile est relativement constante depuis. Le nombre d'exploitations a suivi une évolution similaire. Avec le vieillissement des agriculteurs, des difficultés de transmission des exploitations se font jour.

Le village martyr et le centre de la mémoire attirent annuellement près de 300 000 visiteurs. Ils constituent l'un des premiers sites touristiques de Haute-Vienne. Cependant, Oradour-sur-Glane bénéficie peu de cette fréquentation, en raison de la séparation entre le site historique et la nouvelle cité, peu de visiteurs s'attardent dans les rues du bourg. La création du centre international de la paix, plus proche de celui-ci pourrait faire évoluer la situation.

Armature urbaine

Située entre Saint-Junien et Limoges, Oradour-sur-Glane fait partie de la communauté de communes Porte Océane du Limousin, elle-même incluse dans le territoire du futur schéma de cohérence territoriale Charente E Limousin. La gamme d'équipements complète et diversifiée dont elle dispose ainsi qu'une vie économique dynamique permettent de considérer que la commune pourrait constituer un des pôles relais de cette future entité.

Le bourg nouveau a été construit après-guerre sur un promontoire bien exposé à l'ensoleillement et abrité des vents dominants par le relief, il surplombe le village martyr et la vallée de la Glane. Les villages traditionnels, issus du monde rural sont organisés en fonction des différents usages des bâtiments qui les composent, en accord avec les sites dans lesquels ils s'inscrivent. À contrario, le tissu urbain récent, sous forme de lotissement ou de lots à bâtir, s'est dispersé sur une grande partie du territoire, principalement le long des voies existantes, que ce soit les routes, les rues ou les chemins agricoles. Ce type d'urbanisation diffus entraîne l'étalement urbain et tend à diluer la typicité rurale de la commune en créant une identité péri-urbaine dans certains secteurs.

Le projet a pour but de renforcer l'agglomération pour conforter la ville dans un rôle de pôle ressource vivant et attractif. Le développement du bourg est empêché au sud-ouest par la vallée de la Glane et au sud-est par le village martyr. L'urbanisation du secteur du château d'eau n'étant actuellement pas possible, le développement du nouveau quartier du Pérou est privilégié, bien qu'il soit séparé du centre par le ruisseau du même nom. Ce quartier ne pouvant à lui seul accueillir suffisamment de nouvelles constructions, le village des Bordes et le secteur de la Croix des Bordes ont été choisis pour y implanter deux nouvelles zones de développement, tout en densifiant le tissu existant.

En complément, certains noyaux anciens ont été retenus en zone urbaine pour permettre de combler des disponibilités. Il s'agit des villages de la Fauvette et du Repaire et des hameaux du Haut Dieulidou, des Grattes et de la Valade, le deux premiers faisant l'objet d'OAP « dents creuses » (respectivement 3 et 2 logements).

Enfin, deux secteurs d'urbanisation récente et diffuse sont zonés Nr, secteurs résidentiels en zone naturelle. Il s'agit de la Lande, au nord du bourg, et des Trois Arbres, en limite de commune en direction de Cieux. Ces deux secteurs font l'objet d'OAP (respectivement 5 et 9 logements). Le développement de ces secteurs, particulièrement celui des Trois Arbres situé à 3 km du bourg d'Oradour et 4 km de celui de Cieux peut sembler en contradiction avec le PADD, notamment sur l'axe A1 « La dispersion de l'urbanisation telle que l'a connue la commune depuis le début une dizaine d'années sera stoppée ».

Globalement, en dehors du bourg et du secteur les Bordes / la Croix des Bordes, l'armature urbaine retenue pour développer la commune manque de justifications. Il semble que seule la présence ou l'absence d'exploitations agricoles ont permis de définir le zonage des villages.

Prospective démographique

Le projet est basé sur la poursuite de la croissance de population au même rythme que la dernière période figurant dans le rapport de présentation : +1,3 % par an entre 2011 et 2016. Bien que l'INSEE ramène cette croissance à +0,8 % par an entre 2012 et 2017, le contexte sanitaire actuel n'incite pas à contester l'hypothèse retenue par la commune.

En se basant sur la population 2016, le calcul du bureau d'études définit sur 10 ans le besoin d'accueil à habitants supplémentaires. Compte tenu de la composition des ménages de 2,3 pers/logt, cela correspond à 140 logements supplémentaires, et non 150 comme indiqué dans le PADD.

En toute rigueur, une croissance de 1,3 % par an amène à 342 habitants supplémentaires, soit un besoin de 149 logements, ce qui correspond alors au nombre figurant dans le PADD.

Besoins en foncier

Le projet recense les capacités de densification, que se soit en dent creuse ou par division parcellaire. 15,8 ha sont ainsi identifiés, mais tous ne sont pas mobilisables, notamment parce qu'ils sont situés dans des hameaux non retenus dans l'armature urbaine. La réhabilitation du bâti vacant permet également de densifier les noyaux bâtis. La vacance se trouve à un niveau assez bas (6,4 % du parc avec 76 logements en 2016, contre 9,8 % à l'échelle du département) même si elle est en augmentation depuis 2007. Le nombre de résidences secondaires fluctue irrégulièrement et ne concerne que 4,5 % du parc.

Par ailleurs, quelques bâtiments agricoles (7) sont repérés pour changer de destination, essentiellement pour des activités touristiques, un seul pour transformation en logement.

Le projet ne prend en compte aucune évolution du bâti vacant et des résidences secondaires. Il considère que les évolutions sont difficiles à prévoir mais souhaite néanmoins favoriser leur remise sur le marché. La taille des ménages est considérée constante, les besoins de constructions nouvelles résultent ainsi uniquement de l'accueil de nouvelle population.

Réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

La commune a une superficie de 3 831 hectares. La forêt couvre 30 % de son territoire, comme la moyenne du département. Les zones humides sont très présentes, les 411 ha recensés représentent 11 % du territoire. En 2014, les prairies permanentes (570 ha) comptaient pour 30 % de la surface agricole utile, mais cette part avait baissé de 35 % entre 2007 et 2014.

Le PLU en vigueur date de 2008 et a défini 391 ha en zones urbanisées (U) ou à urbaniser (AU), toutes vocations confondues. En 2010, la surface totale encore potentiellement disponible était de 153,8 ha en zone constructible (U, 1AU et 2AU). Depuis dix ans, 21,6 ha ont été urbanisés, dont une petite partie sans consommation puisque bâtis au sein des jardins d'agrément de maisons existantes. Restent ainsi en 2020 135,2 ha encore disponibles sur toute la commune, dont 39,4 ha dans le bourg (du Pérou jusqu'au Theil). Près de 125,5 ha sont des zones constructibles à vocation mixte résidentielle, dont 50,4 ha en zone UA ou UB.

Depuis 2010, 52 des 128 nouveaux logements (sources : orthophoto aérienne de l'IGN et permis de construire accordés) se sont fixés dans le bourg. Les autres sont disséminés sur le reste de la commune avec quelques localisations privilégiées : La Croix des Bordes (18 log.), Les Quas / Les Cros-blanc (6 log.), Mazenty (9 log.), La Croix de la Planche (5 log.), La Valade (4 log.) et les Landes (4 log.).

