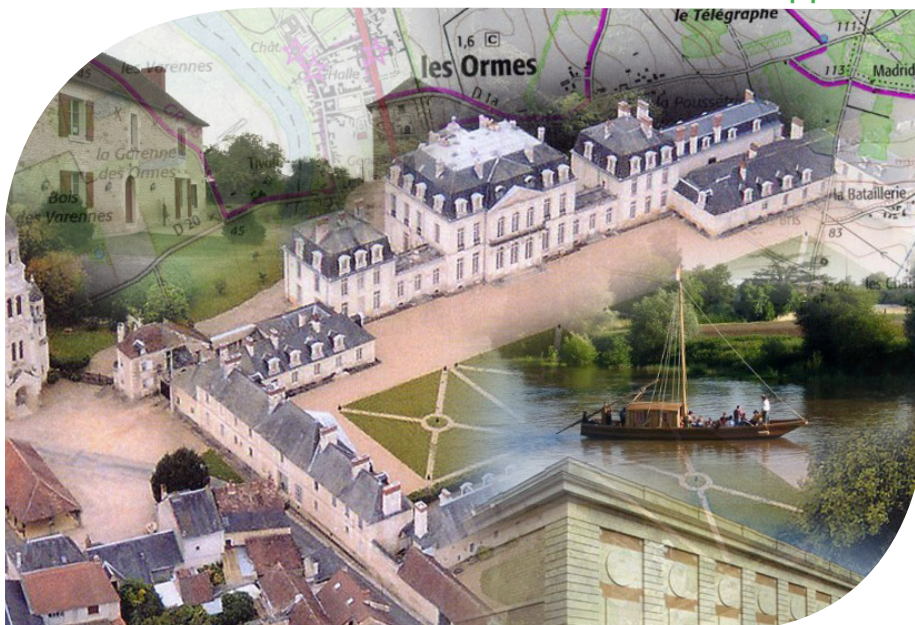




Commune des Ormes

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé



Bilan de la concertation

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

Mise à disposition du public d'un registre et prise en compte des demandes reçus par Mme.
le Maire par courrier ou sur le forum du PLU.



MAIRIE

86220 LES ORMES

TÉL. 05 49 85 61 30

FAX 05 49 85 66 17

les-ormes@cg86.fr

ville-lesormes.fr

CERTIFICAT DE MISE A DISPOSITION DU REGISTRE

*Je soussignée Béatrice FONTAINE,
Maire de la Commune des ORMES (Vienne)*

CERTIFIE

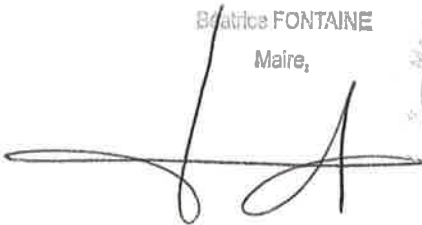
Que le registre de concertation dans le cadre de la transformation du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme a été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture du secrétariat de mairie pendant toute la durée de l'étude du dossier et jusqu'à l'arrêt de projet du Plan Local d'Urbanisme le 11 décembre 2017.

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Aux Ormes le 11 décembre 2017

Le Maire,

Béatrice FONTAINE
Maire,





MAIRIE

86220 LES ORMES

TÉL. 05 49 85 61 30

FAX 05 49 85 66 17

les-ormes@cg86.fr

ville-lesormes.fr

CERTIFICAT DE RECEPTION DE COURRIERS

Je soussignée Béatrice FONTAINE,

Maire de la Commune des ORMES (Vienne)

CERTIFIE

Que les 18 courriers et le courriel suivants ont été transmis à Madame le Maire :

- Reçu le 04/08/2015 de Mme HERAULT Thérèse
- Reçu le 07/03/2016 de M. de la ROCHEBROCHARD Arnault
- Reçu le 21/11/2016 de M. et Mme CHAILLOU Dominique
- Reçu le 21/03/2017 de M. et Mme CHOULARD Gérard et Arlette
- Reçu le 21/03/2017 de M. et Mme ALLEAUME Lucien
- Reçu le 21/03/2017 de M. DEVAUX Claude
- Reçu le 24/03/2017 de M. RAIFFÉ Robert
- Reçu le 29/03/2017 de M. GERBAULT Marc
- Reçu le 29/03/2017 de LAROCHE-FARGE
- Reçu le 31/03/2017 de M. et Mme DESCHAMPS Mickaël et Angélique
- Reçu le 18/04/2017 de Mme MIGOUT Brigitte
- Reçu le 27/04/2017 de M. et Mme LEBLANC Thierry et Sylvie
- Reçu le 27/04/2017 de Mme CHOULARD Arlette
- Reçu le 09/05/2017 de Association PLU-Protestation Locale Urbanisation
- Reçu le 19/05/2017 de Association PLU-Protestation Locale Urbanisation
- Reçu le 27/06/2017 de M. LETOT Maurice
- Reçu le 04/07/2017 de CHAILLOU Dominique (courriel)
- Reçu le 01/09/2017 de LAROCHE-FARGE
- Reçu le 30/08/2017 de M. et Mme CHOULARD

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Aux Ormes le 11 décembre 2017

Le Maire,

Béatrice FONTAINE

Mise en place d'une information sous forme de documents écrits et d'exposition évolutive en relation avec le projet



MAIRIE

86220 LES ORMES

TÉL. 05 49 85 61 30

FAX 05 49 85 66 17

les-ormes@cg86.fr

ville-lesormes.fr

***CERTIFICAT
DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC***

*Je soussignée Béatrice FONTAINE,
Maire de la Commune des ORMES (Vienne)*

CERTIFIE

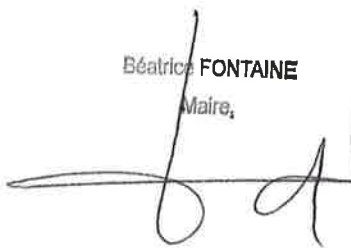
*Que les principaux documents liés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ont
été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture du secrétariat
de mairie.*

Fait pour servir et valoir ce que de droit

Aux Ormes le 11 décembre 2017

Le Maire,

Béatrice FONTAINE
Maire,



Informations régulières sur le site internet de la commune



PLU LES ORMES

Accueil

[Le PLU c'est quoi ?](#)

[La procédure du PLU](#)

[Modalités de concertation](#)

[Votre patrimoine bâti](#)

[Forum PLU Les Ormes](#)

[Sigles utilisés](#)

[Contacts et liens](#)

[Téléchargement](#)

[Secteurs à urbaniser \(provisoires\)](#)

[Accès réservé](#)

PLU Les Ormes

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Ormes est en cours de réalisation. Les travaux présentés jusqu'à maintenant sont requestionnés par les élus qui souhaitent intégrer plusieurs commentaires et remarques formulées par les habitants. Le projet va donc évoluer. La commune réaffirme que le Plan Local d'Urbanisme ne sera en aucun cas un outil d'expropriation, chaque propriétaire restera maître chez lui. Enfin, par souci de compréhension de l'évolution du projet et par rigueur juridique propre à la procédure de PLU l'ensemble des pièces en ligne jusqu'à présent reste disponible sur ce site internet dédié au Plan Local d'Urbanisme.

L'aménagement du territoire de la commune est aujourd'hui encadré par l'application du Plan d'Occupation des Sols (POS). Ce dernier a été approuvé le 6 Février 1989. Ce document a fait l'objet de trois procédures de "Modifications" en 1997, 1999 et 2005 et une procédure de "Révision simplifiée" en 2005.

La loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) entrée en vigueur le 26 Mars 2014, prévoit la suppression du POS le 31 Décembre 2015. Cette suppression entraîne un retour à la seule application du Règlement National de l'Urbanisme.

La loi prévoyait toutefois que si la transformation du POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU) était engagée avant le 31 Décembre 2015, le POS resterait en vigueur jusqu'au 26 Mars 2017. Ainsi depuis le 27 Mars 2017, la commune des Ormes n'est plus dotée de document d'urbanisme. Les demandes d'autorisations d'urbanisme sont instruites sur la seule lecture du Règlement National de l'Urbanisme.

Par la délibération du 15 Juin 2015, les élus ont ainsi lancé les travaux de révision du POS. Ce dernier sera donc remplacé par le PLU qui redéfinira le devenir du territoire à travers la prise en compte de plusieurs thématiques (habitat, développement économique, mobilité et transports, agriculture, tourisme, écologie, paysage, équipements, réseaux, etc...).

La commune est accompagnée par un bureau d'études spécialisé. Il s'agit du bureau d'études Auddicé Urbanisme localisé à Saumur (49).



Articles dans le bulletin municipal et
dans des bulletins d'information

> Page 2 & 3

Infos pratiques
Édito

> Page 4 & 5

Commune - réalisé 2015
Assainissement - réalisé 2015

> Page 6 & 7

Syrva, Terre Saine
Eaux de Vienne

> Page 8 & 9

Gendarmerie, Vandalisme, Incivilités
Écoles, Temps d'Activités Périscolaires,
CCAS, Liste des associations

> Page 10 & 11

Présence verte services, ADMR
Association des Parents d'Élèves,
Falaise Acadie Québec

> Page 12 & 13

Cantine scolaire,
Union Nationale des Combattants
CFAO

> Page 14 & 15

Château des Ormes, Poste aux chevaux,
Bergerie
Bibliothèque, Relais Assistants Maternels

> Page 16 & 17

Les Portes du Poitou, Office de tourisme

> Page 18 & 19

État civil 2015, Vie économique,
Jeux intervillages
Calendrier des fêtes

BULLETIN MUNICIPAL DES ORMES

Nous tenons à remercier toutes les personnes qui ont bien voulu s'associer à la rédaction de ce bulletin. Nous remercions également les artisans, commerçants et industriels qui, grâce à leurs annonces publicitaires, ont permis le financement de cette publication.

Directeur de la publication

Eric GIVELET

Mairie des Ormes - 86220 LES ORMES

Equipe de rédaction

Commission communication

Correcteur

Henri DANIEAU

Régie publicitaire et fabrication

IST imprimerie - 86220 LES ORMES
05 49 85 05 77 - ist.imprimerie@wanadoo.fr

Le Mot du Maire

L'année 2016 se place dans une grande incertitude en raison d'un mariage forcé. La loi NOTRe, Nouvelle Organisation des territoires de la République, conduit à la création d'une large intercommunalité regroupant la communauté d'agglomération du Pays Châtelleraudais et trois communautés de communes, celle du Lencloître, celle de Val et Gartempe et celle des Portes du Poitou pour former un ensemble de plus de 85 000 habitants. Des questions de bonne démocratie se posent encore ainsi que l'étude des compétences déléguées à ce nouvel Etablissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Compte tenu de cette situation nous faisons face à des difficultés pour se projeter, difficultés renforcées en raison de la baisse des dotations tant au niveau de l'Etat qui fait parallèlement évoluer les normes qui se révèlent très coûteuses, qu'à celui du Département ou de la Région qui s'inscrivent dans une redéfinition importante suite aux réformes de structures. Dans ces conditions d'absence d'aides au financement la réhabilitation de l'ancienne mairie est suspendue à une nouvelle réflexion.

Néanmoins, divers travaux sont entrepris comme chaque année. En matière d'assainissement nous connaissons dans les prochaines semaines les résultats d'un audit technique sur le réseau. En ce qui concerne la voirie 60 000€ sont affectés à la rénovation des trottoirs. Au stade, une remise en état est prévue cette année pour remédier notamment aux dégradations constatées régulièrement et pour lesquelles la commune a déposé plainte à plusieurs reprises. Nous sommes tous concernés par ces incivilités onéreuses. J'appelle chacun à une vigilance citoyenne.

Par ailleurs un gros travail est en cours de réalisation avec le PLU, plan local d'urbanisme. Le POS, plan d'occupation des sols, a été supprimé par la loi ALUR, dite loi Duflot, obligeant à repenser l'urbanisation de notre bourg et de ses hameaux. Chaque résident en a été informé par courrier et une réunion publique sera organisée pour présenter le projet avec ses conséquences sur les possibilités de construction et l'apparence de notre commune.

Pour les animations, nous avons souhaité relancer le Marché de Noël en nous appuyant sur un comité d'organisation formé de commerçants, de représentants associatifs et de bonnes volontés. Il aura lieu cette année les 10 et 11 décembre prochains.

Je voudrais enfin remercier les élus du conseil municipal pour leur disponibilité ainsi que les associations qui contribuent activement à la vie des Ormes.

Béatrice FONTAINE,
Maire



Erratum photo couverture Bulletin 2015



M & F SANTIER SARL

AMBULANCES

Véhicules climatisés
3, av. de la Gare
37160 DESCARTES

☎ 02 47 59 80 40
N° AGR 3762

POMPES FUNÈBRES

Salon funéraire
Marbrerie - Caveaux
Articles funéraires

☎ 02 47 59 70 84
Habilitation N° 2015 37 066

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Ormes a débuté le 21/10/2015. Ce document vise à remplacer le Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur sur la commune depuis 1989.

L'objectif de ce document est de définir la stratégie du développement du territoire à l'horizon 2030 et de préciser le droit des sols à la parcelle (droit de construire mais aussi les mesures de protection des milieux agricoles, naturels, forestiers). Il redéfinit le devenir du territoire à travers la prise en compte de plusieurs thématiques (habitat, développement économique, mobilité et transports, agriculture, tourisme, écologie, paysage, équipements, réseaux, etc.).

Depuis le lancement de la procédure, une vingtaine de réunions de travail ont permis aux élus de réfléchir et de définir leur futur PLU, en concertation avec la population, le monde agricole et les Personnes Publiques Associées (Direction Départementale des Territoires (DDT), la Chambre d'Agriculture, la communauté de communes...).

Ainsi, une réunion publique d'échange sur le diagnostic et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été organisée le 27 septembre 2016, et une exposition publique sur le projet de règlement et de zonage a été organisée en mars en mairie.

Une lettre d'information a également été distribuée à l'ensemble des habitants fin 2015 afin de consulter la population sur la question du changement de destination des bâtiments existants dans l'espace rural.

Cette plaquette présentait également de manière synthétique la procédure de PLU, ses tenants et ses aboutissants.

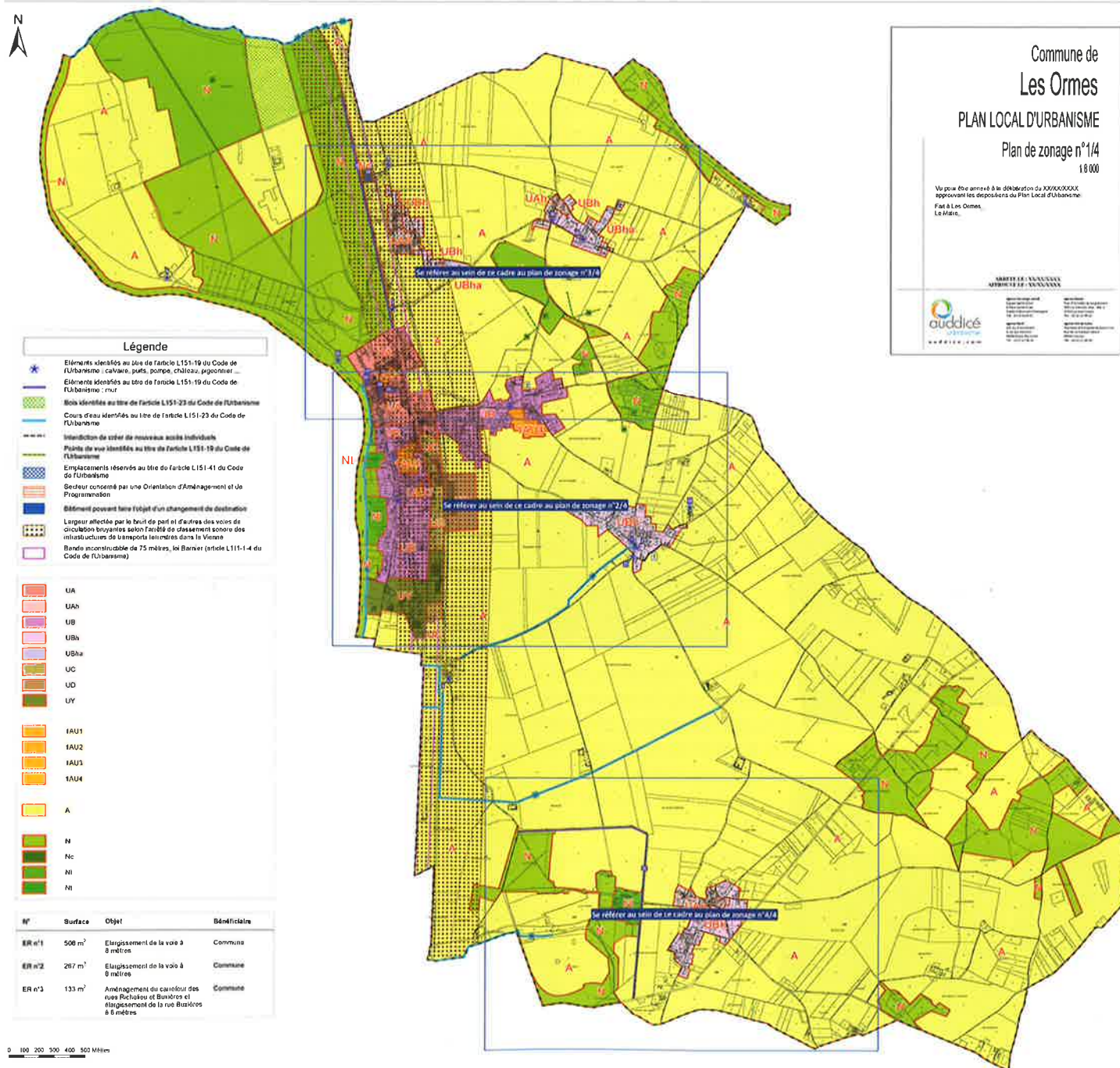
Le PLU entame désormais sa dernière phase d'élaboration avec l'arrêt de projet par délibération du conseil municipal prévu en mai 2017. Cette délibération conclut le travail de réflexion mené par le conseil municipal et tire également le bilan de la concertation menée depuis le début de la procédure.

Le projet de PLU va ensuite être soumis pour avis aux Personnes Publiques Associées (DDT, chambre d'agriculture, Communauté d'Agglomération du Pays Châtelleraudais, communes voisines...), et à la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Une fois cette phase de consultation menée, le PLU sera soumis à une **enquête publique** où le projet de PLU « arrêté » sera consultable en mairie pendant un mois. Chacun pourra faire part de ses remarques et observations sur le document. Des mesures de publicité préalables vous permettront de connaître les dates de cette enquête publique.

Le PLU pourra ensuite être approuvé définitivement par le conseil municipal pour entrer en vigueur sur la commune, en tenant le plus grand compte des différentes observations qui seront formulées pendant l'enquête publique.

Pour plus d'informations, nous vous invitons à vous rendre sur le site internet dédié au PLU : « Les Ormes 86- Vie de la commune-PLU ».





La Mairie vous informe :

Le PLU remplacera bientôt le POS

L'aménagement du territoire de la commune est aujourd'hui encadré par l'application du Plan d'Occupation des Sols (POS). Ce dernier a été approuvé le 20 Juin 1980. Le POS a fait l'objet d'une procédure de révision approuvée le 6 février 1989. Le POS a également fait l'objet de procédures de modification en date du 03/11/1997, du 04/01/1999 et du 06/06/2005, d'une procédure de révision simplifiée en date du 06/06/2005 et de deux procédures de modification simplifiée en date du 22/03/2010.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) prévoit la suppression du POS le 31 Décembre 2015. Cette suppression entraîne un retour à la seule application du Règlement National d'Urbanisme. La loi prévoit toutefois que si la transformation du POS en Plan Local d'Urbanisme (PLU) est engagée avant le 31 Décembre 2015, le POS restera en vigueur jusqu'au 26 Mars 2017.

