



PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORMOY  
[ DÉPARTEMENT D'ESSONNE ]

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT &  
DE DÉVELOPPEMENT DURABLE  
[LA PIECE 2]

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME...

- ...Prescrite par la délibération du Conseil Municipal du 5 décembre 2016,
- ...Arrêtée par la délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2024,
- ...Approuvée par la délibération du Conseil Municipal du 14 avril 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal  
approuvant la révision générale du PLU en date du 14 avril 2025



Le Maire,

Jacques GOMBAULT



## LE SOMMAIRE DU P.A.D.D.

<b>LE PROJET TERRITORIAL.....</b>	<b>5</b>
<b>LE CONTEXTE.....</b>	<b>8</b>
LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE .....	8
LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE À ORMOY .....	9
<b>L'AXE 1 DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.L.U. D'ORMOY : .....</b>	<b>12</b>
<b>PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS DU TERRITOIRE.....</b>	<b>12</b>
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS .....	12
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS, DE RENFORCEMENT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES .....	13
<b>L'AXE 2 DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.L.U. D'ORMOY : .....</b>	<b>15</b>
<b>ACCOMPAGNER LA CROISSANCE URBAINE.....</b>	<b>15</b>
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME .....	15
LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DANS LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN .....	17
<b>L'AXE 3 DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.L.U. D'ORMOY : .....</b>	<b>18</b>
<b>RENFORCER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE &amp; FLUIDIFIER LES DÉPLACEMENTS MOTORISÉS .....</b>	<b>18</b>
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE PERSPECTIVES DÉMOGRAPHIQUES ET DE CROISSANCE URBAINE .....	18
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE MIXITÉ SOCIALE.....	19
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL.....	20
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT PUBLIC .....	21
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS ET DE TRANSPORTS.....	22
LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES ARRÊTÉES EN MATIÈRE D'ÉNERGIE, D'INFRASTRUCTURE, ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE .....	23
<b>LE SCHÉMA DE SYNTHÈSE DU PROJET.....</b>	<b>25</b>



## LE PROJET TERRITORIAL

Dans le cadre des perspectives stratégiques, tels qu'elles découlent du titre 2<sup>nd</sup> du rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( P.A.D.D.) définit, au titre de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme :

*« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs [...] ».*

Le paragraphe suivant de l'article L.151-5 définit clairement le cadre de la lutte contre l'étalement urbain, érigée en un principe par l'article L.101-2, dans le P.A.D.D. du P.L.U. :

*« Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8, ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L.4251 du code général des collectivités territoriales [ C.G.C.T.], en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L.4433-7 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 dudit code, ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain [...] ».*

**Pour une parfaite compréhension par le public de ce paragraphe, ajouté par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 et modifié par la loi n° 2023-978 du 23 octobre 2023...**

L'article L.141-3 définit les « *objectifs de réduction d'artificialisation des sols* » et dispose que « le projet d'aménagement stratégique [ du S.Co.T.] *définit les*

*objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique, et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages. Le projet d'aménagement stratégique fixe en outre, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation ».*

L'article L.141-8 ajoute que, « pour la réalisation des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols mentionnés à l'article L.141-3, le document d'orientation et d'objectifs [ du S.Co.T. ] peut décliner ces objectifs par secteur géographique, en tenant compte :

*1° Des besoins en matière de logement et des obligations de production de logement social résultant de la législation applicable, en lien avec la dynamique démographique du territoire ;*

*2° Des besoins en matière d'implantation d'activité économique et de mutation et redynamisation des bassins d'emploi ;*

*3° Du potentiel foncier mobilisable dans les espaces déjà urbanisés et à urbaniser et de l'impact des législations relatives à la protection [...] des espaces naturels sur la disponibilité du foncier ;*

*4° De la diversité des territoires urbains et ruraux, des stratégies et des besoins liées au développement rural ainsi qu'à la revitalisation des zones rurales et des communes rurales caractérisées comme peu denses ou très peu denses au sens des données statistiques de densité établies par l'Institut national de la statistique et des études économiques ;*

*5° Des efforts de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers déjà réalisés par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme au cours des vingt dernières années et traduits au sein de leurs documents d'urbanisme ;*

