



PLAN LOCAL D'URBANISME Commune d'ORADOUR-SUR- VAYRES

MODIFICATION n°3 – Secteur LA MONNERIE

NOTICE EXPLICATIVE

Juillet 2017

Table des matières

INTRODUCTION	2
1. Le cadre législatif de la modification	2
2. Les objectifs de la modification	2
3. Le contexte	2
4. Présentation du projet	3
5. Conclusions.....	6
6. Liste des pièces modifiées du dossier de PLU	6

INTRODUCTION

Le Plan Local de la Commune d'Oradour-sur-Vayres a été approuvé le 11 Juillet 2011, puis il a fait l'objet d'une procédure de modification dites simplifiée le 22 Novembre 2011.

Aujourd'hui, le PLU doit de nouveau être modifié. Le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Ouest Limousin a décidé de procéder à une modification simplifiée du PLU de la commune d'Oradour sur Vayres lors de la séance du 15 Juin 2017.

La présente notice explicative concerne la réalisation de la modification simplifiée n°3 afin de déclasser une partie de la zone UX située au lieu-dit La Monnerie en zone UB.

La présente notice explicative viendra compléter le rapport de présentation du PLU actuellement en vigueur.

1. Le cadre législatif de la modification

La présente procédure de modification du PLU est réalisée en application de l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme, dans sa nouvelle rédaction issue de l'ordonnance du 6 août 2015.

La procédure de modification est, en l'occurrence, parfaitement adaptée dans la mesure où il s'agit de modifications mineures ne remettant pas en cause les orientations du PADD notamment. Le rapport de présentation n'est pas modifié mais complété par la présente notice explicative. Cette notice comporte une annexe qui récapitule les changements graphiques.

Conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification sera notifié avant l'ouverture de l'enquête publique au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général, ainsi qu'aux Chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre de Métiers et Chambre d'Agriculture).

2. Les objectifs de la modification

La commune d'Oradour-sur-Vayres souhaite déclasser les parcelles E43 et E44 englobée dans la zone artisanale de La Monnerie pour les classer en zone UB afin de pouvoir permettre la réalisation d'un projet immobilier.

3. Le contexte

La commune d'Oradour-sur-Vayres est une commune de 3900ha, située en Haute-Vienne, sur la frange occidentale de l'ancienne Région Limousin, à environ 40km à l'Ouest de l'agglomération de Limoges. Elle se situe proche des villes de Châlus (située au Sud-Est), Saint Mathieu (Sud-Ouest) et Rochechouart (Nord-Ouest).

Depuis le 1^{er} Janvier 2017, les communautés de communes des Feuillardiers et de la Vallée de la Gorre ont fusionné pour donner naissance à la nouvelle Communauté de Communes Ouest Limousin composée de 16 communes.

La commune d'Oradour-sur-Vayres appartient également au Pays Ouest Limousin regroupant 46 communes sur 1150km², ainsi qu'au Parc Naturel Régional Périgord-Limousin.

Le diagnostic territorial élaboré lors de la réalisation du PLU en 2011, présentait une commune aux caractéristiques rurales vieillissantes avec une population toujours en baisse depuis les années 1970. L'enjeu majeur était orienté vers l'accueil de nouveaux habitants, notamment des populations jeunes, en développant le potentiel d'attraction du territoire.

Le dynamisme politique de l'équipe municipal en place a permis d'inverser cette tendance démographique.

Les derniers recensements de l'INSEE (2008, 2013 et récemment 2017) affichent une progression démographique dynamique avec +3% entre 2008 et 2017. Cet accroissement de la population est essentiellement dû au solde apparent des entrées / sorties qui affiche +1.3% entre 2008 et 2013. Preuve que le territoire attire à nouveau des habitants.