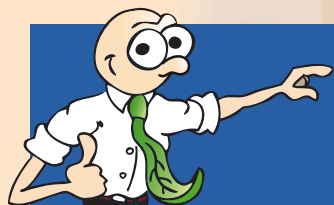
Par la délibération du 15 juin 2015, les élus ont ainsi lancé les travaux de révision du POS.

Le POS sera donc remplacé par le PLU qui redéfinira le devenir du territoire à travers la prise en compte de plusieurs thématiques (habitat, développement économique, mobilité et transports, agriculture, tourisme, écologie, paysage, équipements, réseaux, etc...). La commune est accompagnée par un bureau d'études spécialisé. Il s'agit d'Environnement Conseil - Groupe Audicé basé à Saumur (49).

Mais au fait... le PLU c'est quoi ?

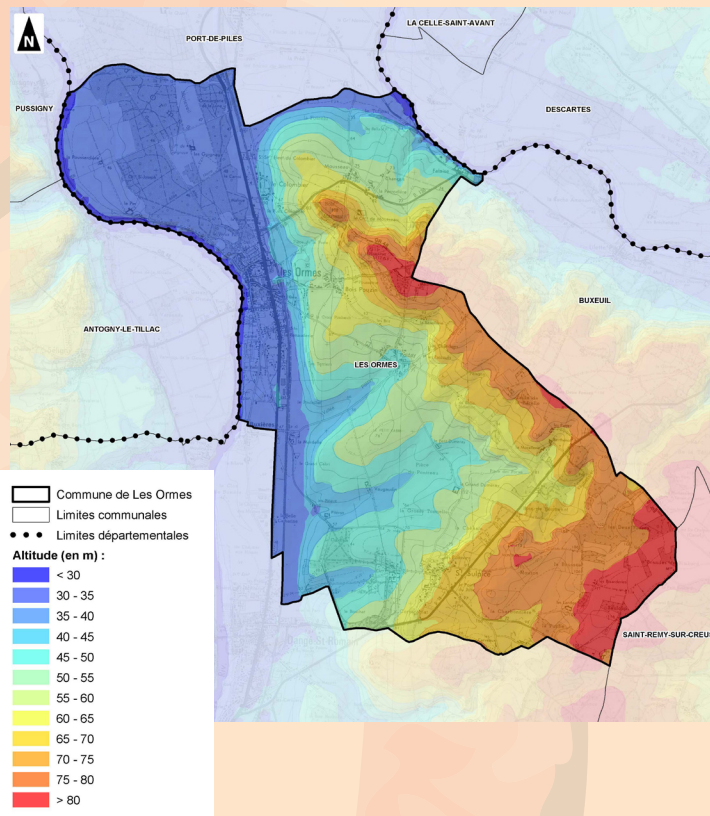
Le PLU est un document réglementaire défini dans le Code de l'Urbanisme. Il permet entre autres de répondre à des objectifs d'intérêt commun et soutenus par l'Etat :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre par exemple en réduisant les temps de déplacement ;
- Maîtriser la consommation foncière pour mieux valoriser les milieux agricoles, naturels et forestiers ;
- Gérer les risques (inondations, effondrement et incendie par exemple) ;
- Phaser les ouvertures à l'urbanisation pour gérer la capacité des équipements (exemple de l'école) et les réseaux.



Vous avez des remarques d'intérêt personnel ? Venez renseigner le cahier de concertation pour les exprimer. Vous n'avez pas de remarques pour le moment ? L'enquête publique vous permettra en 2017 d'exprimer à nouveau votre avis. Vous pouvez aussi, si vous avez des questions d'intérêt général sur le projet communal, consulter le site internet de la commune où vous trouverez facilement le lien vers la page dédiée au PLU : www.lesormes.fr

Topographie de la commune des Ormes



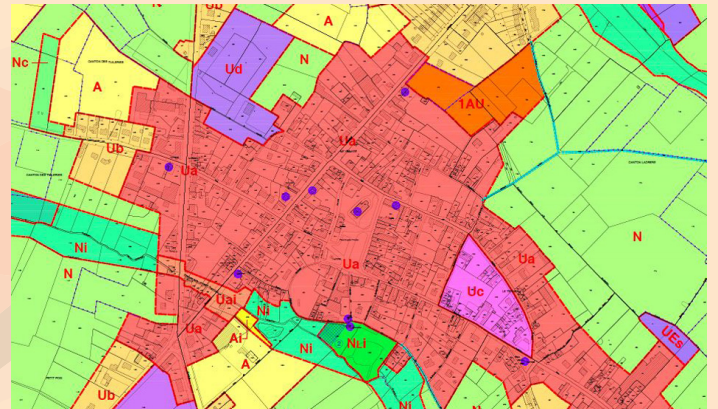
Tournez la page, le PLU vous concerne !



Ces objectifs sont traduits dans des zones présentées sur le cadastre :

- les zones urbaines appelées « U » ;
- les zones à urbaniser appelées « AU » ;
- les zones naturelles et forestières appelées « N » ;
- les zones agricoles appelées « A ».

Des règles et des actions sont retenues par les élus pour chacune des zones (pour définir les hauteurs des constructions, l'implantation du bâti, la composition des clôtures...) dans l'objectif de permettre la réalisation du projet communal tout en respectant l'identité de la commune.



La préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Dans l'objectif de préserver l'activité agricole, la loi invite notamment les élus à projeter les nouveaux logements dans le centre bourg des communes (à proximité des équipements et des services, etc.)

**VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE
DE BÂTIMENTS À L'EXTÉRIEUR
DU CENTRE BOURG,
ÇA PEUT VOUS CONCERNER !**

Le changement de destination, c'est quoi ?

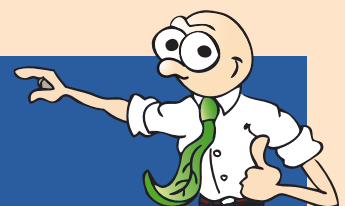


Le Code de l'Urbanisme permet d'identifier dans le PLU, les bâtiments existants qui pourraient être reconvertis vers d'autres usages. Les élus des Ormes souhaitent donc étudier les demandes de celles et ceux qui disposent de bâtiments existants (hors habitations) et qui auraient des intentions de les reconverter en futurs logements, gîtes, bâtiments d'activités économiques ou salles de réception, etc.



ATTENTION, en dehors du bourg, seuls les projets identifiés dans le PLU pourront être menés à bien. Aussi en lien avec les objectifs de protéger et valoriser l'activité agricole, l'émergence de nouveaux logements en milieu agricole, naturel ou forestier doit être mesurée. Les élus doivent aussi s'assurer que le centre bourg constitue la priorité pour accueillir les nouveaux logements et assurer les relations de proximité avec les équipements et les commerces notamment. Les élus doivent donc faire des choix et les justifier auprès de la Préfecture (qui vérifiera la légalité du PLU).

C'est grâce à vos informations sur vos intentions que le bureau d'études pourra justifier vos projets. Vous êtes donc invités si vous le souhaitez à vous présenter en mairie pour renseigner vos éventuels projets en mentionnant le ou les bâti(s) concerné(s) par un éventuel changement de destination.



A très bientôt.
M^{me} Béatrice FONTAINE, Maire des Ormes.

Mise à disposition de panneaux d'information en mairie



Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Le PLU a pour vocation d'exprimer un véritable projet de territoire à l'horizon 2030

1. Pourquoi un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

- Mettre en place une réflexion globale sur la stratégie et le devenir du territoire
- Déterminer clairement par zone l'affectation des sols sur l'ensemble du territoire et les règles de constructibilité qui leur sont liées
- Protéger les caractéristiques locales fortes du territoire (patrimoine historique, paysager, naturel, zones à risques...)
- Anticiper l'aménagement des futures zones de développement et leur programmation (réseaux...)

2. Comment s'élabore le PLU ?

Prescription de l'élaboration du PLU par le conseil municipal

Phase 1 : travail et réflexion

**** Concertation**

- **Elaboration du diagnostic communal**
Recueil de données et visite de terrain
Evaluation des atouts/handicaps et enjeux de développement
Rencontre avec les exploitants agricoles
- **Elaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**
Réunion de travail avec la commission PLU
Echanges sur le PADD avec les Personnes Publiques Associées
Réunion Publique sur le PADD pour échanger avec les habitants
- **Elaboration du règlement (écrit et zonage) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
Réunion de travail avec la commission PLU
Echanges avec les Personnes Publiques Associées
Exposition en mairie

Bilan de la concertation et ARRET du projet de PLU par délibération

Un travail partenarial

Dans le but d'adapter les problématiques locales à l'aspect réglementaire et d'apporter une plus-value technique, le travail se déroule de façon partenariale en sollicitant :

- Les élus locaux
- Des Personnes Publiques Associées : Conseil Départemental, Chambre d'Agriculture, Conseil Régional, communes voisines, les services de l'Etat : DDT, DREAL...

** Comment s'informer et participer ?

Parallèlement à la phase de travail et de réflexion, la concertation vise à recueillir l'avis de la population sur les choix de la municipalité en matière d'aménagement et de développement dans un souci d'intérêt général.

- La population est informée de l'avancée du travail par une réunion publique ou des articles dans les bulletins municipaux.
- Un registre de concertation est à la disposition de la population à la mairie.
- La population a la possibilité de faire part de ses remarques aux élus par courrier.
- Un site internet dédié à la procédure a été créé pour informer la population et échanger :

<http://participation.institut-auddice.com/PLU-Les-Ormes>

Phase 2 : Phase de consultation

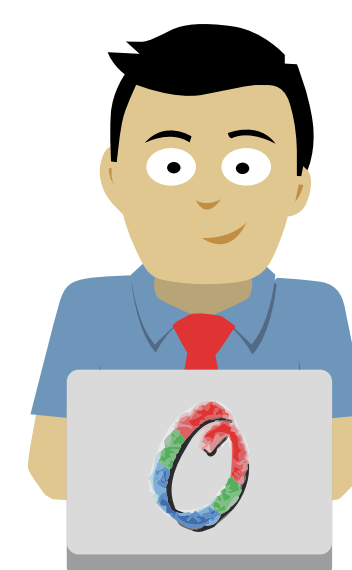
- Consultation des Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU (3 mois)
- Consultation de la population par une enquête publique (1 mois)
- Analyse des remarques et validation des éventuelles modifications

APPROBATION du PLU par délibération

- Contrôle de légalité du Préfet

Le PLU est alors opposable aux tiers et remplace le PLU actuel. Il s'appliquera à toute demande et autorisation d'urbanisme.

Plus d'infos sur : <http://participation.institut-auddice.com/PLU-Les-Ormes>





Que contient t-il ?

Le Plan Local d'Urbanisme contient **5 documents**
dont **2** sont opposables aux tiers

→ le règlement et ses documents graphiques

1. Le Rapport de Présentation

- S'appuie sur un diagnostic identifiant les besoins et analyse l'état initial de l'environnement
- Expose les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis ainsi que la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les motifs du zonage et les règles qui lui sont applicables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Évalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont il prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- Définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune
- Est accessible à tous les citoyens
- Permet un débat clair en Conseil Municipal
- Est la "clef de voûte" du PLU car l'ensemble des pièces doit être compatible avec le PADD

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Précisent les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière
- S'imposent aux opérations de constructions ou d'aménagement décidées dans ces secteurs, qui doivent en respecter l'esprit

4. Le règlement

Chaque zone peut avoir ses propres règles définissant :

- L'affectation des sols et la destination des constructions
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Les règles d'implantation des constructions dans les parcelles et par rapport aux voies publiques

Les caractéristiques des constructions (hauteur, aspect, volume...)

Le stationnement

5. Les documents graphiques (Plans de zonage)

Le PLU délimite les zones Urbaines "U" ou à Urbaniser "AU", les zones Agricoles "A" et les zones Naturelles et forestières "N", sur l'ensemble du territoire communal

Zones Urbaines → Zones "U"

Secteurs déjà urbanisés

Secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions

Zones A Urbaniser → Zones "AU"

Secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation

→ Zones "1AU"

Secteurs où les réseaux arrivent à la périphérie immédiate de la zone et étant urbanisables sous réserve d'aménagement d'ensemble préalable ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes

→ Zones "2AU"

Secteurs où les réseaux sont inexistantes ou insuffisants. Urbanisables à long terme ils nécessitent une modification du PLU pour être urbanisés et sont conditionnés à un délai d'ouverture (9 ans)

Zones Agricoles → Zones "A"

Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique des terres agricoles. Seuls les bâtiments et installations nécessaires à l'agriculture sont autorisés sous conditions

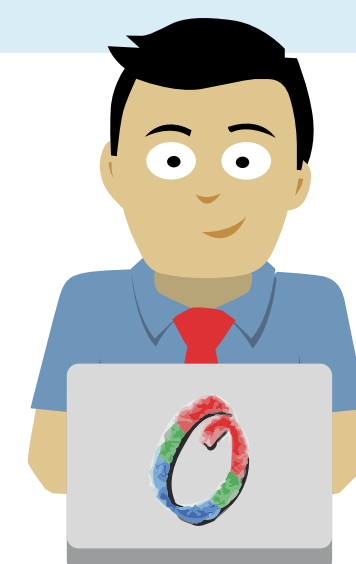
Zones Naturelles → Zones "N"

Secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou des paysages où les constructions sont interdites

LES DOCUMENTS ANNEXES

- Servitudes d'Utilité Publique
- Annexes Sanitaires (plans des réseaux, zonages d'assainissement...)
- Annexes : arrêtés préfectoraux réglementant le bruit, délibérations, porter à connaissance

Plus d'infos sur : <http://participation.institut-auddice.com/PLU-Les-Ormes>



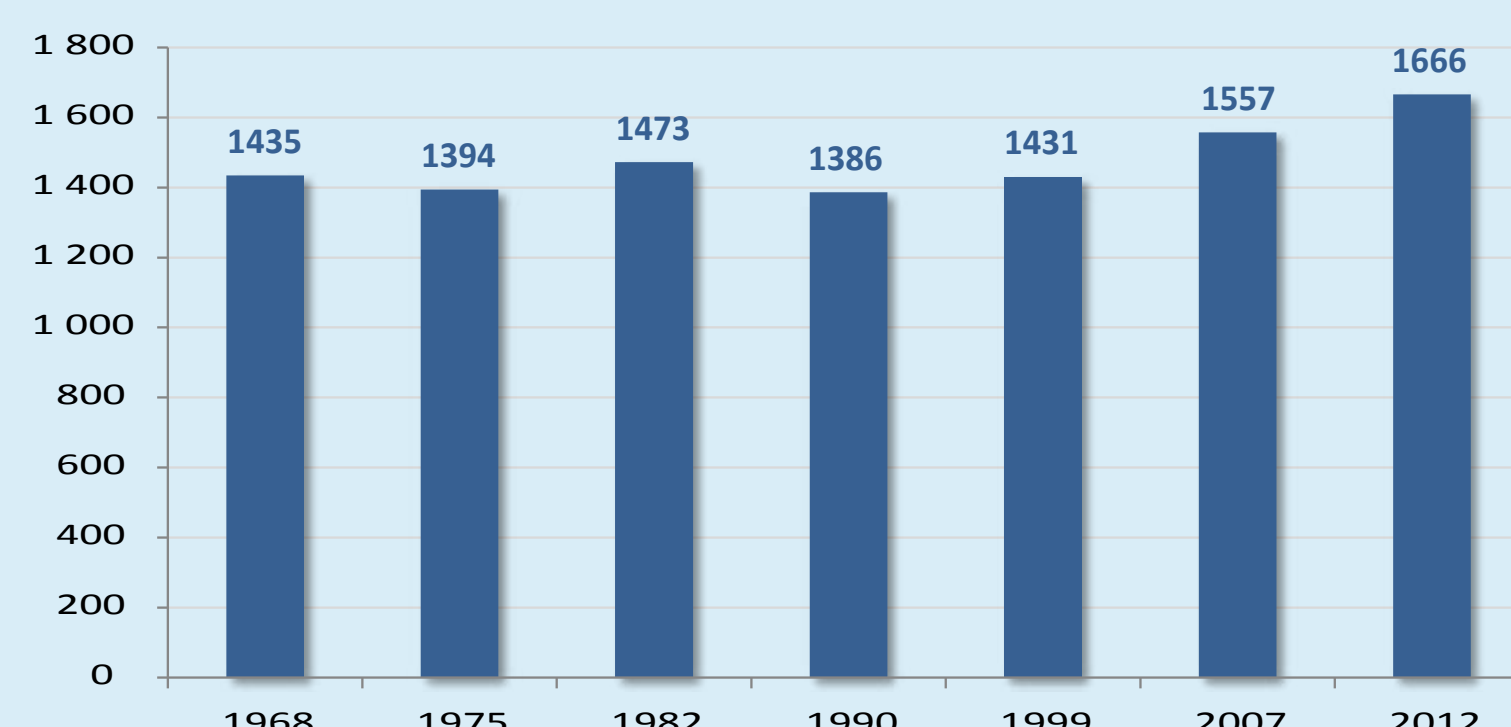


Diagnostic territorial

Démographie et logements

- Une population croissante portée par les naissances et l'arrivée de nouveaux habitants.
- Un rajeunissement de population (23 % des habitants âgés moins de 14 ans ; 40 % de 30 à 59 ans)
- Une construction neuve très largement dominée par la maison pavillonnaire.
- Un taux de vacances fort (9% des logements).

Evolution de la population depuis 1968



Economie, commerces, services et équipements

- 20% des actifs habitant Les Ormes travaillent sur la commune.
- 42% des emplois dans l'industrie.
- 1 zone d'activités artisanales et 1 coopérative agricole.
- Une activité agricole bien présente (19 exploitations).
- Une offre en commerces et services de proximité (boulangerie...) ou occasionnels (bricolage, antiquaire...), mais plusieurs commerces vacants.
- Des équipements de proximité (école, garderie, agence postale...) ou occasionnels (gare, gendarmerie...).



Paysages, milieux naturels et patrimoine

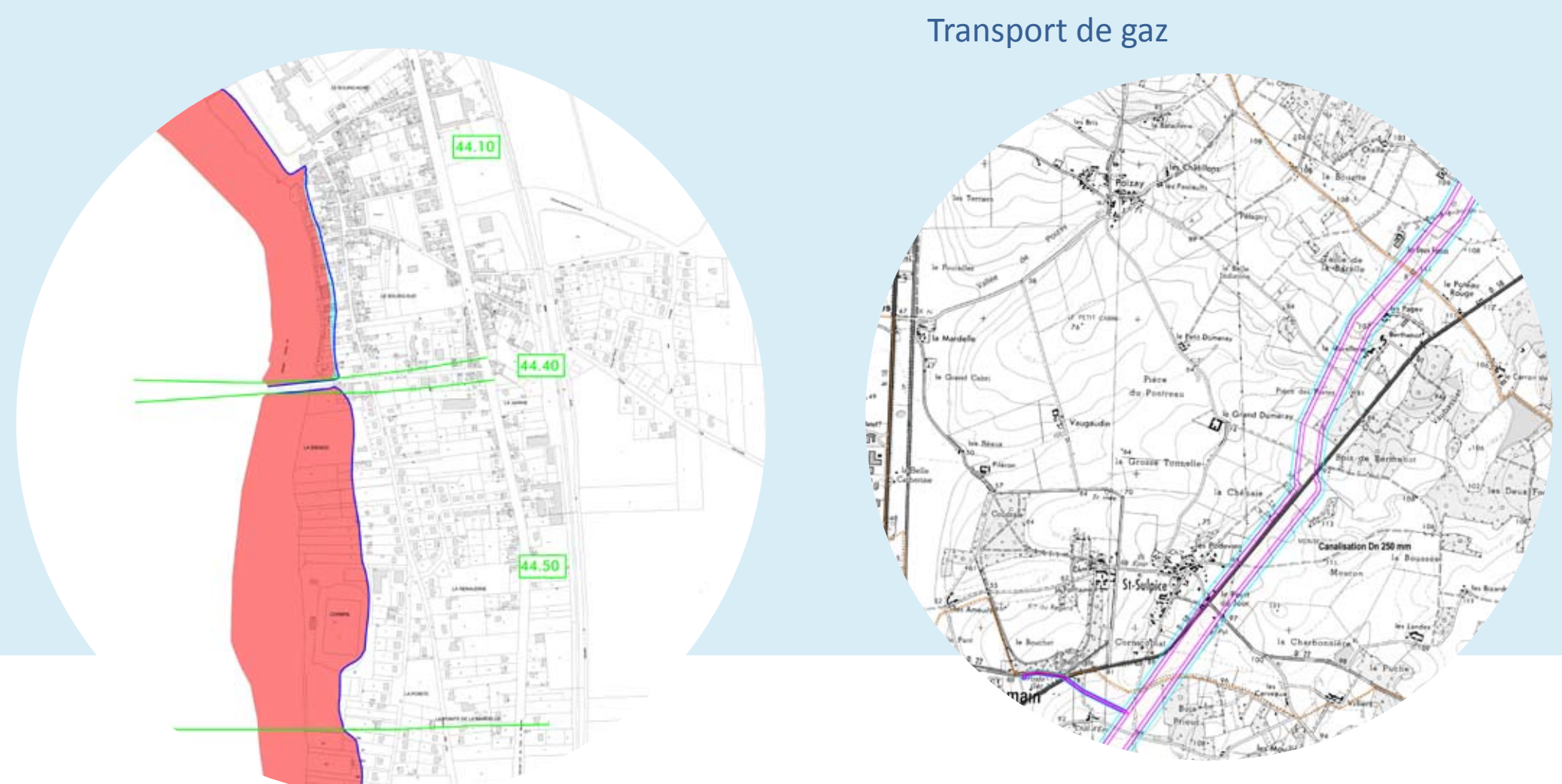
- Un patrimoine naturel de qualité (des plans d'eau et des mares, des boisements...).
- Un paysage agricole accompagné d'un patrimoine remarquable identifié au titre des Monuments Historiques : château des Ormes, poste à chevaux, Halles du bourg et Chapelle de Saint-Sulpice
- Un petit patrimoine de qualité : château de la Fontaine, villa Caroline, croix de chemin, lavoirs....