*6° Des projets d'envergure régionale dont la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ou l'artificialisation des sols peut ne pas être prise en compte pour l'évaluation de l'atteinte des objectifs mentionnés au second alinéa du même article L.141-3, dès lors que cette consommation ou cette artificialisation est mutualisée dans le cadre des objectifs prévus par les documents mentionnés à l'article L.123-1 du présent code aux articles L.4251-1, L.4424-9, et L.4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*

*7° Des projets d'intérêt communal ou intercommunal ».*

En l'absence d'un S.Co.T. opposable, ce qui est le cas du P.L.U. d'Ormoy, le P.L.U. doit être compatible avec les normes supérieures au S.Co.T., ainsi...

Les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L.4251 du C.G.C.T. concernent les S.R.A.D.D.E.T., remplacé en Ile-de-France par le S.D.R.I.F. et ne sont pas opposable au P.L.U. d'Ormoy.

Les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L.4433-7 du C.G.C.T. concerne les régions et départements ultra-marins et ne sont pas opposable au P.L.U. d'Ormoy.

Les objectifs mentionnés à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 du C.G.C.T. concerne les régions et départements ultra-marins et ne sont pas opposable au P.L.U. d'OrmoY.

Les objectifs mentionnés au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent code concernent le S.D.R.I.F. avec lequel le P.L.U. doit être, en l'absence d'un S.Co.T., directement compatible : « Il [le S.D.R.I.F.] fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation ».

Le paragraphe suivant de l'article L.151-5 concerne plus particulièrement les zones urbanisables du P.L.U. : « Il [le P.A.D.D.] ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27 [...] ».

Ce dernier article est exposé au sous-chapitre P.4.11 du premier volet du rapport de présentation.

## LE CONTEXTE

### LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le concept de développement durable peut être résumé en une formule simple et compréhensible par tous : « [ Un développement ] qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » [ l'article L.110-1 du Code de l'Environnement ]. Les enjeux du développement durable, en matière d'aménagement urbain, découlent de quelques constats simples :

- L'étalement urbain anarchique dégrade les espaces naturels, et spécialise les territoires ;
- L'étalement urbain incontrôlé accentue la fracture sociale entre les différents ensembles des espaces urbains ( du « quartier sensible » à l'« îlot protégé »), et entre les habitants de ces différents ensembles ;
- L'étalement urbain anarchique suscite des besoins nouveaux de déplacements motorisés, et, par ricochet, accroît les nuisances ( la pollution, le bruit, et le stress ) de la vie urbaine ;

L'étalement urbain anarchique « pompe » les ressources naturelles, multiplie les services publics ( les voiries, les réseaux divers, les transports publics ), épuise les budgets communaux, et accentue la pression fiscale.

Ces grands enjeux sont exposés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

« 1° *L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain,*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation, et la restructuration du patrimoine culturel,*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat,*

*d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, notamment les services aux familles, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis. La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie, et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales ».*

Les divers documents d'urbanisme, dont le Plan Local d'Urbanisme, doivent respecter ces grands enjeux. La conjugaison de ces grands enjeux et des données locales (les perspectives économiques et démographiques, les spécificités urbaines, patrimoniales, et paysagères, les besoins répertoriés) constitue un des fondements de la réflexion dans le cadre de l'élaboration du P.L.U..

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (le P.A.D.D.) applique ces enjeux fondamentaux au caractère propre du territoire d'OrmoY.

## **LES ENJEUX DU DÉVELOPPEMENT DURABLE À ORMROY**

De l'état initial de l'environnement et du diagnostic, ressortent les points forts et les points faibles de l'organisation spatiale et de la situation socio-démographique et économique à OrmoY.

Ces points forts et ces points faibles, sont listés dans le premier chapitre du titre 2<sup>nd</sup> du rapport de présentation (la liste des besoins répertoriés).

