



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

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION
[LA PIECE 3]

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

SOMMAIRE

LE CONTEXTE LÉGAL DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ...	3
1. LE CHOIX DES SECTEURS CONCERNÉS.....	5
2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RELATIVES AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES.....	7
3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RELATIVES AU SECTEUR 1AU-U	11
4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RELATIVES AU SECTEUR 2AU-c1	20

LE CONTEXTE LÉGAL DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (la « Loi Grenelle II ») puis par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (la loi « A.L.U.R. »), enfin par l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme comprend des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.), relatives à certains quartiers, forment donc – désormais - une pièce obligatoire du dossier du P.L.U..

L'article L.151-6 ¹, créé par la loi du 12 juillet 2010 et modifié par la loi du 24 mars 2014, puis par la loi du 22 août 2021, prévoit que ces O.A.P. respectent les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Selon ce même article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les O.A.P. « *comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements [...]* ».

L'article L.151-7, encore modifié par la loi du 23 octobre 2023, précise que « *les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification, et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil des sites naturels de compensation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales ; elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L.141-5-3 du code de l'énergie ».

L'article L.151-6-1, introduit par la loi du 22 août 2021, ajoute que qu'elles définissent « *un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants* ».

¹ . En l'absence d'une référence à un autre Code, l'article cité dans le texte des O.A.P. est celui du Code de l'Urbanisme.

Dans une Z.A.C., l'article L.151-7-1 ajoute que, « *outre les dispositions prévues à l'article L.151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :*

- 1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts ».*

Et l'article L.151-7-2 que, « *lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté ».*

La Z.A.C. du Saule-Saint-Jacques ayant été créée par une délibération du 9 octobre 2014, cette disposition particulière n'est pas applicable au territoire d'Ormoy.

1. LE CHOIX DES SECTEURS CONCERNÉS

Dans le cadre du P.L.U. d'Ormoy, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (la pièce n° 3) concernent, d'une part, dans la zone N, un secteur destiné à la protection des marais et, d'autre part, dans la zone AU, quatre secteurs ouverts à l'urbanisation dans le cadre de la présente révision générale du P.L.U. :

- Les continuités écologiques (les marais de la vallée de l'Essonne) ;
- Le secteur **1AU-u** [la Plaine-Saint-Jacques] ;
- Le secteur **2AU-c1** [la Côte de Roissy] .

LE SECTEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RELATIVES AUX CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Le bourg d'Ormoys est situé en majeure partie sur le bras principal de l'Essonne.

La large zone humide est composée de plusieurs bras de rivières et de plans d'eau qui sont issus d'anciennes exploitations de la tourbe.

Les marais d'Ormoys se situent en contrebas de l'Essonne, sur sa rive droite, sur le bief du moulin des Rayères. Ils s'évacuent en aval de la vanne des Ronfleurs, dans le bief du moulin Galant.

La vallée de l'Essonne, avec sa rivière vive et ses marais, avec sa ripisylve et ses boisements, avec sa faune notamment aquatique, est ainsi un important « réservoir » de la biodiversité à Ormoys.

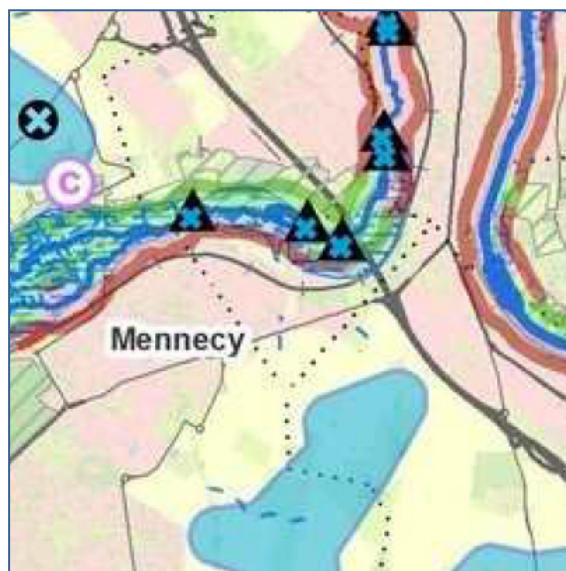
Ce « réservoir » est repéré comme une composante de la trame verte et de la trame bleue par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.) d'Ile-de-France.

