



**Commission départementale  
de la préservation des espaces naturels,  
agricoles et forestiers (CDPENAF)**

**Séance du 23 mars 2021**

**Avis sur  
le projet de révision du Plan Local  
d'Urbanisme d'Oradour sur Glane**

L'article 25 de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt codifié, en ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme, aux articles L 151-12, L. 151-13 et L. 153-16 du code de l'urbanisme, dispose que l'élaboration d'un plan local d'urbanisme de communes situées en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers est soumise pour avis à la CDPENAF. L'avis porte sur les ouvertures à l'urbanisation, les dispositions du règlement des zones agricoles et naturelles et sur les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). La commission émet un avis au regard de l'objectif de préservation des terres naturelles, agricoles et forestières.

Conformément à ces dispositions, le projet de révision du PLU du territoire d'Oradour sur Glane, arrêté par délibération du conseil municipal du 11 décembre 2020, est soumis à l'avis de la commission.

Le directeur départemental des territoires, agissant par délégation du préfet, préside la réunion de la CDPENAF de la Haute-Vienne du 23 mars 2021. Après avoir fait référence à l'arrêté n° 87-2020-09-17-002 du 17 septembre 2020 portant composition et fonctionnement de la commission, il constate que le quorum est atteint (15 membres titulaires d'un droit de vote sur 20 membres) et que la commission peut valablement statuer.

Les membres de la commission sont consultés sur la base d'un rapport présenté par les services de la DDT.

\* \*

\*

PJ : tableau présentant les avis par secteur

À l'issue des délibérations, la commission a émis un certain nombre d'observations et de préconisations. Celles concernant les secteurs présentés sont recensées dans le tableau annexé au présent avis.

### **Au titre de la consommation foncière :**

#### *Remarques générales*

La commission constate que le besoin de constructions à usage d'habitation est basé sur la seule croissance de la population, au même rythme moyen que les cinq dernières années. La composition des ménages est considérée constante ainsi que le nombre de résidences secondaires ou vacantes.

La commission apprécie que les capacités de construction offertes par le projet présenté soient en bonne adéquation avec le besoin estimé et très nettement inférieures à celles dont dispose le PLU actuellement en vigueur, ce qui permet de reclasser en zones agricole ou naturelle 156 ha non artificialisés. Elle remarque également la qualité du travail fourni par le bureau d'études, notamment pour l'identification des dents creuses et l'exploitation des possibilités d'intensification au sein du tissu urbain existant, avant que ne soient envisagées les extensions des parties urbanisées.

Les membres de la CDPENAF observent cependant que les constructions agricoles devront se cantonner à des secteurs (Ac) relativement restreints, ce qui peut contraindre le développement de certaines exploitations et compliquer le respect des distances d'éloignement avec les tiers.

#### *Analyse des secteurs*

La commission a examiné l'ensemble des secteurs à la lumière des seuls éléments présents dans le dossier.

### **Au titre des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) :**

La collectivité a identifié, au sein des zones naturelles et agricoles, cinq secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Ceux-ci ont pour but d'accueillir de nouvelles habitations.

Les villages de la Fauvette et du Repaire correspondent également à la définition d'un STECAL, de même que le secteur à vocation touristique de Masset.

Le nombre de ces secteurs, huit pour la commune, principalement à destination d'habitat, ne respecte pas complètement le caractère exceptionnel d'un tel classement.

Par souci de cohérence, les STECAL ont été examinés simultanément avec les ouvertures à l'urbanisation. Ainsi, le tableau annexé recense également les avis formulés sur ces secteurs.

### **Au titre des dispositions du règlement des zones agricoles, naturelles et forestières :**

Le règlement des zones A et N doit être examiné pour veiller à ce que les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants ne compromettent pas l'activité agricole et soient compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Pour l'emprise au sol des annexes, la commission considère que la formulation proposée « Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 80 m<sup>2</sup> maximum » est excessive. Elle propose que le nombre d'extensions (hors piscines) soit limité à 1 ou 2, pour une surface totale de 50 m<sup>2</sup> maximum.

De même, concernant les extensions, le règlement précise : « Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne peuvent pas porter la surface de plancher du bâtiment à plus de 250 m<sup>2</sup> de surface au total ». La limite fixée paraît trop importante et ne tient pas compte de la taille du bâtiment existant. La commission propose d'autoriser pour les habitations de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une extension de 60 % au maximum, et pour celles de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une extension de 60 m<sup>2</sup> maximum.

Par ailleurs, le règlement des zones N indique : « En secteur Nr, sont autorisées, les occupations et utilisations du sol destinées au commerce de détail à condition que leur emprise au sol soit supérieure à 500 m<sup>2</sup> ». La commission demande que cette disposition soit retirée du règlement, celle-ci étant inadaptée à un secteur classé naturel.

De plus, il prévoit en secteur Nt que « les constructions en dur sont limitées à une emprise au sol totale de 1 000 m<sup>2</sup> supplémentaires ». Cela ne correspond pas aux informations présentes dans le dossier concernant le secteur de Masset. La commission recommande à la commune de se rapprocher du porteur de projet afin que le règlement soit en bonne adéquation avec le projet envisagé. Elle souhaite également que la délimitation du secteur ne soit pas surdimensionnée par rapport au besoin du projet.

Les autres dispositions envisagées dans les règlements des zones A et N sont validées par la commission.

***Au titre de la dérogation au principe de l'urbanisation limitée :***

Les avis et observations concernant les secteurs pour lesquels une demande de dérogation à l'urbanisation limitée est nécessaire figurent dans le tableau ci-annexé.

