

# PLU

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR, COMMUNE DE

# ORMOY

Plan Local d'Urbanisme

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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'Ormoy

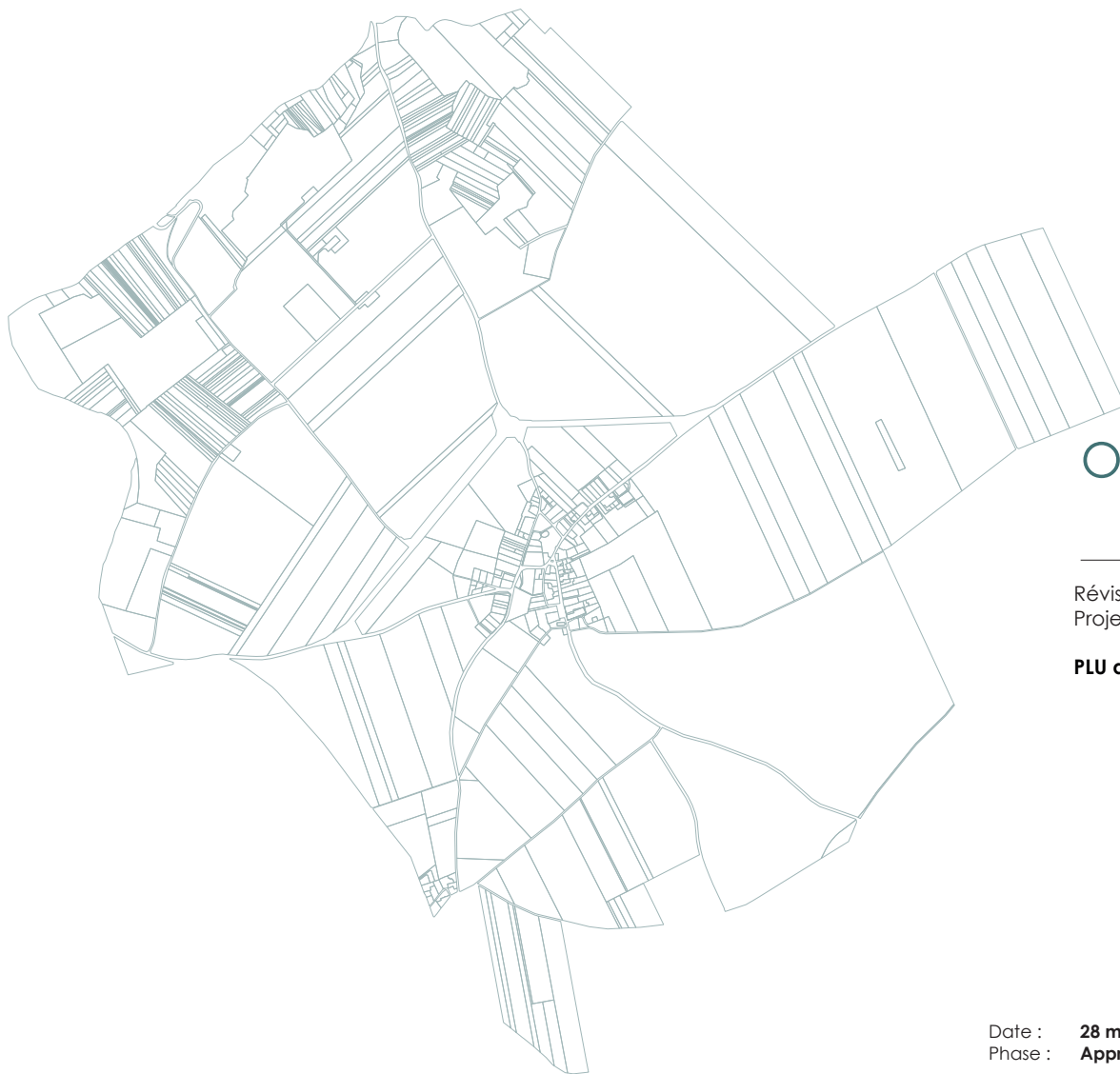
Le maire,  
Sylvie CHALLES

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

N° de pièce : **3**

Mairie d'Ormoy (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



# TABLE DES MATIÈRES

## PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) traduisent sous l'angle de la compatibilité les grands objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol.

Les OAP peuvent être sectorielles ou thématiques.

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement de quartiers ou de secteurs délimités afin de les mettre en valeur, les réhabiliter, les restructurer ou encore les aménager. Elles doivent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Les OAP thématiques, ont une approche plus globale et s'appliquent sur des thèmes spécifiques. Elles définissent par exemple, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, les voies et espaces publics et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

<b>Les OAP sectorielles</b>	<b>4</b>
Orientation n°1 : Cœur du village - ouest	5
Orientation n°2 : STECAL Borville	9
<b>Les OAP thématiques</b>	<b>13</b>
Orientation n°1 : Renforcer le réseau de trames écologiques	14
Orientation n°2 : Intégrer la gestion du ruissellement des eaux pluviales	20
Orientation n°3 : Améliorer et développer les mobilités actives	23
Orientation n°4 : Valoriser le patrimoine local	27