Construction de logements entre 2010 et 2020					
	Nombre	Surface nette	Densité	Taille moyenne de parcelle	Part du total
Agglomération	52	7,1 ha	7,3 logts/ha	1 400 m ² /logt	41%
Les Bordes / La Croix des Bordes	18	4,0 ha	4,5 logts/ha	2 200 m ² /logt	14%
Reste de la commune	58	11,8 ha	4,9 logts/ha	2 000 m ² /logt	45%
Total	128	22,9 ha	5,6 logts/ha	1 800 m ² /logt	100%

La taille moyenne des parcelles est élevée, mais principalement à l'extérieur du bourg. Elle a cependant fortement baissé ces dernières années puisqu'elle était de 2 600 m² entre 2000 et 2008 et 2 000 m² entre 2008 et 2018. Mais, sur les dix dernières années, le développement urbain est marqué par une forte dispersion, sans structuration, sur l'ensemble du territoire communal bien que 13 maisons aient été construites dans le bourg par division parcellaire, pour une surface totale de 2,5 ha.

La consommation d'espaces agricoles et naturels entre 2010 et 2020 s'est largement opérée aux dépens des espaces agricoles pour 24,2 ha contre 1,8 ha d'espaces boisés.

Le projet présenté à l'issue de la révision du PLU montre une réduction significative des surfaces constructibles, tant à destination d'habitations que d'activités économiques :

Types de zones		PLU en vigueur	Projet de PLU	Différence
Urbaines	U, 1AU et Nr	315 ha	155 ha	- 160 ha
À urbaniser à long terme	2AU	36 ha	3 ha	- 33 ha
Équipements	UE + UEgv	11 ha	16 ha	+ 5 ha
Économiques	UX + UC	29 ha	18 ha	- 11 ha
Économiques à long terme	2AUX	0	4 ha	+ 4 ha
Touristiques	Nt	12 ha	7 ha	- 5 ha
Total		413 ha	203 ha	- 210 ha

Les zones destinées aux équipements publics et celles à vocation touristique ne sont pas comparables en raison du changement de classement de certains secteurs (village martyr, centre de la mémoire, cimetière). L'analyse détaillée du projet de zonage montre que les espaces vierges réellement rendus à l'agriculture ou au milieu naturel représentent environ 156 ha.

Le projet répartit les logements ainsi :

Secteur	Surface en ha	Nombre de logements (minimum)	Densité moyenne en logts/ha (minimum)
Bourg	2,51	27	10,75
Le Pérou	5,72	50	8,74
Les Bordes, la Croix de Bordes	7,59	61	8,03
Les trois arbres	0,91	9	10
Reste de la commune	2,11	19	9
total	18,84	166	8,81

Les zones de développement (1AU) représentant 9,8 ha, le comblement de dents creuses et les densifications peuvent être estimées à environ 9 ha dans le projet. Celui-ci permet la construction de 16 logements de plus que les besoins exprimés (150 logements). La densité moyenne indiquée (densité brute pour les secteurs de développement) est satisfaisante, mais elle masque des valeurs parfois trop faibles (OAP de la Croix des Bordes à 6 logts/ha par exemple).

Mixité sociale et fonctionnelle

La commune d'Oradour-sur-Glane n'est pas soumise aux obligations de la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) de 2000 qui impose un minimum de 20 % de logements sociaux. Néanmoins, elle compte des programmes de logements sociaux ; ils correspondent aux 8 % de logements collectifs recensés.

Le PADD souhaite soutenir la mixité générationnelle par une offre de logements variés, notamment sur le bourg et le nouveau quartier du Pérou, et préserver la mixité sociale.

Au titre de la mixité fonctionnelle, le règlement oriente l'implantation des commerces de petite surface et services au sein du tissu urbain, réservant l'implantation en périphérie à ceux de plus de 500 m².

2. Protection du patrimoine et valorisation du cadre de vie

La commune se situe à l'Ouest du département à mi-chemin entre Limoges et Saint-Junien qui sont les pôles d'attractivité majeurs du département. Cette localisation peut favoriser le développement d'une urbanisation diffuse pour une population en recherche de grands terrains facilement accessibles en termes foncier, fiscal et de mobilités. La commune présente des qualités paysagères liées à l'entité de Limoges et sa campagne résidentielle que l'on trouve dans l'ouvrage des « Paysages en Limousin ». Les principaux enjeux issus de cet ouvrage consistent à éviter une urbanisation trop linéaire le long des axes routiers et éviter le mitage. D'autres enjeux paysagers liés aux silhouettes bâties des bourgs et la place de l'arbre isolé sont à intégrer dans les projets de développement urbain impactant la commune.

Par ailleurs, la commune présente des enjeux patrimoniaux majeurs reconnus au niveau international à travers le village martyr, unique monument historique classé en France par une loi du 10 mai 1946 relative à la conservation des ruines et la reconstruction d'Oradour-sur-Glane.

Ce patrimoine à la fois bâti et paysager présente également des dimensions historiques, mémorielles et commémoratives spécifiques au lieu.

La commune comporte 4 autres protections au titre des monuments historiques qui en font un territoire riche avec de forts enjeux patrimoniaux et paysagers :

- la lanterne des morts, inscrite le 6 février 1926 située dans le cimetière implanté au Nord du village martyr,
- l'enceinte de terre au lieu-dit « le Moulin du Repaire », inscrite le 10 décembre 1979,
- le château de Laplaud, inscrit le 11 juillet 1995,
- l'église Saint-Martin, inscrite le 5 octobre 2012.

Il est à noter que cette dernière protection illustre l'évolution de la politique de protection patrimoniale. Cet édifice est un rare exemple d'église construite en Limousin dans la deuxième moitié

du XX^e siècle, symbole de la reconstruction du bourg d'Oradour-sur-Glane.

Décidée dès le mois de novembre 1944, la reconstruction du bourg d'Oradour-sur-Glane à proximité du village martyr, témoigne de l'histoire de l'urbanisme de l'immédiat après-guerre et des principes qui ont guidé la réalisation des grands chantiers de la reconstruction par le ministère de la reconstruction et de l'urbanisme. Labellisé « architecture contemporaine remarquable » depuis le 08 octobre 2007, le bourg neuf d'Oradour-sur-Glane est ainsi, tant au niveau symbolique qu'au niveau de sa conception urbanistique et architecturale, un élément constitutif de l'histoire de la seconde reconstruction de la France et par là-même un ensemble remarquable de l'histoire de l'urbanisme du XX^e siècle. L'enjeu majeur pour le bourg de la reconstruction, et à défaut d'un site patrimonial remarquable, est d'avoir des règlements écrits et graphiques qui garantissent une préservation des caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères spécifiques à ce bourg.

Au regard de ces multiples enjeux patrimoniaux de natures diverses, le plan local d'urbanisme et ses différentes pièces du projet doivent garantir la préservation des patrimoines de la commune.

3. Nature

Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Les sites Natura 2000 les plus proches ont été cités et cartographiés dans la partie diagnostic. Toutefois, il n'est pas fait mention de l'évaluation des incidences Natura 2000 dans le volet III Incidences des choix sur l'environnement. Contrairement aux attendus réglementaires, les éléments ayant justifié la désignation de ces sites n'ont pas été repris.