Risques et nuisances

- Des risques naturels : inondation de la Vienne (PPRi), sismicité (modérée), mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles...
- Des risques industriels, des pollutions et des nuisances : transport de matières dangereuses (canalisation de gaz, RD910 et RD58), plomb...

Secteur inondable



Plus d'infos sur :

<http://participation.institut-auddice.com/PLU-Les-Ormes>

Articles dans la presse locale

Vienne - Les Ormes - Les ormes

2.000 habitants à l'horizon 2030

01/10/2016 05:32

Mardi soir, le conseil municipal avait invité la population à assister à une réunion publique d'information plan local d'urbanisme (PLU).

Seule une cinquantaine de personnes a fait le déplacement pour une soirée pourtant riche en détails et en informations données par Sébastien Agator, aidé de Maud Benard, du cabinet Environnement Conseil. Le volet urbanisme de la loi Alur (accès au logement et urbanisme rénové) provoque des changements importants en droit de l'urbanisme. Cette loi consacre pas moins de 51 articles au droit de l'urbanisme pour faciliter et accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

156 logements à construire par an

La municipalité a trouvé un outil formidable pour expliquer les orientations de la commune d'ici 2030. Le nombre de logements inoccupés à ce jour s'élève localement à 9,6 % (chiffre identique au département), alors qu'il n'en faudrait que 5 %.

Mais comment proposer aux propriétaires de faire le nécessaire afin de louer ou de vendre leurs biens ? Le schéma proposé donne une direction pour découvrir les zones de terrains à bâtir dans les 13 années à venir dans le bourg et dans les hameaux.

Il donne aussi des informations sur les risques naturels, comme les zones inondables, celles composées de glaise, les zones protégées, etc. Des informations à ne pas ignorer pour les prochains propriétaires.

Dans le bourg, la découverte de cinq zones constructibles a donné lieu à de belles discussions et un débat très ouvert entre le public et les élus locaux.

Il faut savoir aussi que la commune accueille en moyenne dix nouveaux logements chaque année depuis 2003. Pour l'avenir, ce ne sont pas moins de 156 logements qu'il faudra construire à raison d'une moyenne de 12 par an pour une population estimée à 2.000 habitants à l'horizon 2030.



Une cinquantaine de personnes pour la présentation.

Suivez-nous sur [Facebook](#)

A lire aussi sur La NR

- VIDEO. Poitiers : 600 coureurs sous la chaleur
- Sport et Collection : 4 millions contre le cancer
- Ruth Geldon en résidence au Clos
- Quinzaine des clubs
- Juvaquatre et Dauphinoise : des Renault inoubliables

Contenus sponsorisés

- Découvrez le nouveau Kia Niro et profitez d'offres exceptionnelles. ([Kia](#))
- Adoptez l'Acide Hyaluronique dans votre routine soin visage ([Dr Pierre Ricaud](#))
- Pourquoi David Pujadas saisit la main de Léa Salamé face à Marine Le Pen ([Femme Actuelle](#))
- Surendettement : voici comment éviter la saisie immobilière ([Stayhome](#))

Le reste de l'Actualité en vidéo : Rencontre Macron - Poutine à Versailles : Syri



Vienne - Les Ormes - Les ormes

Ils pestent contre le plan local d'urbanisme

06/05/2017 05:34

PLU = expropriation, PLU = sans jardins... Aux Ormes, des banderoles anti-PLU fleurissent. Elles ont été installées par une association, la... PLU (Protestation locale urbanisation), créée le 27 mars dernier. Un clin d'œil en référence au PLU (Plan local d'urbanisme) que la mairie est en train d'élaborer (c'est la loi) pour encadrer l'aménagement futur du territoire de la commune après la suppression du POS (Plan d'occupation des sols) le 26 mars.

" On veut nous exproprier ! "

Cette association d'une dizaine d'adhérents proteste contre les choix – non arrêtés – des Orientations d'aménagement et programmation (OAP) de la mairie qui seront inscrites dans le futur PLU. « *La mairie projette de faire des lotissements sur quatre secteurs du bourg (voir "repères") pour urbaniser les dents creuses. Pour cela, elle veut prendre nos jardins, nos parcelles. On veut nous exproprier !* », croient savoir les membres de l'association présidée par Franck Farge. Pour eux, il ne fait pas de doute : « *Une cinquantaine de terrains, de 200 à 4.500 m², sont concernés par ces expropriations. On n'est pas vendeurs. Et nos biens vont subir une dévalorisation. On est en colère* ».

Mais du côté de la mairie, le discours n'est pas du tout le même. « *Les OAP, ce ne sont pas des emplacements réservés et donc n'induisent pas des expropriations. Je le dis, je le répète, il n'y aura pas d'expropriation ! On n'est pas sur un projet de ligne de chemin de fer* », réagit vigoureusement la maire, Béatrice Fontaine, qui bat en brèche les croyances du collectif d'habitants.

" Ils me traitent de menteuse "

Le maire a beau démentir, les habitants mécontents ne semblent ne rien vouloir entendre. Bornés. « *Ils sont enfermés dans leurs convictions qui sont fausses. Ils me traitent de menteuse ! Ils affolent pour rien la population avec leurs banderoles et leur pétition* », poursuit-elle.

Béatrice Fontaine annonce que les zones définies par les AOP vont encore subir des modifications suite à une dernière réunion mercredi. « *Il y aura une forte évolution par rapport au dernier document provisoire.* »

Quelles que soient les OAP qui seront arrêtés pour les prochaines années, le promoteur privé devra convaincre tous les propriétaires des parcelles concernées d'une zone OAP de vendre. Sans exception. Si un seul des propriétaires refuse, le projet de lotissement dans ladite zone (NDLR : des pavillons pour l'accession la propriété) tombera alors à l'eau, affirme la maire qui table sur plus de 2.000 habitants à horizon 2030.

Mais les propriétaires auront tout intérêt à céder leurs fonds de jardin concernés par une OAP. Explications. S'il n'y aura pas d'expropriations, les OAP vont cependant « *impacter les propriétaires* » par « *une contrainte* », dévoile par le maire. « *Sur les zones OAP, les propriétaires ne pourront plus faire de constructions comme un garage, une piscine...* » Une nouvelle polémique ?

repères

> Selon un document provisoire, il est question de quatre secteurs à urbaniser : OAP 1, Centre historique, 1 ha, 13 logements ; OAP 2, site Richelieu, 2,5 ha, 30 logements ; OAP 3, site Aline-Blay, 5.278 m², 5 logements ; OAP 4, site Bois-Pouzain, 2 ha, 19 logements.

> Le calendrier prévisionnel de l'élaboration du PLU est le suivant : arrêt de projet du PLU en septembre, enquête publique en fin d'année et vote du PLU en conseil municipal début 2018.

> Les zones OAP doivent obéir, dans le cadre du PLU, à des règles de l'État : éviter l'étalement urbain en périphérie et urbaniser les bourgs en priorité.

Denys Frétier

Suivez-nous sur [Facebook](#)

Les banderoles anti-expropriation fleurissent aux Ormes.

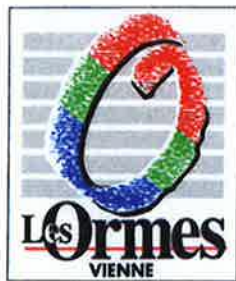
A lire aussi sur La NR

- [Appel à la grève le 1 er juin à la mairie](#)
- [Vente de composteurs vendredi](#)
- [La Juvaquatre sillonne le Lençloitrais](#)
- [Le Futuroscope toute une génération](#)
- [dangé-saint-romain](#)

Contenus sponsorisés

- [Le collégien se comporte comme au Moyen Âge \(L'Obs\)](#)
- [Immobilier: vaut-il mieux acheter seul ou à plusieurs ? \(Crédit Agricole e-immobilier\)](#)
- [Pourquoi David Pujadas saisit la main de Léa Salamé face à Marine Le Pen \(Femme Actuelle\)](#)

Une réunion publique a été réalisée le 27/09/2016 sur le diagnostic et sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



REUNION PUBLIQUE

Plan Local d'Urbanisme

Dans le cadre de l'élaboration de son
Plan Local d'Urbanisme,
la Municipalité des Ormes invite la population
à participer à la réunion publique qui aura lieu

MARDI 27 SEPTEMBRE 2016

A 19 h à la salle des Fêtes

Le projet sera présenté par le cabinet d'études
« Environnement Conseil »

Commune des Ormes – Plan Local d’Urbanisme

Compte-rendu de la réunion n°15

Le 27-09-2016 à 19h

**Objet : Réunion publique de présentation du diagnostic
et du Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

La réunion publique a réuni une quarantaine de personnes à la salle des fêtes des Ormes.

Cette réunion a été co-animée par M. AGATOR, responsable de l’Agence Val de Loire d’Environnement Conseil et Maud BENARD, urbaniste et référente technique de l’agence.

Contenu de la réunion

Mme. le Maire introduit la séance en remerciant les personnes pour leur présence. Elle rappelle l'importance du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour l'avenir de la commune. Elle introduit également le contexte juridique avec la disparition annoncée du Plan d'Occupation des Sols (POS), qui sera suivi de l'application du Règlement National d'Urbanisme (RNU) sur la commune à compter du 27 Mars 2017.

Elle insiste sur les contraintes s'appliquant à la municipalité pour l'élaboration du PLU : la nécessité de limiter la consommation foncière en limitant l'urbanisation linéaire. Par exemple impossibilité d'urbaniser la commune jusqu'à Dangé-Saint-Romain et l'obligation de recentrer l'urbanisation sur le bourg.

M. AGATOR introduit la présentation en expliquant ce qu'est un Plan Local d'Urbanisme (PLU), et le contexte législatif dans lequel il s'élabore (concertation avec les services de l'Etat, concertation avec la population, prise en compte du développement durable et de la maîtrise de la consommation foncière...). Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquera alors sur la commune jusqu'à l'adoption d'un PLU. Il explique également la procédure d'élaboration du PLU (phase de travail, phase administrative...) et les outils dédiés à la concertation. Il présente notamment le fonctionnement du site internet dédié au PLU.

M. AGATOR présente ensuite le diagnostic communal, le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) projetées.

Cette présentation est suivie d'un échange avec la salle. Les paragraphes suivants retranscrivent les éléments à retenir de ces échanges.

→ *Un habitant demande s'il est obligatoire de réaliser un PLU. En complément, un autre habitant demande quel est l'intérêt de réaliser un PLU sur une commune rurale.*

Mme. Le Maire explique que si le document d'urbanisme n'est pas obligatoire, il est indispensable si la commune veut garder la maîtrise de son urbanisation. En effet, sans document d'urbanisme, la commune serait alors soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) et ce n'est plus la commune qui validerait les demandes en matière d'urbanisme.

M. AGATOR explique qu'un PLU offre la possibilité de définir des règles propres au territoire, plutôt que de faire appliquer un règlement général qui s'applique à l'ensemble du territoire national.

→ *Un habitant demande si des expropriations vont être faites sur les sites d'urbanisation futures.*

Mme. Le Maire et M. AGATOR expliquent que l'identification de ces sites en zones d'urbanisation futures n'implique pas une expropriation. Les propriétaires restent maîtres de leur bien, et peuvent décider d'urbaniser ou non les parcelles identifiées. Le PLU ne fait qu'encadrer la manière dont elles seraient urbanisées.

→ *Un habitant demande quel est le risque que le projet du PLU entraîne une hausse importante des taxes. Il craint que la raréfaction des terrains constructibles ne conduise à une situation similaire à celle de l'île de Ré.*

M. AGATOR explique qu'il n'existe pas de risque. La commune des Ormes ne se situe pas dans une zone tendue contrairement aux secteurs comme l'île de Ré où la pression foncière est élevée.

→ *Un habitant demande si une taxe peut être envisagée sur les logements vacants.*

Mme. Le Maire explique qu'une telle taxe peut être envisagée pour inciter les propriétaires à louer ou mettre en vente leur bien. Mais cette taxe ne résoudra cependant pas tous les problèmes. Les biens aujourd'hui vacants ne répondent souvent pas aux exigences des acquéreurs (vétusté, nuisances sonores au long de la départementale...).

- *Un habitant pointe l'opposition entre la volonté de lutter contre la vacance, de réduire la consommation foncière et en même temps de privilégier des aides à la construction neuve au détriment de la rénovation de l'ancien. Il souligne également le risque de voir les acquéreurs potentiels s'installer sur d'autres communes où les possibilités de construction seraient moins restreintes.*

M. AGATOR précise que le projet de développement retenu a pour objectif de ramener la vacance sur la commune à seulement 6% du parc de logements. Ce sont donc 33 logements aujourd'hui vacants qui reviendraient des résidences principales d'ici 2030. Il souligne également que cette nécessité de limiter la consommation foncière est une obligation nationale. Les communes proches seront également concernées à terme. La pression foncière devrait ainsi se déplacer de l'achat de terrains constructibles sur les logements disponibles.

- *Un habitant demande plus d'informations sur le développement de Saint-Sulpice. Il est notamment demandé pourquoi l'urbanisation de la parcelle 118 n'est pas envisagée car elle n'est pas cultivable (affleurement de la roche)*

M. AGATOR explique qu'il est prévu que le hameau de Saint-Sulpice soit conforté au sein de l'enveloppe déjà bâtie. Il est à noter que le développement des hameaux n'est pas soutenu par l'Etat aujourd'hui et que ce projet de confortement devra déjà être âprement défendu par le Conseil Municipal. En effet, de manière générale, le développement d'un hameau soulève la question des coûts du renforcement des réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement. Or ces coûts sont à la charge de la collectivité.

Concernant le site présenté, la densité demandée par les services de l'Etat impliquerait la réalisation de 75 nouveaux logements, soit la création d'un nouveau village. Or ce secteur est éloigné des commerces et des services. Son urbanisation impliquerait également un coût important pour assurer une desserte correcte du site en matière d'alimentation en eau potable, en assainissement ou en électricité.

- *Un habitant demande si la révision et la gestion d'un PLU relève d'une compétence communale.*

M. AGATOR explique qu'aujourd'hui, la compétence « document d'urbanisme » est une compétence communale. Mais, l'intercommunalité va évoluer au 1^{er} janvier. A l'issue d'un vote, la nouvelle communauté de communes peut prendre la compétence « document d'urbanisme » et donc lancer l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Mais, si un tel document venait à être élaboré, plusieurs années seraient nécessaires avant son approbation.

- *Plusieurs habitants remettent en cause la densité envisagée sur la commune. Ils doutent que des terrains aussi petits répondent aux attentes des jeunes acquéreurs.*

M. AGATOR explique que les demandes des acquéreurs sont variées. L'objectif du PLU est de répondre à des besoins variés. Par exemple, des seniors désirent des logements plus petits. Tous les jeunes ménages ne veulent pas de grands terrains afin de limiter le temps d'entretien de leur bien.

Mme. BENARD souligne que ces densités s'appliqueront aux nouvelles constructions envisagées sur les sites d'urbanisation future. Il existe aujourd'hui sur la commune des maisons avec des grands terrains. Au gré des ventes, ces maisons peuvent permettre de répondre aux demandes des acquéreurs désirant un bien de grande taille.

Mme. Le Maire explique que si le lotissement de Bois Pouzin a été longtemps sans acheteur, ces terrains de 800m² se sont vendus rapidement récemment. Le promoteur envisage désormais des terrains de taille similaire sur la prochaine tranche du lotissement.

- *Un habitant demande quelle est la différence de prix au mètre-carré entre des logements neufs et des logements à réhabiliter*

M. AGATOR explique que l'Etat demande que soit retirée du PLU toute notion du prix au mètre-carré des terrains. En effet, le PLU ne fixe que des règles en matière d'urbanisme. Le prix des biens reste fixé par le marché. Par conséquent, M. AGATOR ne peut donner une telle comparaison.

- *Un habitant demande s'il est nécessaire que plusieurs propriétaires se mettent d'accord pour urbaniser leur bien lorsqu'une OAP concerne plusieurs parcelles.*

M. AGATOR confirme. Il également possible que ce soit un aménageur qui peu à peu acquière des terrains, parfois sur 10 ans, par le biais d'une veille sur les ventes. Il explique qu'on considère habituellement que seule une OAP sur deux fera effectivement l'objet d'un aménagement. Il est cependant difficile de connaître aujourd'hui les sites qui seront aménagés, tout dépendra en grande partie de la position des tiers par rapport à la valorisation de leurs biens.

- *Un habitant demande quelles seraient les conséquences si aucun propriétaire de parcelles en OAP n'accepte de vendre.*

M. AGATOR explique qu'un bilan du PLU doit obligatoirement être réalisé au bout de 9 ans par le conseil municipal. Si ce bilan montre l'impossibilité de construire sur les sites identifiés, la commune pourra alors réviser son PLU pour rendre inconstructibles des terrains et s'intéresser à d'autres sites pour répondre à ses besoins en développement.

- *Un habitant demande si un plan d'aménagement sera prévu sur chacun des sites d'urbanisation future afin que leur urbanisation soit cohérente avec le reste du village.*

M. AGATOR confirme que ce seront des opérations d'ensemble. Compte-tenu de leur localisation, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sera également obligatoire pour une majeure partie d'entre eux.

- *Un habitant demande quelles sont les possibilités d'évolution à l'enquête publique.*

M. AGATOR explique que peut être étudiée toute demande relevant de l'intérêt particulier ne remettant pas en cause l'intérêt général.

Pour conclure, M. AGATOR rappelle que la procédure d'élaboration du PLU va se poursuivre.

Mme. le Maire lève la séance. Elle rappelle qu'un cahier de concertation est disponible en mairie pour donner son avis. Elle invite fortement le public à consulter le site internet de la commune et à participer à l'enquête publique pour consulter le document et donner son avis.

Ce compte rendu a été rédigé par Mme. BENARD, urbaniste, relu par M. AGATOR Responsable de l'Agence Val de Loire, et validé par Mme Béatrice FONTAINE, Maire des Ormes.

