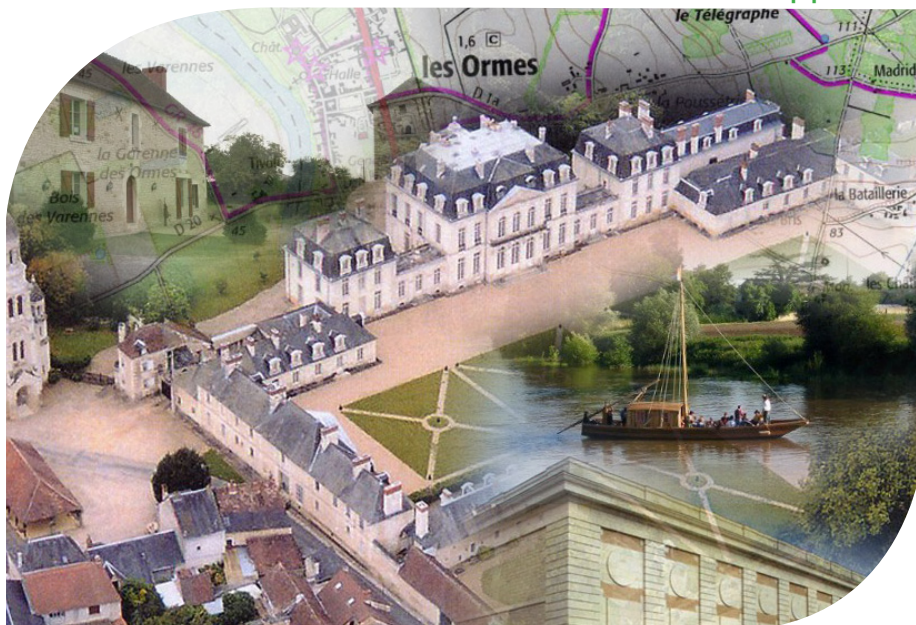




Commune des Ormes

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du 10/09/2018
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait aux Ormes,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE : 11/12/2017
APPROUVÉ LE : 10/09/2018

Etude réalisée par :



agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
380 rue Clément Ader - Bât. 1
27930 Le Vieil-Evreux
Tél. 02 32 32 99 12

agence Val-de-Loire
Pépinière d'Entreprises du Saumurois
Rue de la Chesnaie-Distré
49402 Saumur
Tél. 02 41 51 98 39

Table des matières

PREAMBULE	2
1. ORIENTATION 1 : VISER 2020 HABITANTS A HORIZON 2030.....	4
1.1. ASSEOIR UNE CONTINUITE DANS L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE	4
1.2. DIMINUER LA PART DES LOGEMENTS VACANTS	4
1.3. PROJETER UNE DENSIFICATION ET UNE EXTENSION CONTENUE DU BOURG.....	4
1.4. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS AU SEIN DES HAMEAUX.....	4
1.5. FAVORISER LA RECONVERSION DES BATIMENTS REMARQUABLES ISOLEES	4
1.6. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE	4
2. ORIENTATION 2 : ASSURER UNE QUALITE DE VIE POUR LES HABITANTS.....	5
2.1. DEFINIR UNE OFFRE EN LOGEMENTS VARIES	5
2.2. PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES DANS LE CHOIX DES ZONES RESIDENTIELLES	5
2.3. MARQUER LA CENTRALITE URBAINE PAR LA PRESERVATION DE L'EMPRISE PAYSAGERE AUTOUR DE LA MAIRIE.....	5
2.4. INTEGRER LES NOUVELLES OPERATIONS D'URBANISATION DANS LE PATRIMOINE BATI EXISTANT	5
2.5. PRESERVER LES HABITANTS ET LES BIENS DES INONDATIONS DE LA VIENNE	5
3. ORIENTATION 3 : ASSURER UNE MOBILITE DURABLE.....	6
3.1. AFFIRMER LE TRANSPORT FERROVIAIRE POUR L'ACTIVITE DE LA COOPERATIVE	6
3.2. AMELIORER L'ACCES A LA COOPERATIVE.....	6
3.3. FACILITER LA CIRCULATION SUR LA COMMUNE	6
4. ORIENTATION 4 : INTEGRER L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET	6
5. ORIENTATION 5 : SOUTENIR L'AGRICULTURE PILIER DE L'ECONOMIE LOCALE	6
5.1. PERMETTRE L'EXTENSION DE LA COOPERATIVE AGRICOLE	6
5.2. ASSURER LA PERENNISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	6
5.3. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES	6
5.4. GERER LA TRANSITION : TISSU URBAIN / ESPACE AGRICOLE	6
6. ORIENTATION 6 : ASSURER LA QUALITE DES EQUIPEMENTS.....	6
6.1. OPTIMISER LES RESEAUX EXISTANTS.....	7
6.2. PROJETER UN DEPLACEMENT DU LOCAL TECHNIQUE COMMUNAL AU SEIN DE LA ZONE D'ACTIVITE	7
6.3. CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTE.....	7
6.4. RENFORCER LES OPPORTUNITES D'ACCUEIL DE SERVICES, DE NOUVEAUX COMMERCE ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES LE LONG DE LA RD DANS LE CENTRE.....	7
6.5. OFFRIR DES CONDITIONS FAVORABLES AU MAINTIEN DE L'OFFRE EN COMMERCE, SERVICES ET LOISIRS EXISTANTE SUR LA COMMUNE.....	7
6.6. FAVORISER L'AMELIORATION DE LA QUALITE DU RESEAU NUMERIQUE	7