Le diagnostic conforte ainsi les objectifs définis à l'origine par le Conseil Municipal d'OrmoY pour la révision du Plan Local d'Urbanisme, par sa délibération du 5 décembre 2016 :

- Accompagner la croissance démographique, en compatibilité avec les dispositions du S.CO.T. du Val d'Essonne et du S.D.R.I.F. ;

- Mener une politique de l'habitat adaptée et permettant notamment aux jeunes de rester sur la commune ;
- Stabiliser l'emploi sur le périmètre communal ;
- Assurer une urbanisation plus économe en foncier, dans une logique de développement durable ;
- Rechercher des formes urbaines permettant une certaine densité, recherchée par les nouvelles dispositions législatives, tout en restant adaptée à la structure de la commune ;
- Conforter le niveau des services à la population ;
- Favoriser le développement des déplacements doux ;
- Tenir compte de la nécessité de préserver les continuités écologiques et les secteurs de biodiversité ;
- Identifier et préserver les éléments patrimoniaux du bâti, tout en assurant une évolution encadrée ;
- Identifier les différentes morphologies urbaines pour apprécier leur potentiel d'évolution sans les dénaturer, en privilégiant suivant les cas la densification bâtie ou la préservation de la nature en ville ;
- Prendre en compte les énergies renouvelables sur le bâti neuf en considérant les enjeux de la protection du territoire ;
- Prendre en compte la diversification du parc des logements pour améliorer les parcours résidentiels ;
- Mettre le P.L.U. d'OrmoY en compatibilité avec le S.D.R.I.F. ;
- Adapter le P.L.U. à la loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, dite la loi *Grenelle II* ;
- Adapter le P.L.U. à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi *A.L.U.R.*.

Ces objectifs, réunis et foisonnés, puis reformulés au regard du diagnostic, fondent le projet territorial de la commune d'OrmoY, et dictent les choix réglementaires.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( le P.A.D.D.) est, sur la base des conclusions de l'état initial de l'environnement et du diagnostic, dans la perspective des besoins répertoriés, la synthèse des résultats de la réflexion des élus et de la concertation avec la population : Il est la « clef de voûte » du P.L.U..

Le P.A.D.D. d'OrmoY est articulé autour de trois sujets transversaux :

1. Préserver les espaces naturels du territoire, et, en particulier, ceux de la vallée de l'Essonne, le plateau étant réservé pour l'opération de la Plaine-Saint-Jacques ;
2. Maîtriser la croissance urbaine pour assurer un développement durable de la ville, une meilleure unité morphologique des espaces urbanisés, le renforcement des polarités, et la préservation des espaces naturels ;
3. Renforcer la mixité fonctionnelle et la mixité sociale, fluidifier les déplacements, et résorber les inégalités territoriales.

Le principe retenu est ainsi, d'une part celui du renouvellement des espaces urbains dans leur emprise actuelle plutôt que celui de l'étalement urbain sur les espaces naturels de la vallée de l'Essonne, d'autre part l'achèvement de l'opération de la Plaine-Saint-Jacques sur

le plateau. Au travers de ses orientations thématiques, requises par les articles L.101-2 et L.151-5, le P.A.D.D. déploie les trois sujets transversaux qui fondent le projet politique porté par les élus.

Pour mémoire, le P.A.D.D. du P.L.U. d'Ormoy est encadré par des normes supra-communales, avec lesquelles ses orientations entretiennent une relation de compatibilité : En l'absence d'un S.Co.T. approuvé, le S.D.R.I.F. approuvé en 2013, le S.D.A.G.E. de Seine-Normandie et le S.A.G.E. de la Nappe de Beauce, et le P.P.R.I. de la Vallée de l'Essonne, ainsi que le P.D.U. d'Ile-de-France et le P.L.D. du Val d'Essonne.

## L'AXE 1 DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.L.U. D'ORMOY : PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS DU TERRITOIRE

### LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

#### ***La prévention du risque géologique et la protection des richesses géologiques***

Une strate d'argiles, susceptible de causer des désordres aux constructions, existe sur le coteau et, dans une moindre mesure, sur le plateau, notamment au niveau de l'opération de la Plaine-Saint-Jacques. La première orientation consiste à rappeler la contrainte dans le règlement.

#### ***La prévention du risque d'inondation***

La vallée de l'Essonne est à la fois une réserve naturelle et un atout paysager du territoire d'OrmoY. Cette vallée doit donc être particulièrement protégée pour son intérêt écologique et esthétique.