Mme Béatrice FONTAINE,
Maire des Ormes



Une réunion d'information et d'échanges a été réalisée le 20/04/2017 avec les propriétaires des terrains concernés par les projets d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Le 23 mars 2017

MAIRIE

86220 LES ORMES

TÉL. 05 49 85 61 30

FAX 05 49 85 66 17

les-ormes@cg86.fr

ville-lesormes.fr

M. et Mme ALLEAUME LUCIEN
126 ROUTE NATIONALE
86220 LES ORMES

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, les propriétaires des terrains concernés par les projets d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont invités à participer à une réunion d'information et d'échanges :

Jeudi 20 avril à 18h

Salle Pussort

Dans cette attente,

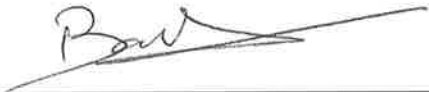
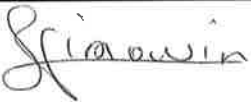
Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Béatrice FONTAINE

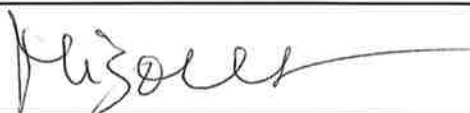
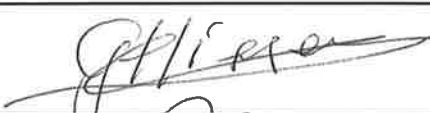
Maire



OAP LISTE PROPRIETAIRES

Titre	Nom et prénom	OAP	Emmargements
M. et Mme	ALLEAUME LUCIEN	3	
M.	AUDY FABRICE	1	
M. et Mme	BARBOT GILLES MARGARET	2	
M. et Mme	BOIRY VALERY CARINE	2	
M. et Mme	BOISGARD CLAUDE	2	
M. et Mme	BRAULT HERVE LIMOUSIN FRANCOISE	3	
M. et Mme	CAILLET HENRI COSTANZO MARYSE	1	
M.	CHARBONNEAU VINCENT	2	
M. et Mme	DESCHAMPS MICKAEL ANGELIQUE	3	
M. et Mme	DEVAUX CLAUDE COLETTE	3	
M. et Mme	EBRARD JACK LILIANE	2	
M. et Mme	ELIOT JACKY	2	
M. et Mme	FERRAND GEORGES LYDIE	1	
M. et Mme	GERVAIS JEAN MARTINE	2	
M. et Mme	GROLEAU GERALD	1	
Mme	LAROCHE MARIE CHRISTINE	2	
M. et Mme	LAULERGUE GERARD YVETTE	3	
M. et Mme	LEBLANC PAUL ISABELLE	2	

OAP LISTE PROPRIETAIRES

M. et Mme	LEBLANC THIERRY SYLVIE	2	
Mme	LECYGNE NICOLE	1	
M. et Mme	MASON NICOLA JOHN	1	
Mme	MIGOUT MORILLON BRIGITTE	2	
M. et Mme	PICARD DIDIER	1	
M. et Mme	PLISSON GERARD MICHELINE	2	
M. et Mme	QUINQUENEAU PASCAL	2	
M. et Mme	RABUSSEAU ALAIN YOLAINE	1	
M. et Mme	RAIFFE ROBERT REGINE	3	
M.	RAUD PATRICE	2	
M. et Mme	SABOURIN JACQUES	2	
M.	SIMON JEAN	1	
M.	THOMAS ANDRE	2	
M.	TOURE PASCAL ET JEAN-JACQUES	1	
M. et Mme	TOUZALIN JEAN-CLAUDE	3	
M.	VALLAT JEAN	2	



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFÈTE DE LA VIENNE

Direction Départementale des Territoires
Service urbanisme et aménagement

Affaire suivie par : Aurélie Drapier
Téléphone : 05.49.03.13.36
Mel : aurelie.drapier@viennn.gouv.fr

Le sous-préfet de Châtelleraut

à

Madame le maire des Ormes

Mairie

86 220 Les Ormes

Poitiers, le **24 MAI 2017**

Objet : Elaboration de votre plan local d'urbanisme (PLU) – portée des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Réf : DDT-SUA-UP-2017-ADr-

Par courrier du 26 avril 2017, vous m'avez informé des inquiétudes exprimées par quelques habitants de votre commune au sujet de l'élaboration de votre plan local d'urbanisme (PLU). Des interrogations portent sur l'identification des zones constructibles et les principes d'aménagement retenus en leur sein. Vous me demandez ainsi de bien vouloir vous rappeler le régime juridique qui est applicable aux opérations d'aménagement et de programmation (OAP).

Voici les éléments que je suis en mesure de vous apporter.

Les OAP sont, comme le règlement le prévoit, des outils permettant de traduire opérationnellement le projet de territoire. Elles déclinent celui-ci de façon détaillée sur un espace donné (un secteur, un quartier ou la commune dans son ensemble) ou sur une thématique spécifique du projet (une OAP paysage ou une OAP trame verte et bleue par exemple).

Elles constituent une pièce obligatoire du PLU en application de l'alinéa 3 de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme. Leur réalisation est exigée dans toutes les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation immédiate (1AU). Elle est facultative dans tous les autres cas.

Les dispositions inscrites dans les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme sous réserve de production d'un rapport de compatibilité. Cela signifie que toute demande d'autorisation d'urbanisme qui viendrait à être déposée sur un secteur couvert par une OAP devra présenter un projet ne comportant pas de contrariété majeure avec les principes d'aménagement qu'elle définit.

La portée juridique des OAP se limite à cela.

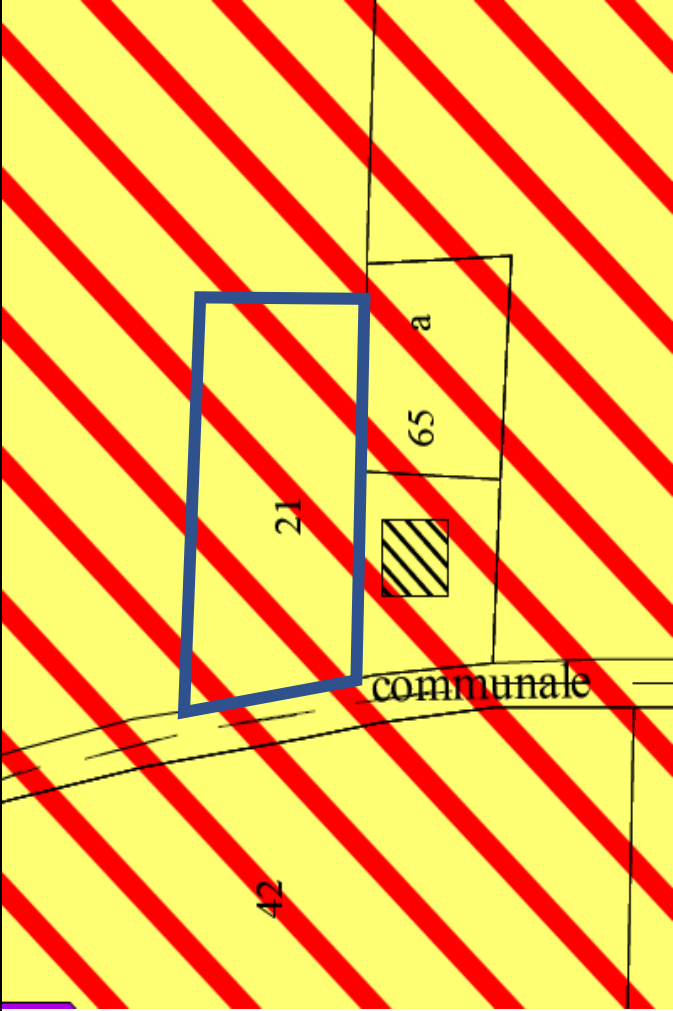
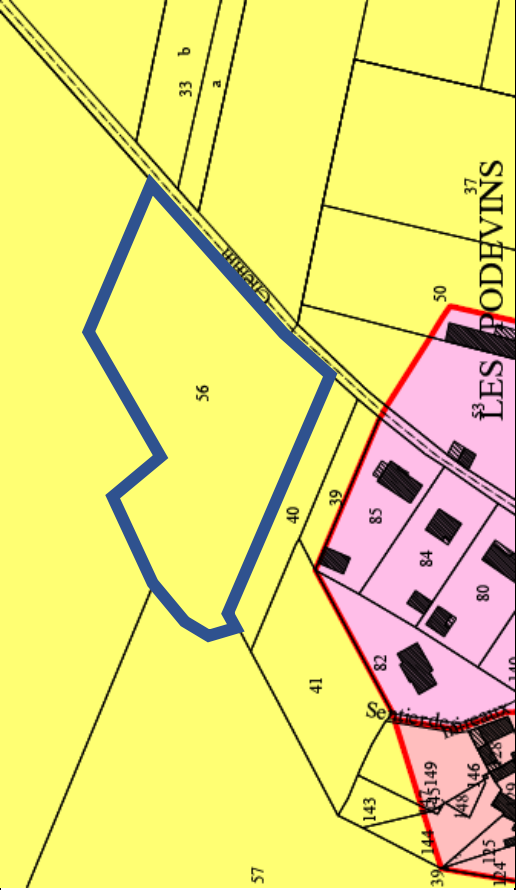
Je vous confirme que les OAP ne confèrent aucune prérogative de puissance publique à la commune. Celle-ci ne peut ni prendre une option sur les biens qu'elle envisagerait d'acquérir sur le secteur (cas des emplacements réservés) ni les exproprier. Les emplacements réservés et l'expropriation pour cause d'utilité publique sont soumises à un régime juridique spécifique et distinct.

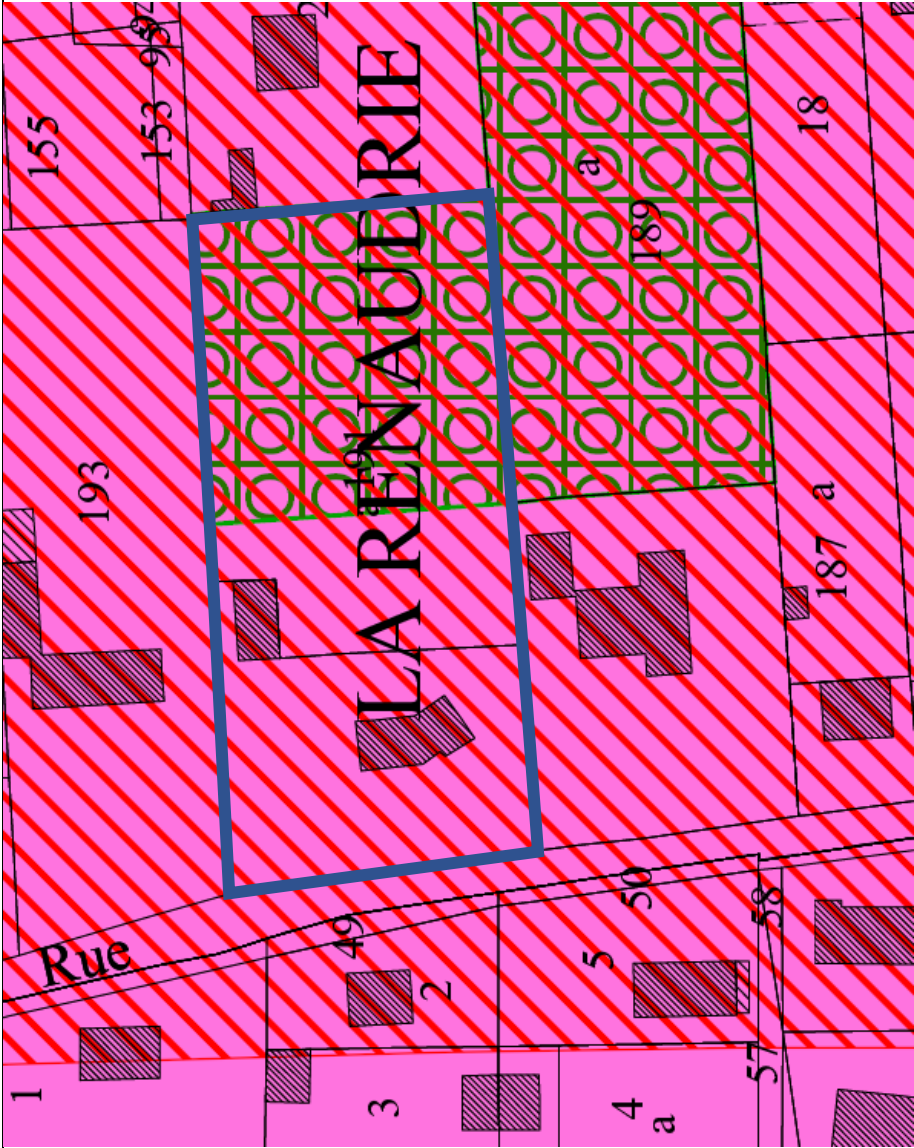
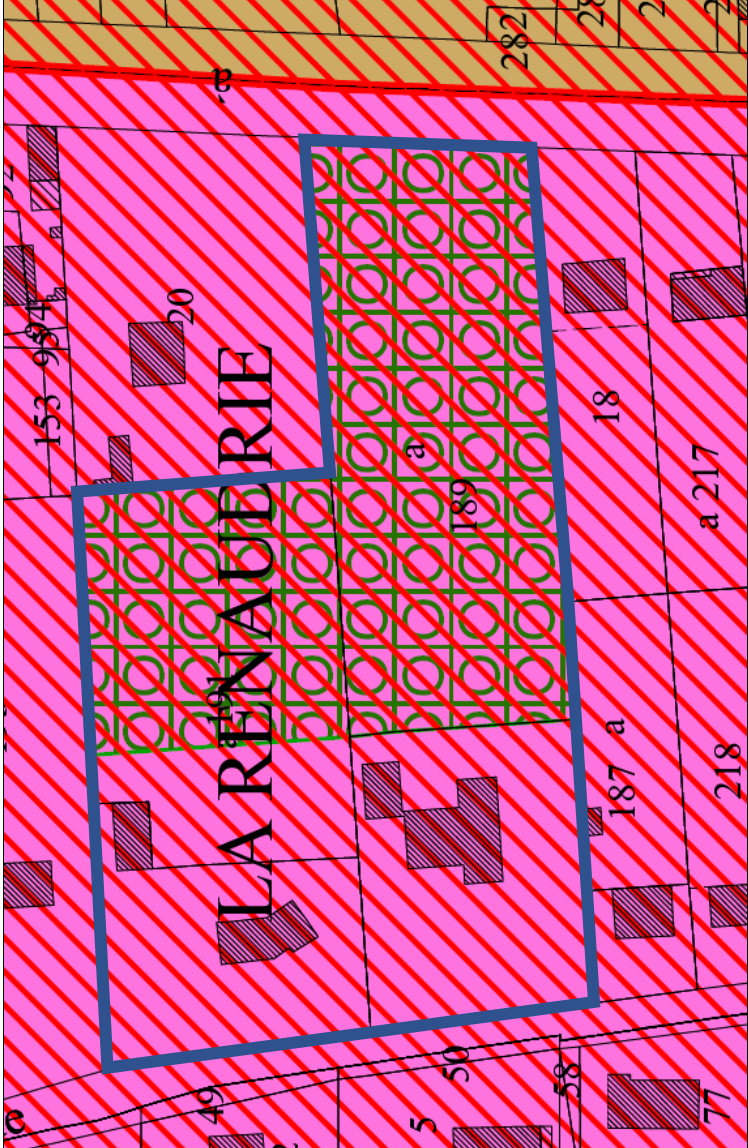
Le service urbanisme et aménagement de la direction départementale des territoires se tient à votre disposition pour approfondir ce point en tant que de besoin et poursuivre son implication dans les travaux d'élaboration de votre PLU.

Le sous-préfet de Châtellerault,



Jocelyn SNOECK

NUMERO DE LA DEMANDE	NOM DU DEMANDEUR	MOYEN DE LA DEMANDE	DATE DE RECEPTION DE LA DEMANDE	NATURE DE LA DEMANDE	EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU ARRETE EN CONSEIL MUNICIPAL
1	Mme HERAULT Thérèse	Courrier	04/08/2015	Souhaite voir classer son terrain ZP21 (2090m²) en terrain constructible	
<u>Réponse :</u> La parcelle est située à l’extérieur du tissu urbanisé. Les élus doivent appliquer les principes nationaux de lutte contre l’urbanisation diffuse et l’étalement urbain. Cette opération individuelle dans un environnement agricole marqué ne peut donc pas avoir de suites favorables.					
2	Mr. DE LA ROCHEBROCHARD Arnault	Courrier	03/03/2016	Souhaite que la limite de construction du lotissement lieu-dit St Sulpice soit repoussée au maximum. Egalement la création d’une entrée et une sortie pour desservir les parcelles constructibles. Souhaite viabiliser la parcelle 56 dit de la Chainée.	
<u>Réponse :</u> La parcelle est située à l’extérieur du tissu urbanisé. Les élus doivent appliquer les principes nationaux de lutte contre l’urbanisation en étalement linéaire. Cette parcelle est localisée dans un environnement agricole marqué. Une opération d’urbanisation ne peut donc pas avoir de suites favorables sur ces deux emprises. Aussi les surfaces présentées dans les deux périmètres d’intention semblent disproportionnées lorsque l’on projette le nombre de constructions potentielles. Il ne paraît pas opportun de soutenir un développement exponentiel d’un hameau qui mérite de conserver son cadre de vie rural et calme. Enfin les élus n’ont pas pour objectifs d’étendre les réseaux et les voies d’accès. Les financements semblent trop importants pour permettre ces projets.					

5	M. et Mme CHOUARD Gérard et Arlette	Courrier	21/03/2017	Propriétaire de la parcelle 191 Souhaite voir figurer par écrit de Mme Le Maire la décision d’écarter le projet E de l’OAP suite au souhait d’un propriétaire de ne plus vendre sa parcelle. Souhaite voir enlever du site internet la partie E de l’OAP.	
Réponse : L’OAP E telle qu’est citée dans le courrier n’a pas été conservé dans le projet de PLU. La demande a donc reçu une suite favorable.					
6	Association PLU	Courrier	19/05/2017	Demande de classement en EBC des parcelles AD189 et AD191 et faire figurer comme « arbre remarquable » certaines essences d’arbres.	
Réponse : Les élus donnent une suite favorable à cette requête. A noter que le classement EBC (Espaces Boisés Classés) induit une inconstructibilité.					

SYNTHESE DES REQUETES EXPRIMEES JUSQU’A L’ARRET DE PROJET – PLU DES ORMES

7	Association PLU	Courrier	09/05/2017	Courrier informant la création de l’association PLU, contre les différents projets d’OAP figurant au PLU. Plusieurs observations sont établies dans ce document : - Refus d’accès à plusieurs personnes lors de la réunion d’informations et d’échanges le jeudi 20 avril 2017, - Contestation des emplacements réservés figurant au PLU, - Interrogations sur les critères choisis pour modifier l’élaboration des OAP du PLU 1ere version, - Interrogations sur les critères retenus pour l’arrêt du projet E de l’OAP ainsi que l’OAP 3 qui concerne Mr Chaussebourg, site Aline Blay, - Constat que certains habitants ont retrouvé leurs maisons sur l’OAP 2, site Richelieu, - Constat que l’OAP 4 est de nouveau proposée contrairement aux indications faites sur le PLU 1ere version, - Remarque que pour l’OAP4, la superficie est approximativement égale entre les OAP 3 et 2 alors que le nombre de logement diffère, - Souhaite connaître la stratégie mise en œuvre pour lutter contre la vacance des logements sur la commune, Souhaite connaître les dispositifs mis en place pour le respect du PADD ainsi que les concordances du projet avec l’augmentation du nombre d’habitants et le tissu économique communal
---	-----------------	----------	------------	---

Réponse :

1. La réunion d’informations du 30 avril 2017 avait pour objectif uniquement les projets OAP, de ce fait seuls les propriétaires concernés y étaient conviés. Mme Le Maire s’est rendue disponible à chaque demande de rendez-vous sollicité par des tiers dans le cadre du PLU.

2. Concernant les emplacements réservés listés dans le projet de PLU (voir cadre ci-dessous), ils correspondent à des principes d’intérêt collectif. Madame le Maire se tient disponible pour tous compléments d’informations.