PREAMBULE

Par délibération en date du 15 juin 2015, la commune des Ormes a décidé de prescrire la révision générale de son Plan d'Occupation des Sols pour un Plan Local de l'Urbanisme (PLU). Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

Il s'agit d'un document d'urbanisme réglementairement à jour et adapté à son projet de développement. Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** exprime les objectifs et le **projet politique** de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à **l'horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU**. Les articles du code de l'urbanisme ci-après sont directement opposables au PLU, qui doit traduire localement chacun des principes énoncés.

- **Rappel des textes :**

Article L101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est accompagné des Orientations d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Il s'agit d'**actions** et d'**opérations d'aménagement** à mettre en œuvre.

1. ORIENTATION 1 : VISER 2020 HABITANTS A HORIZON 2030

1.1. ASSEOIR UNE CONTINUITE DANS L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

En matière de développement urbain lié à l'habitat, l'ambition des élus est de projeter une programmation de nouveaux logements à l'horizon 2030 de manière à accroître la population de 20% pour à terme, atteindre environ 2020 habitants.

1.2. DIMINUER LA PART DES LOGEMENTS VACANTS

Favoriser la réoccupation d'une partie des logements dans l'objectif d'atteindre à terme 6% de logements vacants dans l'ensemble du parc de logements.

Interdire la réalisation de nouveaux logements entre la frange Ouest de la RD910 et la voie ferrée compte tenu de l'importance des nuisances sonores facteurs de vacances de nombreux logements existants.

1.3. PROJETER UNE DENSIFICATION ET UNE EXTENSION CONTENUE DU BOURG

Encadrer l'urbanisation de l'enclave dite « site Richelieu » située entre la RD910, la rue de Buxières, la rue Richelieu et la rue Aline Blay proches des services, commerces et équipements de proximité.

Prévoir une extension du bourg afin de répondre aux besoins en logements non pourvus par le potentiel disponible au sein des hameaux et du bourg.

Offrir des conditions favorables à la pérennisation des équipements, des commerces et des services de proximité présents dans le bourg en accueillant à proximité de nouveaux habitants.

1.4. ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS AU SEIN DES HAMEAUX

Permettre l'accueil de nouveaux logements au sein de certains hameaux pour répondre aux besoins d'une population spécifique en recherche d'un cadre de vie rural : Colombier, Mousseau, Saint-Sulpice, Poizay.

Permettre une extension modérée du hameau de Saint-Sulpice en raison de son niveau d'équipement (station d'épuration) et de son dynamisme dans la vie communale.

1.5. FAVORISER LA RECONVERSION DES BATIMENTS REMARQUABLES ISOLES

Favoriser l'évolution des bâtiments isolés dans l'espace rural remarquables dans l'objectif de préserver et de valoriser le patrimoine ancien de la commune.

1.6. LIMITER LA CONSOMMATION FONCIERE

Rechercher une consommation foncière moindre, notamment en :

- Priorisant et optimisant l'urbanisation du potentiel foncier disponible dans le bourg avant de n'envisager une extension urbaine du bourg et du hameau de Saint-Sulpice que pour répondre aux besoins en logements non pourvus au sein des enveloppes déjà urbanisées du bourg et des hameaux ;
- Favoriser la densification de la zone d'activité existante et n'envisager une extension urbaine à vocation économique que pour répondre aux besoins de développement de la coopérative agricole ne pouvant être pourvus au sein de l'espace déjà bâti ;

- Recherchant dans les sites d'urbanisation future une densification supérieure à celle observée précédemment, dans le bourg et dans les hameaux, à l'exception du Site de Bois Pouzin qui a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager accepté (9 logements à l'hectare), tout en s'inscrivant dans le tissu urbain environnant :
 - site Richelieu (bourg) : densité moyenne de 15 logements à l'hectare ;
 - site allée des Mésanges (bourg) : densité moyenne de 13 logements à l'hectare ;
 - site de Saint-Sulpice (hameau) : densité moyenne de 10 logements à l'hectare ;

Les extensions urbaines à vocation d'habitat représentent à elles-seules 2,7ha. Au sein des espaces urbanisés, compte tenu de la rétention foncière sur les dents creuses et d'une densité difficilement maîtrisable en dehors des opérations d'ensemble, la consommation foncière envisagée d'ici 2030 sera de 15,8 ha.

2. ORIENTATION 2 : ASSURER UNE QUALITE DE VIE POUR LES HABITANTS

2.1. DEFINIR UNE OFFRE EN LOGEMENTS VARIES

Diversifier l'offre en logements sur la commune en recherchant une densité plus forte sur l'opération d'ensemble du bourg, proche des commerces et services, afin de répondre aux besoins d'une population plus âgée (petits logements) tout en favorisant l'accueil de famille (grands logements) pour assurer le renouvellement générationnel.