Le S.R.C.E. définit les enjeux régionaux en matière de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques, en prenant en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques mentionnées à l'article L.371-2 du Code de l'Environnement.

Le S.R.C.E. recommande la préservation ou la restauration du cours de l'Essonne (le trait bleu de la carte des objectifs), la préservation ou la restauration du corridor alluvial multitrane de ses berges (le trait vert), la préservation du réservoir de son lit majeur (la trame barrée), la préservation du milieu humide de la vallée (la trame horizontale), et le traitement prioritaire des éléments fragmentant la vallée (les triangles marqués d'une croix bleue) au Moulin d'Ormoys, aux Rayères, et au Pâtis.

Le projet du Syndicat Intercommunal d'Assainissement et des Restaurations des Cours d'Eau (S.I.A.R.C.E.), concernant les marais d'Ormoys, couvre environ 15 hectares, et vise à atteindre les objectifs du S.R.C.E..

La qualité de l'eau est moyenne et des problèmes d'eutrophisation existent sur le secteur.



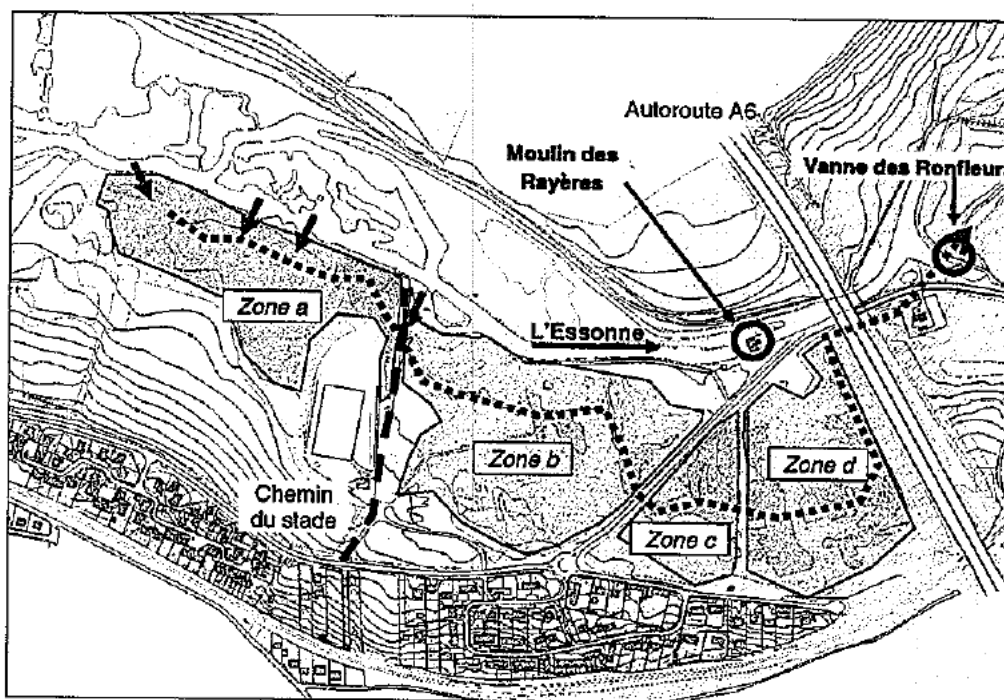
2.1.1. LES OBJECTIFS DES AMÉNAGEMENTS

Les travaux visent à améliorer les milieux aquatiques, et à restaurer les communications entre la rivière et les plans d'eau, ainsi qu'entre les différents secteurs des plans d'eau, afin d'augmenter le renouvellement des eaux.

Ces objectifs s'inscrivent dans le cadre de la politique de la commune d'Ormoys, qui souhaite conserver un vaste domaine naturel.