La vallée de l'Essonne est aussi concernée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation ( P.P.R.I.) de la Vallée de l'Essonne. Le P.P.R.I. impose des servitudes publiques au P.L.U., qui, à OrmoY, intéressent principalement les marais et les berges de l'Essonne.

L'objectif de prévention des risques naturels, donne donc les « *orientations et prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable* » en la matière :

- Préserver les berges et les marais de l'Essonne de l'urbanisation ;
- Maintenir les berges et les marais de l'Essonne, les secteurs « rouge » et « orange », désignés par le P.P.R.I., dans une zone naturelle, afin de « *prévenir les risques, notamment d'expansion des crues* » ( cf. l'article R.151-24, al. 5° ) ;
- Et, d'une manière générale, inclure les berges et les marais de l'Essonne dans une zone naturelle, inconstructible, afin de préserver son « *caractère d'espace naturel* » ( cf. l'article R.151-24, al. 3° ).

## LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET FORESTIERS, DE RENFORCEMENT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, ET DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES

### ***La protection des espaces agricoles***

La zone AUb du P.L.U., étant appelée à disparaître au profit de l'urbanisation de la Plaine-Saint-Jacques, en cours de réalisation, les espaces agricoles d'Ormoys ne sont plus composés que des abords de la ferme ducale, orientés vers les berges de l'Essonne.

Le double objectif de maintien et de développement des activités agricoles et de protection des paysages « naturels », fixe donc les orientations générales dans ce domaine :

- Maintenir les derniers espaces agricoles, en contrebas de la ferme ducale, dans une zone agricole, qui, au titre du Code de l'Urbanisme, couvre « *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles* » ( cf. l'article R.151-22 ), et qui exclue l'extension des parties urbanisées vers le Nord.

### ***La protection des espaces forestiers***

Le double objectif du maintien des espaces écologiquement sensibles et du développement des ressources cynégétiques fixe donc les orientations générales dans ce domaine :

- Maintenir la ripisylve des marais de l'Essonne dans une zone naturelle, afin de préserver « *la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique* » ( cf. l'article R.151-24, al. 1° ) ;
- Repérer les éléments remarquables du paysage sylvestre, que sont les clairières, les alignements boisés, et les grands arbres remarquables ou historiques ;
- Permettre des aménagements pédagogiques destinés aux promeneurs, compatibles avec le maintien des boisements ;
- Préserver les espaces de vie de la faune et de la flore, inventoriés dans le cadre des Z.N.I.E.F.F. .

### ***La préservation des corridors écologiques***

Les orientations relatives à la protection des espaces agricoles et des massifs forestiers débouchent sur la prise en compte et la remise en état des continuités écologiques, repérés par Schéma Régional de Cohérence Ecologique ( S.R.C.E. ) d'Ile-de-France :

- Restaurer la fonctionnalité du cours de l'Essonne, avec le concours du S.I.A.R.C.E. qui détient la compétence ;
- Préserver ou restaurer les « corridors écologiques » ( les trames verte et bleue ) au long de la vallée de l'Essonne, entre les « *réservoirs de biodiversité* » ;
- Inclure les berges et les marais de l'Essonne dans une zone naturelle, afin de préserver sa fonction de « *réservoir de biodiversité* » ( cf. l'article R.151-24, al. 3° ) ;
- Prévoir, dans le programme de l'opération de la Plaine-Saint-Jacques, une suite d'espaces verts ouverts permettant de restaurer le « *corridor à fonctionnalité réduite* » entre les plateaux de Villoison, au nord, et de Coudray, au sud de la vallée.

A ces objectifs s'ajoute la prise en compte des divers outils d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel. Le nombre de ces outils témoigne de la qualité, de la diversité, mais aussi de la fragilité, des milieux naturels :

- Maintenir l'emprise de la Z.N.I.E.F.F. de type II dans la zone naturelle et forestière ;
- Maintenir les biotopes de la Z.N.I.E.F.F. de type 1 ( la Z.N.I.E.F.F. dite de la zone humide du Petit-Mennecy au Moulin-Galant ) dans une zone naturelle, voire dans un secteur particulier – strictement inconstructible – de cette zone naturelle, qui assure la pérennité des espèces et des essences inventoriées par cet outil.

