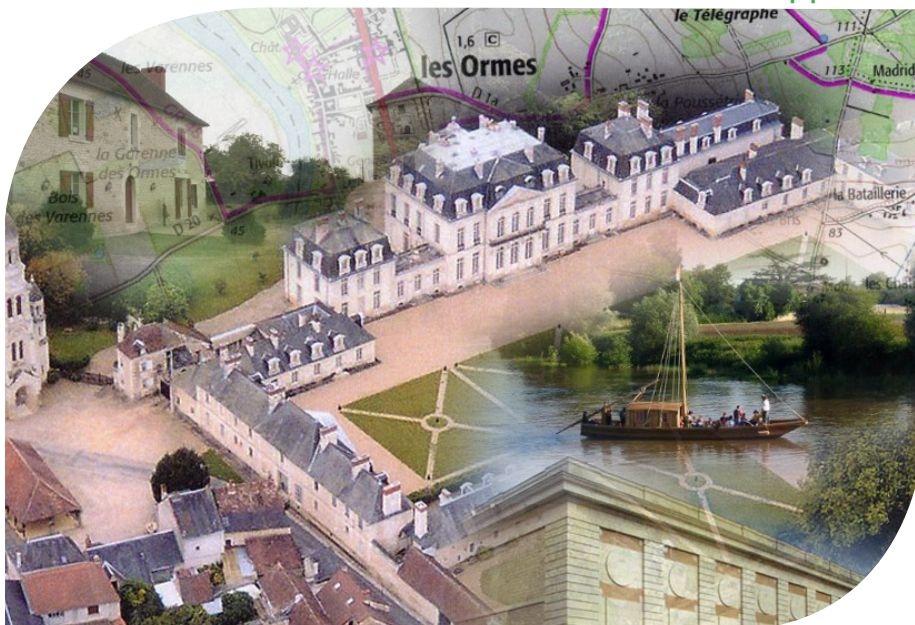




# Commune des Ormes

## Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

|                                                                  |          |
|------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>TABLE DES MATIERES .....</b>                                  | <b>1</b> |
| <b>PREAMBULE .....</b>                                           | <b>3</b> |
| <b>1. PRESENTATION DES SECTEURS.....</b>                         | <b>3</b> |
| <b>2.LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b> | <b>5</b> |
| 1.1. OAP 1 – SAINT-SULPICE .....                                 | 5        |
| 1.2. OAP 2 – SITE RICHELIEU .....                                | 8        |
| 1.3. OAP 3 – SITE ALLEE DES MESANGES .....                       | 12       |
| 1.4. OAP 4 – SITE BOIS POUZIN .....                              | 16       |

## Préambule

**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.

- **Article L 101-1 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 L 101-2 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 la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