# LES OAP SECTORIELLES

# LOCALISATION



Orientation n° 1: Cœur du village ouest

# Contexte

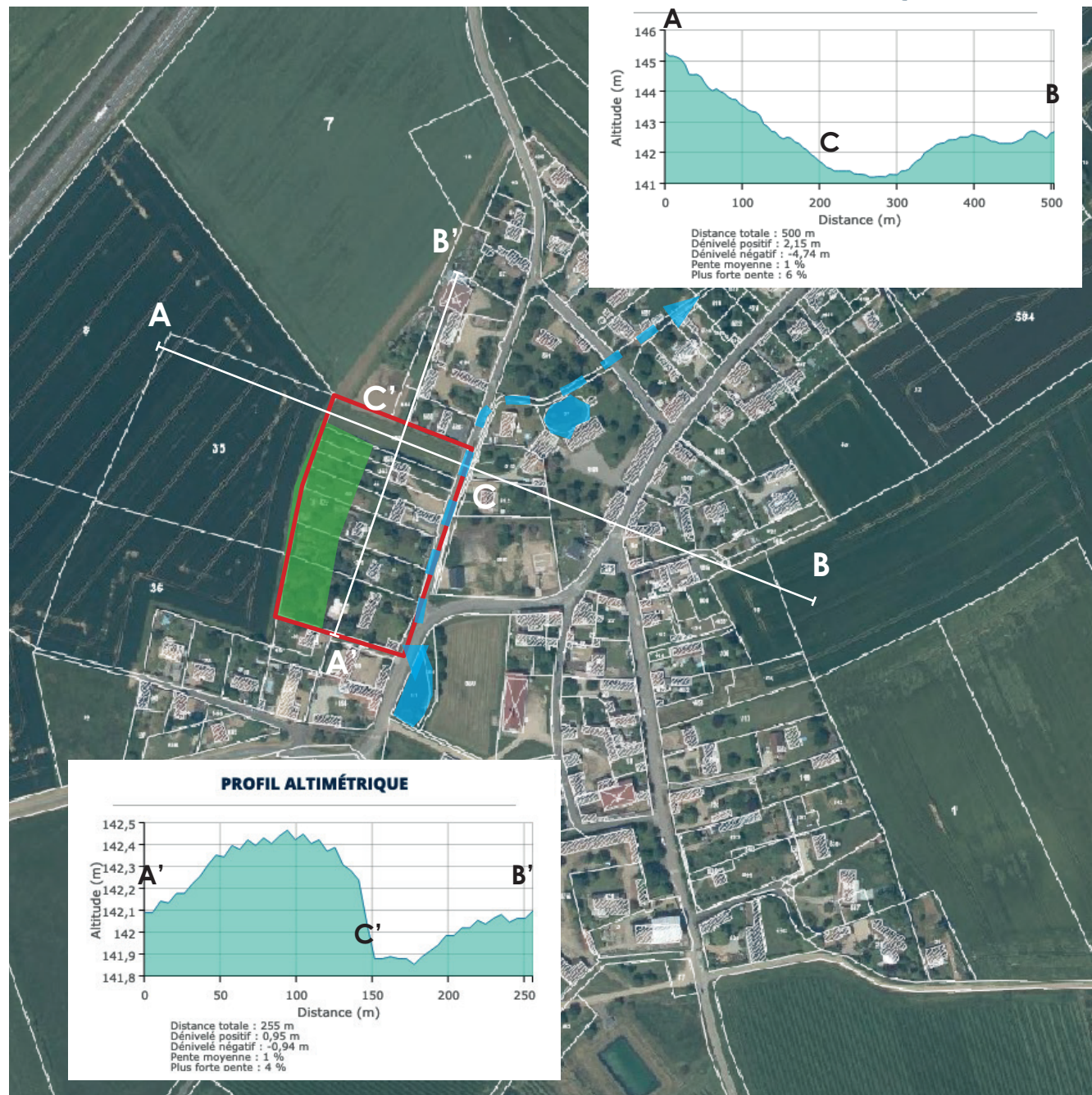


# Contexte et enjeux

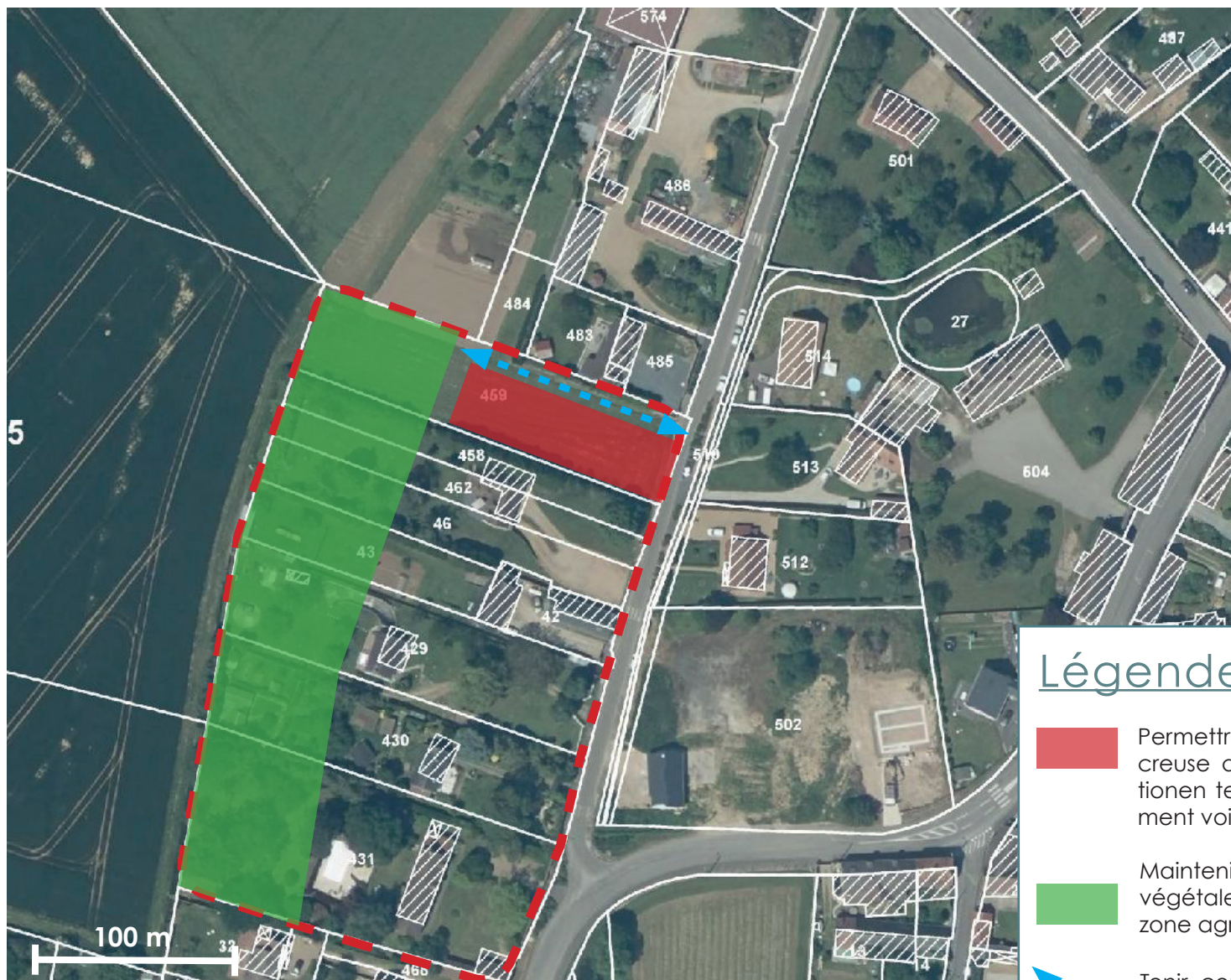
L'objectif de cette orientation d'aménagement et de programmation est de répondre à la nécessité de combler une dent creuse sur la parcelle 0A0459.