Continuités écologiques

Les principales continuités écologiques régionales, identifiées dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Limousin et reprises dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine ont été prises en compte dans la définition de la trame verte et bleue et complétées par différentes études. Les enjeux relatifs aux continuités écologiques ont été repris et déclinés dans l'orientation N°3 du PADD « *Tisser la ville et la Nature* ».

Toutefois, l'objectif de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques n'est pas toujours abouti. Le PLU et ses OAP visent fréquemment la préservation des éléments existants (arbres, haies) alors que le renforcement de ces continuités est parfois nécessaire comme à la Croix de Bordes, ce qui est ébauché par le maintien de trouées dans l'urbanisation. Il appartient également au PLU d'analyser les impacts de l'urbanisation du quartier du Pérou sur les zones humides, pas uniquement sur leur périmètre mais également sur leur zone d'alimentation.

4. Eau milieux aquatiques

Le périmètre du PLU n'est pas couvert par un SCoT mais est couvert par le SDAGE Loire-Bretagne et le SAGE Vienne avec lesquels il doit donc être compatible.

Zones humides

La cartographie des ZH présentée n'est pas exhaustive. Par conséquent, la méthode nationale du ministère (MTE) devra être utilisée pour réaliser un état initial du milieu, délimiter la surface de zones humides impactée par tout projet d'installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) et déterminer la fonctionnalité de la zone humide impactée le cas échéant.

Le règlement du PLU protège les ZH dans le secteur Na mais avec 4 types de dérogations pour construire. Les zones Nc, Nr, et Nt ont des dérogations plus importantes que la zone Na. Pour les préserver, toutes les zones humides répertoriées pourraient être incluses en zone Na afin de garantir une protection stricte.

Enfin, il conviendra de mettre en relation la protection des zones humides et les projets IOTA (incluant les zones à urbaniser) afin d'anticiper et éviter ces zones humides à protéger (cf orientation 8B du SDAGE).

Trame verte et bleue, partie bleue (cours d'eau)

Il est indiqué page 9 du règlement que « sur les terrains mentionnés aux documents graphiques du présent règlement comme faisant l'objet de cette protection, toute construction, reconstruction ou installation est interdite ». Cette règle est à adapter afin de permettre les travaux visant à rétablir les continuités écologiques (construction de passes-à-poisson par exemple) et les travaux de manière générale permettant de restaurer le bon état des eaux.

La Glane est classée en liste 2. Ce classement implique des actions de restauration de la continuité écologique. Le syndicat d'aménagement du bassin de la Vienne a la compétence GEMAPI sur ce secteur. Travaux aux abords des milieux aquatiques, pour mémoire :

– l'arrêté du 27 août 1999 et le règlement sanitaire départemental (article 92) encadrent les distances pour réaliser des ouvrages à proximités des cours d'eau et plans d'eau (minimum 35 mètres voire 50 mètres selon les cas) ;

– les travaux ou aménagements aux abords de ces milieux doivent faire l'objet d'un porté-à-connaissance auprès du service Police de l'eau afin de déterminer s'ils sont soumis ou non à la loi sur l'eau avant toute réalisation.

Patrimoine et cours d'eau

Il est à noter que la préservation du patrimoine bâti doit être compatible (et donc permettre) la réalisation des obligations liées au titre du code de l'environnement et notamment des articles L214-17 et L214-18. Cette lecture transversale des différents codes est bien explicitée dans le code de l'environnement et notamment le IV du L214-17. Le présent projet de PLU doit donc retranscrire aussi cette lecture transverse compatible afin de satisfaire et préserver les usages et usagers de l'eau dans un contexte de changement climatique et de raréfaction de la ressource en eau. Ces articles du code de l'environnement sont retranscrits dans le SDAGE Loire-Bretagne (orientations 1C, 1D, 1E et 9A) vis-à-vis desquels le PLU doit être compatible.

Gestion des eaux pluviales

Cet aspect est identifié dans le règlement page 7 « les eaux pluviales issues des constructions et revêtements des accès doivent être résorbées sur la parcelle ».

Le verbe ad-hoc pour les eaux pluviales est « infiltrer » et doit être substitué au terme « résorber ». Il est seulement mentionné dans le reste du règlement « l'impact sur l'écoulement des eaux pluviales ». Le règlement ne fixe pas d'objectifs pour limiter l'imperméabilisation et assurer la maîtrise du débit. Il n'est pas non plus mentionné le traitement avant rejet vers le milieu naturel.

Une réflexion globale est attendue afin d'éviter, de réduire ou de compenser l'imperméabilisation des sols, via par exemple la limitation du ruissellement par le stockage et la régulation des eaux de pluie le plus en amont possible tout en privilégiant l'infiltration à la parcelle des eaux faiblement polluées.

Ainsi le concept de « gestion intégrée des eaux pluviales » doit être décliné dans le PLU et son règlement sachant qu'il repose sur 3 principes essentiels conformément au SDAGE Loire Bretagne et au SAGE Vienne : limiter l'imperméabilisation, gérer les eaux à la source et favoriser l'infiltration.

Dans cette optique, les projets d'aménagement dans les OAP devront autant que possible faire appel aux techniques alternatives au « tout tuyau » et pourraient faire l'objet d'un dossier loi sur l'eau concernant l'aspect eaux pluviales (cf rubrique de la nomenclature).

Synthèse

De manière globale, certains enjeux (eaux pluviales, zones humides) ont été identifiés et déclinés pour quelque-uns en actions ponctuelles mais sans réflexion globale avec des mesures quantitatives concrètes.

Ainsi, des compléments sont attendus pour être conformes sur la partie eau et milieux aquatiques au SDAGE et au SAGE :

- gestion des eaux pluviales : des mesures pour décliner la gestion intégrée des eaux pluviales ainsi que le traitement avant rejet sont à détailler ;
- protection des zones humides : la zone Na pourrait inclure toutes les zones humides inventoriées ;
- la protection des milieux dans la trame verte et bleue doit être compatible avec les travaux à réaliser pour rétablir ces continuités.

5. Forêt et espaces boisés classés (EBC)

Le PLU comporte un nombre très restreint de boisements positionnés en Espace Boisé Classé. Ils sont, de plus, tous localisés en zone urbaine ou à proximité immédiate.

Ce classement est le seul dispositif permettant une protection totale des boisements, alignements ou même des arbres isolés en interdisant strictement le défrichement. Les coupes de bois restent possibles avec autorisation du maire de la commune.

Par ailleurs, plusieurs parcelles boisées se situent dans des zones permettant des constructions à court ou long terme (AE0153 en zone Ux, AP0097 et AP0098 en zone Nt, et AW0133 en zone 2AUX). Elles sont

aujourd'hui totalement ou partiellement boisées avec des peuplements en place depuis plus de 30 ans et attenantes à des massifs forestiers de plus de 4 ha. Le défrichement nécessitera donc le dépôt d'une demande d'autorisation au titre du code forestier auquel devra être joint l'avis de l'autorité environnementale (surface boisée supérieure à 0,50 ha).

6. Alimentation en eau potable

Plusieurs captages existent sur le territoire.

Deux font l'objet d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) : celui de « Passeix » (arrêté du 3/09/1981), qui alimente la commune de Cieux et celui de « Malabaux » (arrêté du 18/05/1979), qui n'est plus utilisé à ce jour par la commune d'Oradour-sur-Glane. Le zonage proposé (Ap) est cohérent avec les prescriptions des arrêtés de DUP.