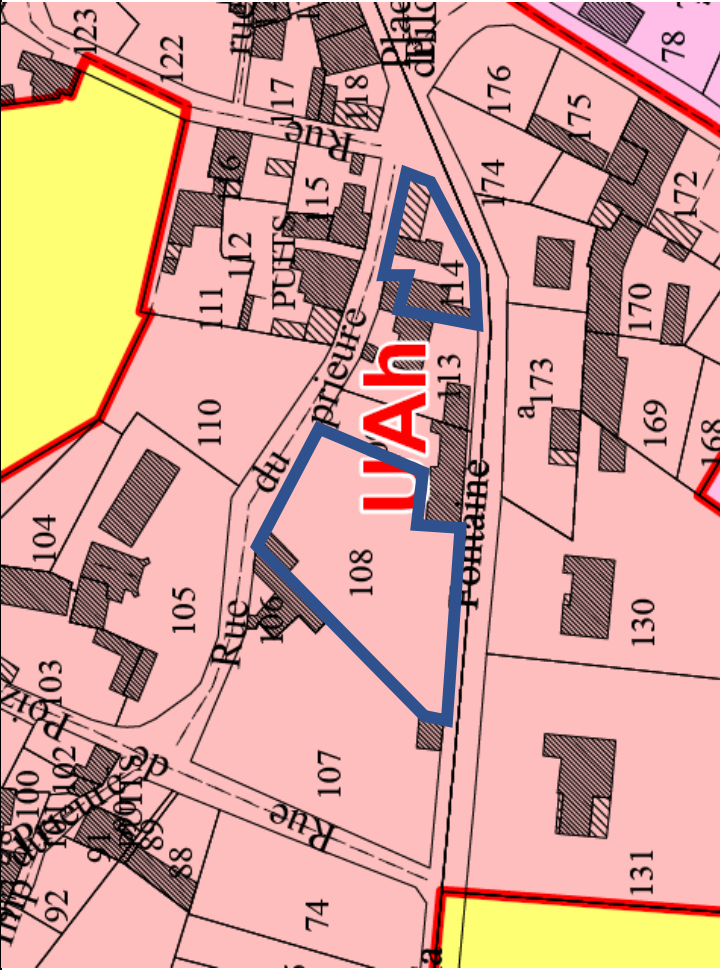
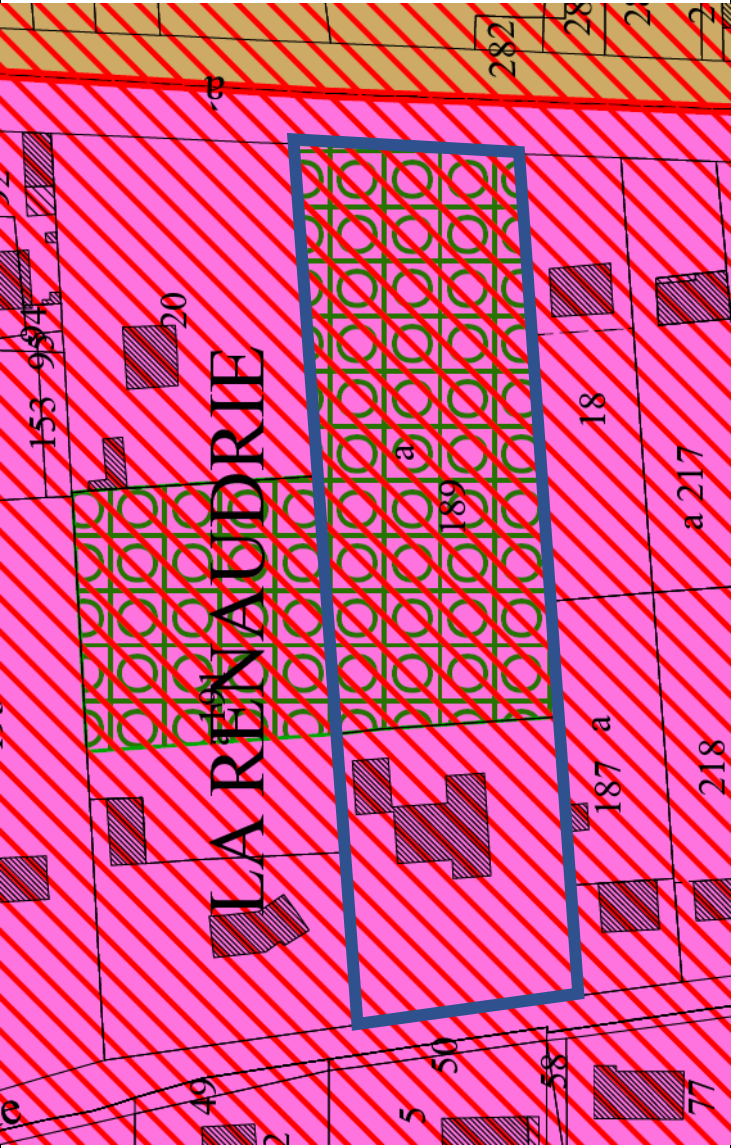
N°	Surface	Objet	Bénéficiaire
ER n°1	506 m²	Elargissement de la voie à 8 mètres	Commune
ER n°2	267 m²	Elargissement de la voie à 8 mètres	Commune
ER n°3	133 m²	Aménagement du carrefour des rues Richelieu et Buxières et élargissement de la rue Buxières à 8 mètres	Commune

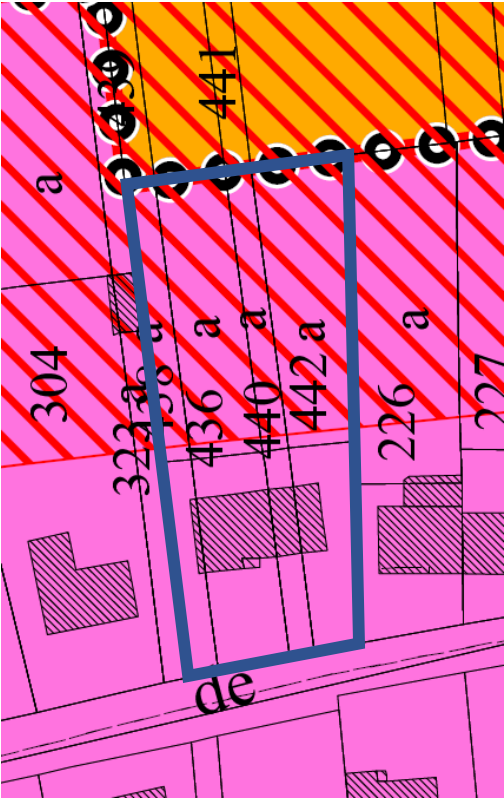
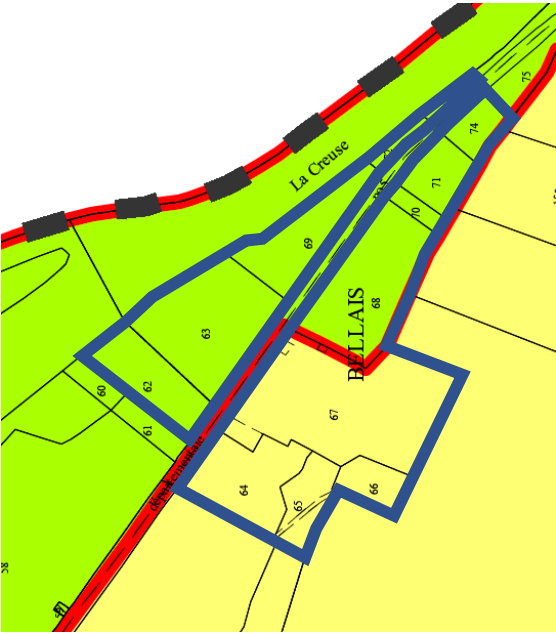
3. Le choix de modifier ou d’abandonner les OAP s’est fait suite à la demande des propriétaires concernés qui souhaitaient préserver leurs cadres de vie végétal et naturel offert par les jardins d’agrément. Les élus ont ainsi été à l’écoute d’un avis collectif.

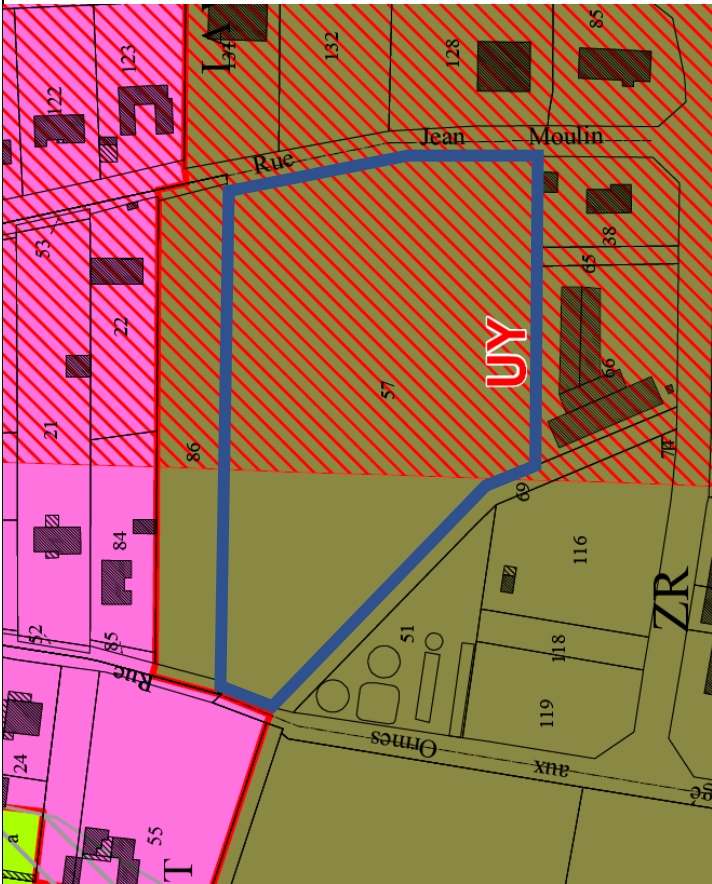
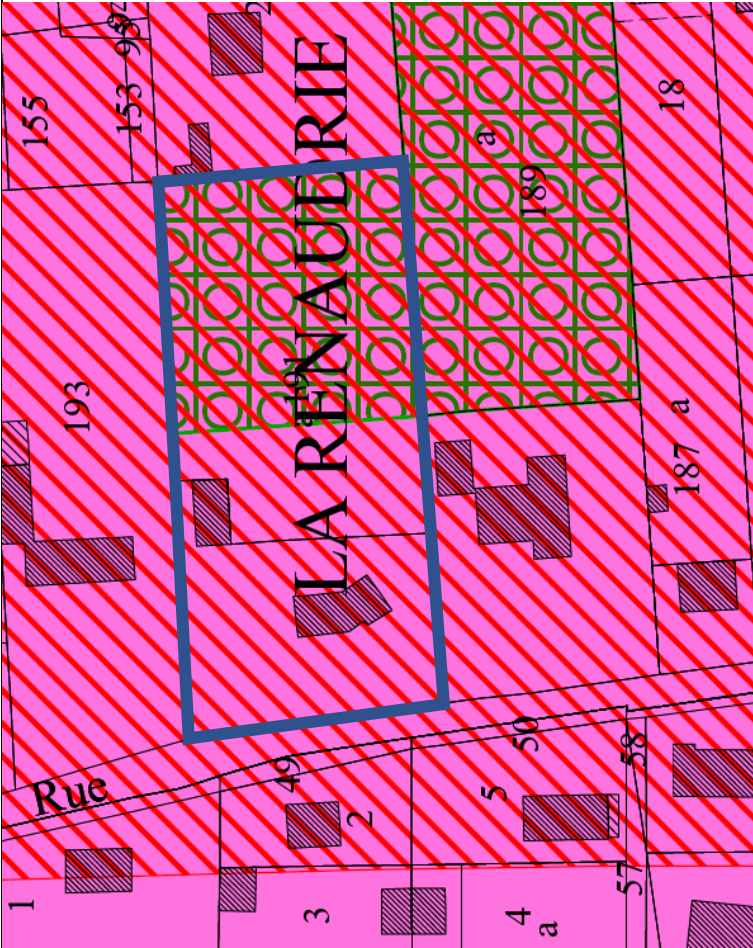
4. La volumétrie de logements est estimée avec la qualité du foncier (s’agit-il d’un terrain nu ? d’une parcelle occupée qui pourrait être divisée à l’initiative du propriétaire). En fonction de cette qualité du foncier, un coefficient de faisabilité est retenu ce qui paraît cohérent car un projet est sans doute plus facilement réalisable sur un terrain nu que sur une parcelle occupée. Aussi la densité en logements projetés peut dépendre de son environnement urbain (pour assurer une qualité d’intégration architecturale et paysagère) et de la qualité de voirie (prise en compte du dimensionnement des principes de desserte et prise en compte des conditions de sécurité).

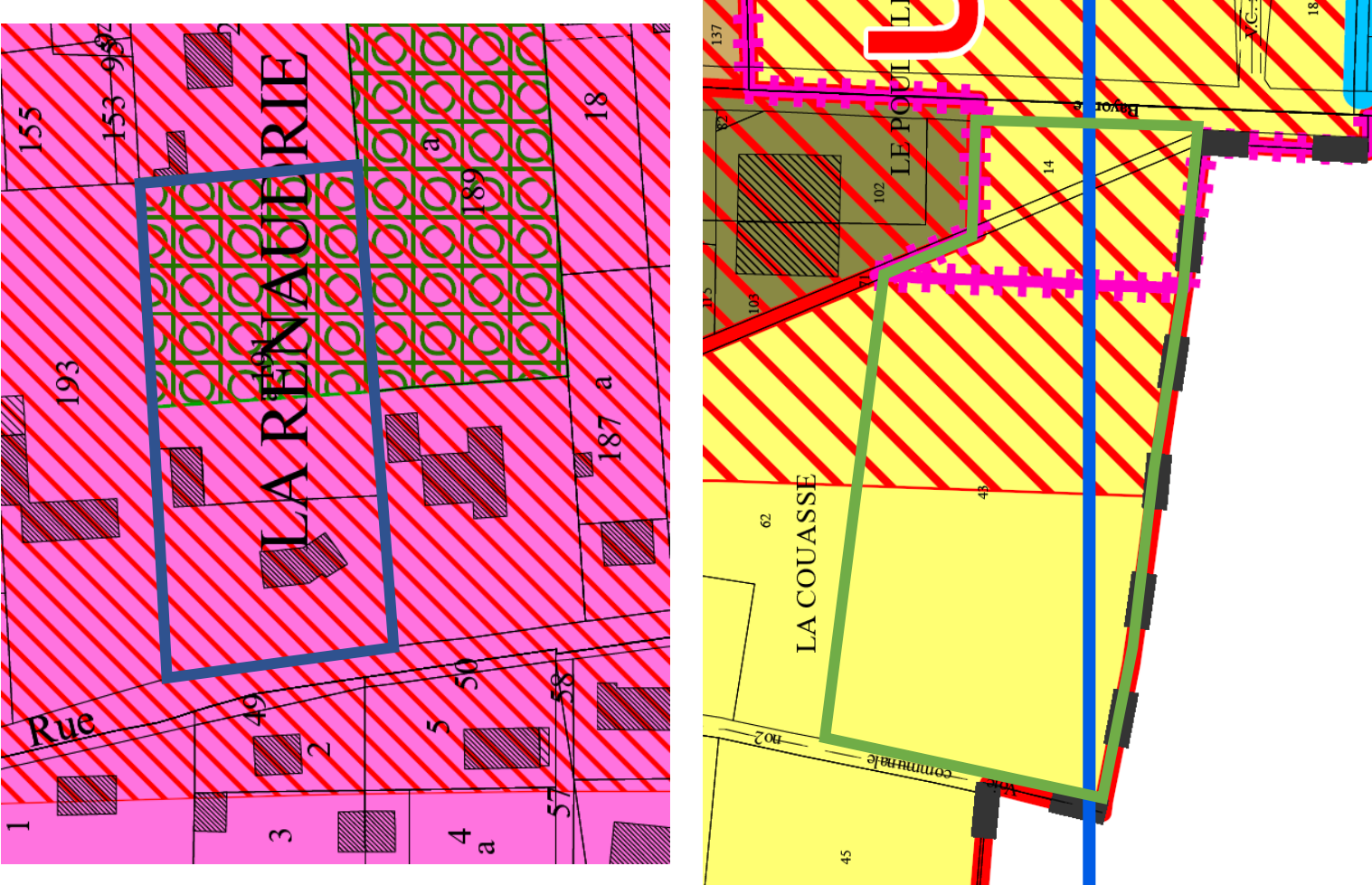
5. Concernant les logements vacants, les mesures d’initiatives communales ne semblent pas être le bon échelon d’intervention dans la mesure où les politiques locales de l’habitat sont très généralement celle d’un EPCI (Établissement public de coopération intercommunale). Aussi, les élus ne souhaitent pas retenir des principes qui vont contraindre un certain nombre de propriétaires limités dans leurs capacités d’investissement sur leurs biens immobiliers. Les élus refusent d’imposer des taxes ou toute autre type de sanction aux tiers. A l’inverse les élus ont toujours incité dans leur PLU l’affichage d’un droit à construire élargi dans le tissu urbain participant favorablement aux propriétaires concernés pour leur intérêt financier même s’il ne s’agit évidemment pas du seul intérêt à densifier un espace (d’autres intérêts résident dans l’exploitation des réseaux existants et la limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels). Les élus le rappellent, les propriétaires restent maîtres de la décision de vendre ou de conserver leurs biens. Le droit à construire est défini dans le PLU, c’est sa principale vocation.