La commune a acquis progressivement les parcelles au bord de l'Essonne dans la zone 'a' (cf. le croquis ci-dessous), afin d'éviter les phénomènes de mitage et de « cabanisation » et de limiter la fréquentation anarchique du marais. Le souhait de la commune est de laisser inaccessibles une majorité de secteurs, d'interdire les franchissements entre le secteur ouvert au public et les autres secteurs, qu'ils soient dédiés à la pêche ou préservés de quelque usage.

Dans un second temps, l'aménagement hydraulique de la zone pourra remplir un rôle de laminage des crues, afin de ralentir leur impact sur la zone urbanisée en aval.



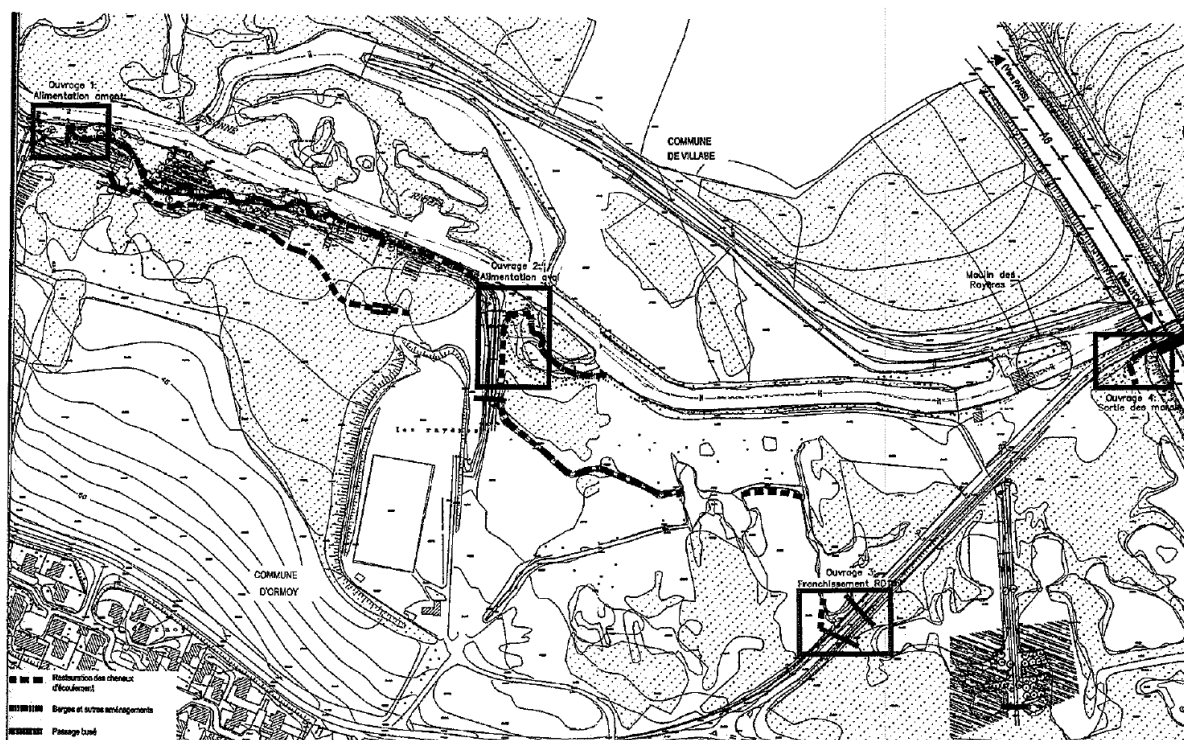
2.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

2.2.1. LE PROGRAMME DES AMÉNAGEMENTS

La création d'ouvrages hydrauliques d'alimentation des marais situés en contrebas de l'Essonne, sur sa rive droite, permettra de contrôler les volumes d'eau qui vont alimenter les marais.