Deux autres captages « Chez Gaudy sud » et « la Maillerie » sont de nouveau utilisés pour l'alimentation en eau potable depuis 2019, mais ne bénéficient par d'arrêtés préfectoraux de DUP. Le syndicat des eaux Vienne-Briance-Gorre doit s'engager dans la démarche de mise en conformité réglementaire de ces captages. Lorsqu'elle sera achevée, le PLU devra prendre en compte ces captages et proposer un zonage cohérent avec la protection de la qualité des eaux.

7. Assainissement

Depuis plusieurs années, la commune est informée de la non-conformité du système d'assainissement du bourg à cause de dysfonctionnements importants et n'a pas donné suite aux courriers des services de l'État. La compétence aujourd'hui est à la communauté de communes POL qui a été informée fin janvier 2021 de cette situation.

En l'état, de nouveaux raccordements ne seraient pas réglementaires et donc à proscrire.

8. Énergies renouvelables (EnR)

Le PADD n'évoque pas la thématique des énergies renouvelables alors qu'elle a été traitée dans le règlement et que l'éolien domestique est évoqué à plusieurs reprises. En outre, il est mentionné la prise en compte des objectifs du SRCAE alors que ce dernier a été remplacé par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.

Le règlement autorise les EnR dans presque toutes les zones avec ou sans conditions. En zones UG, AU, les EnR (locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés) sont autorisées sous condition de ne pas créer de nuisance pour les populations, sans caractérisation des nuisances. Pour les équipements des particuliers, des conditions de similitude de teinte sont imposées entre les structures et les panneaux.

9. Enjeux énergétiques et climatiques

Les enjeux énergétiques et climatiques ne sont pas identifiés dans le rapport de présentation. Il s'ensuit une absence d'objectifs chiffrés et d'orientations claires dans ce domaine. Les orientations d'aménagement devraient permettre de définir de manière précise les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

10. Mobilité et transports

La thématique des déplacements est bien abordée dans le diagnostic. Oradour-sur-Glane attire des populations travaillant à Limoges ou Saint-Junien. La projection démographique envisagée aura pour effet une augmentation du nombre de véhicules en circulation.

Le PADD exprime la volonté de densifier la ville, de préserver les terres agricoles et les continuités écologiques, d'améliorer la fluidité des circulations des véhicules tout en développant un maillage de circulations douces.

La question de la mobilité est cependant peu développée dans le projet, principalement traitée au travers de la mise en œuvre d'un maillage de circulations douces, reliant les différentes poches d'habitat existantes ou à venir, les chemins de randonnée et le bourg. Ce maillage est identifié dans les OAP.

11. Risques et nuisances

Risque inondation

La commune est concernée par l'atlas des zones inondables de la Glane, information que le rapport de présentation ne mentionne pas (bien qu'il évoque le risque inondation et parle de « champ d'expansion des crues »). Le périmètre de cet atlas apparaît néanmoins sur la carte des principales vulnérabilités.

Sur le règlement graphique, les parcelles qui se situent dans le périmètre de l'atlas des zones inondables (AZI) sont réglementées en zone Na (zone naturelle) ou zone Ap (zone agricole). La majorité des terrains concernés par l'AZI fait également l'objet de la protection des éléments de continuité écologique (interdiction de toute construction, reconstruction ou installation). Pour les terrains ne faisant pas l'objet de cette protection, en zones Na et Ap, les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées. En zone Ap, d'autres constructions sont également autorisées. Il pourrait être envisagé que le périmètre de l'AZI soit inclus dans celui de la protection surfacique et préciser que lorsque de tels projets se situeront dans ce périmètre, ils devront respecter certaines préconisations afin de préserver la sécurité des personnes, les capacités d'écoulement et d'expansion des crues et sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages.

Risque retrait-gonflement des sols argileux

Un nouveau travail sur le risque retrait-gonflement des sols argileux est à mener. En effet, l'état des lieux et le diagnostic (pages 109 et 110 du rapport de présentation) effectués pour ce risque semblent s'appuyer sur une carte qui n'est plus d'actualité (nouvelle carte entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2020). Certaines parties du territoire sont, certes, exposées à un niveau d'aléa faible mais d'autres sont concernées par un niveau d'aléa moyen.

Risque mouvement de terrain

Quatre sites susceptibles de mouvements de terrain sont repérés sur le plan des principales vulnérabilités (page 110 du rapport) alors qu'ils ne sont pas cités dans le texte qui évoque uniquement un risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux.

Risque cavité souterraine

Les cavités souterraines existantes sur la commune ne sont pas mentionnées dans le rapport et n'apparaissent pas sur le plan des vulnérabilités.

Le radon

Concernant la construction, la question du radon n'est pas abordée bien que la commune soit classée en catégorie 3 (à fort potentiel radon) selon la classification de l'IRSN. Cette catégorie indique que le sous-sol comporte des formations géologiques présentant des teneurs en uranium élevées, et où le risque d'infiltration du radon dans les habitations est à prendre en compte au moment de la réalisation de travaux (de construction ou de rénovation). Bien qu'il n'y ait pas aujourd'hui d'obligation réglementaire concernant le radon, applicable aux habitations, des recommandations de mise en œuvre pourraient être annexées au règlement afin d'informer les particuliers s'engageant dans des travaux de construction ou de rénovation. Pour cela, la plaquette du ministère de la santé pourrait être mentionnée, elle est téléchargeable par le lien suivant : <https://solidarites-sante.gouv.fr/sante-et-environnement/batiments/article/radon>.

Nuisances

Un inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement est donné dans le rapport de présentation, mais aucune information concernant les sites pollués n'y figure. Les données issues des bases BASOL et BASIAS pourraient utilement être rajoutées en annexe du PLU.

La prise en compte de l'activité agricole sur la commune et toutes les spécificités qui lui sont liées se traduit notamment par la volonté d'identifier les périmètres de réciprocité agricole afin de prévenir les potentiels conflits d'usage. Ainsi, la carte des enjeux agricoles (page 86 du rapport de présentation) recense les « périmètres de 100 m autour des bâtiments agricoles avérés ou potentiels », les périmètres de 50 m autour des tiers et les interférences entre les deux. Cependant, des hameaux comme les Grattes, le Haut Dieulidou ou la Valade, font malgré tout l'objet d'ouvertures à l'urbanisation. Si des « bâtiments agricoles potentiels » n'ont plus d'activité et ne sont plus susceptibles d'en avoir, il serait souhaitable de le préciser dans les justifications des choix.

Analyse détaillée du contenu du PLU

L'article L151-2 du code de l'urbanisme mentionne toutes les pièces que doit comprendre le projet de PLU :

- le rapport de présentation ;
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- le règlement (écrit et pièces graphiques) ;
- les annexes et pièces administratives.

Le dossier déposé ne comporte aucune annexe ni pièce administrative. Elles devront être ajoutées (délibérations, bilan de la concertation...).