Cette densification du tissu bâti doit néanmoins intégrer la prise en compte de la topographie du terrain et le risque de ruissellement. En effet, cette parcelle est impactée par un axe de ruissellement depuis la zone agricole vers l'intérieur du bourg (le long de l'axe AB).

Par ailleurs, il paraît également nécessaire d'inscrire cette future construction dans la logique des parcelles voisines. Une bande de jardin en arrière des pavillons permet en effet de créer une transition douce entre le village et la zone agricole.



# Orientations d'aménagement et de programmation



1 habitation supplémentaire


Max R+comble




À partir de l'approbation  
du PLU



## Légende

 Permettre la densification de cette dent creuse avec la construction d'une habitation en tenant compte de l'axe de ruissellement voisin

 Maintenir des fonds de parcelle à dominante végétale, permettant la transition avec la zone agricole

 Tenir compte de l'axe de ruissellement et veiller à limiter les risques

Orientation n° 2: STECAL Borville

# Contexte



## Contexte et enjeux

Le hameau de Borville est partagé entre les communes d'Ormoiy et de Serazereux. Afin d'offrir une équivalence de traitement entre les deux parties du hameau, il a été classé en zone A au PLU d'Ormoiy, ce qui permet des évolutions maîtrisées du bâti existant. Seules les parcelles ZH 89 et ZH 90 sont classées en zone Ah (STECAL à vocation d'habitat), ce qui permet la création de deux logements supplémentaires. La présente orientation d'aménagement et de programmation vise à encadrer l'aménagement à venir de cette unité foncière, dans le respect de l'environnement immédiat.



# Orientations d'aménagement et de programmation



2 habitations minimum

Max R+comble



À partir de l'approbation  
du PLU



## Légende



Maintenir un principe d'accès vers la parcelle voisine et le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Maintenir des fonds de parcelle à dominante végétale, permettant la transition avec la zone agricole

# LES OAP THÉMATIQUES

Orientation n°1  
**Renforcer le réseau de trames écologiques**

## Contexte

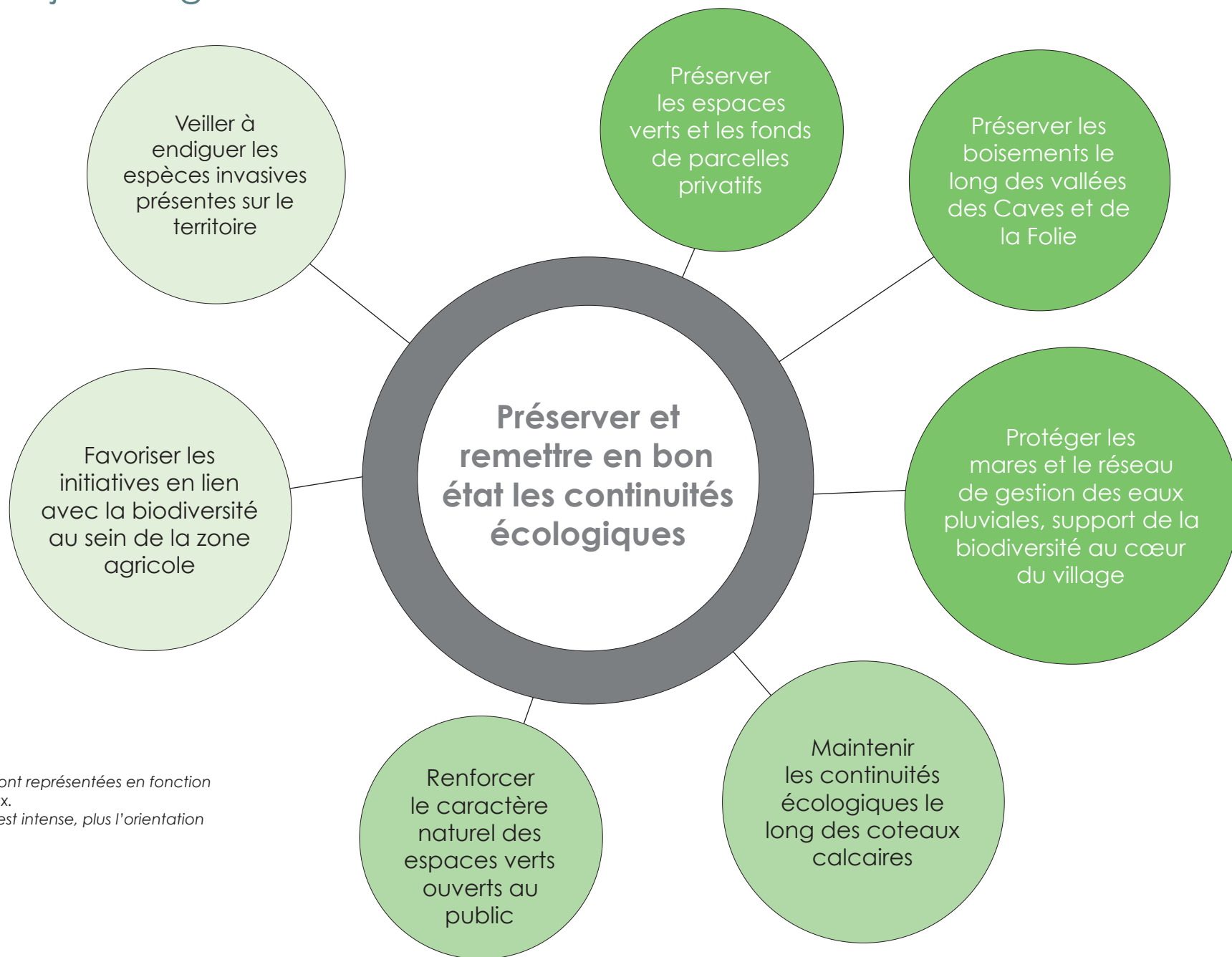
Les travaux sur la trame verte et bleue réalisés à l'échelle de l'Agglomération du Pays de Dreux (réalisés dans le cadre du Schéma de cohérence territoriale) permettent de mettre en exergue les enjeux de maintien et de restauration des continuités écologiques. Il convient au travers du PLU d'Ormo y de décliner cette trame verte et bleue à l'échelle locale. Cette traduction est présentée dans l'état initial de l'environnement.