Le présent avis sera communiqué à la commune d'Oradour sur Glane.

Le président,



Didier BORREL



Révision du PLU d'Oradour sur Glane,  
Avis de la CDPENAF du 23 mars 2021 sur les secteurs impactant des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Numéro zone	Lieu dit	surface Ha	libellé	Justification ouverture	Avis de la CDPENAF
1	Ouest bourg	0,41	UE	Extension de la zone « équipement » du complexe sportif, mais sur une parcelle boisée séparée par une rue	Favorable
2	Ouest bourg	0,19	UGa	Ajustement de la zone urbaine à la parcelle, entièrement couverte par une protection espace boisé classé	Favorable
3,1	Le Pérou est	2,52	1AU	OAP, une quarantaine de logements, mini 10 logts/ha Cahier OAP pages 24 à 33	Favorable
3,2		0,31	1AU		Favorable
4,1	Le Pérou ouest	1,11	1AU	OAP, une quinzaine de logements, mini 10 logts/ha Cahier OAP pages 35 à 41	Favorable
4,2		0,53	1AU		Favorable
5	Le Pérou ouest	3,12	2AU	Projet de lotissement de la communauté de communes	Défavorable : zone déconnectée du bourg et des constructions existantes, enjeux environnementaux
6	nord bourg	0,61	UX	Extension de la zone économique pour permettre l'agrandissement de l'usine Bernardeau	Favorable
7,1	Les Bordes - Chez Penot	2,88	1AU	OAP 30 logements minimum, densités selon secteurs, du nord au sud : 8, 10 et 12 logts/ha Cahier OAP pages 16 à 23	Favorable
7,2		0,27	1AU		Favorable
7,3		0,18	1AU		Favorable
7,4		0,31	1AU		Favorable
7,5		0,13	1AU		Favorable
8	Les Bordes	0,27	UGa	Extension de la zone UGa pour densifier la sortie du village	Favorable
9	Les Bordes	0,21	UGa	Extension de la zone UGa pour densifier la sortie du village	Favorable
10	Les Bordes	0,17	UGb	Extension de la zone UGb	Favorable
11	La Croix des Bordes	1,55	1AU	OAP, 9 logements minimum, densité 6 logts/ha Cahier OAP pages 46 à 49	Défavorable, pour préserver l'espace agricole sur lequel l'impact est important

Révision du PLU d'Oradour sur Glane,  
Avis de la CDPENAF du 23 mars 2021 sur les secteurs impactant des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Numéro zone	Lieu dit	surface Ha	libellé	Justification ouverture	Avis de la CDPENAF
12	La Croix des Bordes	0,25	UGb	Extension de la zone UGb	Favorable
13	Masset	6,55	Nt	Projet de création de "quelques hébergements touristiques sous forme d'habitats mobiles écologiques et autonomes sur un site qui accueille aujourd'hui une salle de conférence / exposition"	Favorable, la commission recommande d'affiner le zonage et le règlement écrit pour correspondre au mieux au projet.
14	Les trois arbres	0,14	Nr	Extension la zone résidentielle	Favorable
15	Les trois arbres	5,99	Nr	OAP sur la parcelle AH0195, 9 logts, densité 10 logts/ha OAP pages 42 à 45	Favorable
16	Les landes communales	0,98	UEgv	Aire d'accueil des gens du voyage	Favorable, la commission recommande de veiller à la gestion des déchets afin de prévenir les potentiels conflits de voisinages avec les agriculteurs.
17	La Fauvette	0,26	UGb	Possibilité de construction par division parcellaire	Favorable, la commission recommande d'être vigilant aux potentiels conflits de voisinage en raison de la proximité d'une petite bergerie au sud-ouest,
18,1	La Valade	0,11	UGb	Dent creuse (1 logt)	Favorable, la commission recommande d'être vigilant aux potentiels conflits de voisinage en raison de la proximité d'une exploitation agricole ayant obtenu récemment un permis de construire
18,2	La Valade	0,16	UGb	Dent creuse (2 logts)	Favorable
18,3	La Valade	0,19	UGb	Dent creuse (1 logt)	Favorable, la commission recommande d'être vigilant aux potentiels conflits de voisinage en raison de la proximité d'une exploitation agricole ayant obtenu récemment un permis de construire
19	Chez Piffou	0,37	Nr	Extension en urbanisation linéaire, Parcelle 2759 m <sup>2</sup> , pas de densité imposée.	Favorable sous réserve d'imposer une densité de deux logements minimum

Révision du PLU d'Oradour sur Glane,  
Avis de la CDPENAF du 23 mars 2021 sur les secteurs impactant des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Numéro zone	Lieu dit	surface Ha	libellé	Justification ouverture	Avis de la CDPENAF
20	La Croix de la Planche	1,48	UX	Ajustement du zonage à l'activité existante, recyclage de métaux	Favorable
21	Les Grattes	1,51	UGb	OAP "dent creuse" sur la parcelle BK0129, 2 logements	Favorable
22	Les Grattes	0,12	UGb	Extension secteur UGb	Défavorable, présence rapprochée d'un bâtiment agricole côté est
23,1	carrière	3,97	Nc	Extension éventuelle de la carrière	Favorable
23,2		1,61	Nc		Favorable
23,3		2,02	Nc		Favorable
23,4		0,16	Nc		Favorable
24	Gattevie	3,88	2AUX	Réserve pour l'extension de la zone économique	Favorable