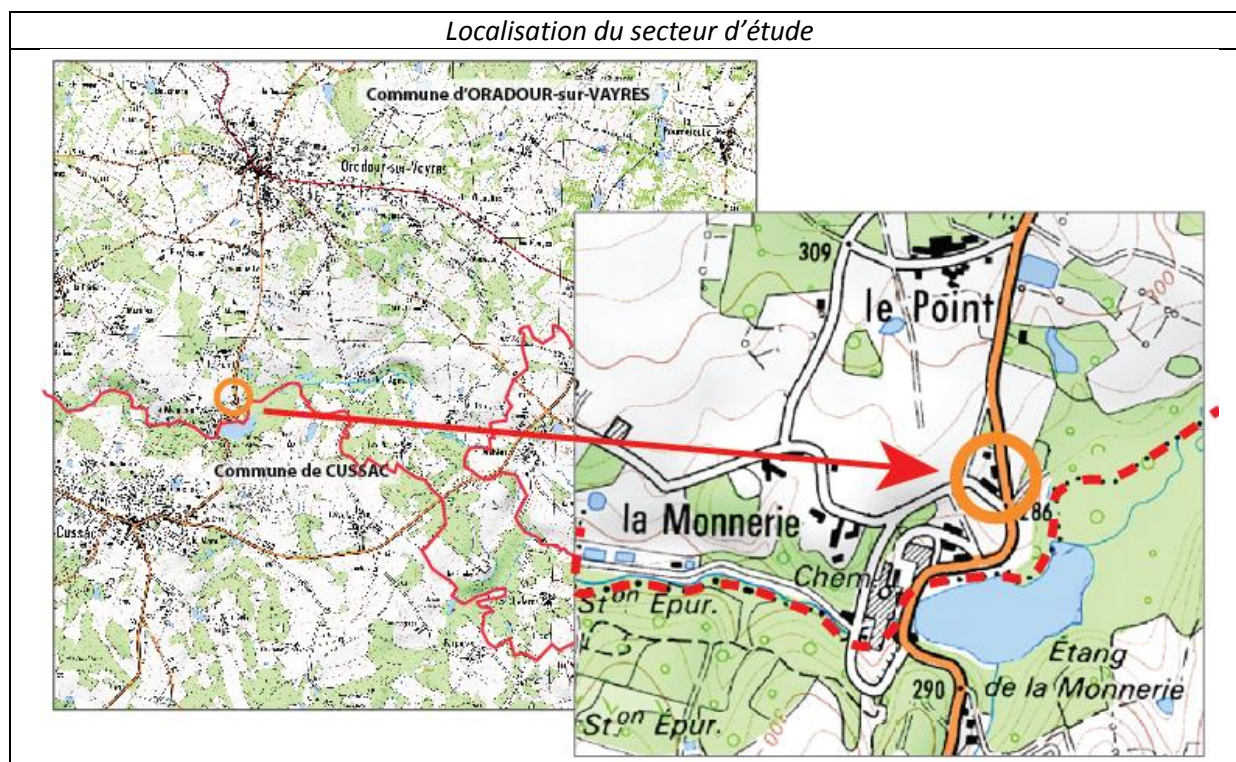
La réalisation du projet permettrait la réhabilitation d'un ancien bâtiment, aujourd'hui abandonné, en logements locatifs. Cette création viendrait renforcer l'offre en logements locatifs sur la commune d'Oradour-sur-Vayres.

4. Présentation du projet

Située au Sud de la commune d'Oradour-sur-Vayres, à cheval sur les communes de Cussac et Oradour-sur-Vayres, le site de la Monnerie est un pôle d'activités tertiaires géré par la Communauté de Communes. Afin d'éviter la friche industrielle dans les années 1996, un syndicat intercommunal de gestion du site a été créé, le Sivu de la Monnerie. Avec ses loyers modérés, le site a attiré diverses entreprises et aujourd'hui héberge une pépinière d'entreprises aux activités diverses favorisant ainsi leur développement à la campagne.

Au 1^{er} janvier 2014, le Sivu de la Monnerie est passé dans la compétence de la Communauté de Communes des Feuillardiers dont le siège social se trouve justement sur le site. Suite aux récents regroupements de communautés de communes.

Le site est désormais la compétence de la Communauté de Communes Ouest Limousin.



A l'origine, le bâtiment, objet de la présente demande, présent sur la parcelle 44, abritait des logements pour les ouvriers qui travaillaient dans l'usine de bonneterie située sur le site industrielle de La Monnerie. Puis, il fut avec le temps, transformé en bâtiment de stockage et aujourd'hui il appartient à la Communauté de Communes qui l'a mis en vente.



Un porteur de projet est intéressé pour réhabiliter et transformer le bâtiment en logement locatif. En l'état actuel du zonage, cela n'est pas permis. C'est pour cela que la commune souhaite modifier le zonage sur les parcelles E43 et E44.

L'ensemble du secteur est desservi en eau et électricité. L'assainissement sera de type collectif et relié à la station d'épuration de La Monnerie qui présente des capacités suffisantes pour absorber de nouveaux raccordements.

Cette modification est cohérente avec les enjeux définis dans le PADD car elle se propose de renforcer l'application d'un des axes du PADD en permettant l'accueil de nouveaux habitants sur la commune en proposant du logement locatif.

Plan avant – extrait PLU approuvé en 2011



Plan après



Bilan des surfaces

Les surfaces des zones UX et UB ont donc évoluées de la façon suivante :

Zone	Evolution des surfaces en m²
UX	- 3 494m ²
UB	+3 494m ²

5. Conclusions

La présente modification s'inscrit bien dans le cadre de l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme, dans sa nouvelle rédaction issue de l'ordonnance du 6 août 2015.

La présente procédure n'est pas soumise à la nécessité d'une demande au cas par cas.

6. Liste des pièces modifiées du dossier de PLU

- Documents graphiques