*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.».*

## 1. PRESENTATION DES SECTEURS

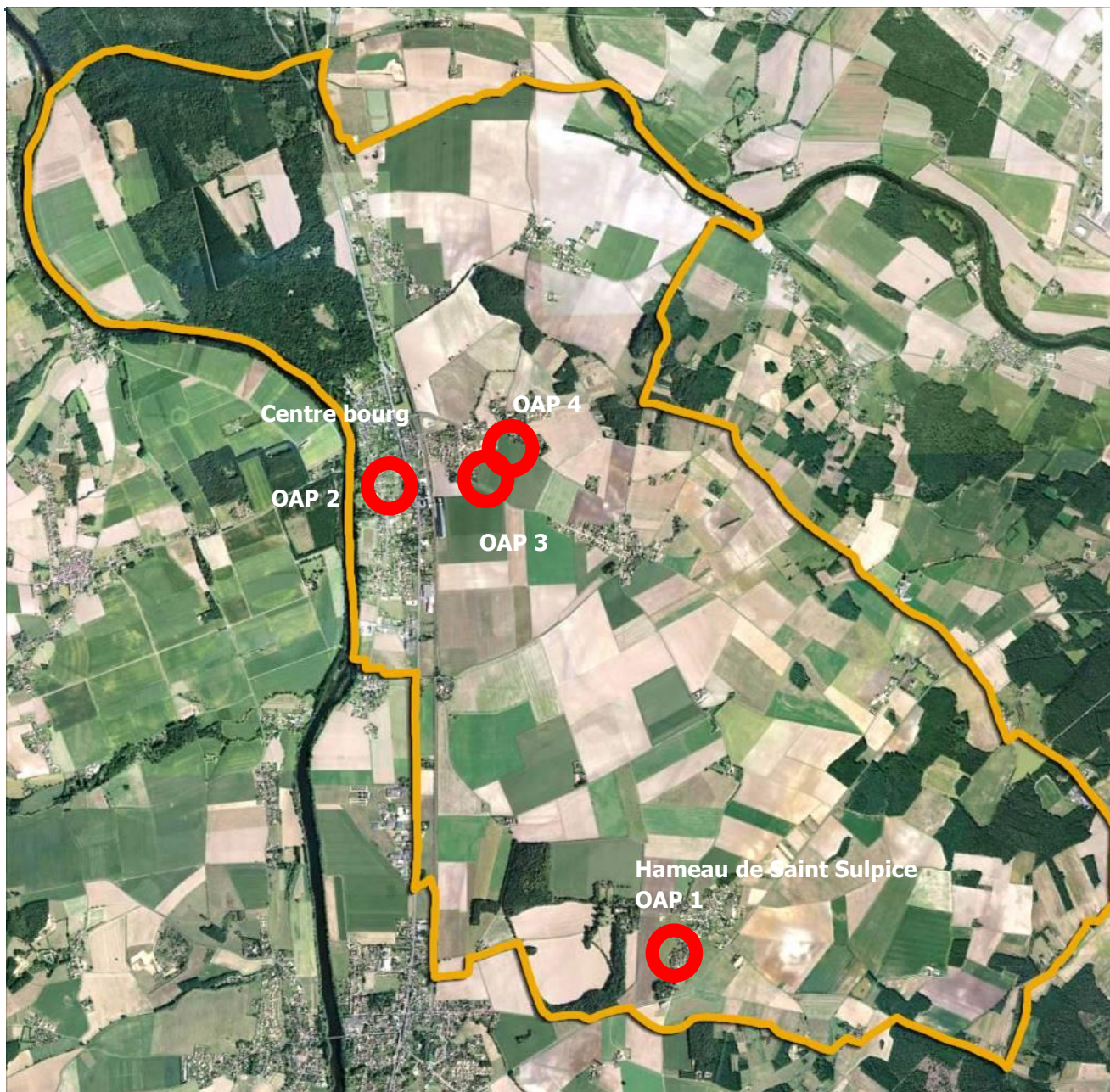
Le projet s'appuie sur quatre grands secteurs à enjeu pour la commune sur lequel une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été rédigé.

La photo-aérienne ci-dessous permet de situer les 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) que comprend le Plan Local d'Urbanisme, situé à proximité du centre bourg.



*Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

La photo-aérienne ci-dessous permet de situer les 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) que comprend le Plan Local d'Urbanisme, à l'échelle de la commune. La quatrième OAP se trouve dans le hameau de Saint Sulpice, au sud de la commune.



***Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'échelle de la commune***

## 2. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1.1. OAP 1 – SAINT-SULPICE

#### A. Description

Le site retenu se situe au sud du hameau de Saint-Sulpice, au sud de la commune. Il s'agit actuellement d'une parcelle agricole cultivée. On trouve également quelques pieds de vignes. Le site représente une « dent creuse » pour le hameau, c'est-à-dire un potentiel de densification situé entre deux parcelles bâties, le long de la voirie principale (rue d'Aubérie).

La superficie du site de l'opération est de 5900 m<sup>2</sup>.



**Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1**

Sur la vue aérienne ci-dessus, la localisation du site met en évidence une future densification du hameau, et par conséquent un maintien de la vie au cœur de Saint Sulpice.

Cette opération permet de favoriser le confortement du hameau de Saint-Sulpice en raison de son niveau d'équipement (station d'épuration) et de son dynamisme dans la vie communale.