Au regard de la qualité et de la sensibilité des espaces naturels et paysagers qui jouxtent les espaces construits, notamment au long de la vallée, le double objectif de protection des espaces agricoles et forestiers et de préservation des continuités écologiques débouche sur des orientations particulières en matière de mise en valeur des paysages « naturels » :

- A l'échelle du « grand paysage », maintenir l'intégrité des grandes entités paysagères ;
- Contenir le grignotage des boisements résiduels et préserver les boisements des défrichements dans les lotissements diffus ;
- Protéger les lisières des massifs boisés ;
- Contenir le développement de l'espace urbanisé et fixer les fronts urbains ;
- Préserver la topographie plane de la Plaine-Saint-Jacques.

## L'AXE 2 DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.L.U. D'ORMOY : ACCOMPAGNER LA CROISSANCE URBAINE

### LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

#### *La protection et la mise en valeur du tissu villageois*

Le caractère villageois du centre urbain ancien est un atout fort d'OrmoY. Ce caractère doit être protégé et renforcé par une démarche couplée de « renouvellement urbain » dans le bourg, et de densification mesurée dans ses franges et dans les lotissements récents. Par ailleurs, la qualité et la sensibilité des espaces naturels – ou encore agricoles - de la vallée de l'Essonne excluent l'extension des parties urbanisées vers le nord.

La première orientation est celle du renouvellement rationnel du tissu villageois : Dans le bourg, le P.A.D.D. inscrit le renouvellement dans la continuité des alignements, des hauteurs, des volumes, des trames, et des matériaux actuels. Sur les franges, il préconise le comblement des « dents creuses » dans le prolongement des espaces bâtis actuels, et la densification des terrains enclavés.

#### *L'achèvement de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques*

La Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques a été créée par une délibération du 9 octobre 2014 ; une modification permettant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU b, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, a été approuvée par une délibération du 19 septembre 2016.

L'opération projetée permet de répondre aux besoins des Ulméens présents et futurs, en termes de parcours résidentiel, de confort, de qualité d'accueil, et de cadre de vie.

Le projet prévoit ainsi la construction d'environ 71 750 m<sup>2</sup> de S.d.P. affectés aux logements, ainsi que d'environ 2 500 m<sup>2</sup> destinés à une résidence intergénérationnelle et d'environ 7 750 m<sup>2</sup> affectés aux activités économiques ( P.M.E.-P.M.I.). Il comprend aussi trois équipements publics, destinés aux résidents de ce futur quartier, mais aussi ouverts aux Ulméens présents, sur une surface d'environ 8 000 m<sup>2</sup> de S.d.P..

Le maillage interne des « espaces publics généreux » favorisera la constitution de lieux de rencontre pour les habitants.

Le projet présente une importante trame paysagère, composée de corridors écologiques, de supports de biodiversité et de vie commune. L'élément central du quartier est un vaste parc traversant, qui assurera une continuité entre la vallée de l'Essonne, le secteur actuellement urbanisé d'OrmoY, et la plaine agricole.

La seconde orientation est donc celle de l'achèvement de l'opération engagée de la Plaine-Saint-Jacques, et du maintien des objectifs qualitatifs inscrits lors de la création de la Z.A.C..

### ***La diversité des quartiers***

Chacun des quartiers d'Ormoys a ( ou aura en ce qui concerne la Plaine-Saint-Jacques ) une identité marquée, une personnalité propre. Ces quartiers constituent des unités de vie locale qui favorisent les rencontres entre les résidents, et entre les résidents et les autres usagers. La singularité de chacun de ces quartiers doit être valorisée, non comme un facteur de concurrence, mais plutôt comme la source d'une richesse urbaine :

- Renforcer l'identité de chacun des quartiers ( le village, les lotissements, la Plaine-Saint-Jacques ) comme un ferment de la diversité de la ville ;
- Inscrire chacun des quartiers dans une histoire et dans un espace propres ;
- Affirmer des pôles de centralité, de mixité, de convivialité, autour des espaces publics, des équipements, et des commerces ( le village, la Plaine-Saint-Jacques ) .

