

# PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

# ORMOY

Plan Local d'Urbanisme

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Révision du PLU prescrite le 20 septembre 2022  
Projet de PLU arrêté le 2 juillet 2024

**PLU approuvé le 10 juin 2025**

Vu pour être annexé à la  
délibération du conseil  
municipal du  
10 juin 2025  
approuvant le plan local  
d'urbanisme d'Ormoiy

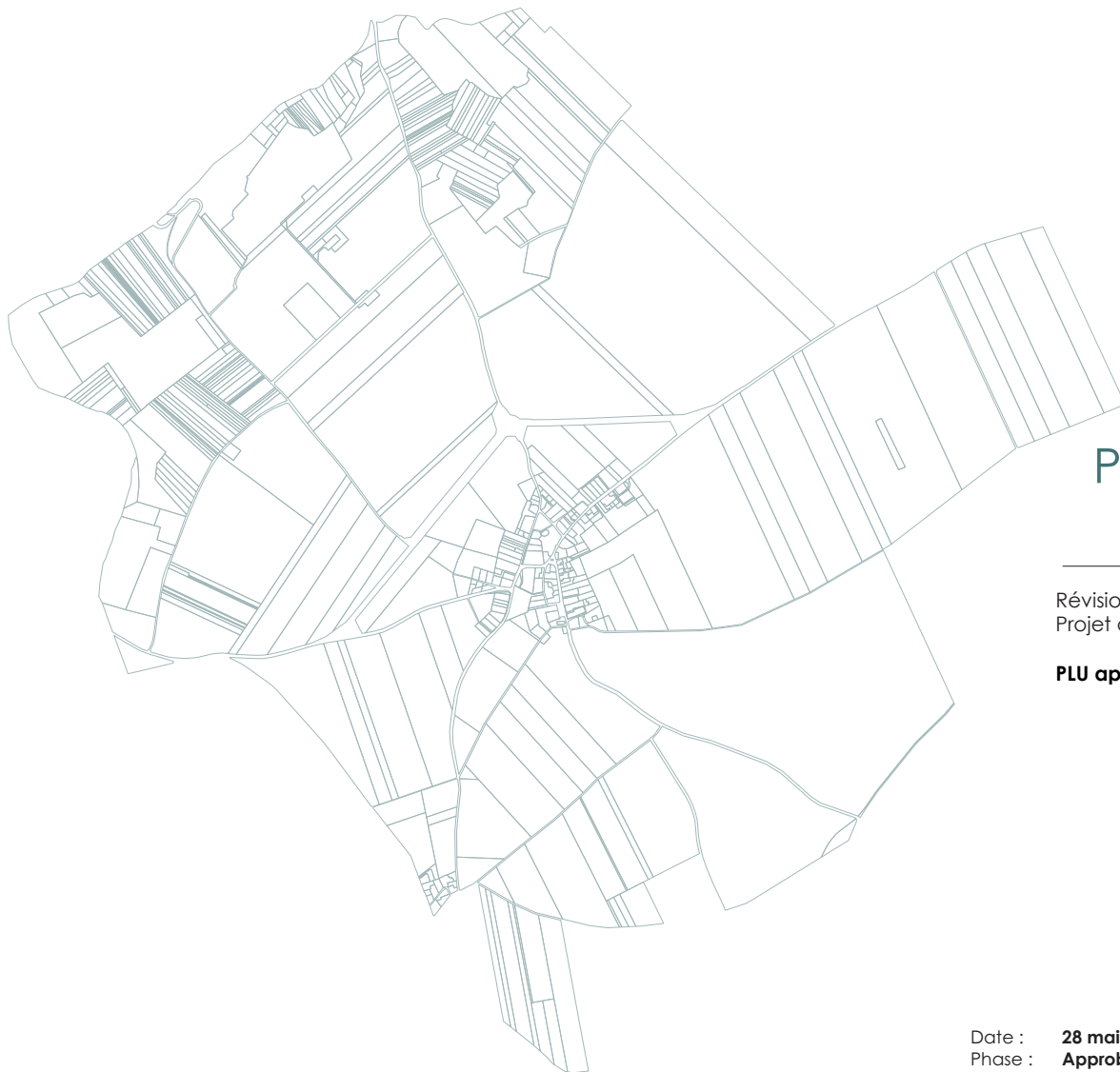
Le maire,  
Sylvie CHALLES

Date : **28 mai 2025**  
Phase : **Approbation**

N° de pièce : **2**

Mairie d'Ormoiy (28210),  
4 rue de la Mairie - 02.37.82.31.71

Gilson & associés Sas  
urbanisme et paysage  
4bis, rue Saint-Barthélémy, 28000 Chartres  
02 37 91 08 08 / contact@gilsonpaysage.com  
www.gilsonpaysage.com



## PRÉAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. En d'autres termes, c'est le projet de la commune.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales, retenues pour l'ensemble de la commune concernant :

- l'habitat
- l'environnement
- les transports et les déplacements
- le développement des communications numériques
- l'équipement commercial
- le développement économique
- les loisirs
- les réseaux

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace.