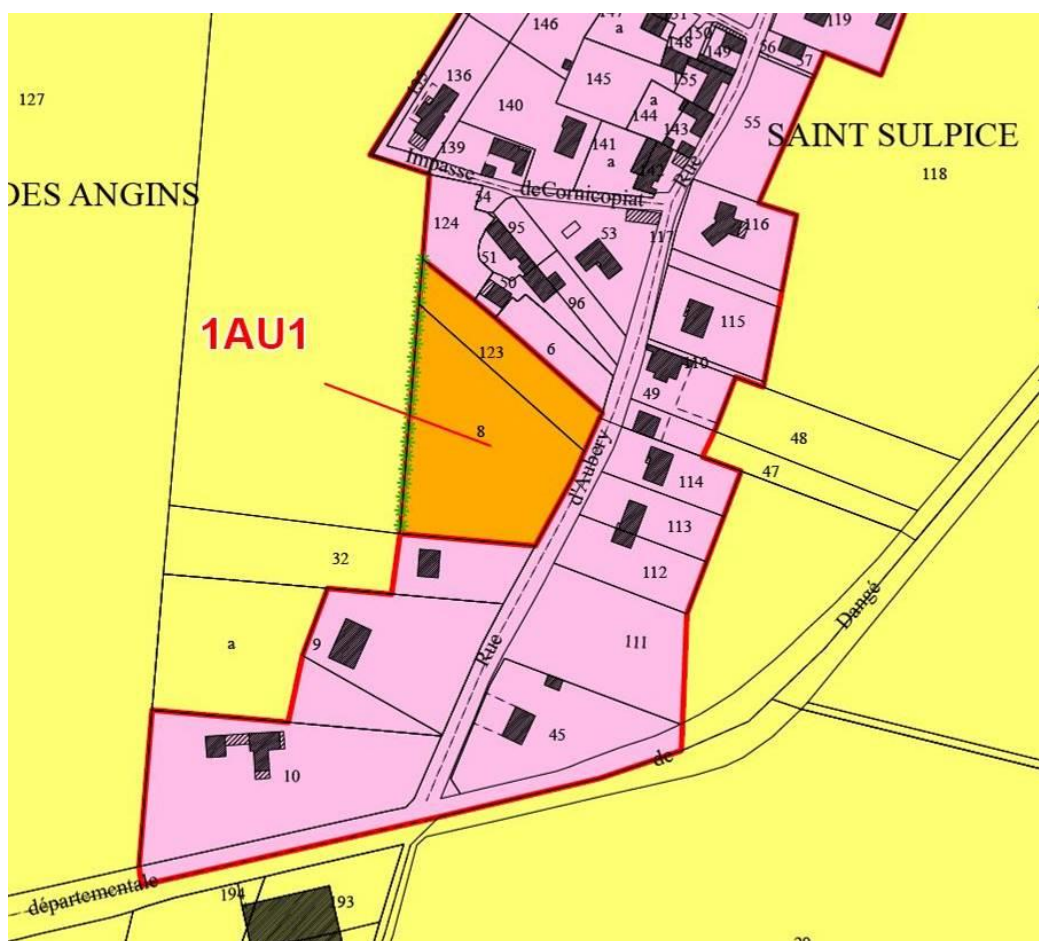
## B. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer 5 logements** par une opération d'un seul tenant ;
- **Créer un accès au site depuis la rue d'Aubérie ;**
- **Planter une haie arbustive** à l'interface entre le site et les parcelles agricoles ouest. Cette haie devra être constituée d'essences végétales locales ;
- **Implantation des constructions avec un recul de 20 mètres par rapport à la zone agricole ouest ;**

Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma des pages suivantes.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne la zone 1AU1 sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-dessous.



**Secteur concerné par une Orientation  
d'Aménagement et de Programmation**

**OAP 1**

Secteur du Hameau Saint Sulpice

Légende :

 Périmètre de l'OAP

 Accès au site

 Plantation d'une haie arbustive

 Recul de 20 mètres des habitations  
par rapport à la zone agricole

0 25 50  
Mètres

**1:1 200**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé urbanisme, 2017  
Revue et mise à jour : 2017  
Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2017



## 1.2. OAP 2 – SITE RICHELIEU

### A. Description

Le site retenu se situe au sud du bourg, à proximité du camping, de l'école, de la garderie et des équipements sportifs et de loisirs. Il s'agit d'un ensemble de jardins potagers et de fonds de parcelles peu à peu enclavées par le développement de l'urbanisation sur les axes périphériques.

La superficie du site de l'opération est de 8660 m<sup>2</sup>.



*Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2*

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre ces équipements scolaires et récréatifs, et le site retenu** est évidente. De plus, l'urbanisation de ce site permettra un renouvellement urbain et d'organiser la densification d'un cœur d'îlot.