Le PLU doit être un outil permettant de préserver et de restaurer les continuités écologiques du territoire. La trame verte et bleue est déclinée dans l'ensemble des pièces réglementaires. Les ré-

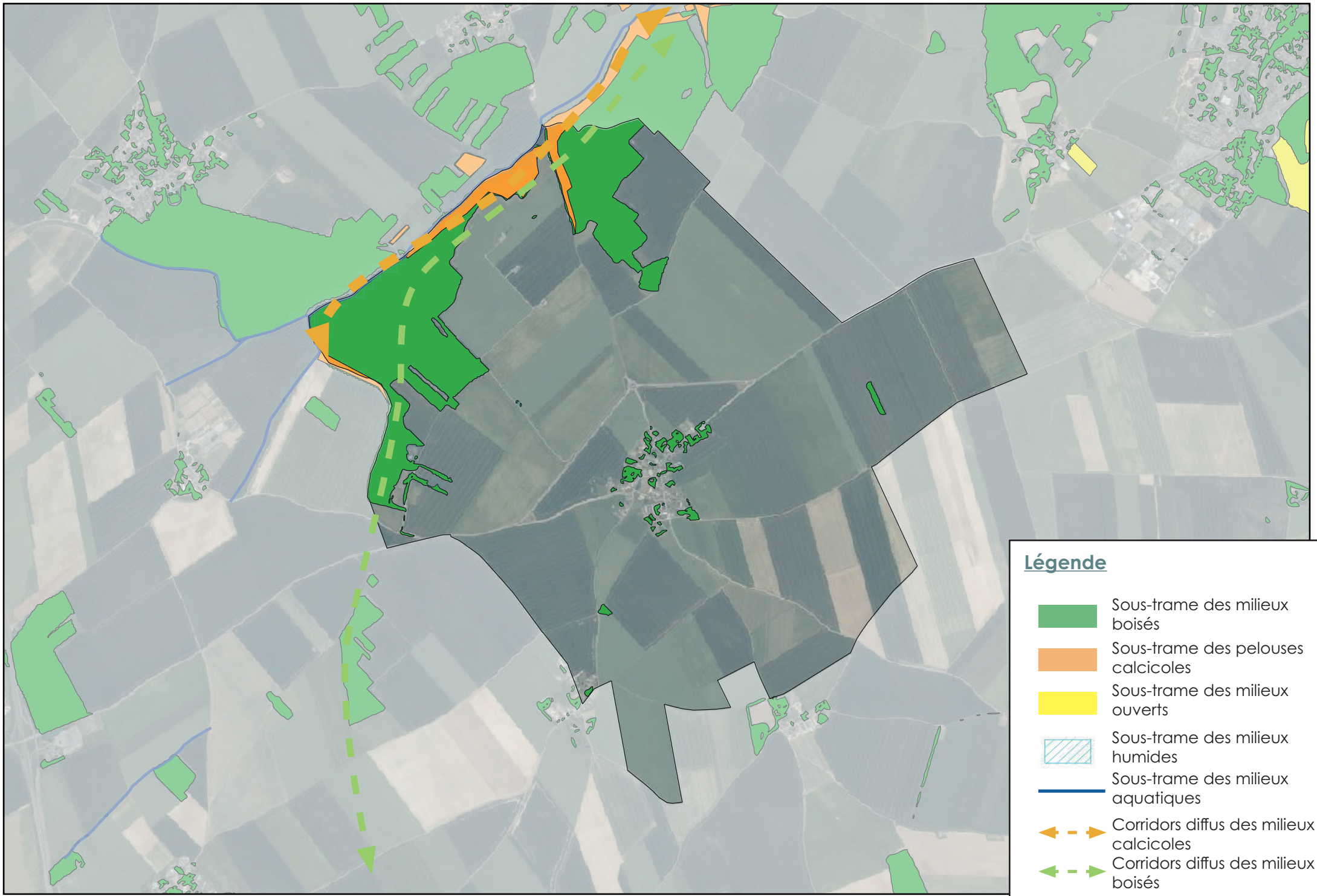
servoirs de biodiversité, définis dans la trame verte et bleue explicitée dans le rapport de présentation, sont protégés du fait de leur classement aux règlements écrit et graphique en zones agricoles spécifiques ou naturelle. Pour prendre en compte les autres composantes de la trame verte et bleue (corridors écologiques et les zones favorables au renforcement de la biodiversité), cette orientation d'aménagement décline une série de prescriptions et recommandations spécifiques. Il s'agit *in fine* de renforcer les continuités écologiques au travers de règles qui s'appliqueront sur l'ensemble du territoire.