1. Le rapport de présentation

Le rapport de présentation comporte trois parties dont l'analyse conduit à formuler quelques remarques :

État des lieux – diagnostic

- en page 7 : en cas d'élaboration d'un PLUi par la communauté de commune Porte Océane du Limousin, le PLU communal ne devra pas être « compatible », comme mentionné, mais sera remplacé par le PLUi ;
- en page 15 : la Glane n'est plus utilisée pour la production d'eau potable de la ville de Saint-Junien ;
- en page 29 : sur la coupe d'analyse du paysage, c'est la Vienne qui coule à Saint-Victournien et non la Glane ;
- en pages 47 et 131, sont bien précisés les objectifs de protection du patrimoine mémoriel lié au village martyr. Le terme « *La Cité martyre* » est à remplacer par village martyr.
- en pages 52 à 56 : l'entrée du bourg notée B ne correspond pas à une route venant de Rochechouart, mais plutôt de Bellac ou Confolens ;
- en pages 75 à 77 : remplacer le terme label patrimoine du XX^e siècle par label architecture contemporaine remarquable introduit par la loi LCAP et compléter selon les incidences du label « architecture contemporaine remarquable » indiquées plus bas dans l'avis (zone UGa). Le patrimoine repéré dans cette partie du rapport de présentation ne fait l'objet d'aucune protection au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.
- en page 78 : pour les « camemberts » indiquant la structure par âge de la population, la légende de la couleur la plus foncée n'est pas indiquée (+ de 75 ans ?) ;
- en page 84 : les deux tableaux décrivant la population des non-salariés présentent des nombres qui ne sont pas en accord (total 161 dans l'un et 126 dans l'autre par exemple) ;
- en page 95 : au début du troisième paragraphe : « Avant d'entrer dans le centre d'Oradour-sur-Glane, il faut traverser le vaste espace constitué par les ruines du village martyr et le centre de la paix. » Il s'agit du centre de la mémoire ;
- en page 110 : la canalisation de gaz à l'origine du risque de transport de matières dangereuses n'est pas représentée sur la carte ;
- en page 112 du rapport, il est indiqué que la RN 141 est « aménagée en voie rapide 4 x 2 voies ». Il s'agit seulement d'une 2 x 2 voies.
- en pages 116 et 117, il est mentionné un emplacement réservé non utilisé pour une station de traitement des eaux, alors que le chapitre assainissement indique une mise en service de la STEP en 2012, il ne s'agit, semble-t-il, pas du même site ;
- en page 123, l'extrapolation sur 10 ans du taux de croissance annuel de la population ne se calcule pas par $1,3 \% \times 10 = 13 \%$ mais par $1,3 \%^{10} = 13,78 \%$.

Justifications des choix

La municipalité explique qu'elle aurait souhaité ouvrir immédiatement à l'urbanisation le secteur du château d'eau, dont la localisation aurait contribué à conserver la compacité du centre-ville, tout en accueillant de nouvelles populations à proximité immédiate des services et commerces. Mais elle indique que « le propriétaire n'entend absolument pas s'en séparer dans les dix ans à venir ».

Compte tenu des contraintes géographiques et historiques empêchant le développement du bourg côté sud, cela induit le développement du nouveau quartier du Pérou, proche du centre bien que séparé par un ruisseau, et malgré les contraintes environnementales de ce site. Cependant, celui-ci est déjà urbanisé le long de la route menant à Saint-Junien et les OAP prennent en compte les contraintes liées aux zones humides. En revanche, l'achat d'une parcelle de 4 ha par la communauté de communes, il y a dix ans en vue d'une opération d'ensemble, ne peut justifier une future extension aussi excentrée et déconnectée de l'urbanisation actuelle. La zone 2AU maintenue sur cette parcelle doit être supprimée, d'autant plus que des enjeux faunistiques et floristiques ont été identifiés dans le secteur.

- en page 133 : le tableau récapitulatif comporte une erreur de calcul, l'ensemble de la zone du Pérou concerne 5,72 ha pour un potentiel de 50 logements. Dans le texte, l'emplacement réservé permettant l'accès à la zone du Pérou-est est le N°06 et non le N°02 ;
- en page 136 : il y a confusion entre « la Lande », zone économique au nord du bourg et « les Landes », secteur à urbanisation diffuse dont il est question ici (idem page 5 du PADD et page 57 des OAP);
- en page 141, la zone économique qui accueille un recycleur de métaux est celle de la Croix de la Planche et non de la Croix Blanche.
- en page 146 et 169 : le règlement écrit doit intégrer la spécificité du bourg de la reconstruction. Les indications données doivent être complétées et corrigées pour être en cohérence avec les caractéristiques de cette architecture de la reconstruction (cf partie 4 du présent avis relative au règlement).

Incidences des choix sur l'environnement

Dans la partie « incidences sur la consommation d'espace », les surfaces annoncées doivent être vérifiées, plusieurs erreurs sont perceptibles :

- en page 157, dans le tableau « superficie des zones constructibles au projet de PLU », la somme des surfaces totales est de 196 ha et non de 202,7 ha comme indiqué. Ce total est de 195 ha dans le tableau de la page 155 (oubli de la zone UEgv ?). De plus il convient d'expliciter surface disponible et surface consommée, est-ce par rapport au PLU en vigueur ?
- sur la même page 157, concernant les zones économiques, les nombres cités dans le texte sont différents de ceux du tableau ;
- enfin dans le second tableau, la surface attribuée à la zone 2AU (6,3 ha) est différente de celle mentionnée dans le premier tableau (3,1 ha) et la somme des surfaces nettes est erronée.

2. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le PADD affiche la volonté des élus de conforter la ville comme pôle ressource. Il est structuré autour de quatre orientations :

Intensifier la ville

Cette orientation traduit l'objectif d'intensifier la ville en aménageant une ville compacte et dense : « La dispersion de l'urbanisation telle que l'a connue la commune depuis une dizaine d'années sera stoppée », « La compacité des noyaux bâtis existant sera renforcée », « Les extensions de l'urbanisation seront localisées en priorité en frange immédiate des noyaux bâtis importants ».

La ville doit être dynamique, accueillante et accessible : « 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 », « Multiplier les connections piétonnes ».

Il annonce le développement du « Pérou, un quartier nouveau de la ville nouvelle », voulu compact et dense, accueillant et relié au centre.

Soutenir l'agriculture

Le second objectif est de soutenir l'agriculture en protégeant les terres et les hameaux agricoles, en permettant le développement des fermes existantes et l'accueil de nouvelles exploitations.

Tisser la ville et la nature

Le troisième objectif du PADD est de tisser la ville et la Nature en protégeant les milieux : « L'optimisation de l'enveloppe urbaine de l'agglomération permet de limiter la consommation des espaces », « La trame verte et bleue sera protégée et les coupures d'urbanisation seront préservées », « L'artificialisation des sols sera limitée ».

Embellir la ville

Enfin, le PADD ambitionne d'embellir la ville et de « Protéger et valoriser le village martyr » et « Protéger et valoriser les paysages » : « L'urbanisation sera tenue à distance du village martyr », « Les connections entre village martyr et ville nouvelle seront intensifiées », « L'insertion paysagère des nouveaux bâtiments agricoles et des nouveaux équipements ou constructions à usage économique sera requise » et « Le mitage des paysages ne sera plus possible, y compris par les bâtiments agricoles, qui seront localisés à proximité des fermes existantes ».