- Les ouvrages hydrauliques :
 - Un ouvrage d'alimentation en amont, avec la modification de la vanne existante en un seuil à batardeaux ; la reprise de la coulisse d'alimentation de l'étang et le réaménagement de celle-ci (cet ouvrage a été réalisé dans le contexte de l'actuel P.L.U.) ;
 - Un ouvrage d'alimentation en aval, avec la création d'une prise d'eau et d'une coulisse d'alimentation sur le méandre mort, qui sera partiellement désensasé ;
 - Un ouvrage de franchissement de la route départementale 137, avec la réalisation de deux ouvrages complémentaires en entrée et en sortie (cet ouvrage a été réalisé dans le contexte de l'actuel P.L.U.) ;
 - Un ouvrage de sortie des marais, avec le réaménagement de l'existant.
- La restauration des chenaux d'écoulement :
 - L'enlèvement des embâcles et des atterrissements, afin de recréer un chenal central d'écoulement permanent des eaux, sur quatre secteurs.
- L'aménagement des berges :
 - La reprise de l'anse d'érosion ;
 - L'aménagement en retrait des berges.

- L'aménagement de la zone des Frayères dans le bras mort, avec un aménagement écologique (cet ouvrage a été réalisé dans le contexte de l'actuel P.L.U.).



LE SECTEUR 1AU-u DE LA PLAINE-SAINT-JACQUES

3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RELATIVES AU SECTEUR 1AU-u

3.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR 1AU-u

3.1.1. LES OBJECTIFS

Le secteur 1AU-u couvre, au lieudit de la Plaine-Saint-Jacques, environ 26 hectares. Il est un secteur insuffisamment équipé et destiné à une urbanisation future, à court terme.

Ce secteur stratégique est aujourd'hui occupé par des terres agricoles, malcommodes, enserrées entre les zones industrielles, logistiques, et commerciales de Montvrain à Mennecy, des Haies-Blanches à Coudray-Montceaux, et de la Belle-Etoile à Ormoy ; les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existent à sa périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans son périmètre ; en revanche, ces voies et réseaux sont inexistantes ou insuffisants dans son emprise, et ce secteur ne peut donc être classé dans une zone urbaine.

Dans ses « orientations générales définies en matière de structuration des espaces urbains, d'intégration des confins, et d'embellissement des paysages urbains », le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) retient l'urbanisation de ces espaces, situés au cœur du bourg, pour :

- Aménager 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 ;
- Assurer une bonne insertion paysagère et urbaine du nouveau quartier, et lui donner une identité propre ;
- Réaliser, autour des pôles de centralité, un programme d'équipements publics et d'espaces publics, adapté aux évolutions de la population accueillie sur le site ;
- Organiser un réseau de voies permettant des déplacements automobiles aisés et des cheminements doux, notamment entre le cœur du secteur et la vallée de l'Essonne ;
- Offrir une offre diversifiée de logements avec des logements collectifs, des logements intermédiaires, et des maisons individuelles denses ;
- Maintenir l'offre économique de la commune d'Ormoy, notamment dans les domaines artisanal, et subsidiairement tertiaire ...

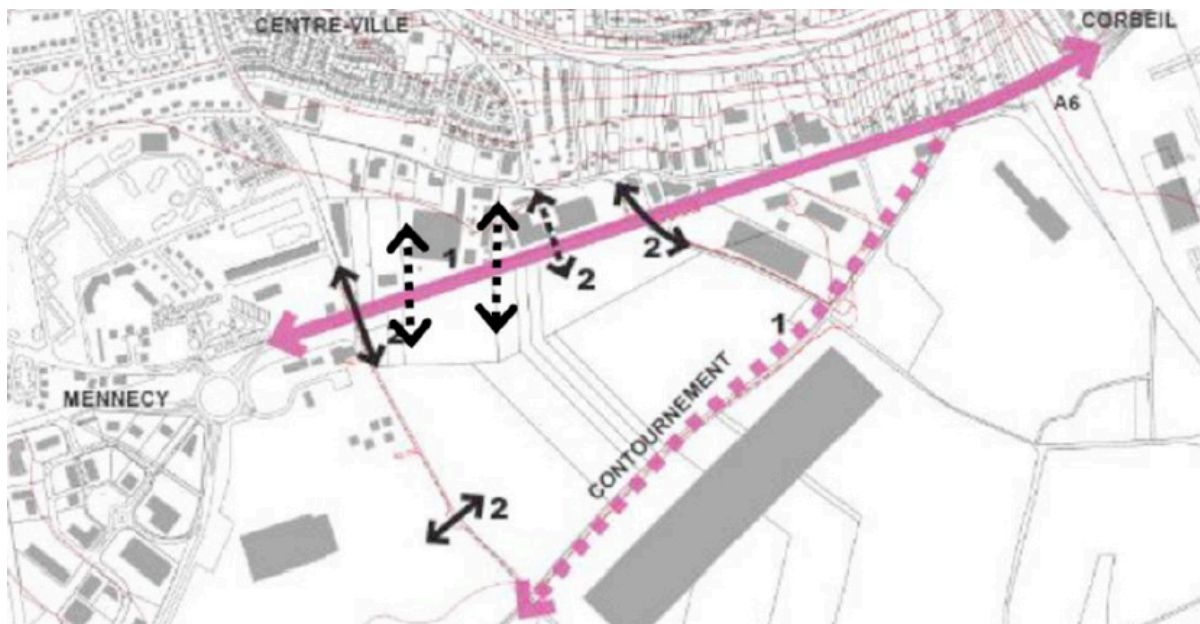
Ces objectifs – qualitatifs – ne peuvent être atteints que par un projet d'aménagement d'ensemble, couvrant non seulement le secteur 1AU-b, mais aussi ses abords.