# Enjeux et objectifs généraux



*Les orientations ci-dessus sont représentées en fonction de l'importance des enjeux. Plus la couleur de la bulle est intense, plus l'orientation exprimée est importante.*



**Légende**

- Sous-trame des milieux boisés
- Sous-trame des pelouses calcicoles
- Sous-trame des milieux ouverts
- Sous-trame des milieux humides
- Sous-trame des milieux aquatiques
- Corridors diffus des milieux calcicoles
- Corridors diffus des milieux boisés

# Orientations d'aménagement et de programmation (1/2)

## Prendre en compte la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement

### Sur l'ensemble du territoire

Une réflexion sur l'intégration écologique de chaque projet d'aménagement doit être menée dès la conception et doit porter sur la prise en compte des enjeux et des continuités écologiques présents sur le site (et rappelé sur la carte ci-dessus), notamment en les préservant, voire en les reconstituant ou les améliorant :

- Prendre en compte l'aspect paysager, élément structurant de la trame verte et bleue.
- Maintenir et intégrer au projet les milieux à enjeux (arbres remarquables, espace jardiné intéressant...).
- Créer des espaces favorables à la faune et à la flore dans le bâti et les espaces ouverts (nichoirs sur les constructions sans oublier les martinets, les hirondelles, les rapaces nocturnes et les chiroptères, toitures végétalisées, espaces plantés gérés durablement...).
- Autoriser des parcours sans discontinuité pour la petite faune notamment de part et d'autre de la RD.26.
- Pour les plantations d'arbres préférer l'usage d'essences variées et d'origine locale (voir liste des essences locales en annexe du règlement écrit).

## Préserver les massifs boisés et la trame arborée

Les forêts et boisements font parties intégrantes du patrimoine paysager et écologique du territoire. Ces boisements que l'on retrouve principalement en limite nord/ouest de la commune (le long des vallées des Caves et de la Folie), créent des continuités de la trame arborée qu'il convient de préserver et de mettre en valeur. Il s'agit en effet de renforcer le corridor diffus des milieux boisés le long du fossé des Caves en direction de la vallée de l'Eure.

Afin de maintenir ou améliorer la fonctionnalité des corridors de la trame arborée, il faudra :

- Établir ou mettre à jour un inventaire qualitatif et quantitatif du patrimoine arboré communal (type d'essence, localisation, caractère remarquable ou non, diagnostic phyto-sanitaire, etc.) ;
- Veiller à la bonne gestion de ces espaces boisés. Rappelons ici que le régime forestier s'applique (autorisation de défrichement) pour tout massif d'un seul tenant dont la superficie est supérieure à 4 ha (ce qui est le cas des bois de la Folie et de la côte d'Ormoy) ;
- Mettre en œuvre une stratégie d'entretien permettant d'assurer la longévité des sujets et leur gestion à long terme en évitant toute pratique désuète comme les élagages, il s'agira de favoriser les tailles de formation des jeunes sujets pour limiter au maximum les interventions sur les sujets adultes.

## Orientations d'aménagement et de programmation (2/2)

### **Intégrer les enjeux du maintien et de la remise en bon état des pelouses calcaires**

Quelques reliquats de pelouses sèches sont dispersés sur les coteaux calcaires, le long des vallées des Caves et de la Folie. Ce sont tous des réservoirs de biodiversité mais ils sont fragilisés par la fermeture des milieux. Ces pelouses accueillent de nombreuses espèces floristiques patrimoniales telles que la Germandrée petit-chêne, le Rosier agreste ou l'Orchis moucheron. Des secteurs de corridor diffus sont identifiés sur les coteaux. Les coteaux sont des axes de déplacement pour les espèces typiques de cette sous-trame, mais ceux-ci sont globalement dégradés (fermeture des milieux). Notons tout de même la présence d'espaces prairiaux en lisière de ces massifs boisés, espaces intéressants du point de vue de la biodiversité.

Pour limiter ce risque de fermeture de ces milieux, il convient d'encourager les projets de reconquête pastorale et de sensibiliser à l'intérêt écologique, géologique et paysager de ces milieux.

Orientation n°2  
**Intégrer la gestion du ruissellement  
des eaux pluviales**

## Contexte

La prise en compte des risques induit une stratégie à deux niveaux : la réduction de la vulnérabilité du territoire, et la gestion des aléas. En matière de gestion du risque d'inondation par ruissellement, on s'aperçoit qu'historiquement le bourg a été bâti en prenant soin d'organiser un réseau d'évacuation des eaux de pluie. Le cadastre napoléonien du début du XIXe siècle ci-joint illustre bien cette organisation du bâti autour de plusieurs mares et fossés d'écoulement.

Dans le cadre de cette nouvelle version du PLU, il paraît nécessaire de remettre en valeur cet aménagement dans le contexte des changements climatiques (et d'augmentation de la fréquence et de l'intensité des épisodes de fortes pluies).



Cadastre napoléonien, 1834

# Orientations d'aménagement et de programmation

## Garder en mémoire les aménagements de gestion d'écoulement des eaux de pluie et le maintenir en bon état

Depuis le premier cadastre de 1834, le réseau d'écoulement des eaux de pluie a été maintenu en grande partie. La densification du bourg a néanmoins engendré l'enfouissement d'une partie de ce réseau, mais le découpage cadastral garde la mémoire de cet aménagement (notamment le long de la rue des Tilleuls).