Quelques points peuvent faire l'objet de remarques :

- en page 4 : remplacer le terme de Cité Martyre inappropriée par celui de village martyr, terme consacré au site.
- en page 8 : la localisation du nouvel équipement public (cimetière) est positionnée au sud-ouest du cimetière actuel, le long du mur d'enceinte sur la parcelle AR0045. Cet objectif est en contradiction avec les objectifs de valorisation du village martyr qui doit rester isolé de tout aménagement et de protection du cône de vue indiqué sur ce même plan. Cette extension n'est pas souhaitable, car elle ferait perdre au cadre paysager du village martyr ses caractéristiques de prairie verte ainsi que la lisibilité des axes de perspective que les aménagements post 1944 ont construits. Cette ceinture de prairie enherbée participe à la préservation et à la mise en valeur du village martyr. Par ailleurs, les aménagements ordinaires des sépultures ne donneraient pas un cadre qualitatif aux ruines du village martyr (allées imperméabilisées, dalles de granite ou de marbre standardisés et peu qualitatives...). Adosser l'extension le long de la limite Ouest du mémorial présente un autre inconvénient. Cela impliquerait des passages et percements du mur de clôture, ce qui lui ferait perdre de sa solennité.

Par ailleurs, le PADD n'est pas en cohérence avec le règlement graphique qui n'autorise pas cette extension du cimetière sur la parcelle AR0045 (zonage Nh). Une mise en cohérence est à effectuer.

Une autre logique aurait pu être de s'étendre sur la parcelle à l'Ouest (parcelle AP0200) qui a dans les années 1950 été aménagée en demi-lune, ce qui était prévu dans le plan de la reconstruction de Charles Dorian du nouveau bourg arrêté le 13 avril 1947. La parcelle AP0590 est plus difficilement aménageable (présence de dénivelé et d'une noue) même si elle a déjà été bâtie auparavant, elle est à juste titre classée Nh.

L'extension du cimetière doit être définie en harmonie et en cohérence avec la forme générale en plan masse du monument et du cimetière existant. Elle doit donc s'orienter en séquence axiale par rapport à l'existant, soit vers le Nord du cimetière actuel (parcelle AP0199, zone Ap du PLU) et être, par exemple, indiquée sous forme d'un emplacement réservé.

- le projet de développer un nouveau quartier dans le secteur du château d'eau n'a pu être transcrit dans le nouveau PLU ;
- la zone prévue entre la Croix des Bordes et Chez Penot pour « densifier l'urbanisation » n'est pas concrétisée, elle est au contraire classée en zone naturelle et bénéficie de protections des continuités écologiques (haies, zones humides, espace boisé classé) ;
- en page 15, la consommation d'espace agricole liée à l'OAP des Trois Arbres n'est pas mentionnée.
- en page 17 : il est regretté de ne pas trouver une carte de synthèse sur le thème « Embellir la ville » et plus particulièrement le chapitre « protéger et valoriser le village martyr ». Une telle carte permettrait de démontrer et confirmer quels seront les moyens déployés pour la préservation des enjeux patrimoniaux.

La valorisation du village martyr s'inscrit dans un objectif patrimonial mais également touristique. Dans cette perspective, le SRADDET vise à favoriser, en lien étroit avec les acteurs locaux, le développement de destinations touristiques durables pour assurer des retombées économiques locales (objectif 7 du SRADDET). Il met ainsi en avant « les priorités définies en matière de valorisation du patrimoine naturel et culturel qui sont autant de thèmes émanant des ressources patrimoniales de la Nouvelle-Aquitaine sur lesquels les territoires doivent capitaliser pour leur développement économique et touristique. » Le SRADDET poursuit également un objectif visant à favoriser un aménagement durable et équilibré des sites fortement générateurs de flux touristiques, afin d'assurer leur pérennité et de contribuer à un maillage de l'offre touristique sur l'ensemble du territoire (objectif 8 du SRADDET). Pour ce faire, « les collectivités sont invitées à construire les conditions de la pérennité des sites patrimoniaux à forte fréquentation, en inscrivant ceux-ci dans une démarche globale de valorisation touristique, en pensant les aménagements et équipements, en favorisant la mobilité durable, en développant des démarches exemplaires de labellisation notamment sur les sites protégés. »

3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

OAP du centre bourg :

Ce secteur est un îlot inclus dans le plan de la reconstruction de Charles Dorian. Son urbanisation s'est réalisée au fil du temps mais l'îlot comporte encore des zones à urbaniser. En raison de sa localisation dans le centre bourg de la reconstruction, le secteur présente un enjeu urbain, paysager et architectural fort.

Aussi, au regard du plan général de la reconstruction et du label « architecture contemporaine remarquable », les grands principes édictés pour la reconstruction doivent trouver leur retranscription dans le cadre de cette OAP du centre bourg. Il s'agit de proposer un front bâti continu rue des Hortilliers pour respecter le plan général et les voiries doivent mailler l'îlot. Ces voiries doivent proposer un gabarit similaire aux voies alentours et permettre un accès à l'intérieur de l'îlot.

En raison des équipements à créer sur cet îlot (activités de services et de loisirs), un besoin de stationnement a été identifié. Celui-ci ne doit pas pour autant venir en contradiction dans les rapports établis entre zones bâties périphériques, cœurs d'îlot préservés et zones imperméabilisées.

Par conséquent, il est demandé de réduire le périmètre de la poche de stationnement en dégagant le cœur d'îlot en espace vert, de circonscrire le stationnement à l'Est de la maison des associations en mutualisant les parkings des différentes structures et d'étendre l'espace vert autour et au Nord-Ouest de la maison des associations (triangle encadré par les logements sociaux).

Enfin, en raison d'un talus et de sa pente impropres à l'implantation de constructions en front bâti, la zone sud dédiée aux constructions doit être réaffectée à du stationnement avec plantations ou à un espace vert. Cela permettra de compenser le stationnement retiré en cœur d'îlot, de modeler le terrain par un jeu de terrasses et de renforcer la haie arbustive indiquée sur le plan de l'OAP pour intégrer les stationnements.

OAP de la Prade

En page 12 : remplacer le terme de Cité Martyr inapproprié par celui de village martyr, terme consacré au site. Cette carte démontre bien les liens visuels spécifiques entretenus entre le village martyr et les parcelles naturelles entourant le site.

Situé entre le centre bourg neuf et le village martyr, le secteur de la Prade a des enjeux paysagers, urbains et architecturaux forts. Partiellement aménagé, le secteur comporte déjà 3 constructions récentes. La proposition actuelle de l'OAP et du règlement graphique est d'urbaniser l'ensemble du secteur.

Cependant, comme il est indiqué dans le PADD (page 8) et sur les éléments de composition de l'OAP (page 12), des vues et leurs réciprocitys entre la Prade et le village martyr sont établies en raison de leur proximité et de l'absence de masques bâtis et/ou végétalisés entre les deux lieux. La parcelle AP0590 qui sépare les deux sites est constituée d'un vaste champ difficilement aménageable de par la présence de dénivelé, d'une noue et de son zonage Nh.

Aussi, il est demandé de revoir l'OAP ainsi que le règlement graphique sur ce secteur.

Le secteur constitué de plusieurs parcelles ayant un caractère naturel (jardins potagers, prairies enherbées), se situe entre l'écrin naturel ceinturant le village martyr et des extensions urbaines du bourg de la reconstruction.

La zone 1AU, composée des parcelles AP0219 et 220 comporte un massif boisé formant un écran végétal entre ces zones. Cet écran est à préserver car nécessaire à la bonne présentation du village martyr car depuis les ruines, les vues sont à maintenir sur un espace naturel et non sur des extensions urbaines. Il est donc demandé de zoner ces parcelles en espace naturel Nh.