Ces objectifs sont issus du diagnostic ou des programmes municipaux et seront traduits dans les documents réglementaires du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, règlement et plan de zonage).

**Les justifications des orientations et objectifs du présent PADD figurent au rapport de présentation.**

# LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

## AXE I

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE  
RURAL

2 OBJECTIFS

- 1.a Maintenir le caractère rural des espaces bâtis
- 1.b Préserver le paysage

## AXE II

PRÔNER UN DÉVELOPPEMENT  
RAISONNÉ ET DURABLE

2 OBJECTIFS

- 2.1. Accompagner le renouvellement de la population
- 2.2. Permettre le développement de l'activité économique adaptée au territoire

## AXE III

ENGAGER LA COMMUNE DANS  
LES TRANSITIONS ÉCOLOGIQUES ET  
ÉNERGÉTIQUES

3 OBJECTIFS

- 3.1. Entrer dans une démarche de sobriété foncière
- 3.2. Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques
- 3.3. Accompagner le territoire dans la transition énergétique

# 1/ PRÉSERVER LE CADRE DE VIE RURAL

- 1.a. Maintenir le caractère rural des espaces bâtis
- 1.b. Préserver le paysage

## 1.a Maintenir le caractère rural des espaces bâtis

- Veiller à l'aspect des nouvelles constructions et au traitement des parcelles

Le cadre de vie rural de commune se fonde en grande partie sur la préservation d'un tissu bâti de qualité, et qui a été relativement épargné par une urbanisation trop intensive. Les constructions neuves se sont bien insérées dans le tissu bâti historique et dans le paysage urbain de la commune. Tout l'enjeu de ce PLU est de réussir les mêmes greffes pour les quelques constructions neuves à venir. On traitera ainsi avec attention l'aspect des bâtiments, mais également leurs abords pour garantir un aspect rural à l'ensemble.

- Intégrer les aspects patrimoniaux dans l'implantation des futures constructions (trame viaire historique, valorisation des anciens corps de ferme)

Cette préservation du patrimoine bâti passera également par une réflexion quant aux choix d'implantation des futures constructions, afin de les inscrire dans la trame historique du bourg et ainsi favoriser leur intégration dans le tissu bâti existant. Pour ce faire, on veillera à interroger l'évolution de la trame viaire, mais également de mettre en valeur les anciens corps de ferme qui marquent l'organisation bâtie du bourg.

## 1.b Préserver le paysage

- Poursuivre les efforts en matière d'insertion paysagère et de mise en valeur du caractère rural de la commune

Le cadre de vie de la commune s'articule également au travers d'une conscience en matière des enjeux d'insertion paysagère. En effet, la topographie peu marquée de la commune induit une réelle vigilance en matière d'insertion paysagère. Cet enjeu majeur avait déjà été rappelé dans le précédent PLU. Il convient de renouveler cet objectif pour garantir la préservation des paysages de la commune.

- Repérer et protéger les éléments du patrimoine bâti et naturel de la commune

Récemment la commune a fait le choix d'inscrire l'église du village comme monument historique, ce qui entraîne dorénavant un niveau de protection renforcée en matière de patrimoine. Pour autant, et dans la droite ligne des dispositions du précédent PLU, il apparaît nécessaire de repérer au sein du PLU les principaux marqueurs du patrimoine bâti et naturel de la commune.

# 2/ PRÔNER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ ET DURABLE

**2.a Accompagner le renouvellement de la population**

**2.b Permettre le développement de l'activité économique adaptée au territoire**

## 2.a Accompagner le renouvellement de la population

- Prendre en compte le desserrement des ménages

Le diagnostic territorial a mis en évidence l'enjeu majeur de prise en compte du desserrement des ménages. Il s'agit ici d'intégrer les besoins en nouveaux logements pour anticiper la baisse tendancielle du nombre de personnes par ménage estimée pour les prochaines années.