En l'absence de servitudes, il revient tout de même aux différents propriétaires d'entretenir ces aménagements (busages, mares, fossés) afin de garantir leur efficacité dans l'écoulement et l'évacuation des eaux pluviales.



Orientation n°3  
**Améliorer et développer les mobilités actives**

## Contexte et enjeux

Pour répondre aux objectifs de prise en compte des changements climatiques, et dans un souci d'atténuation de l'impact de l'aménagement du territoire, le PLU s'attache à améliorer et à développer les mobilités actives en complémentarité avec l'usage de l'automobile.

Au travers de cette orientation d'aménagement et de programmation, on souhaite traiter plus particulièrement les enjeux suivants :

- le renforcement des liaisons à l'intérieur du village,
- le développement des mobilités actives (ou douces).

## Orientations d'aménagement et de programmation (1/3)

### **1/ Apaiser la circulation automobile**

Les traitements de surface destinés aux piétons devront bien marquer la chaussée notamment au droit des traversées piétonnes afin que la priorité leur soit clairement donnée.

Le stationnement longitudinal des véhicules accompagné d'aménagements paysagers peut également concourir à occuper l'espace de la chaussée ce qui outre l'augmentation de la capacité de stationnement, induira un apaisement de la circulation.

### **2/ Faciliter les mobilités actives**

Les futurs aménagements d'espaces publics et/ou de voirie devront intégrer la problématique des liaisons actives, et notamment la pratique du vélo et de la marche à pied. De manière plus générale, il convient d'améliorer l'usage et la pratique des mobilités actives.

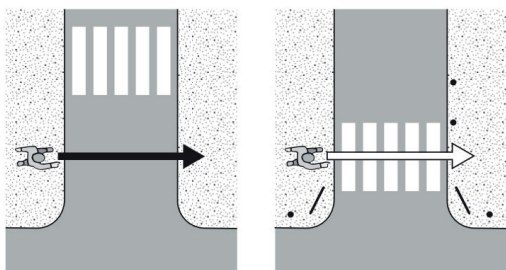
### **3/ Organiser un réseau de voies adaptées aux mobilités actives**

En lien avec le développement des mobilités actives à l'échelle du village, il apparaît nécessaire d'organiser un réseau de voies adaptées entre les différents espaces de la commune.

# Orientations d'aménagement et de programmation (2/3)

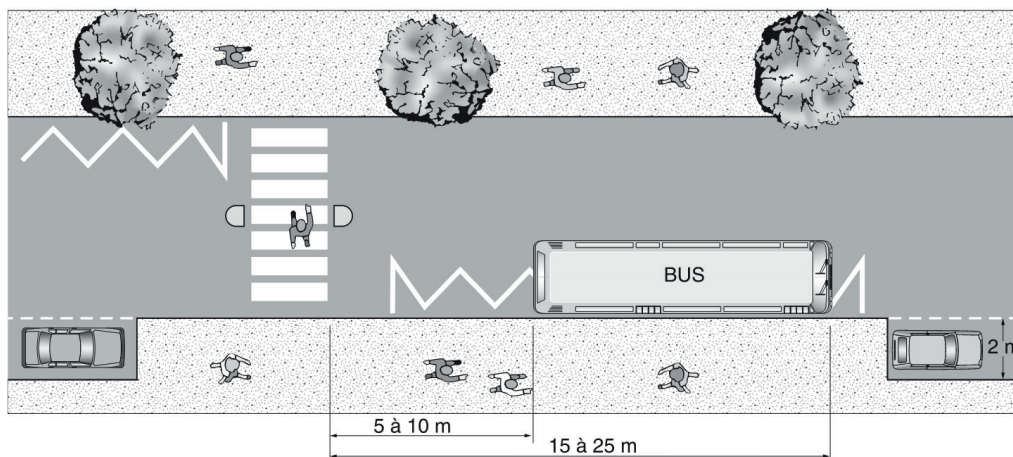
## Bonnes pratiques d'apaisement de la circulation automobile et de sécurisation des piétons

Fig. 5.116.1-1. Implantation de passages piétons.



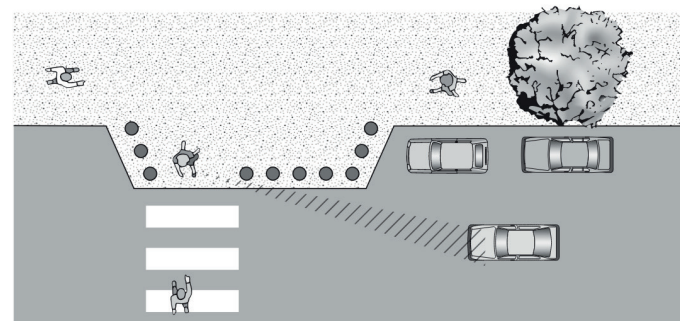
L'implantation de passages pour piétons doit tenter de réduire au minimum leur parcours. En général, la traversée d'un carrefour par exemple doit correspondre au trajet naturel des piétons, qui tendent à emprunter la partie de la chaussée en prolongement du trottoir (fig. 5.116.1-1). Si, pour des raisons de sécurité ou de géométrie, un détournement est demandé aux piétons, le cheminement doit être rendu lisible et incitatif.

Fig. 5.116.1-3. Implantation d'un passage piéton associé à un arrêt de bus.



Lorsque les passages piétons sont associés à des arrêts de transport en commun, il convient de les placer à l'arrière de l'arrêt pour une meilleure sécurité des piétons (fig. 5.116.1-3).

Fig. 5.116.3-1. Exemple d'avancée de trottoir.



Une avancée de trottoir sur 10 m avant le passage (dans le sens d'où vient la circulation) et protégée du stationnement par des potelets augmente la visibilité du piéton par le conducteur (fig. 5.116.3-1).