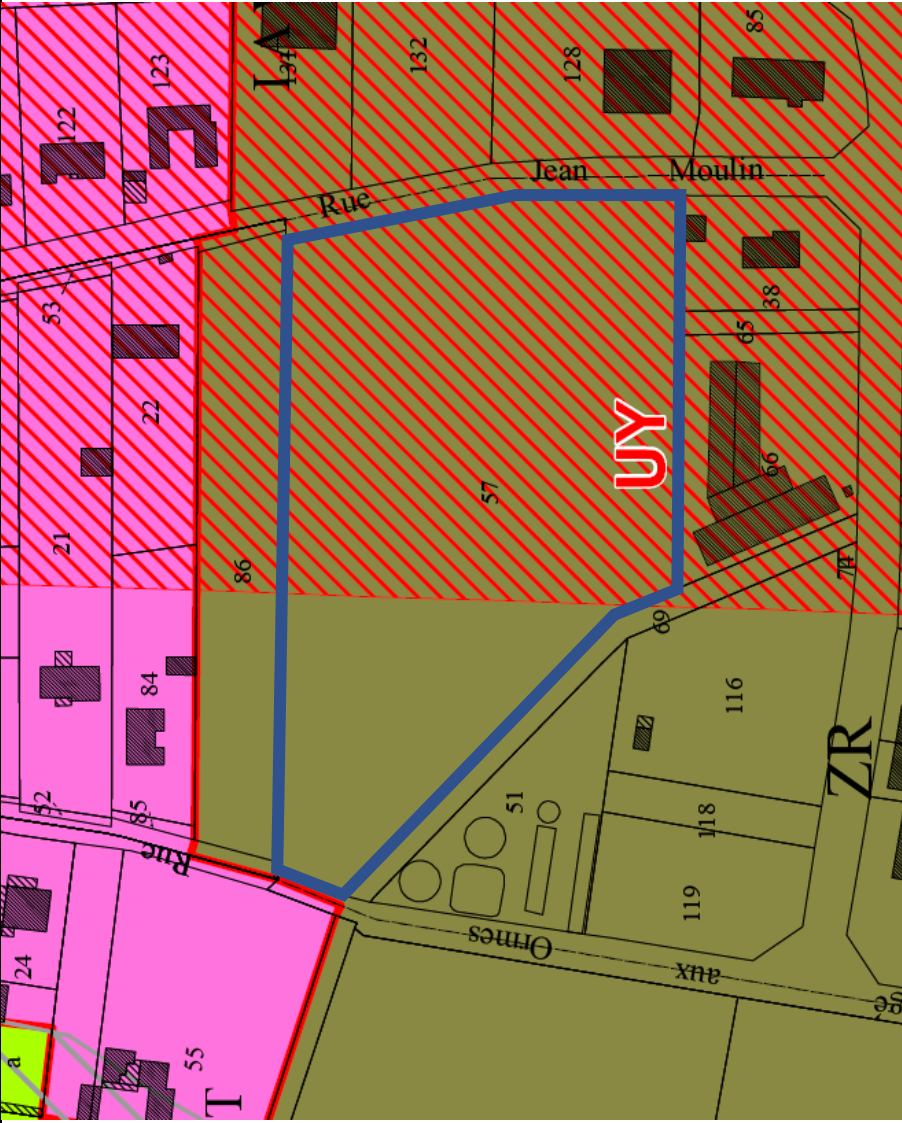
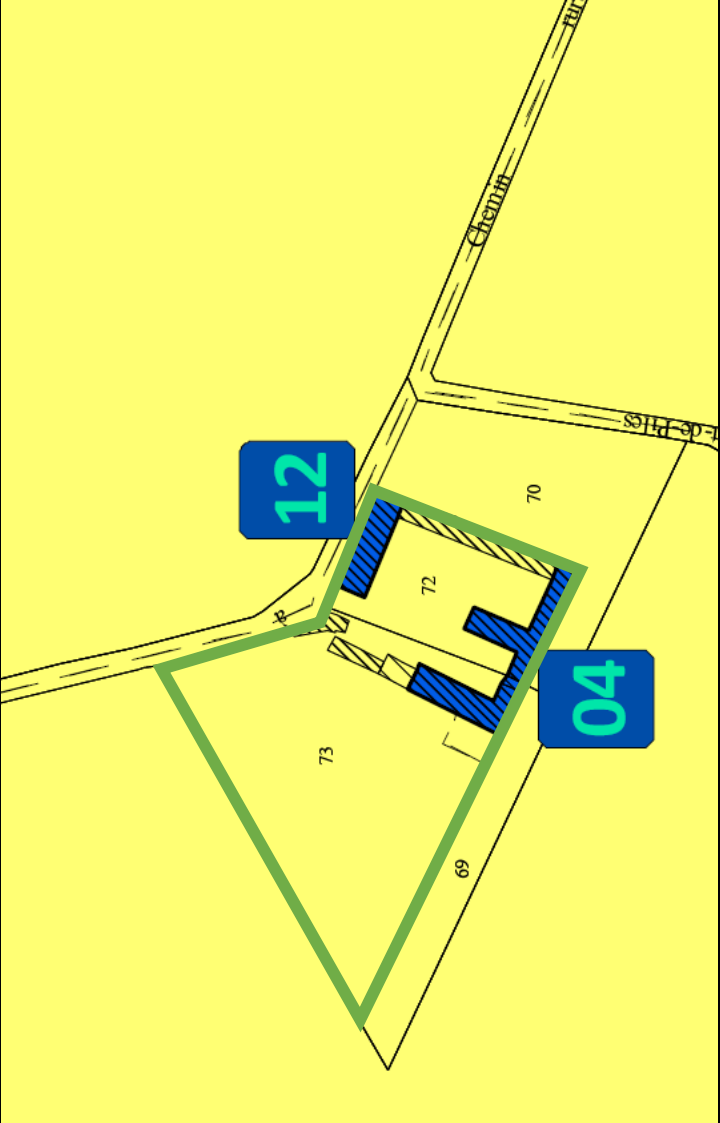
6. Par ailleurs, le Projet d’Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été de nouveau redébatu en Conseil Municipal. Toutes les pièces réglementaires qui ont été rédigées en conséquence assurent un principe de compatibilité permettant notamment d’asseoir un rythme d’évolution démographique raisonné et maîtrisé dans le temps. Enfin concernant les emplacements réservés listés dans le projet de PLU, ils correspondent à des principes d’intérêt collectif. Mme. Le Maire se tient disponible en mairie pour tous compléments d’informations.

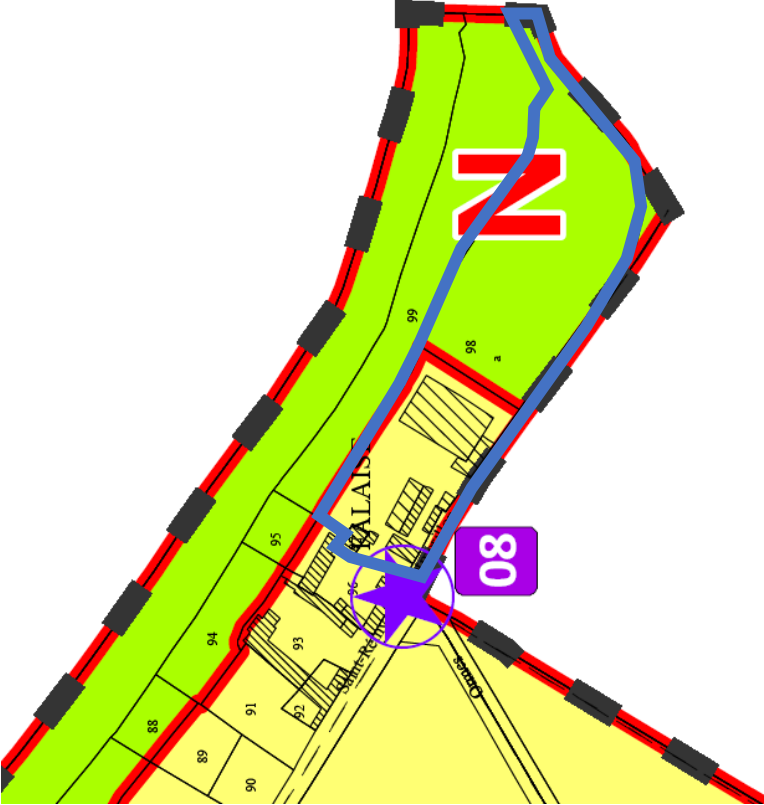
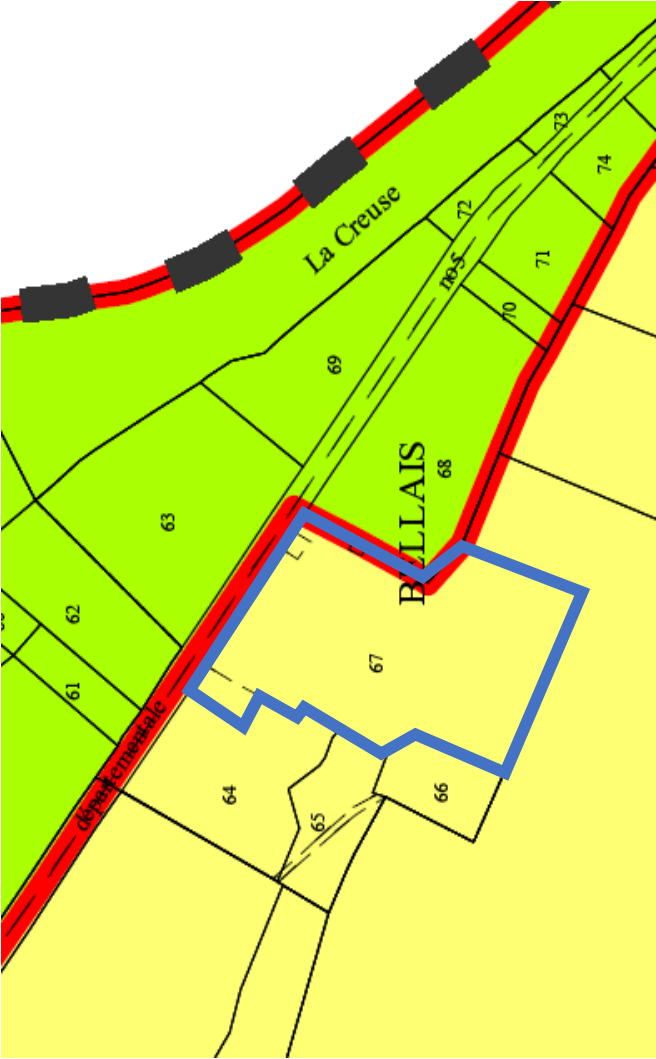
10	M. GERBAULT Marc	Courrier	29/03/2017	Désaccord du classement en rétention foncière de la parcelle ZL108, rue du Prieuré. Souhait de conserver cette parcelle en l'état pour pouvoir bénéficier d'une aire de stationnement, d'un potager ainsi que d'une aire de stockage, etc. La parcelle ZL114 est actuellement destinée à l'habitation, dotée d'un coefficient d'occupation élevé, le stationnement des véhicules y est rendu difficile.		Réponse : La question sur la parcelle 108 est posée en lien avec le document de travail du PLU réalisé par les élus sur l'analyse de la capacité du tissu urbain, autrement appelé « diagnostic foncier » dans le dossier de PLU. L'objectif du travail était de savoir si oui ou non la parcelle était projetée comme construite d'ici 2030 à l'initiative du propriétaire. Ce travail fait par les élus n'avait aucune vocation à figer une rétention foncière. Il est rappelé que les propriétaires peuvent jouir de leurs biens librement, le PLU n'étant qu'un outil d'aménagement mis à disposition des habitants selon leurs propres volontés de construire ou non.
11	LAROCHE-FARGE	Courrier	29/03/2017	Propriétaire de la parcelle 189 Souhaite avoir la confirmation par écrit de Mme Le Maire que : - L'ensemble des propriétaires concernés par les OAP, non vendeurs ne peuvent être contraints de vendre, et que l'aménagement ne pourra se faire seulement avec l'accord explicite de l'ensemble des propriétaires représentant chaque zone définie par l'OAP ; - La zone E soit bien définitivement écartée et qu'une mise à jour rectificative soit faite sur le site internet de la commune.		Réponse : Les élus donnent une suite favorable à cette requête. La parcelle 189 n'est pas incluse dans une opération d'ensemble (OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation). Il est rappelé que les propriétaires peuvent jouir de leurs biens librement, le PLU n'étant qu'un outil d'aménagement mis à disposition des habitants selon leurs propres volontés de construire ou non.

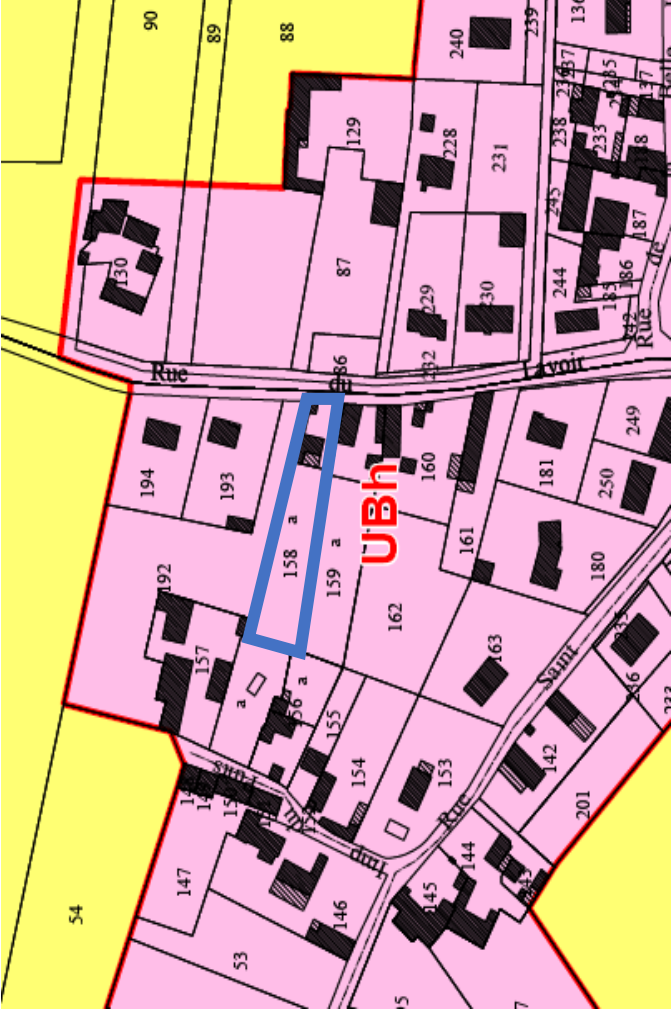
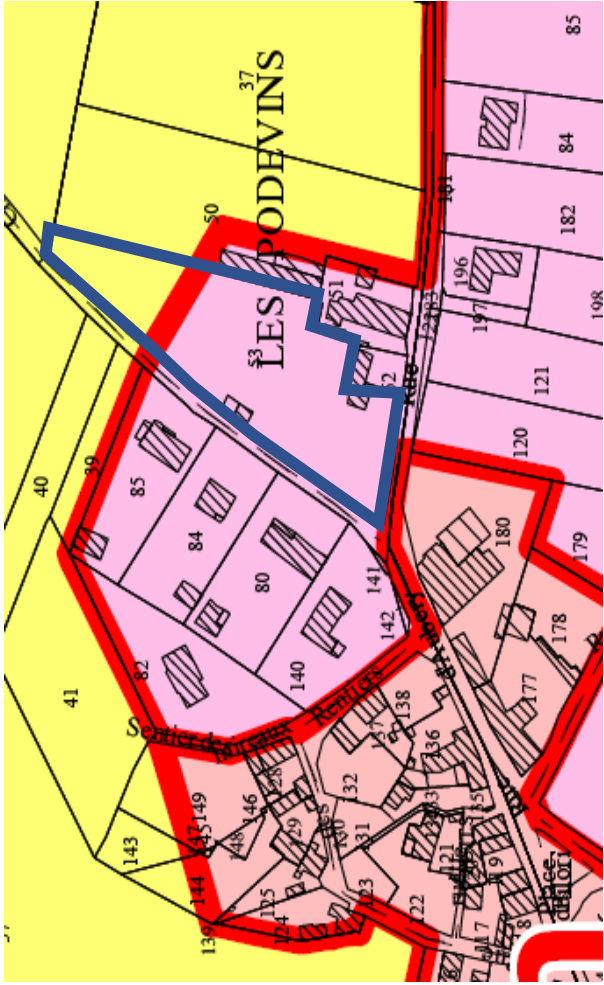
12	M. et Mme LEBLANC Thierry et Sylvie	Courrier	2704/2017	Contestation du projet de PLU. Ne souhaite pas vendre l’habitation ni son terrain. Les propriétaires contestent l’atteinte portée au droit de la propriété ainsi que la manière dont ils ont été informés. Ils auraient souhaité une concertation en amont.	
<u>Réponse</u> : Le projet d’OAP concernant ces parcelles a été modifié suite à la demande collective des propriétaires concernés de préserver le cadre de vie végétal et naturel offert par les jardins d’agrément. Les parcelles ne sont donc pas incluses dans une opération d’ensemble (OAP : Orientation d’Aménagement et de Programmation). Il est rappelé que les propriétaires peuvent jouir de leurs biens librement, le PLU n’étant qu’un outil d’aménagement mis à disposition des habitants selon leurs propres volontés de construire ou non.					
13	M. LETOT Maurice	Courrier	27/06/2017	Propriétaire de la parcelle ZC67 pour la parcelle bâtie ainsi que des parcelles ZC62 à 74 (ancien ensemble industriel avec carrières), souhaite voir représenté sur le cadastre le relevé de cet ensemble de carrières disparu lors d’une transaction des biens et la retransmission des entrées de carrières. Après reconnaissance de ses biens, le propriétaire souhaite mettre en valeur les bâtiments en conservant l’aspect de ruines ainsi que l’entretien en bordure des cavités en bordure de la Creuse et la mise en valeur d’une partie des cavités.	
<u>Réponse</u> : Les élus ne bénéficient pas de suffisamment d’éléments techniques pour soutenir le projet. Aussi les ruines citées ne permettent pas de comprendre les destinations prochaines des constructions existantes. Un changement de destination pourrait être étudié sur certains éléments bâtis. Il est rappelé que cet ensemble bâti est isolé aujourd’hui et ne peut constituer à lui seul la création d’un nouveau lieu de vie permanent qui nécessiterait une amélioration significative des équipements (route) et réseaux et une difficulté à satisfaire la présence de services de proximité.					
14	Mme MIGOUT Brigitte	Courrier	18/04/2017	Contestation des projets d’OAP A, B, D, E, inscrits au PLU des Ormes par peur d’expropriation. Propriétaire concerné par l’OAP partie B.	
<u>Réponse</u> : Les parcelles de Mme MIGOUT ne sont pas incluses dans une opération d’ensemble (OAP : Orientation d’Aménagement et de Programmation). Il est rappelé que les propriétaires peuvent jouir de leurs biens librement, le PLU n’étant qu’un outil d’aménagement mis à disposition des habitants selon leurs propres volontés de construire ou non. Enfin les OAP sont des outils de planification définis au Code de l’Urbanisme. Une OAP n’est en aucun cas un outil d’expropriation, elle-même définie par le Code de l’Expropriation. Les élus n’ont jamais eu l’intention d’une quelconque expropriation à travers le PLU.					

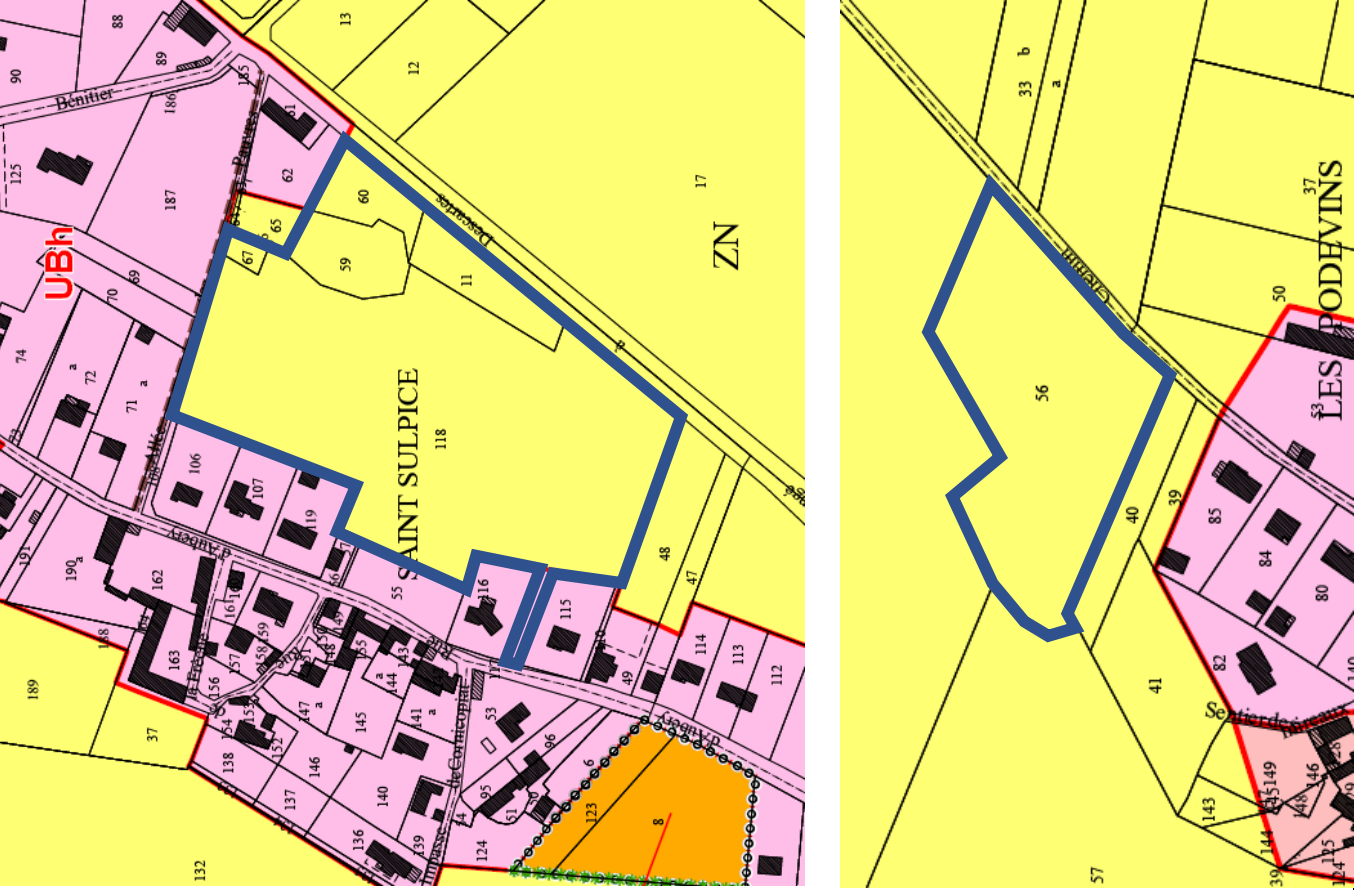
15	M. et Mme CHAILLOU Dominique	Courrier	21/11/2016	Souhait de voir la parcelle ZR57, située en zone d'activité devenir entièrement ou en partie constructible pour l'usage d'habitation		
<u>Réponse</u> : La parcelle visée ne peut recevoir une capacité à être construit pour des résidents permanents dans la mesure où la présence de la station d'épuration qui jouxte la parcelle doit présenter un recul suffisant de toute nouvelle habitation. Les élus souhaitent ainsi éviter toutes nuisances pour les habitants actuels comme pour tout nouveau résident.						
16	M. et Mme RAIFFE Robert	Courrier	21/11/2016	Contestation du projet d'OAP (zone D). Souhaite voir figurer par écrit de Mme Le Maire que la réalisation des aménagements ne pourra se faire uniquement avec l'accord explicite de l'ensemble des propriétaires représentant chaque zone définie par l'OAP.		
<u>Réponse</u> : Il est rappelé que les propriétaires peuvent jouir de leurs biens librement, le PLU n'étant qu'un outil d'aménagement mis à disposition des habitants selon leurs propres volontés de construire ou non. L'OAP D citée n'existe plus dans le projet de PLU.						
17	Mme. CHOUARD	Courrier	30/08/2017	Demande de classement de la parcelle AD191 en Espace Boisé Classé		
<u>Réponse</u> : Les élus donnent une suite favorable à cette requête. A noter que le classement EBC (Espaces Boisés Classés) induit une inconstructibilité.						