2.2. PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES DANS LE CHOIX DES ZONES RESIDENTIELLES

Interdire la réalisation de nouveaux logements entre la frange Ouest de la RD910 et la voie ferrée compte tenu de l'importance des nuisances sonores facteurs de vacances de nombreux logements existants.

2.3. MARQUER LA CENTRALITE URBAINE PAR LA PRESERVATION DE L'EMPRISE PAYSAGERE AUTOUR DE LA MAIRIE

Préserver les espaces de respiration en centre-ville essentiel à la qualité du cadre de vie (préservation des jardins potagers et arborés ruelle du Temple...)

2.4. INTEGRER LES NOUVELLES OPERATIONS D'URBANISATION DANS LE PATRIMOINE BATI EXISTANT

Préserver l'identité communale en veillant à ce que les constructions soient respectueuses de cet environnement bâti (volume, implantation, orientation, hauteur, toitures et autres aspects extérieures).

2.5. PRESERVER LES HABITANTS ET LES BIENS DES INONDATIONS DE LA VIENNE

3. ORIENTATION 3 : ASSURER UNE MOBILITE DURABLE

3.1. AFFIRMER LE TRANSPORT FERROVIAIRE POUR L'ACTIVITE DE LA COOPERATIVE

3.2. AMELIORER L'ACCES A LA COOPERATIVE

3.3. FACILITER LA CIRCULATION SUR LA COMMUNE

Aménager le carrefour des rue Richelieu et Buxières et élargir la rue de Buxières afin d'améliorer la visibilité à ce carrefour.

4. ORIENTATION 4 : INTEGRER L'ENVIRONNEMENT DANS LE PROJET

Favoriser le maintien des corridors écologiques sur la commune :

- Enrayer la disparition des espaces boisés à l'Est de la commune en préservant les entités boisées pérennes encore présentes.
- Assurer la conservation de la frange végétale arborée au long de la Vienne, à l'Ouest de la commune, et affirmer son caractère naturel.

Préserver les zones humides identifiées par le SAGE sur la commune.

Favoriser le maintien de réseaux d'énergie performants (électricité...) en évitant une dispersion de l'habitat.

5. ORIENTATION 5 : SOUTENIR L'AGRICULTURE PILIER DE L'ECONOMIE LOCALE

5.1. PERMETTRE L'EXTENSION DE LA COOPERATIVE AGRICOLE

5.2. ASSURER LA PERENNISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Préserver les possibilités d'évolution des exploitations agricoles existantes en préservant leurs abords.

Prioriser l'urbanisation future au sein des espaces déjà urbanisés du bourg et des hameaux de Colombier, Mousseau, Saint-Sulpice, Poizay.

N'envisager des extensions urbaines que pour répondre aux besoins non pourvus au sein des espaces déjà urbanisés et sous réserve de ne pas s'approcher d'une exploitation agricole existante.

5.3. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

5.4. GERER LA TRANSITION : TISSU URBAIN / ESPACE AGRICOLE

Restreindre l'urbanisation de second rang aux franges des espaces urbanisés des hameaux afin de maintenir un espace tampon entre les espaces aujourd'hui agricoles ou naturels et les espaces bâtis

6. ORIENTATION 6 : ASSURER LA QUALITE DES EQUIPEMENTS

6.1. OPTIMISER LES RESEAUX EXISTANTS

Projeter les projets d'urbanisation au sein des parties actuellement urbanisées aujourd'hui équipées de réseaux suffisants (eau potable, assainissement, énergie...).

6.2. PROJETER UN DEPLACEMENT DU LOCAL TECHNIQUE COMMUNAL AU SEIN DE LA ZONE D'ACTIVITE

6.3. CONFORTER LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTE

Stopper l'étalement urbain de la zone d'activité en n'envisageant son évolution qu'au sein de son emprise aujourd'hui bâtie.

6.4. RENFORCER LES OPPORTUNITES D'ACCUEIL DE SERVICES, DE NOUVEAUX COMMERCE ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES LE LONG DE LA RD DANS LE CENTRE

6.5. OFFRIR DES CONDITIONS FAVORABLES AU MAINTIEN DE L'OFFRE EN COMMERCE, SERVICES ET LOISIRS EXISTANTE SUR LA COMMUNE

Assurer une réponse au besoin de proximité de certains habitants vis-à-vis des services, des commerces, des équipements et des structures de loisirs en privilégiant un accueil des futurs habitants dans le bourg.

Aménager les bords de la Vienne en vue de créer des activités et des animations de loisirs autour notamment du camping et des espaces de loisirs existants (stade...).

6.6. FAVORISER L'AMELIORATION DE LA QUALITE DU RESEAU NUMERIQUE

Tirer profit de la bonne desserte numérique du centre-bourg.

Favoriser l'amélioration des conditions d'accès au très haut débit dans les hameaux afin d'améliorer le cadre de vie des habitants.