### ***Le tissage des « liens urbains »***

Si la singularité de chacun des quartiers doit être valorisée, l'unicité de l'espace urbain ulméen peut être renforcée par des « liens urbains ». Le P.A.D.D. considère l'espace urbain d'Ormoys comme un tout :

- Estomper la césure de la zone de la Belle-Etoile, entre le village et les lotissements d'une part, et la Plaine-Saint-Jacques d'autre part ;
- Prolonger les « espaces publics généreux » de la Plaine-Saint-Jacques jusqu'aux chemins piétonniers de la vallée de l'Essonne ;
- Mieux desservir le centre commercial du Saule-Saint-Jacques, par l'ouverture de chemins piétonniers balisés et arborés, qui mettent en relation ses galeries commerciales et les « espaces publics généreux » de la Plaine-Saint-Jacques ;
- Transformer la route départementale 191, d'une voie routière et une avenue urbaine, d'une limite en un lien entre les espaces déjà urbanisés et le nouveau quartier, à l'occasion de l'ouverture de la voie de « desserte du Val d'Essonne », financée par le Département et la C.C.V.E..

### ***La prise en compte des contraintes qualitatives et environnementales***

De la prise en compte des objectifs du développement durable, découlent les orientations générales en matière de construction et de qualité environnementale :

- Soutenir, par des règles ouvertes, l'« harmonie » entre l'existant et les bâtiments contemporains ;
- Prévoir des équipements permettant le tri des déchets dans les nouvelles constructions ;
- Favoriser, par des règles idoines, les constructions économes en énergies fossiles.

## LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DANS LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La modération dans la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain, sont ainsi, par la protection des espaces agricoles et forestiers ( cf. le chapitre antérieur ), comme par la densification "positive" des espaces déjà urbanisés ( cf. le chapitre précédent ), prises en compte dans les orientations générales composant le projet d'aménagement du territoire d'Ormoys.

Le postulat du P.A.D.D. est ainsi celui d'un développement urbain centré sur le périmètre actuellement urbanisé.

- La première piste est celle du comblement des « dents creuses »<sup>1</sup> dans les espaces déjà urbanisés.
- La deuxième piste est celle du renouvellement urbain et de la densification dans les espaces déjà urbanisés. Dans les lotissements périphériques, notamment, résident des possibilités de constructions nouvelles, d'extensions, de réhabilitations, qui permettront de diversifier l'offre de logement.

Le potentiel inscrit dans les espaces déjà urbanisés est donc d'environ 50 logements<sup>2</sup>, ce qui représente 7,5 % des besoins estimés dans les chapitres 2.7 et 2.8 du diagnostic. Sur la base de 2,8 personnes par logement<sup>3</sup>, ces 50 logements accueilleront environ 140 nouveaux habitants.

- La troisième piste est celle de l'achèvement de l'opération de la Plaine-Saint-Jacques, un projet engagé. Les quelques 630 logements de la Z.A.C. accueilleront, sur la même base de 2,8 personnes par logement, un peu moins de 1 800 nouveaux habitants.

L'objectif est *in fine* de limiter la consommation de l'espace naturel aux seuls besoins répertoriés, donc aux seuls projets engagés et compatibles avec le S.D.R.I.F., c'est-à-dire :

- Aux environs de 25 hectares, pour la « pastille » de la Plaine-Saint-Jacques ;
- Dans la limite des 15 % autorisés par le S.D.R.I.F. au titre des espaces urbanisés à optimiser, dans le cœur ou dans le prolongement des parties actuellement urbanisées du territoire communal.

La lutte contre l'étalement urbain s'opérera par une constructibilité qui, dans le tissu existant, permettra d'obtenir une densité supérieure à celle existante, et, dans la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques, d'atteindre la densité prescrite par le S.D.R.I.F..

---

<sup>1</sup> . Lato sensu, une « dent creuse » est un terrain, situé dans l'espace urbain, dépourvu de construction ( ou bénéficiant d'un permis de démolir en cours de validité ), et bordé d'unités foncières bâties. Stricto sensu, une « dent creuse » est un terrain, qui répond aux critères précédents, mais sur lequel le règlement ne permet pas la construction d'un édifice viable, la structure foncière ne permet pas un remembrement avec une parcelle voisine, et dont le maintien nuit à l'aspect de l'ensemble urbain dans lequel il est inséré.