**Secteur concerné par une Orientation  
d'Aménagement et de Programmation**

 Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement  
et de Programmation



0 25 50  
Mètres

**1:1 000**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

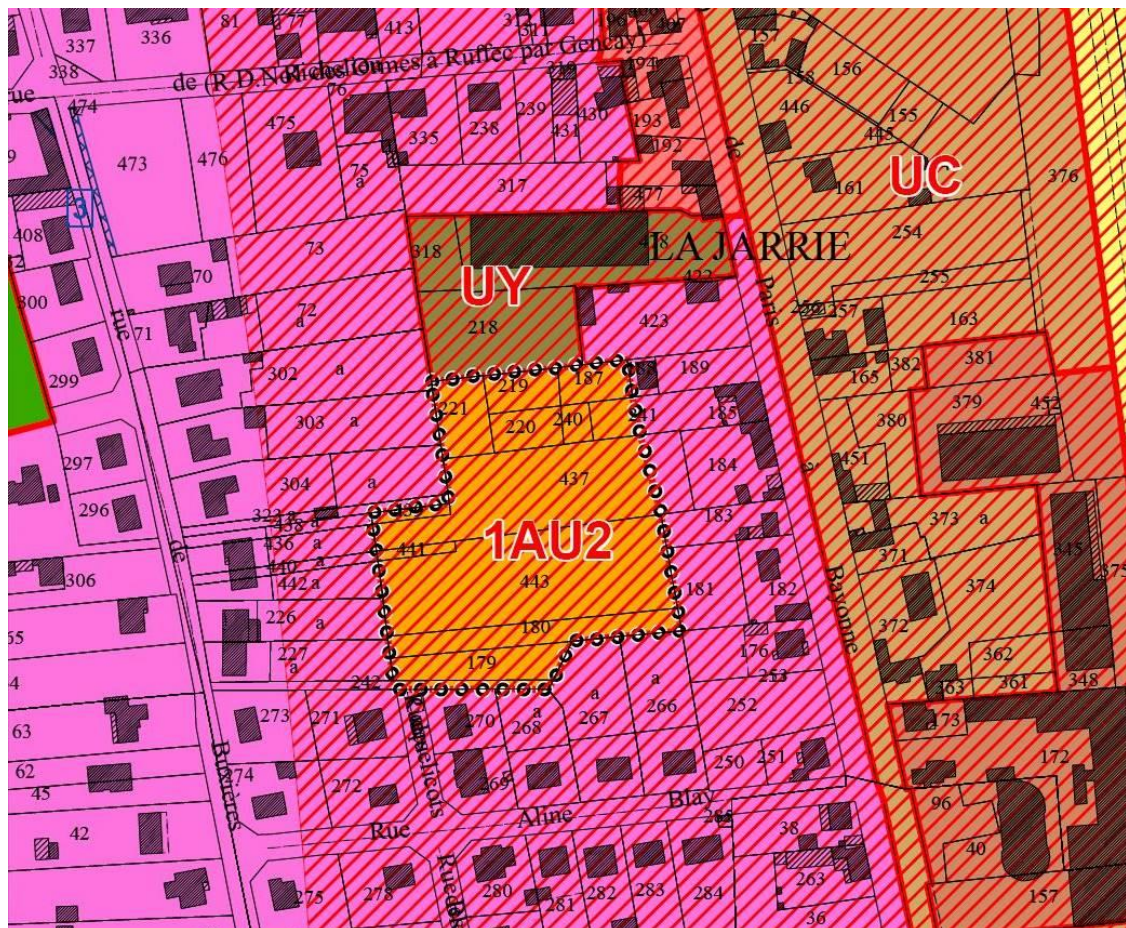
## B. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer 13 logements environ** par une opération en un seul tenant.
- **Desservir le site par la création d'une nouvelle voie en accroche depuis la rue des Coquelicots au sud du site.** Des voies supplémentaires pourront être créées en appui sur cet axe principal afin de desservir le reste du quartier.
- **Accompagner ce maillage routier par un maillage piétonnier.**
- **Favoriser une implantation des constructions à l'alignement des voies.**

Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma des pages suivantes.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne la zone 1AU2 sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-contre.