18	M. LAROCHE-FARGE	Courrier	01/09/2017	Souhaite classer : - la parcelle AD189 en Espace Boisé Classé - la parcelle ZR43 en parcelle constructible - la parcelle ZR14 en parcelle constructible	
<u>Réponse</u> : Concernant la parcelle AD 189 : les élus donnent une suite favorable à cette requête. .A noter que le classement EBC (Espaces Boisés Classés) induit une inconstructibilité. Concernant les parcelles ZR 43 et 14, elles sont classées en dehors de la PAU (Partie Actuellement Urbanisée). Les élus ont l’obligation d’appliquer les principes de lutte contre l’urbanisation en étalement linéaire en accord avec les objectifs exprimés dans les lois nationales autour de l’aménagement du territoire (Loi SRU, loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové). De plus, la RD910 est classée route à grande circulation. Ce classement est indépendant du PLU et entraine de fait un principe d’urbanisation limitée le long de cet axe routier. Cette requête ne peut donc pas avoir de suite favorable.					

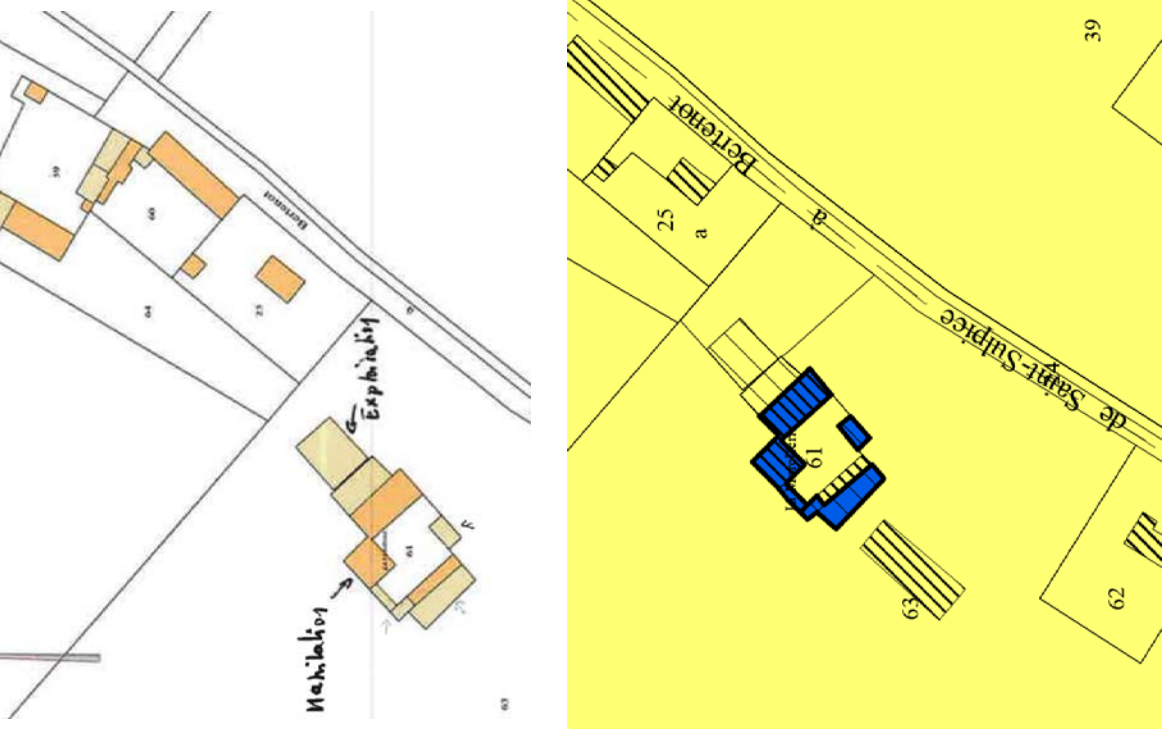
19	M. et Mme Chaillou Dominique	Courriel	04/07/2017	Demande par courrier le 17/11/2016 Souhait toujours voir la parcelle ZR57, située en zone d'activité devenir entièrement ou en partie constructible pour l'usage d'habitation	
<u>Réponse</u> : La parcelle visée ne peut recevoir une capacité à être construit pour des résidents permanents dans la mesure où la présence de la station d'épuration qui jouxte la parcelle doit présenter un recul suffisant de toute nouvelle habitation. Les élus souhaitent ainsi éviter toutes nuisances pour les habitants actuels comme pour tout nouveau résident.					
20	M. LEFEBVRE Louis	Cahier de concertation	05/01/2016	Souhaite pour les parcelles ZL72 et ZL73 aménager une partie ou l'ensemble de la propriété en gîte et salle de réception à la cessation d'activité agricole.	
<u>Réponse</u> : Les élus donnent une suite favorable à cette demande en autorisant un changement de destination sur les bâtiments localisés en bleu sur le règlement graphique.					

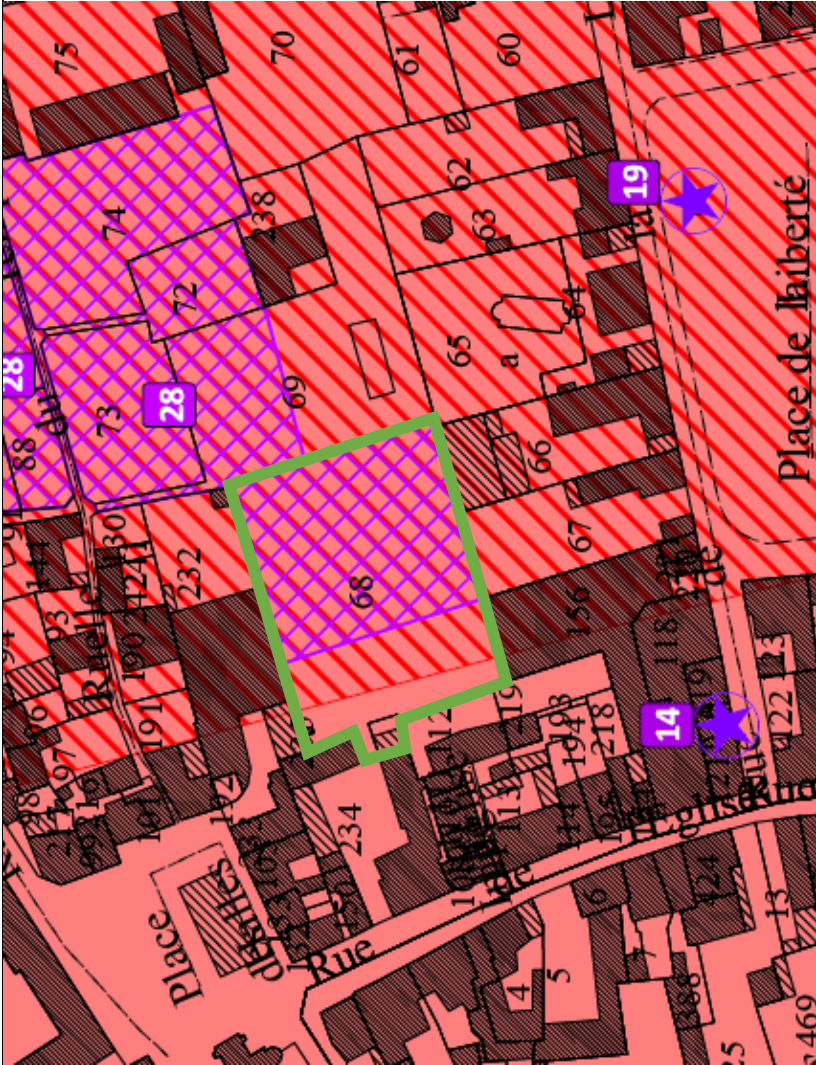
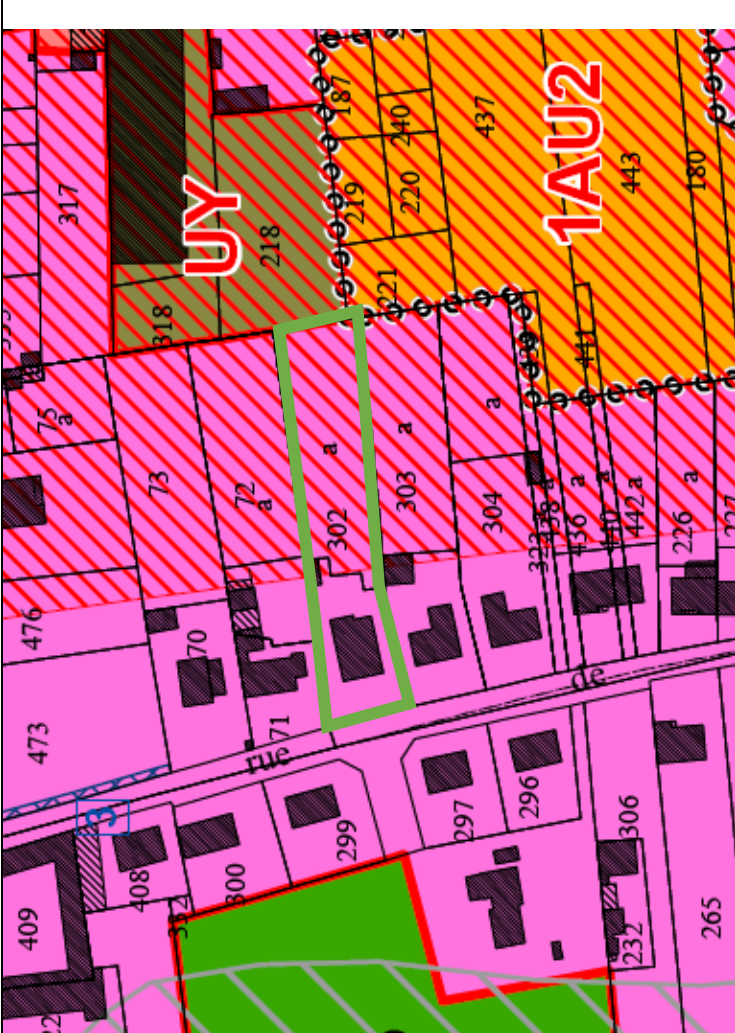
21	M. ROUX Christian	Cahier de concertation	13/01/2016	Souhaite que la parcelle ZC98 soit en mis en terrain constructible dans un projet d’agrandissement du hangar agricole.	
<u>Réponse :</u> Les élus donnent une suite favorable à cette requête. Aucun enjeu naturel ne permet de justifier le classement en zone naturelle.					
22	M. LETOT Maurice	Cahier de concertation	18/01/16	Projet de réhabilitation sur la section ZC67	
<u>Réponse :</u> Les élus ne bénéficient pas de suffisamment d’éléments techniques pour soutenir le projet. Aussi les ruines citées ne permettent pas de comprendre les destinations prochaines des constructions existantes. Un changement de destination pourrait être étudié sur certains éléments bâtis. Il est rappelé que cet ensemble bâti est isolé aujourd’hui et ne peut constituer à lui seul la création d’un nouveau lieu de vie permanent qui nécessiterait une amélioration significative des équipements (route) et réseaux et une difficulté à satisfaire la présence de services de proximité.					

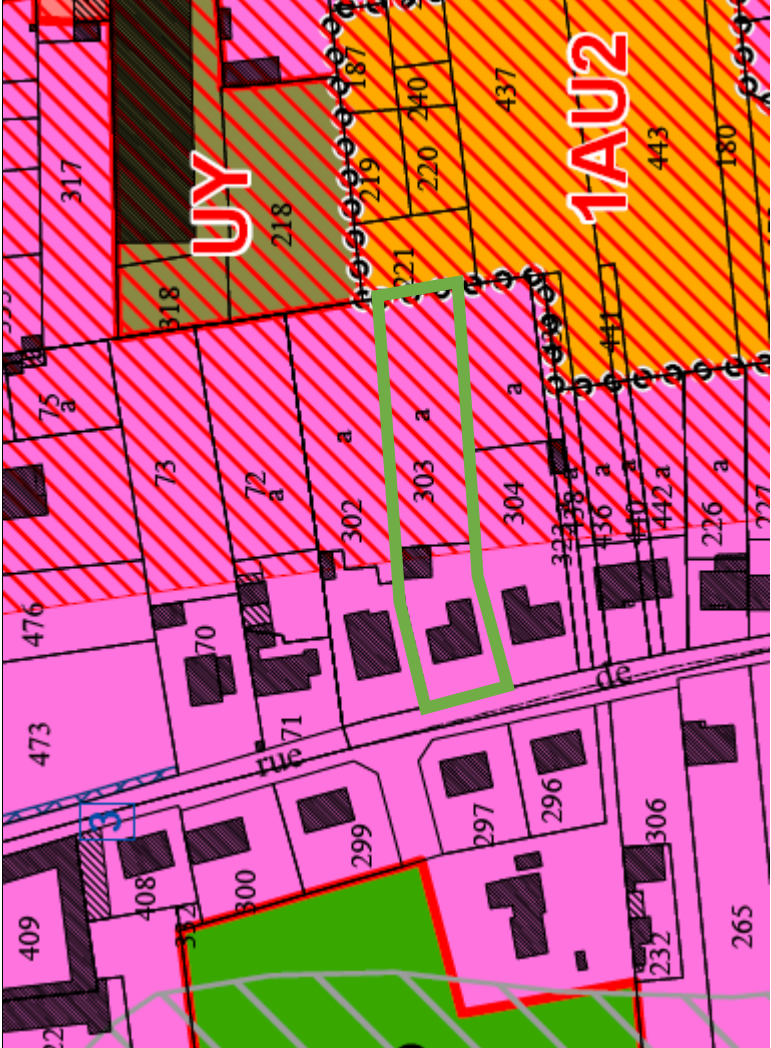
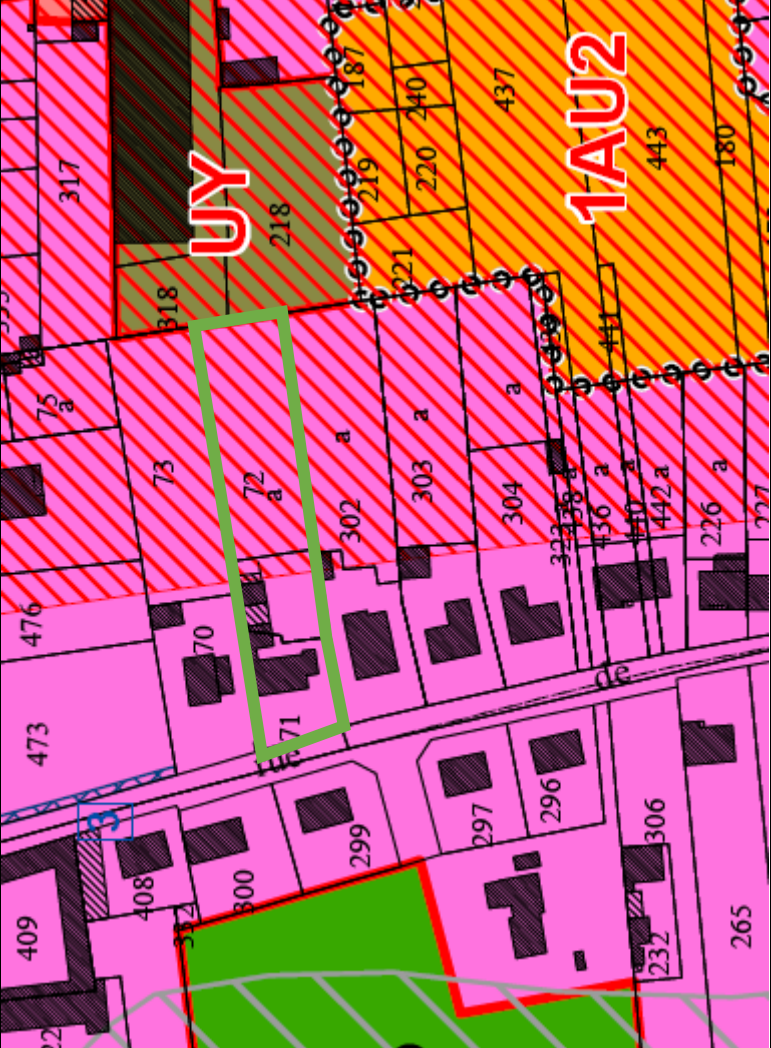
23	M. ANGOUMOIS Yann	Cahier de concertation	26/01/2016	Projet de réhabilitation des dépendances rattachées à l’habitation sur la parcelle ZE158	
<u>Réponse :</u> Le projet est inscrit dans une zone UBh qui ne s’oppose pas à un projet d’urbanisation ou réhabilitation dès lors que la destination des constructions projetées est autorisée dans le règlement écrit.					
24	LAURIN	Cahier de concertation	15/02/2016	Demande que la grange située sur la parcelle ZL53 puisse faire l’objet d’un changement de destination en habitation.	
<u>Réponse :</u> Le projet est inscrit dans une zone UBh qui ne s’oppose pas à un projet d’urbanisation ou réhabilitation dès lors que la destination des constructions projetées est autorisée dans le règlement écrit.					