- Favoriser le renouvellement de la population

Au regard des possibilités de développement de la commune, et en intégrant les contraintes qui existent en matière d'alimentation en eau potable, il ne semble pas opportun d'inscrire la commune dans une trajectoire de croissance soutenue de la population. L'enjeu principal réside en effet dans la capacité du territoire à permettre le renouvellement de la population.

## 2.2. Permettre le développement de l'activité économique adaptée au territoire

- Permettre à l'activité artisanale de se développer dans le tissu bâti

Une part importante de l'activité économique s'inscrit au sein même du tissu bâti. C'est le cas du commerce et de l'artisanat. Pour le commerce et l'artisanat, il convient donc de permettre leur développement au sein du tissu bâti, si le type d'activité est compatible avec l'environnement habité.

- Accompagner la diversification de l'activité agricole

Le développement de l'activité agricole implique *a minima* de ne pas engendrer une consommation d'espace agricole excessive, et de permettre à la fonctionnalité des espaces agricoles (desserte, fragmentation). La préservation des espaces agricoles apparaît donc comme un préalable nécessaire. Le PLU vise également à favoriser le développement de projets de diversification. Cela peut intervenir, par exemple, sur des projets de développement d'énergies renouvelables (compatibles avec le paysage de la commune) ou de création de nouveaux débouchés pour la production agricole.

# 3/ ACCOMPAGNER LE TERRITOIRE DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

- 3.a Entrer dans une démarche de sobriété foncière
- 3.b Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques
- 3.c Accompagner le territoire dans la transition énergétique

## 3.a Entrer dans une démarche de sobriété foncière

- Mobiliser le potentiel foncier dans le tissu bâti existant

La réduction de la consommation d'espace passe dans un premier temps par la mobilisation du potentiel de logements existants au sein du tissu bâti. Ainsi, le PLU priorise la mobilisation des dents creuses, des secteurs de renouvellement urbain, et des logements vacants pour répondre aux besoins exprimés plus haut.

- Réduire la consommation d'espace par rapport aux dix dernières années

Ainsi, après avoir pris en compte le potentiel de logements disponible au sein du tissu bâti, il n'apparaît pas nécessaire de prévoir de secteur d'extension urbaine impliquant de la consommation d'espace supplémentaire.

Pour autant, et tenant compte des "coups partis", on estime que la consommation d'espace prévue entre 2021 et 2031 sera d'environ 5000 m<sup>2</sup>, soit une réduction de près de 60% par rapport à la période 2011-2021.

## 3.b Préserver et remettre en bon état les continuités écologiques

- Protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue locale

Les continuités écologiques du territoire doivent être restaurées et préservées au travers du PLU. Concrètement, il s'agira de préserver voire de restaurer les réservoirs de biodiversité (bois de la Folie et de la côte d'Ormoy), et de favoriser le maintien des corridors écologiques (cœurs d'îlots, fonds de jardin). La renaturation d'espaces aujourd'hui artificialisés peut également contribuer à renforcer la fonctionnalité écologique du territoire.

- Favoriser la nature en ville / préserver les cœurs d'îlots et les mares

Le protection et le développement de la nature en ville favorisera aussi l'adaptation aux changements climatiques. Ainsi, il convient de ménager des cœurs d'îlots non bâtis, et de réinterroger le principe des ouches comme espaces tampon entre les milieux urbanisés et le reste du territoire (et notamment le plateau agricole). On veillera également à préserver les mares pour leur intérêt écologique.

## 3.c Accompagner le territoire dans la transition énergétique

- Encourager le déploiement des énergies renouvelables adaptées au territoire

Le PLU s'inscrit une nouvelle fois dans le cadre de la politique de déploiement des énergies renouvelables, et répond en cela aux objectifs de la loi du 10 mars 2023. Néanmoins, il convient ici de rappeler que le caractère spécifique de la commune, et notamment du point de vue du paysage, implique une certaine vigilance en matière d'intégration des nouveaux dispositifs. On pense notamment aux panneaux photovoltaïques en toiture (dans le périmètre de protection de l'église), mais aussi au sol sur les terres agricoles. A minima, il conviendra de traiter de manière efficace cet aspect paysager.

- Prendre en compte les dispositifs d'économie d'énergie

La nécessaire transition énergétique du territoire passera également par le déploiement de dispositifs d'économie d'énergie, et par la rénovation des logements existants (participant ainsi à la réduction de la vacance). Au travers du PLU, tous ces enjeux sont traités dans le respect de la prise en compte du cadre de vie et du patrimoine.