## Orientation d'Aménagement et de Programmation B

### Éléments existants :

Bâti existant

### Principes d'aménagement :

Emprise de l'IOAP

Principe d'accès par la rue des Coquelicots

0 50 m

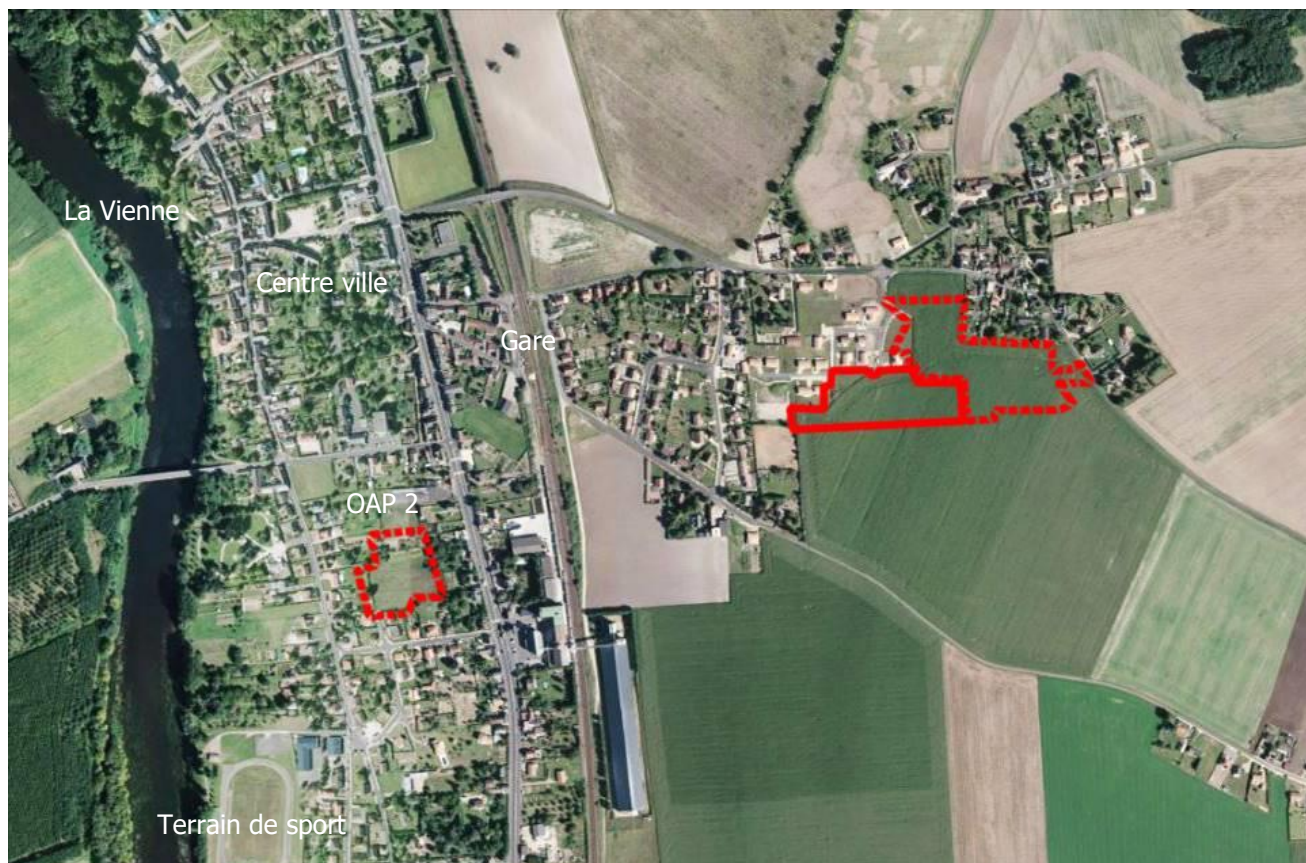


### 1.3. OAP 3 – SITE ALLEE DES MESANGES

#### A. Description

Le site retenu se situe à l'est du bourg, à proximité de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4. Le site se trouve également proche de la gare. Il s'agit d'une partie d'une exploitation agricole longeant la ville, aujourd'hui cultivée. La site est donc en lisière de la ville, ouvert sur le paysage agricole environnant.