La parcelle AP0218 pourra recevoir un secteur d'urbanisation en raison de l'écran végétal maintenu sur les parcelles voisines. La densité bâtie doit être en corrélation avec les parcelles voisines.

Ce principe viendra également en cohérence avec l'axe A1 du PADD : « *L'urbanisation sera tenue à distance du village martyr* ».

Concernant le maillage des voies et les accès proposés dans l'OAP en lien avec le projet de zonage revu, il est demandé de traiter une voirie unique et transversale partant de la rue du Champ du bois (parcelle AP0215) jusqu'à la parcelle AP0584. Ainsi à terme, les accès liés aux parcelles AP0421 et 422 seront à supprimer. La voie avec une placette de retournement entre les parcelles AP0219-220 (massif boisé) et

218 est à supprimer de l'OAP et par conséquent, les emplacements réservés indiqués dans le règlement graphique.

Enfin, le long de l'allée Gabriel Lavérine, une haie arborée est à créer en mitoyenneté de la parcelle AP0590 afin de renforcer à terme l'écran végétal entre ce nouveau secteur bâti et l'écran de présentation du village martyr.

OAP du Pérou, est et ouest :

Elles s'insèrent entre le ruisseau du Pérou, des boisements et des zones humides et réclameront une grande vigilance lors de leur mise en œuvre pour préserver ceux-ci.

OAP de la Croix des Bordes :

La densité prévue (6 logts/ha) apparaît trop faible alors que ce secteur est plus proche du bourg que l'OAP « Chez Penot » (10 logts/ha en moyenne). La densité doit être portée à 10 logts/ha.

Notons que les OAP en dents creuses imposent l'implantation des constructions à proximité de la voirie, ce qui limitera l'étalement sur les parcelles et préservera la silhouette des ensembles bâtis ;

4. Le règlement

Sur la forme, le règlement est conforme aux exigences du code de l'urbanisme. Il comporte une partie graphique et une partie écrite.

Partie graphique

Le règlement comporte deux planches. En complément du zonage réglementaire, il superpose des trames indiquant des prescriptions particulières :

- espaces boisés classés (EBC) ;
- interdiction de construire (concerne les périmètres de protection des captages) ;
- emplacements réservés ;
- continuités écologiques surfaciques (zone humides, certaines zones boisées, espaces où les risques de fragmentation des continuités écologiques sont importants) ;
- élément de patrimoine surfacique à protéger (protection du paysage de la cité martyre) ;
- réalisation d'espace libres (potager, vergers) ;
- secteurs comportant des OAP ;
- secteurs comportant des règles d'implantation des constructions.

Secteur du village martyr :

Le règlement graphique comporte bien les attendus patrimoniaux sur et autour du village martyr. Un secteur Nh où toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles liées à l'entretien des espaces publics existants inclut à la fois le village et les parcelles situées au nord nord-ouest.

Centre-bourg :

Concernant le zonage UGa du centre bourg, celui-ci inclut à la fois le centre bourg de la reconstruction mais également des zones pavillonnaires plus récentes du centre.

Or, le bourg de la reconstruction est labellisé « patrimoine du XX^e siècle » depuis le 08 octobre 2007. Dans son article 2, le décret n° 2017-433 du 28 mars 2017 relatif au label « Architecture contemporaine remarquable », dit que ce nouveau label est attribué aux immeubles, ensembles architecturaux, ouvrages d'art et aménagements faisant antérieurement l'objet du label « Patrimoine du XX^e siècle » qui ne sont pas classés ou inscrits au titre des monuments historiques et qui ont moins de cent ans à la date d'entrée en vigueur du présent décret. Par conséquent, le bourg de la reconstruction est désormais labellisé « Architecture contemporaine remarquable ».

Ce label issu de la loi LCAP (article. R.650-1 du code du patrimoine) est attribué aux immeubles, aux ensembles architecturaux, aux ouvrages d'art et aux aménagements, dont la conception présente un intérêt architectural ou technique suffisant. Il distingue des ensembles architecturaux ayant « une

singularité de l'œuvre, une notoriété de l'œuvre eu égard notamment aux publications dont elle a fait l'objet ou la mentionnant, une exemplarité de l'œuvre dans la participation à une politique publique et une valeur de manifeste de l'œuvre en raison de son appartenance à un mouvement architectural ou d'idées reconnu. »

Cette spécificité et cette reconnaissance d'intérêt urbain, architectural et historique, liées à l'histoire du bourg doivent être prises en compte et traduites dans les règlements graphiques et écrits du PLU d'Oradour-sur-Glane. Le règlement graphique fait apparaître un périmètre correspondant à ce bourg mais pas de façon suffisamment distincte. De plus, cette délimitation omet les parcelles cadastrées AS0148 et 198 et les deux bâtiments à l'est de la parcelle cadastrée AS0147. Le plan ci-dessous indique ces ajouts.



Par conséquent, le zonage est à faire évoluer pour corriger la délimitation du bourg de la reconstruction et le faire apparaître plus explicitement.

Autres remarques :

Par ailleurs l'absence d'identification d'éléments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, notamment le bourg de la reconstruction qui ne bénéficie d'aucune protection spécifique en dehors des abords de monuments historiques et de ce label. En effet, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Il est donc demandé de créer une liste des éléments patrimoniaux et d'y intégrer le bourg de la reconstruction.

Les légendes concernant les protections sont à expliciter : éléments de patrimoine linéaire et surfacique à protéger, différencier les éléments de patrimoine linéaire à protéger et les continuités écologiques linéaires.

La valeur des éléments de patrimoine surfaciques à proximité de la zone d'activité en entrée est du bourg interroge. Il est écrit page 8 du règlement écrit que : *sur la partie de prairie au nord-ouest de la ZA de Puy Gaillard (parcelle AW302) : toute construction ou occupation du sol susceptible de perturber le paysage d'emprunt de la cité martyre est interdite.* L'intérêt de l'article L151-19 pourrait être ici davantage exploité.

Les poches de stationnement indiquées dans le PADD (*les circulations entre les deux cœurs 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 cœur de l'agglomération et fondues dans le décor urbain - A4) doivent être positionnées dans le règlement graphique afin de vérifier que leur positionnement ne porte pas atteinte à la qualité des espaces urbains du bourg de la reconstruction, ni être dans le champ de vision de l'écrin sanctuarisé autour du village martyr.

Dans le hameau des Landes, classé Nr, la parcelle AT0523 constitue une extension linéaire de l'urbanisation existante. Étant d'une surface de 2 759 m², une densité minimum de constructions devrait lui être imposée. En l'absence de celle-ci, elle doit être zonée Na ou Ap.

Dans le village de la Fauvette, la parcelle BO0091 est nouvellement classée en UGb, alors que d'autres parties du village, anciennement en UA ou 1AU, sont reclassées Ap. Cette parcelle est très nettement en extension de l'enveloppe urbaine de la Fauvette, elle pourrait donc être reclassée en zone agricole.

Dans le secteur Nt de Masset, deux parcelles sont concernées par une continuité écologique surfacique. Si l'activité touristique n'est pas compatible avec la préservation de cet espace, il faudra modifier le zonage.