<sup>2</sup> . Auxquels s'ajoutent les logements construits entre 2014, l'année de l'approbation du S.D.R.I.F., et 2020, le millésime des dernières statistiques connues.

<sup>3</sup> . La taille moyenne des ménages était, en 2020, de 2,8 personnes par logement.

**L'AXE 3 DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU P.L.U. D'ORMOY :  
RENFORCER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE  
& FLUIDIFIER LES DÉPLACEMENTS MOTORISÉS**

**LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE PERSPECTIVES  
DÉMOGRAPHIQUES ET DE CROISSANCE URBAINE**

La croissance prévisible de la population d'Ormoys est destinée à demeurer modérée, à l'issue de l'opération de la Plaine-Saint-Jacques, comme le détaillent les sous-chapitres 1.7.1 et 2.7.1 du diagnostic : L'hypothèse retenue est celle d'une ville d'environ 4 000 habitants à l'horizon de 2030.

***Les perspectives***

Sur cette perspective reposent les orientations générales en matière de démographie et de mixité sociale :

- Accueillir, dans une ville mixte et solidaire, une population nouvelle, issue du solde naturel, pour une part, résultant du solde migratoire, pour une autre part, et estimée à 1 800 habitants en 10 ans ;
- Achever l'urbanisation de la Plaine-Saint-Jacques ;
- Renforcer la mixité sociale et la mixité inter-générationnelle .

## LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE MIXITÉ SOCIALE

Si elle est destinée à demeurer modérée, la croissance prévisible de la population à Ormoy impose de proposer un large éventail de logements neufs, aptes à satisfaire toutes les catégories sociales et à accompagner les nouveaux – comme les actuels - résidents dans leur parcours résidentiel, comme le précisent les chapitres 1.8.1. et 2.8.1. du diagnostic.

Le double objectif de mixité fonctionnelle et sociale repose sur deux principes :

- La recherche de l'équilibre entre l'habitat dans la commune et l'activité économique sur le bassin d'emploi, ainsi que de la proximité entre le logement et l'emploi ;
- Le renforcement de la mixité sociale, par la diversification des logements proposés ( le logement de gamme supérieure [ l'accueil des cadres ] et le logement à occupation sociale [ le maintien de la population actuelle ], le logement collectif et la maison individuelle, le locatif et l'accession ), ainsi que le renforcement de la mixité inter-générationnelle .

...Et des objectifs chiffrés :

- La construction ou l'aménagement d'environ 50 logements neufs en 10 ans dans le diffus, et d'environ 71 750 m<sup>2</sup> de S.d.P. dans l'emprise de la Plaine-Saint-Jacques ;
- Une part de 25 % de logements sociaux *in fine* dans le parc des résidences principales.

## **LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET D'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL**

La ville d'Ormoys compte 153 entreprises proposant environ 800 emplois, majoritairement dans le domaine du commerce, des transports, et des services divers. Le taux d'emploi est, en 2015, de 0,735.

L'arrivée d'environ 1 800 nouveaux ulméens en 10 ans rendra nécessaire la création ou l'implantation, sur la même période et sur la même base, d'entreprises, et donc la création d'emplois, afin que la commune conserve un bon équilibre entre l'emploi et l'habitat.

L'opération de la Plaine-Saint-Jacques comprend environ 7 500 m<sup>2</sup> de surfaces affectées aux activités économiques, et destinées à des P.M.E.-P.M.I.. Sur la base d'un emploi pour 40 m<sup>2</sup> de surface d'activité artisanale ou industrielle ( et d'un emploi pour 15 à 20 m<sup>2</sup> de surface pour les quelques bureaux attirés par le site ), de 185 à 200 emplois seront proposés dans la Z.A.C., selon le profil des acquéreurs, auxquels s'ajouteront les emplois générés par les équipements publics et la résidence intergénérationnelle.