La superficie du site de l'opération est de 1.2 hectares.



**Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3**

Sur la vue aérienne ci-dessus, la **proximité entre la gare et le site retenu** est évidente. Le site permet de plus, de connecter le hameau existant de Bois Pouzin avec le bourg des Ormes, et de créer par conséquent une continuité urbaine.

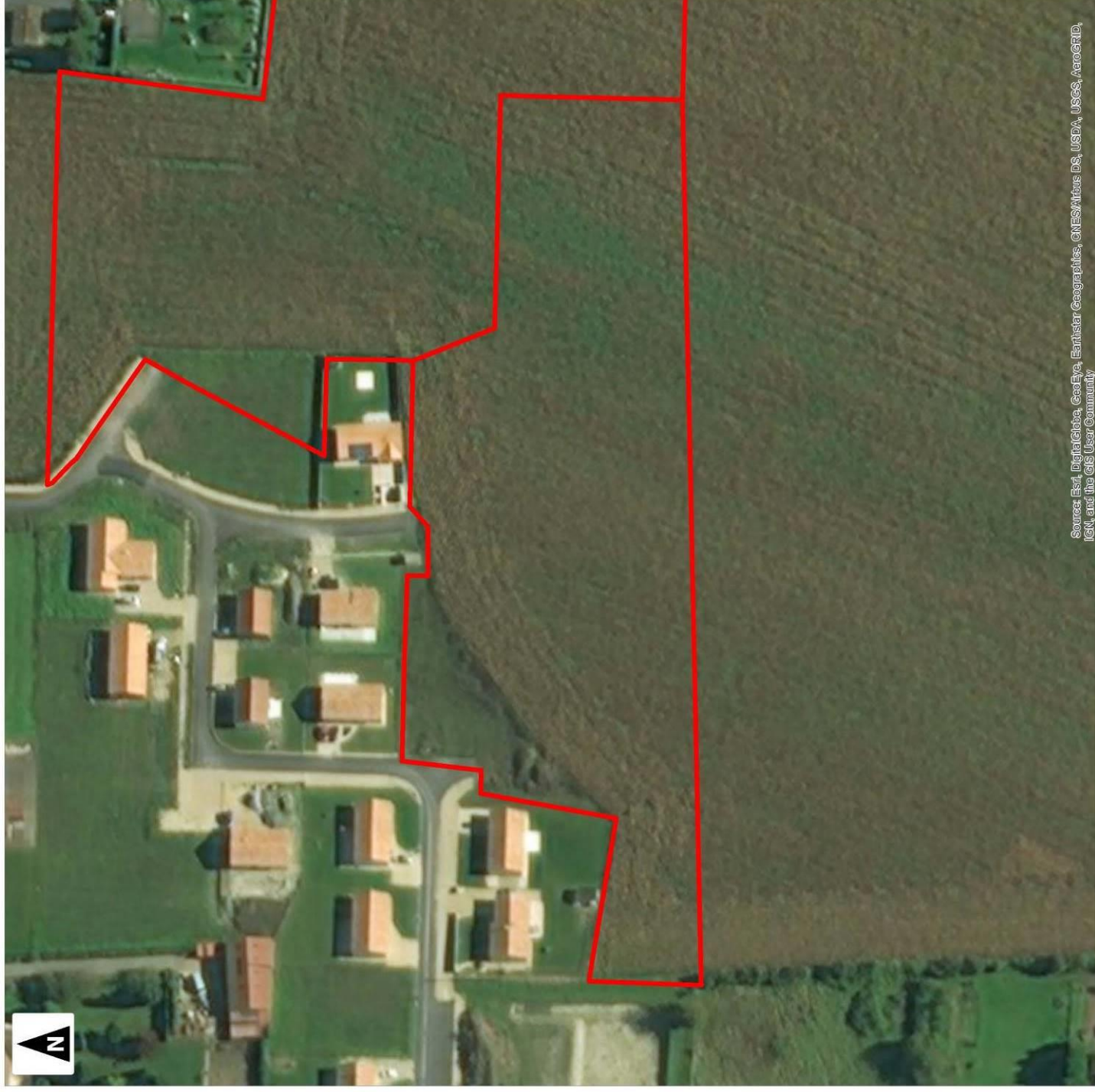
En s'inscrivant dans la continuité des lotissements réalisés ou en cours (OAP 4), cette opération va permettre de définir de manière plus logique la limite entre zone urbaine et zone agricole en évitant les recoins et les délaissés.