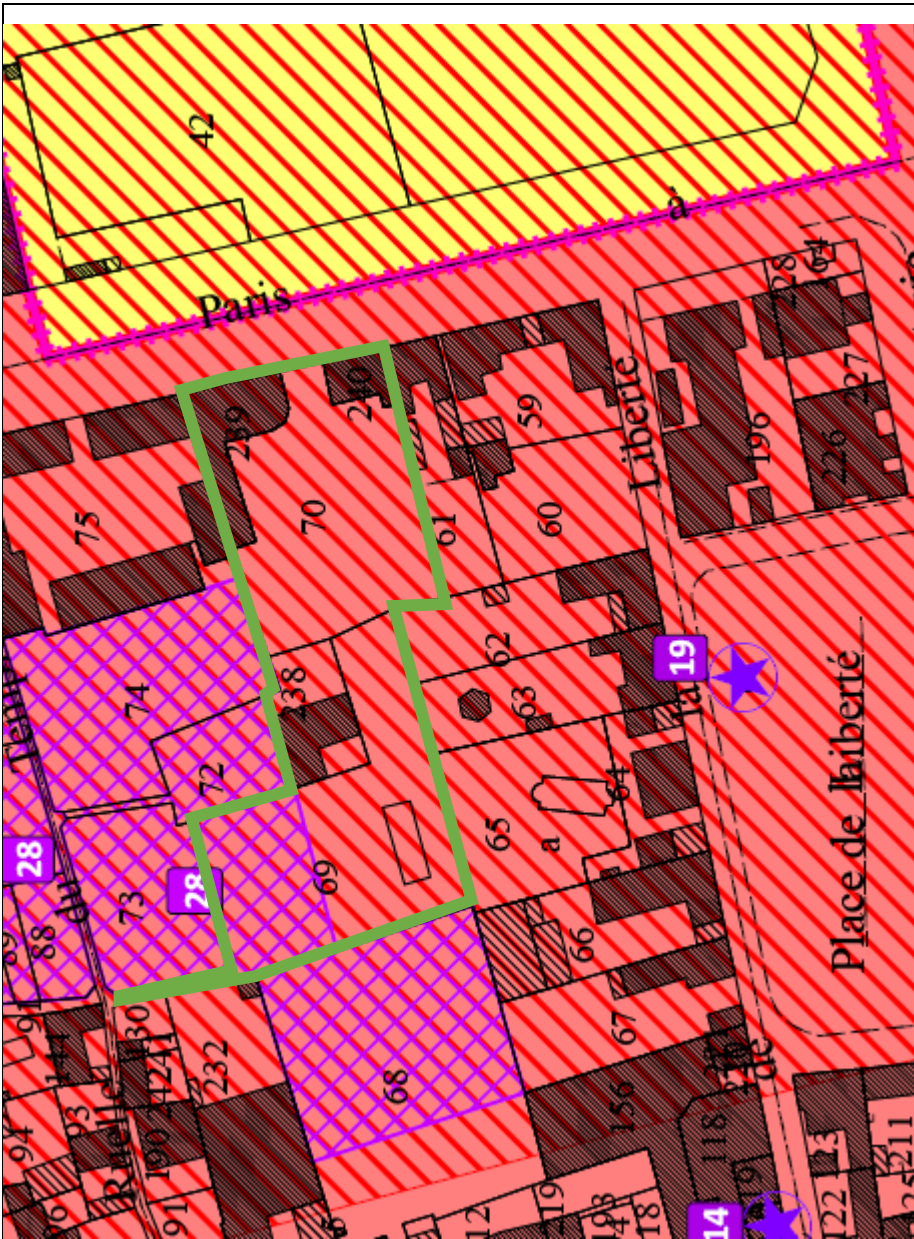
25	Indivision de la ROCHEBROCHARD	Cahier de concertation	03/03/16	Demande par courrier en date du 03/03/16. Souhaite que les parcelles 11, 59, 60, 67, 108, 111, 117, 118 soit desservies par l’allée des Pauvres. Souhaite un changement de destination de la parcelle 56.	
----	--------------------------------	------------------------	----------	--	---

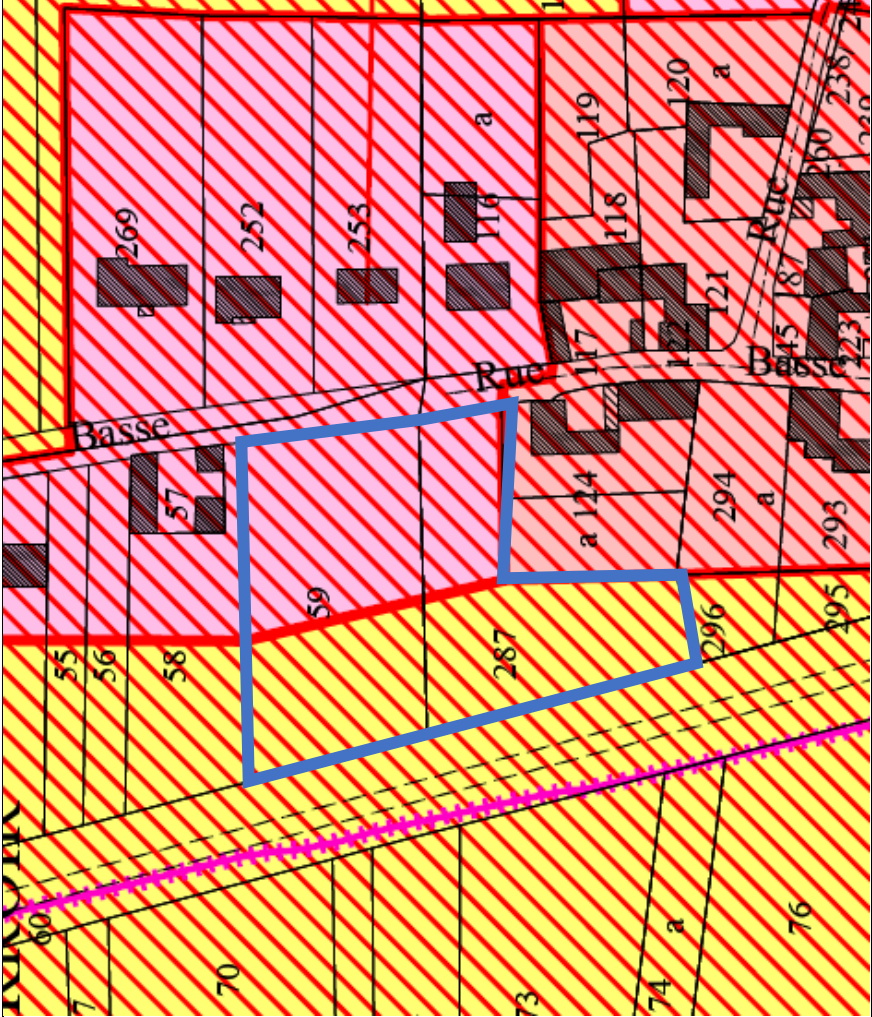
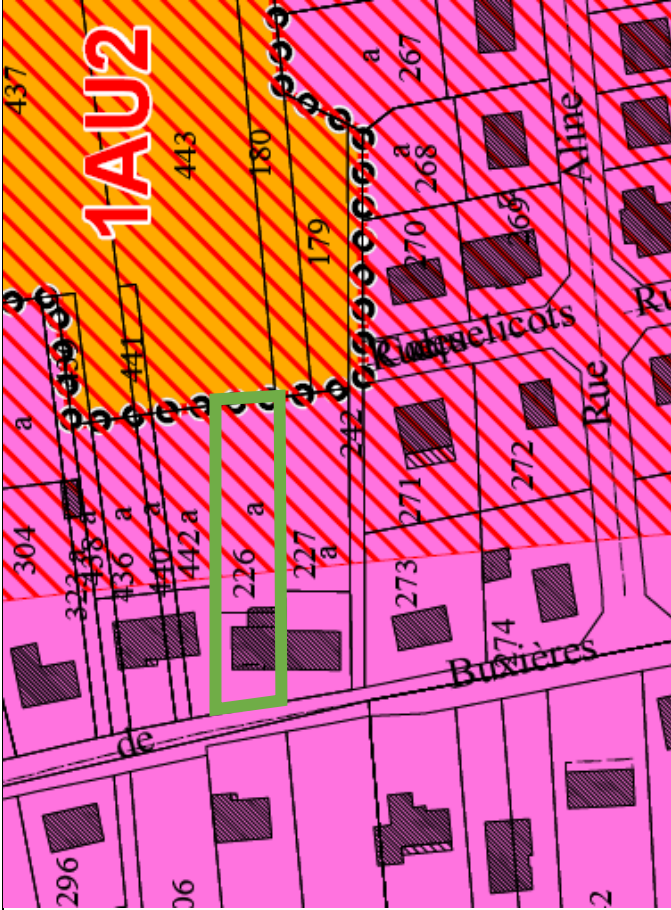
Réponse : Les parcelles sont situées à l’extérieur du tissu urbanisé. Les élus doivent appliquer les principes nationaux de lutte contre l’urbanisation en étalement linéaire. Ces parcelles sont localisées dans un environnement agricole marqué. Toute intention d’urbanisation ne peut donc pas avoir de suites favorables sur ces emprises. Aussi les surfaces présentées dans les deux périmètres d’intention semblent disproportionnées lorsque l’on projette le nombre de constructions potentielles. Il ne parait pas opportun de soutenir un développement exponentiel d’un hameau qui mérite de conserver son cadre de vie rural et calme. Enfin les élus n’ont pas pour objectifs d’étendre les réseaux et les voies d’accès. Les financements semblent trop importants pour permettre ces projets.

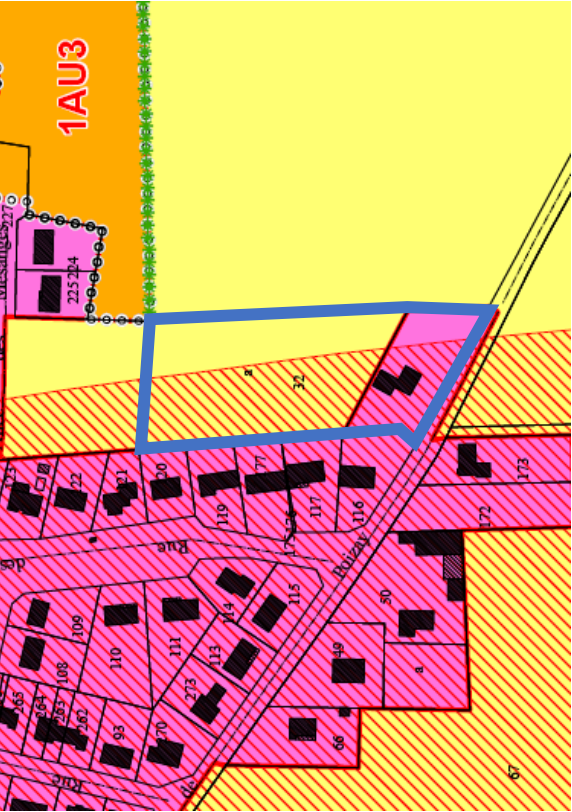
26	BESNAULT	Cahier de concertation	13/05/2016	Souhaite un changement de destination sur les parcelles ZI60 et 61 afin que les bâtiments (couleurs orangées) puissent être aménagés pour les particuliers et les bâtiments d'exploitations (couleurs beiges) puissent être utilisés par de futurs agriculteurs ou professionnels.	
Réponse : Les élus donnent une suite favorable à cette demande en autorisant un changement de destination sur les bâtiments localisés en bleu sur le règlement graphique.					

27	Mr et Mme MASON JP et Nicole	Cahier de concertation	4/10/2016	OAP n°A sur la parcelle AB68 Les propriétaires s’opposent au projet et ne comprennent pas comment une opération comme cela peut voir le jour sur un secteur historique et préservé.	
Réponse : Le projet d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) a été abandonné. Les élus affirment le souhait des propriétaires concernés en matérialisant le maintien des jardins d'agrément en « Espaces jardinés préservés » au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.					
28	Mme BOIRY Valérie et Carine	Cahier de concertation	18/10/2016	OAP n°B Sur la parcelle AC302 Opposition au projet de PLU pour des soucis d'accès aux garages et de la difficulté de construire d'éventuels futurs projets sur leur parcelle.	
Réponse : La parcelle AC 302 n'est plus intégrée dans l'OAP qui a été modifié à la demande collective des propriétaires concernés de préserver le cadre de vie végétal et naturel offert par les jardins d'agrément.					

29	M. et Mme PLISSON Gérard et Micheline	Cahier de concertation	21/10/2016	Les propriétaires de la parcelle AC303 sont contre la mise en place du PLU qui détruit leur propriété et la perte de valeur de la maison.	
Réponse : La parcelle AC 303 n'est plus intégrée dans l'OAP qui a été modifié à la demande collective des propriétaires concernés de préserver le cadre de vie végétal et naturel offert par les jardins d'agrément.					
30	M. et Mme EBRARD Jack et Liliane	Cahier de concertation	08/11/2016	OAP n°B sur la parcelle AC71 et 72 se pose la question d'avoir un terrain constructible et de ne plus pouvoir construire ce qu'ils ont envie. Enonce le fait de la perte de valeur de leur patrimoine.	
Réponse : Les parcelles AC71 et 72 ne sont plus intégrées dans l'OAP qui a été modifié à la demande collective des propriétaires concernés de préserver le cadre de vie végétal et naturel offert par les jardins d'agrément.					

31	M. et Mme PICARD Didier et Sylvie	Cahier de concertation	23/01/2016	Les propriétaires des parcelles AB238-239-240-69 et 70 sont contre le PLU car : - Amputation de leur terrain ; - Projet de lotissement de 13 parcelles est pour eux irréaliste ; - Contraintes des futures constructions liées au patrimoine architectural et à l'ABF ; - Nuisances liées au futur lotissement ; - Problèmes liés à l'intégration paysagère du futur lotissement ; Souhaitent conserver l'entièreté de leur terrain et ne souhaitent pas que le projet de lotissement se fasse à cet endroit.	
Réponse : Le projet d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) a été abandonné. Les élus affirment le souhait des propriétaires concernés en matérialisant le maintien des jardins d'agrément en « Espaces jardinés préservés » au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.					

32	M. COGNAULT René	Cahier de concertation	15/02/2017	Souhaite connaître le motif de la décision de suppression de la nature constructible des parcelles ZB59 et ZB287, rue Basse Colombiers	
<u>Réponse :</u> La présente demande a été faite à un moment de la procédure où ce hameau n'était pas inclus dans une zone urbaine constructible. L'avancement des réflexions et la prise en compte de la concertation avec tous les acteurs de la procédure (y compris les habitants) a entraîné l'intégration de ce secteur comme un espace urbain à consolider (et donc permettre un droit à construire dans la zone urbaine). Les parcelles ZB 59 et 287 sont classées en partie en zone constructible en continuité des espaces urbanisés existants aujourd'hui. Il s'agit aussi pour les élus d'assurer une logique d'urbanisation respectant une forme d'alignement du front bâti. L'arrière des parcelles n'est quant à lui pas constructible pour conserver des espaces de jardins comme c'est le cas de part et d'autre des parcelles ici visées.					
33	M. et Mme QUINQUENEAU Pascal et Claudine	Cahier de concertation	25/04/2017	OAP (1AU2) Ne souhaite pas vendre une partie de la parcelle 226, visée par le projet et ne souhaite pas voir augmenter la fréquence de passage devant la parcelle. De plus, énonce un projet de construction d'un garage sur leur terrain.	
<u>Réponse :</u> La parcelle AC 302 n'est plus intégrée dans l'OAP qui a été modifié à la demande collective des propriétaires concernés de préserver le cadre de vie végétal et naturel offert par les jardins d'agrément.					

34	M. ZEN Frédéric et Mme PILARD Isabelle	Cahier de concertation	04/05/2017	Souhaite conserver le caractère urbanisable de la parcelle ZE32 pour pouvoir en vendre les 2/3.	
<u>Réponse</u> : Sur le secteur de Bois Pouzin, les parcelles bâties comprennent seulement une habitation par parcelle. Il n'existe pas le principe de double front bâti, principe qui consiste à cumuler deux maisons l'une derrière l'autre sur une même parcelle. Dans un souci d'équilibre général, ce double front bâti n'est pas autorisé. Ce choix permet aussi de limiter les potentiels conflits de vis-à-vis avec le voisinage de proximité (qui dispose aujourd'hui d'espaces d'intimités privilégiés).					
35	M. LEBLANC	Cahier de concertation	07/06/2017	Contestation du projet de PLU (désastre pour la nature)	
<u>Réponse</u> : L'intention des élus n'est pas de supprimer les espaces ruraux et naturels. Au contraire les élus ont souhaité mettre en avant une urbanisation respectueuse des hameaux calmes et peu urbanisés. Dans le centre bourg les opérations d'urbanisation projetées respectent la tranquillité des résidents actuels. Il est rappelé que les propriétaires peuvent jouir de leurs biens librement, le PLU n'étant qu'un outil d'aménagement mis à disposition des habitants selon leurs propres volontés de construire ou non.					
36	M. GERVAIS	Cahier de concertation	12/06/2017	Contestation du projet de PLU. Souhaite conserver des espaces verts s'il n'y a pas d'utilité publique.	
<u>Réponse</u> : L'intention des élus n'est pas de supprimer les espaces ruraux et naturels. Au contraire les élus ont souhaité mettre en avant une urbanisation respectueuse des hameaux calmes et peu urbanisés. Dans le centre bourg les opérations d'urbanisation projetées respectent la tranquillité des résidents actuels. Il est rappelé que les propriétaires peuvent jouir de leurs biens librement, le PLU n'étant qu'un outil d'aménagement mis à disposition des habitants selon leurs propres volontés de construire ou non.).					

SYNTHESE DES REQUETES EXPRIMEES JUSQU’A L’ARRET DE PROJET – PLU DES ORMES

37	BOISSONEAU	FORUM INTERNET PLU	28/09/2016	Lors de la réunion d’information du 27 septembre , il nous a été présenté les travaux importants et de qualité effectués sur le bourg des Ormes et les villages (Colombiers, Mousseau, Saint Sulpice, Poisay) . Par contre rien sur les hameaux et écarts situés en dehors de la zone dite « urbanisée ». Si la notion de non constructibilité n’est pas à remettre en cause, l’aménagement de l’existant sera-t- il possible ? Cet aménagement pourra-t-il comprendre une légère extension contiguë au volume d’habitation existant ? Les constructions annexes, servitudes ou garages nécessaires à l’usage de ces logements existants, seront elles autorisées ?
<u>Réponse présente sur le site internet du PLU :</u> Bonjour, Dans les écarts non compris dans les Parties Actuellement Urbanisées du centre bourg et des villages (Colombiers, Mousseau, Saint Sulpice, Poisay), l’aménagement de l’existant est possible. La construction d’annexes de surfaces limitées et d’extensions limitées est possible également pour conforter les constructions principales existantes (il n’est effectivement pas possible d’envisager de nouveaux logements par exemple dans ces écarts). La notion de « limité » sera défini dans la prochaine étape de la procédure : le règlement écrit. Elle concerne la surface de plancher (propre à la construction principale visée) et / ou la surface d’emprise au sol. Bonne réception.				
38		FORUM INTERNET PLU	13/10/2016	Les propriétaires concernés par les projets A/B/D et E seront-ils dans l’obligation de concéder leur partie de terrain inclu dans le PLU ?
<u>Réponse présente sur le site internet du PLU :</u> Bonjour, Les propriétaires restent maîtres de leur propriété bien évidemment s’ils ne sont pas vendeurs. S’ils souhaitent vendre une partie de leur bien, la ou les futures constructions envisagées devront respectées l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) prévue sur le secteur concerné. Un projet de construction individuel ne sera pas possible. Il devra être inclus dans une opération d’ensemble (il est aussi possible qu’un projet individuel respecte l’opération d’ensemble définie par le schéma de principe de l’OAP mais cela est souvent difficile). Il n’y a aucune obligation dans le temps pour les propriétaires de vendre leur bien. Aussi la position de conserver le foncier aujourd’hui en l’état peut être remis en question dans quelques mois ou années. La décision prise par les propriétaires aujourd’hui est évolutive et les élus restent à l’écoute notamment des propriétaires concernés. Aussi sous réserve de la prochaine validation des projets A, B, D et E, ce sont des projets qui seront potentiellement intéressants pour des promoteurs, aménageurs qui feront peut-être des propositions d’acquisition selon leur intérêt. A ce jour aucun intérêt n’est déclaré de leur part car le PLU n’est pas encore approuvé. Il le sera probablement fin 2017 au regard de l’avancement de l’étude observée aujourd’hui. En espérant avoir répondu à votre question.				