

Plan Local d'Urbanisme de ORMES

Le mot du Maire

Madame, Monsieur,

Par délibération du 19 juin 2012, le conseil municipal a décidé d'élaborer un plan local d'urbanisme sur le territoire de Ormes.

Il s'agit d'une décision essentielle pour notre commune. Dans une perspective de développement durable, le plan local d'urbanisme (« PLU ») est un outil privilégié dans la recherche d'un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et agricoles.

Outil de planification à l'échelon communal, le plan local d'urbanisme nous permettra de mieux organiser

l'espace communal et de maîtriser l'urbanisation dans l'espace et dans le temps, en délimitant les futurs secteurs constructibles et en protégeant notre identité agricole et notre patrimoine naturel.

Abordant des thèmes aussi variés que la mobilité, les transports, la ressource en eau, le développement économique ou encore l'habitat, l'élaboration d'un plan local d'urbanisme se fait en association avec différents partenaires qui, chacun dans son domaine de compétence, apporte un éclairage au regard des besoins et des contraintes du territoire communal.

Cette élaboration se veut aussi un moment de concertation privilégiée avec la population. Ainsi, j'engage

chacun d'entre vous à participer à la réflexion sur le devenir de notre territoire.

Ces quelques lignes vous donnent une information synthétique sur ce qu'est un PLU. Nous vous tiendrons informés de l'avancée des études, et vous engageons à nourrir le débat dans l'intérêt de notre commune.

L'ensemble de l'équipe municipale et moi-même sommes à votre disposition pour répondre à vos questions et accueillir vos projets et idées pour la commune.

Sachant votre attachement à Ormes, je compte sur votre participation.

Daniel JACOB,
Maire de ORMES

QU'EST-CE qu'un PLU?

Instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), succédant au plan d'occupation des sols (POS), le plan local d'urbanisme (PLU) est un **document d'urbanisme réglementaire**. A ce titre, il détermine :

- Des zones constructibles et les façons d'y construire sa maison, son annexe, ses bureaux, son bâtiment agricole,... avec des dispositions sur l'emprise au sol, l'implantation par rapport à la voie ou aux limites séparatives, la hauteur, les réseaux auxquels toute nouvelle construction devra se raccorder...
- Des zones de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Surtout, le PLU constitue **l'expression du projet urbain de la commune**. A ce titre, il contient un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui expose les choix de la commune en matière de développement. Il peut ainsi exprimer des objectifs concernant par exemple :

- Le nombre de nouveaux résidents à accueillir,
- Les équipements à conforter ou créer,
- Les espaces à protéger au vu de leur sensibilité environnementale,...

Synthèse des choix opérés par la commune pour l'avenir de son territoire à l'échéance des 10 à 15 prochaines années, **le PADD doit respecter des politiques, programmes ou schémas qui s'imposent à lui** et ce, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et du Grenelle de l'Environnement, notamment les orientations contenues dans le SCOT du Pays de Conches (1).

L'élaboration du PADD constitue une étape majeure de la procédure d'élaboration du PLU puisque c'est sur la base du PADD que sont rédigés le règlement et le plan de zonage.

(1) La commune de ORMES appartient à l'aire du SCOT du Pays de Conches. Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) est un document d'urbanisme de planification intercommunale avec lequel doivent être compatibles les documents de rang communal (plu, cartes communales,...).

COMMENT s'élabore un PLU?

Le PLU est élaboré à l'initiative de la commune et sous sa responsabilité. La procédure d'élaboration associe l'ensemble des personnes publiques et organismes intéressés: services de l'État, chambres consulaires (chambre d'Agriculture, chambre de Commerce et d'Industrie, chambre de Métiers), Département, Région, collectivités voisines...

La population est également associée à cette élaboration, et pas seulement au moment de l'enquête publique. Les modalités de concertation retenues par la commune de ORMES ont été définies dans la délibération qui a prescrit l'élaboration du PLU. La présente lettre d'information se situe dans le cadre de cette concertation.



QUE CONTIENT un dossier de PLU?

Le contenu du dossier PLU est défini par le code de l'urbanisme. Il se compose de plusieurs documents.

LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation explique les raisons des choix retenus par la commune. Pour cela, il part d'un diagnostic multi thématique : population, habitat, transports, équipements et services, activités et emploi, état initial du site et de l'environnement... Il constitue un lien de cohérence entre les différentes pièces du PLU et assemble les éléments de compréhension du projet. Le rapport de présentation n'a pas de valeur réglementaire.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune. Document simple et concis, il délivre une information compréhensible aux citoyens et habitants sur le projet communal. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents avec le PADD.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement découlent du projet de la commune: elles ne doivent pas dire le contraire de ce que dit le PADD. Elles prennent généralement la forme de schémas d'aménagement. Elles sont opposables aux tiers en terme de compatibilité (respect de l'esprit).

LE REGLEMENT : REGLES ECRITES ET DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents écrits et graphiques du règlement sont opposables aux tiers et devront être respectés à la lettre.

Le règlement peut définir et délimiter 4 types de zones:

- ◆ **Les zones urbaines (U)** concernent des secteurs déjà urbanisés ainsi que des secteurs dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours permettent d'autoriser immédiatement les constructions..
- ◆ **Les zones à urbaniser (AU)** recouvrent des secteurs naturels, peu ou non bâtis, destinés à recevoir une extension urbaine.
- ◆ **Les zones agricoles (A)** regroupent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison de la richesse agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- ◆ **Les zones naturelles et forestières (N)** correspondent notamment aux zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, ainsi qu'aux secteurs à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière...

Le règlement peut comporter des prescriptions particulières. Il en est ainsi par exemple des **espaces boisés classés (EBC)** dont la délimitation engendre des limitations au droit de construire.

Les articles du règlement:

Le règlement peut, pour chaque zone, contenir 14 articles dont 2 articles obligatoires relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Le règlement peut aussi intégrer ou fixer certains secteurs (zones à risques, plans masses...), de même qu'il peut comporter des dispositions et emplacements particuliers pour des projets spécifiques (logement, voirie..).

LES ANNEXES

Elles apportent des informations complémentaires au public (liste des cavités souterraines, liste des servitudes d'utilité publique) ou/et sous la compétence d'autres services.

A CONSULTER EN MAIRIE

La délibération ayant prescrit le PLU.

Le « Porter à Connaissance de l'État » : Il s'agit d'un document qui regroupe l'ensemble des informations que l'État souhaite voir prises en compte dans le PLU de ORMES.

L'enquête agricole : Réalisée par la Chambre d'Agriculture à l'occasion du PLU, elle permet de disposer d'un état des lieux de l'activité et des enjeux agricoles sur ORMES.

NOUS CONTACTER

Toute correspondance (postale ou courriel) est à adresser à Monsieur le Maire.

MAIRIE DE ORMES - 14 route de Ferrières - 27190 ORMES

Téléphone / Télécopie: 02.32.35.43.61

mairie.ormes27@orange.fr

Horaires d'ouverture : Le mercredi : de 16h30 à 19h. Le samedi : de 9h à 12h.