Commune de Les Ormes (86)

Plan Local d'Urbanisme

## Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

 Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement  
et de Programmation



0 25 50  
Mètres

**1:1 000**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)



Réalisation : auddicé urbanisme, 2017

Source de fond de carte : Bing

Sources de données : IGN - auddicé urbanisme, 2017

Source: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community

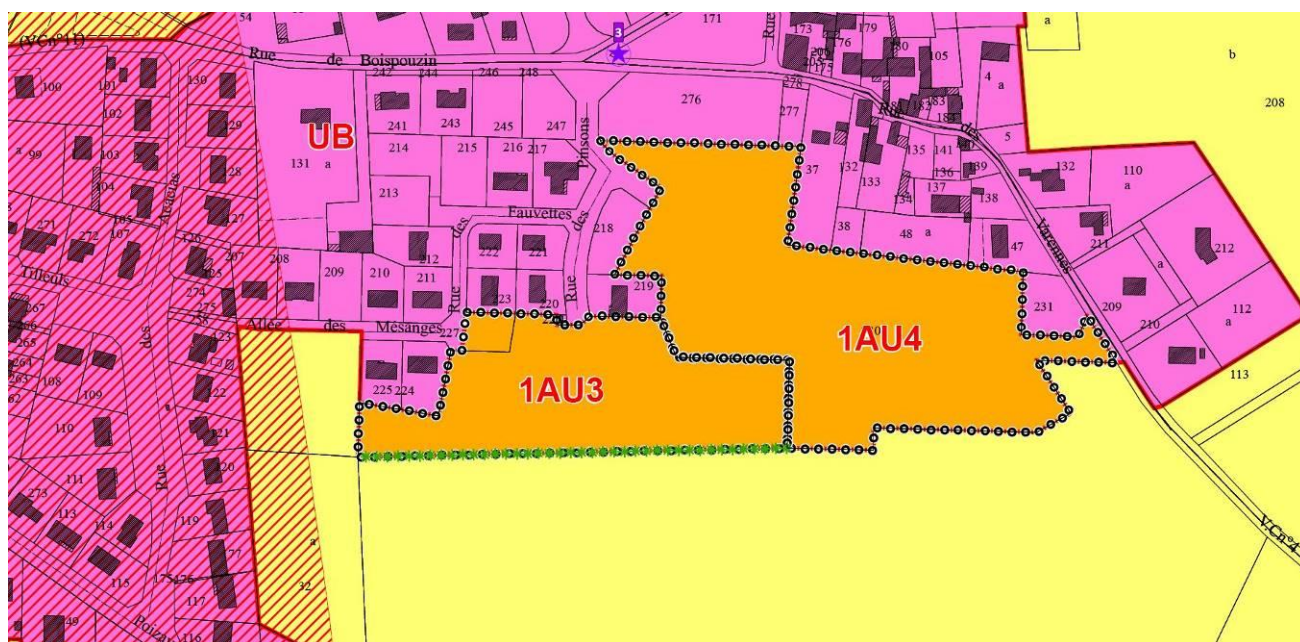
## B. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer 15 logements environ** par une opération d'un seul tenant.
- **Possibilité de créer deux accès** ; le premier depuis la rue des Fauvettes, et le deuxième depuis la rue des Pinsons.
- **Possibilité de créer une voirie de desserte provisoire**, afin de faciliter la future urbanisation du site.
- **Planter une haie arbustive** à l'interface entre le site et les parcelles agricoles sud. Cette haie permettra d'intégrer au mieux les futures habitations, et de préserver ainsi le paysage agricole environnant. Cette haie devra être constituée d'essences végétales locales.
- **Implantation des constructions avec un recul de 20 mètres par rapport à la zone agricole sud** ;