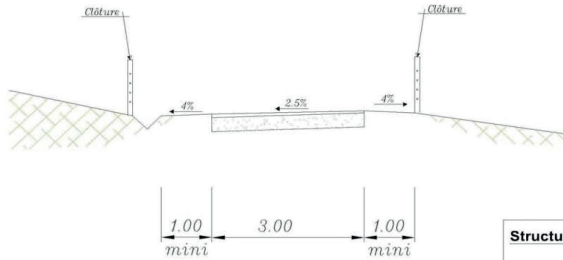
Les recommandations d'implantation des passages piétons peuvent se résumer comme suit :

- sur les voies de quartier où circulation automobile et vie locale sont toutes deux importantes, il convient d'aménager un nombre suffisant de passages pour piétons, à savoir un tous les 80 à 100 m (en profitant des carrefours), de manière à répondre à la forte demande en matière de traversées ;
- sur les voies de quartier où la vie locale est prépondérante et induit des traversées piétonnes spontanées en tout endroit, il est recommandé de ne marquer aucun passage pour piétons afin de leur laisser le libre choix du lieu de leurs traversées. En contrepartie, la sécurité de celles-ci doit être assurée, notamment par des aménagements de modération de la vitesse (ralentisseurs, chicanes, rétrécissements de voies, etc.).

# Orientations d'aménagement et de programmation (3/3)

Coupes type d'aménagements cyclables

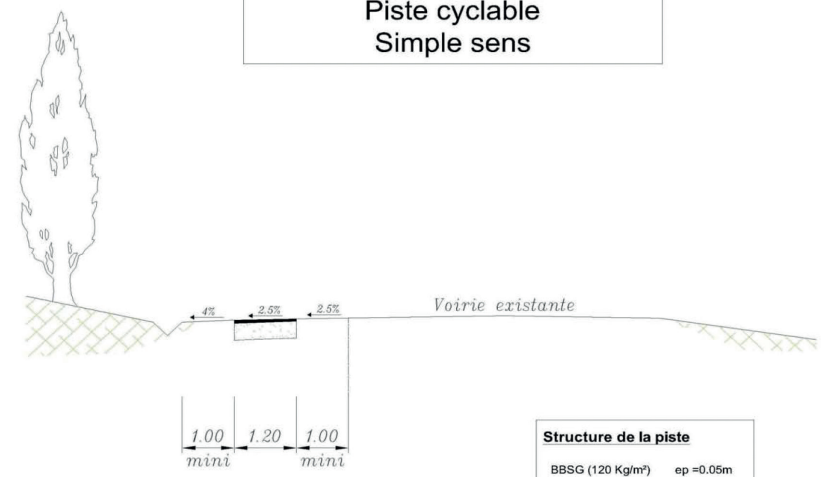
COUPE TYPE  
Voie verte



**Structure de la piste**

Sable ciment	ep = 0,10m
GNT 0/60	ep = 0,30m
<b>Total =</b>	<b>0,40m</b>

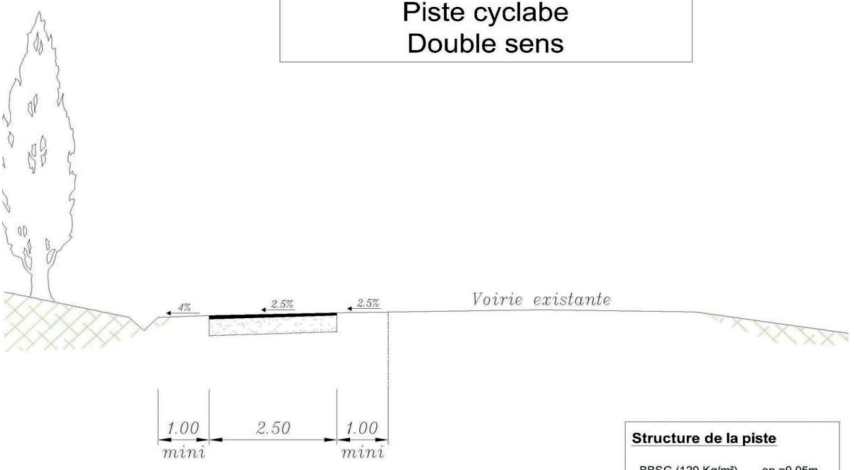
COUPE TYPE  
Piste cyclable  
Simple sens



**Structure de la piste**

BBSG (120 Kg/m²)	ep = 0,05m
GNT 0/60	ep = 0,35m
<b>Total =</b>	<b>0,40m</b>

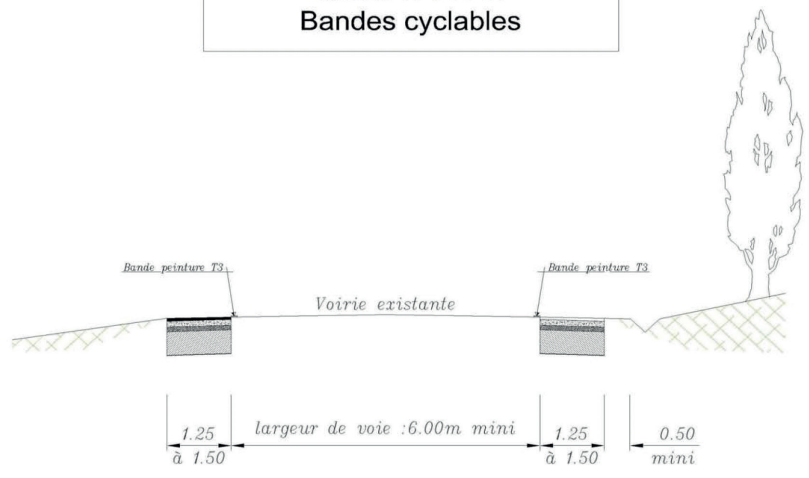
COUPE TYPE  
Piste cyclable  
Double sens



**Structure de la piste**

BBSG (120 Kg/m²)	ep = 0,05m
GNT 0/60	ep = 0,35m
<b>Total =</b>	<b>0,40m</b>

COUPE TYPE  
Bandes cyclables



**Structure des bandes cyclables**

Structure identique à la chaussée

Orientation n° 4  
**Valoriser le patrimoine local**

## PARTIE I - VALORISATION DU PATRIMOINE AGRICOLE

### Contexte

*Le village d'Ormoy est historiquement marqué par la présence de corps de ferme qui structurent la trame bâtie. Leur maintien et leur mise en valeur est un enjeu majeur du PLU. Cette orientation d'aménagement vise donc à encadrer leur évolution et leur mutation dans les prochaines années.*

### PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Il s'agit d'orientations qui s'appliquent à l'ensemble du bâti agricole historique du territoire d'Ormoy.