Les orientations générales dans ce champ visent à attirer des entreprises nouvelles, surtout tertiaires, proposant des emplois de cadres et de professionnels intellectuels supérieurs :

- Densifier la zone industrielle et commerciale de la Belle-Etoile et requalifier ses abords afin d'attirer des entreprises de qualité ;
- Orienter les surfaces affectées aux activités économiques dans l'opération de la Plaine-Saint-Jacques vers le secteur artisanal, et subsidiairement tertiaire ;
- Ouvrir sur leur environnement urbain la zone industrielle et commerciale de la Belle-Etoile et le centre commercial du Saule-Saint-Jacques ;
- Limiter l'impact visuel de l'affichage commercial au long de la route départementale 191.

## **LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENT PUBLIC**

La commune d'Ormoy possède une suite d'équipements scolaires, sociaux, culturels, et sportifs. Cette « offre » satisfait globalement les besoins de la population en matière d'équipements publics. Cependant, la perspective démographique retenue conduit à anticiper un futur développement des activités culturelles, sociales, et sportives.

La programmation des futurs équipements sportifs ( dont la C.C.V.E. détient la compétence ) et culturels donne donc les orientations et prescriptions dans ce champ.

### ***Les écoles***

Dans le cadre de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques, un nouveau groupe scolaire est en construction : Ce groupe scolaire comprendra 12 classes maternelles et élémentaires, un « atelier humide », une salle d'arts plastiques, deux bibliothèques, un jardin pédagogique, une salle des professeurs, une salle des A.T.S.E.M., une tisanerie, un restaurant, des locaux techniques, et un city-stade. Ce nouveau groupe scolaire accueillera les enfants des résidents dans le nouveau quartier, mais aussi ceux des autres familles ulméennes.

### ***La Mairie***

L'extension de la Mairie, rendue nécessaire par l'accroissement des besoins, pourra être réalisée par une extension du bâtiment actuel sur des terrains déjà communaux.

Un centre technique municipal ( c.t.m. ) sera aménagé dans un second temps.

## **LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DÉFINIES EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS ET DE TRANSPORTS**

### ***La voirie routière***

L'orientation retenue consiste à réaliser les voiries du quartier de la Plaine-Saint-Jacques, dont le détail sera repris dans une orientation d'aménagement et de programmation, et à améliorer la densité et la qualité esthétique de la voirie actuelle :

- Requalifier et traiter en un boulevard urbain la route départementale 191 ;
- Réaliser et traiter en un boulevard urbain la « desserte du Val d'Essonne », dont la C.C.V.E. détient la compétence.

### ***La trame verte***

L'objectif de protection et de sécurisation des espaces urbains, trame donc les orientations et prescriptions sur ce sujet :

- Ouvrir des voies nouvelles dans les « lisières », qui « tissent des liens urbains » entre le bourg, d'une part, et les lotissements et les terrains enclavés ouverts à une future urbanisation, d'autre part ;
- Prévoir des sentes vertes, piétonnières et cyclables, entre le cœur de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques et la vallée de l'Essonne.

## **LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES ARRÊTÉES EN MATIÈRE D'ÉNERGIE, D'INFRASTRUCTURE, ET DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE**

### ***Le développement des communications numériques***








L'objectif de développement des communications numériques est un enjeu important dans l'attractivité d'une commune appelée à un fort développement urbain, comme dans la réduction des inégalités entre les territoires.

L'orientation retenue consiste donc à appliquer – et à accompagner – le Plan Départemental de Numérisation du Territoire.



## LE SCHÉMA DE SYNTHÈSE DU PROJET

## LEGENDE

-  Préserver le cours, les marais, les berges et la ripisylve de l'Essonne ( la trame bleue ), et prévenir les crues
-  Préserver et mettre en valeur l'espace urbain du village
-  Préserver des vues et aménager des belvédères vers la vallée et vers la plaine agricole
-  Favoriser la densification des zones d'activités de la Belle-Etoile et du Saule-Saint-Jacques
-  Prévoir des coupures urbaines vertes au long de la vallée, aménager des chemins piétonniers et cyclables entre le plateau et la vallée ( la trame verte )
-  Accompagner le projet de la desserte du Val d'Essonne
-  Achever la Zone d'Aménagement Concerté de la Plaine-Saint-Jacques