Ces principes d'aménagement sont présentés sur le schéma des pages suivantes.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne la zone 1AU3 sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-dessous.



## Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

### OAP 3

Site Allée des Mésanges

Légende :

 Périmètre de l'OAP

 Accès au site

 Plantation d'une haie arbustive

 Recul de 20 mètres des habitations par rapport à la zone agricole

0 25 50  
Mètres

**1:1 600**

(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : audicé urbanisme, 2018

Source de fond de carte : Cadastre.gouv

Sources de données : IGCN - audicé urbanisme, 2018

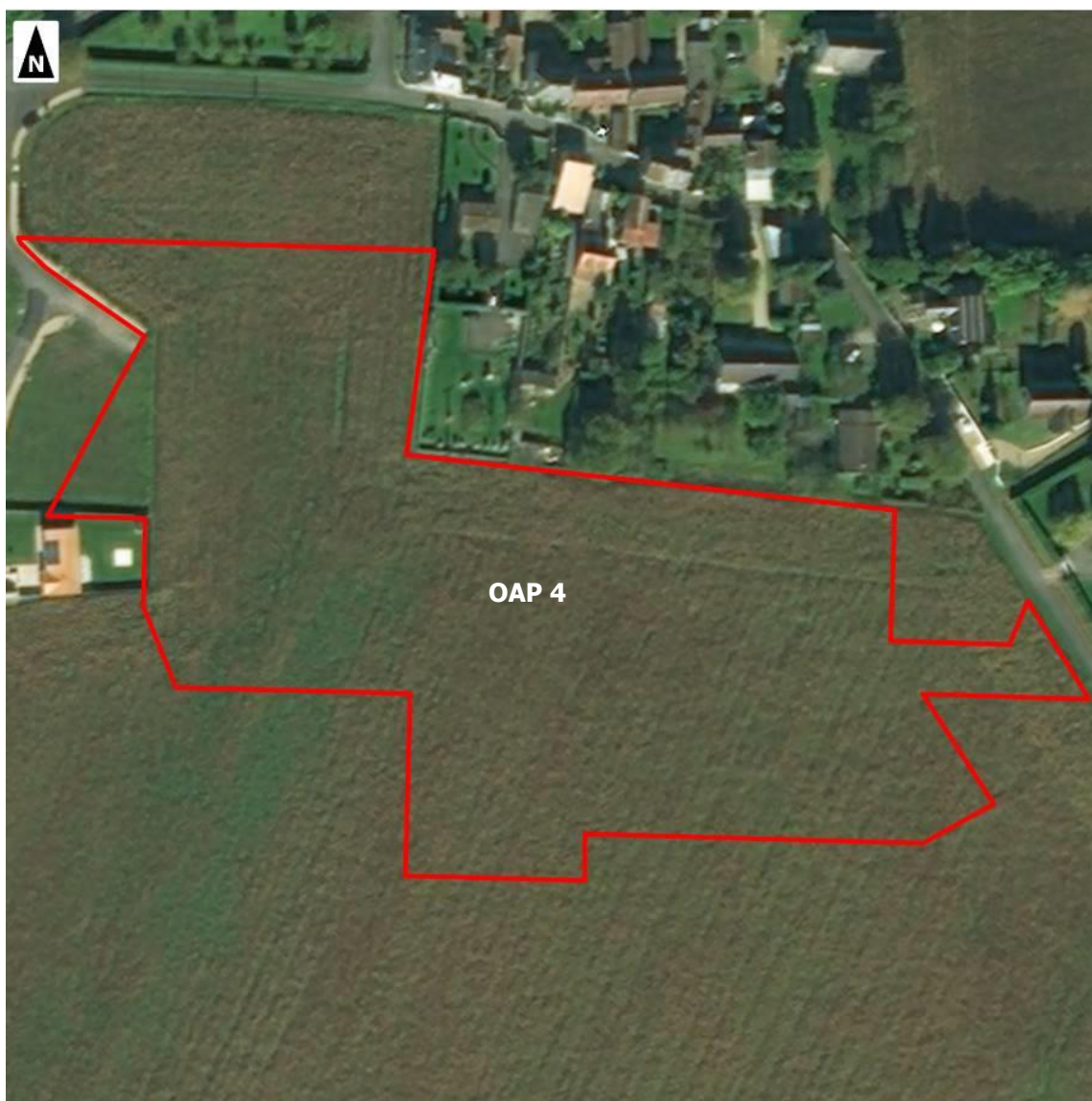


## 1.4. OAP 4 – SITE BOIS POUZIN

### A. Description

Situé à l'est du bourg, ce secteur était constructible dans le Plan d'Occupation des Sols de la commune. Un permis d'aménager y a été accordé en 2016. L'OAP définie s'appuie sur le plan masse du projet accepté.

La superficie du site de l'opération est de 2.1 hectares.



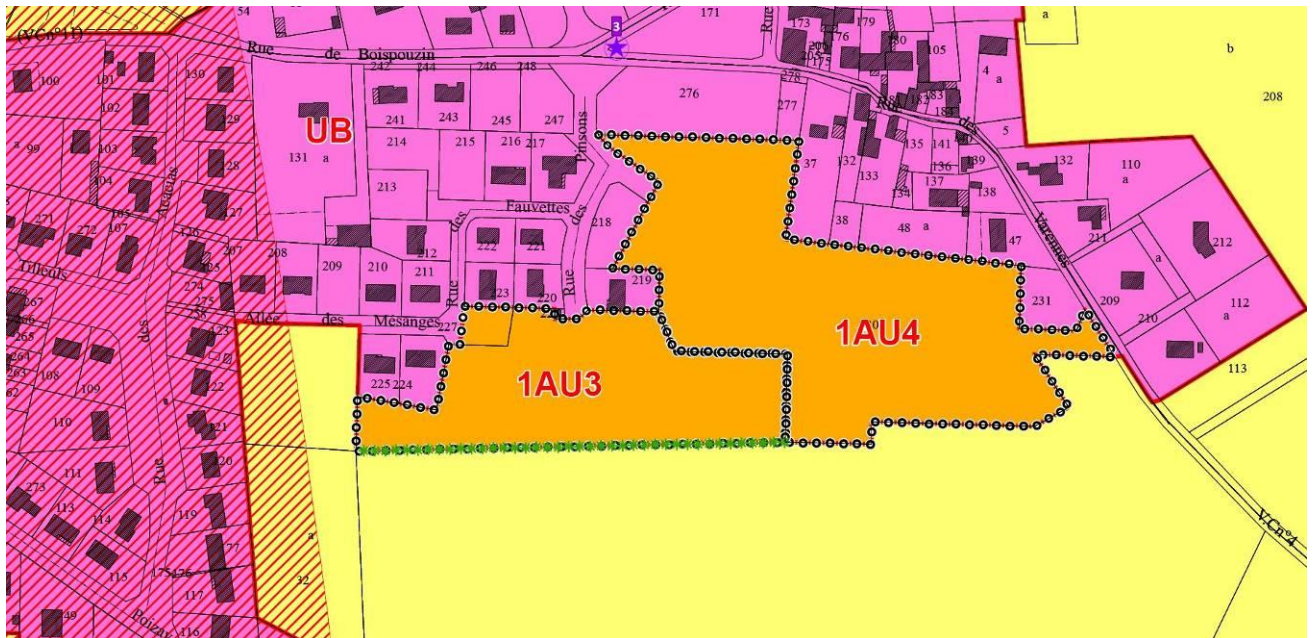
*Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4*

## B. Les objectifs d'aménagement

Pour l'aménagement de ce site, les élus ont retenu les objectifs suivants :

- **Créer 18 logements** par une opération d'un seul tenant.
- **Créer une voie de desserte principale reliant la rue des Pinsons à la rue des Varennes.**
- **Prévoir une voirie en attenance au sud du quartier.**
- **Planter une haie arbustive** à l'interface entre le site et les parcelles agricoles sud. Cette haie permettra d'intégrer au mieux les futures habitations, et de préserver ainsi le paysage agricole environnant. Cette haie devra être constituée d'essences végétales locales.
- **Implantation des constructions avec un recul de 20 mètres par rapport à la zone agricole sud ;**

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concerne la zone 1AU4 sur le règlement graphique, comme le présente l'extrait du plan de zonage ci-dessous.



## Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

### OAP 4 Site Bois Pouzin

#### Légende :

 Périmètre de l'OAP

 Voirie

 Plantation d'une haie arbustive

 Réserve foncière pour une extension à long terme

 Recul de 20 mètres des habitations par rapport à la zone agricole



**1:1 600**

(pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