Les parcelles réservées pour une future extension de la zone économique de Gattevie sont classées en 2AUX, ce qui implique de modifier le PLU pour les rendre disponibles. Il reste actuellement quelques parcelles libres dans la zone classée UX, mais un zonage 1AUX permettrait une mise à disposition plus rapide pour l'installation de futures entreprises.

Partie écrite

Le règlement écrit comprend :

- la description des zones et secteurs ;
- des règles générales, dans cette partie se trouvent les éléments de patrimoine à protéger et la liste des bâtiments susceptibles de changer de destination ;
- les règles de chaque zone ;
- un lexique.

Zone urbaine générale :

Remplacer le terme centre-ville par celui de bourg de la reconstruction, spécifique au bourg d'Oradour-sur-Glane. Des règles spécifiques sont à instaurer afin de le préserver. Ainsi, il est proposé de lui appliquer les prescriptions suivantes :

B – 1

Hauteur des constructions :

- La hauteur des habitations, des bâtiments à vocation de commerce, des activités de service, des équipements d'intérêts collectifs et de services publics ne doit pas excéder R+1+combles.
- La hauteur des annexes doit se limiter à RDC+combles.
- Les éoliennes domestiques ne sont pas autorisées.

Implantation des constructions :

- Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement de la voie publique avec un faitage parallèle à rue.
- Les constructions principales doivent être implantées en limite séparative sur au moins un côté.
- Les annexes et garages doivent être accolés au bâtiment principal à l'alignement de la voie publique.

Volume des constructions :

- Les volumes doivent être rectangulaires. Les retours en « L » ne sont possibles que sur les angles de rue.

Les formes complexes (Y, T et autres) sont interdites.

B – 2

Les nouvelles constructions doivent prendre en compte toutes les caractéristiques et modénatures architecturales des maisons de la reconstruction, spécialement les types de corniches et les proportions de baies.

Les façades :

- Les enduits doivent être de finition gratté fin ou tyrolien de teinte claire légèrement grisée ou gris ocré.
- Les soubassements doivent être en pierre avec joints tirés au fer ou enduit. Un bandeau ciment saillant pourra venir séparer le soubassement de la façade.

- Un encadrement saillant doit être réalisé autour de la porte d'entrée.
- Les fenêtres, qui seront de proportions verticales, recevront des appuis saillants.
- La mise en œuvre de génoises pourra être demandée.
- L'usage de l'enduit à pierre vue et des pavés de verres n'est pas autorisé.
- Les bardages métalliques et bois ne sont pas autorisés.

Les toitures :

- Les toitures des maisons principales et des annexes doivent être en tuiles canal traditionnelles.
- Les panneaux photovoltaïques (solaires ou thermiques) ne sont pas autorisés.
- Les souches de cheminée doivent être en briques repressées ou enduites. Une ou plusieurs rangées de briques seront posées en saillie avant le couronnement. L'ensemble pourra recevoir une ou plusieurs mitres en terre cuite.

Les menuiseries :

- Les portes d'entrée doivent être en bois.
- Les fenêtres doivent reprendre les proportions de fenêtres des maisons de la reconstruction, être en bois et comporter 4 à 8 carreaux par vantail, légèrement horizontaux. Les petits bois doivent être collés sur la face externe du vitrage (les montants intégrés dans les verres sont proscrits).
- Les volets doivent être battants, en bois à cadre et persiennés au tiers supérieur selon le modèle des maisons de la reconstruction. Les volets roulants ne sont pas autorisés.
- Les portes de garage doivent être en bois.
- Les vitrines commerciales doivent présenter un encadrement en bois.
- La teinte des menuiseries doit être claire.

Autres remarques :

- En page 6, le sous-secteur agricole à constructibilité limitée est désigné Al alors qu'il est nommé Ap dans tout le dossier ;
- zone UE : Pour la pose de panneaux solaires, il convient de ne pas les autoriser sur la parcelle cadastrée AR-12 (bâtiments communaux rue Guy Pauchon) ;
- zone A, page 41, les toitures des bâtiments, alinéa 2 : il convient de modifier la phrase comme suit « Elles doivent être, en tuiles, en ~~plaques au profil ondulé en fibre ciment ou~~ bac-acier imitant le zinc. Les panneaux solaires sont autorisés. Les structures d'encadrement doivent être de la même couleur que les panneaux ».
- le règlement écrit des zones A et N autorise les annexes et extensions aux constructions d'habitation existantes. Cependant, les limites fixées (jusqu'à 3 annexes pour une emprise au sol totale de 80 m² et extension jusqu'à 250 m² de surface de plancher totale, quelle que soit la surface du bâtiment existant) sont excessives. Il est nécessaire de limiter les annexes à 50 m² et d'ajouter pour les extensions des habitations de moins de 100 m² une limite de 60 % de l'emprise au sol existante. Pour les habitations de plus de 100 m² une limite de 60 m² supplémentaires est à instaurer ;
- « en secteur UGb, sont autorisées, les occupations et utilisations du sol destinées au commerce de détail à condition que leur emprise au sol soit supérieure à 500 m². » Cette règle a pour but de contraindre les commerces de plus petite taille à s'installer au centre-ville, zoné UGa. Cependant, ainsi rédigée, elle autorise les installations de grande surface dans les villages classés UGb, même si en pratique il n'y a que peu de disponibilités foncières. De plus, tout le bourg d'Oradour-sur-Glane est classé UGa, seuls les quartiers du Pérou et du Theil sont en UGb. Si la volonté de la municipalité est de favoriser l'installation des petits commerces au centre-ville et des plus grands en périphérie, mais sans pour autant les confiner dans la zone économique (UC), sa traduction dans le règlement n'est pas satisfaisante.
- la même règle existe en secteur Nr, elle doit y être supprimée ;
- « En secteur Nt, les constructions en dur sont limitées à une emprise au sol totale de 1 000 m² supplémentaires ». D'une part, cela ne correspond pas à la description du projet d'hébergements touristiques qui est faite en page 141 du rapport de présentation (quelques habitats mobiles écologiques et autonomes). D'autre part, cette limite apparaît trop importante et doit être abaissée. Enfin, il convient de préciser si cette limite s'applique à l'unité foncière ou à la parcelle ;
- en page 36, le tableau indique que les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés sous conditions en zones Ac et Ap. En page suivante, aucune condition n'est précisée ;
- d'après le tableau des destinations et sous-destinations autorisées en zone N (page 44) les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » sont autorisées sous condition

en zones Na, à la fois interdits et autorisés sous conditions en zone Nr, et aucune indication n'est reprise dans le texte en page 45. Il faut lever ces ambiguïtés.

5. Les annexes

Aucune annexe ne figure au dossier d'arrêt.

Doivent être ajoutés :

- les servitudes d'utilité publique ;

Pourraient être ajoutés :

- une liste et une cartographie des sites pollués (BASIAS) ;
- une liste et une cartographie des sols pollués (BASOL) ;
- le zonage d'assainissement ;

6. Accès au PLU sur le géoportail de l'urbanisme

L'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 crée le géoportail de l'urbanisme (GPU) et fixe aux collectivités territoriales des échéances afin d'assurer une numérisation progressive des documents d'urbanisme.

Il est attendu que le rendu final du PLU soit conforme à la norme CNIG applicable au jour de l'approbation.