- Maintenir des fronts bâtis en limite d'espace public.  
Les corps de ferme marquent le bâti historique du centre-ville. Leur alignement à l'espace public devra être maintenu pour ne pas porter atteinte à la cohérence de la limite avec l'espace public.
- Permettre la réhabilitation des anciens bâtiments des corps de ferme pour l'habitat et/ou l'hébergement.  
Le maintien de ce patrimoine bâti passe par l'évolution de son usage. En permettant sa réhabilitation, on offre une possibilité de valorisation d'un bâti sans usages agricoles (évolution des pratiques).
- Prévoir le stationnement sur la parcelle et veiller à limiter l'imperméabilisation des cours intérieures.  
Ces anciens corps de ferme offrent des cours intérieures (en dehors de l'espace public) qu'il serait intéressant de mobiliser pour le stationnement tout en veillant à y limiter l'imperméabilisation à outrance.

## PARTIE II - VALORISATION DU PAYSAGE URBAIN

### Contexte

*Les évolutions à venir du cœur de village ne doivent pas nuire à la qualité du paysage urbain. Les orientations ci-dessous garantissent l'harmonie générale de ce secteur, et la qualité des espaces publics.*

### PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

L'intégration harmonieuse des constructions sera assurée par les volumes, l'architecture, le choix des matériaux et des couleurs. Les constructions neuves devront s'inspirer des formes urbaines traditionnelles, et privilégier des matériaux de qualité avec une préférence pour les matériaux naturels et traditionnels. La continuité sur rue devra être assurée par des constructions ou des éléments constructifs.

### GESTION DES ENTRÉES DE VILLE

- Limiter et encadrer le développement de la publicité en entrée du village.  
Les paysages d'entrée de ville sont généralement cannibalisés par toute forme de publicité. La limitation de ce phénomène permettra de garantir une certaine qualité paysagère.
- Mettre en valeur les éléments paysagers en entrée du village  
En outre, les opérations et les aménagements à venir veilleront à mettre en valeur ces secteurs d'entrée du village, que ce soit par la mise en valeur de vues remarquables, ou par des aménagements paysagers.
- Préserver les points de vue remarquables.  
Les opérations et aménagements en entrée de ville veilleront à préserver les vues remarquables, notamment vis à vis de l'église.
- Veiller à la qualité des espaces publics sur ces secteurs d'entrée du village.

## QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS

- Assurer la cohérence des aménagements futurs  
Les futurs aménagements devront mettre en valeur l'identité de la commune, et présenter une cohérence d'ensemble.
- Préserver les vues de qualité et mettre en valeur le patrimoine bâti (exceptionnel ou non).  
Au sein du tissu, il existe des vues qui révèlent la qualité du village d'Ormoy. Leur préservation, voire leur mise en valeur au travers des aménagements d'espaces publics devront être recherchées.
- Valoriser et harmoniser les fronts bâtis  
La mise en valeur de l'espace public passera nécessairement par un traitement des fronts bâtis, principalement en centre-bourg. Ainsi, la mise en cohérence et l'harmonisation de ces fronts bâtis seront recherchées.

## INTÉGRATION DES DISPOSITIFS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES ET D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

Les constructions nouvelles, extensions, réhabilitations prendront en compte dans la mesure du possible les objectifs du développement durable :

- utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables,
- intégration à la construction des dispositifs de récupération des eaux de pluie de façon qu'ils ne soient pas vus de l'espace public,
- mise en œuvre d'une isolation thermique efficace tant en hiver qu'en été,
- utilisation d'énergies renouvelables : solaire, géothermie, biomasse ou autre, en veillant à la bonne insertion de ces dispositifs dans le paysage proche et lointain,
- orientation des constructions pour bénéficier des apports solaires directs.

### **Pour le bâti neuf :**

- Développer la réversibilité, l'évolutivité et l'adaptation du bâti.
- Réduire les besoins en énergie primaire pour le cycle de l'eau.

### **Pour le bâti existant :**

- Encourager la rénovation plutôt que la reconstruction.
- Développer la rénovation thermique des bâtiments.

# PARTIE III - FICHES THÉMATIQUES DES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE REPÉRÉS

## Contexte

La préservation du patrimoine de la commune passe également par le repérage des éléments bâtis et paysagers remarquables. Outre les prescriptions inscrites au règlement écrit, les orientations ci-dessous visent à mettre en lumière les principales caractéristiques de ces entités et à rendre ainsi leur protection plus efficace.

La trame bâtie historique se fonde sur une série de maisons sans étage – à rdc + comble – le long des rues de l'église et des Forges. Elles rappellent le caractère rural et agricole du bourg d'Ormoiy.

Ces maisons aux faibles volumes témoignent de l'histoire de la commune. Toute modification des ouvertures en changera l'aspect général, toute surélévation effacera définitivement leurs proportions singulières.

## Orientations

Comme indiqué ci-dessus, il convient pérservier au maximum les qualités architecturales de ces éléments de patrimoine. Cela passera nécessairement par le respect des caractéristiques des façades (rythmes et proportions des percements, modénatures, aspects des matériaux...) et de la toiture (volume des combles, lucarnes et aspect des matériaux).