Ce projet ambitieux vise à urbaniser un secteur situé de manière stratégique en entrée de ville et sur l'axe de desserte principal de la ville d'Ormoy.

Ce terrain est complètement enclavé entre une zone d'activité, une zone commerciale, et une zone logistique, et représente une véritable « dent creuse ».

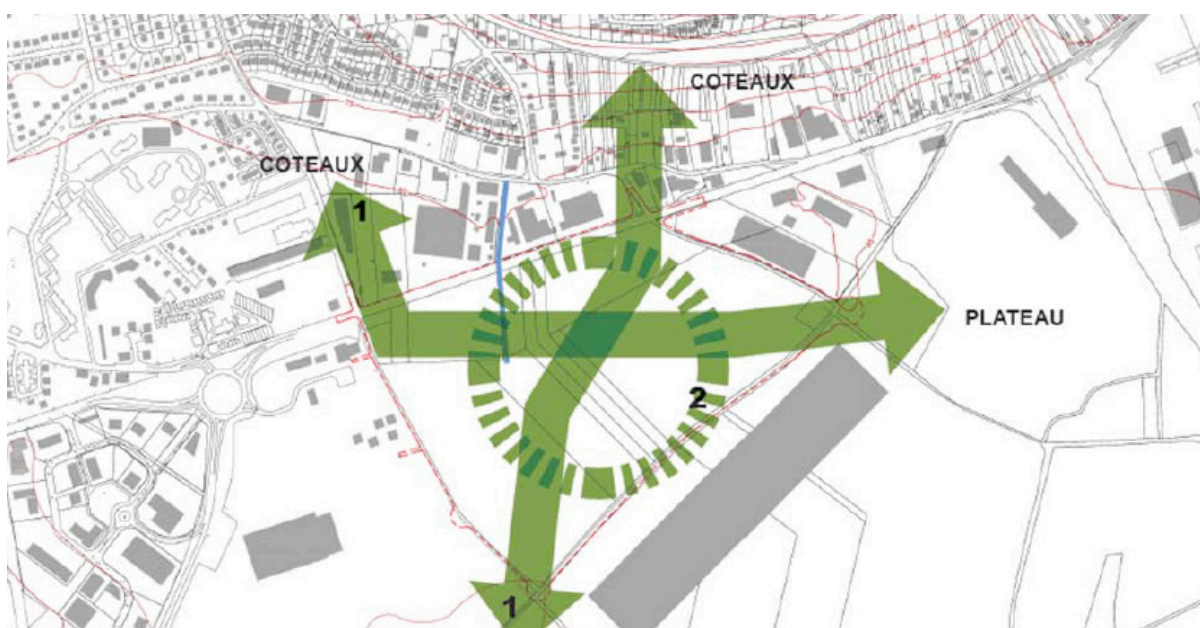
3.1.2. LA STRUCTURE URBAINE

3.1.2.1. La desserte et le maillage viaire



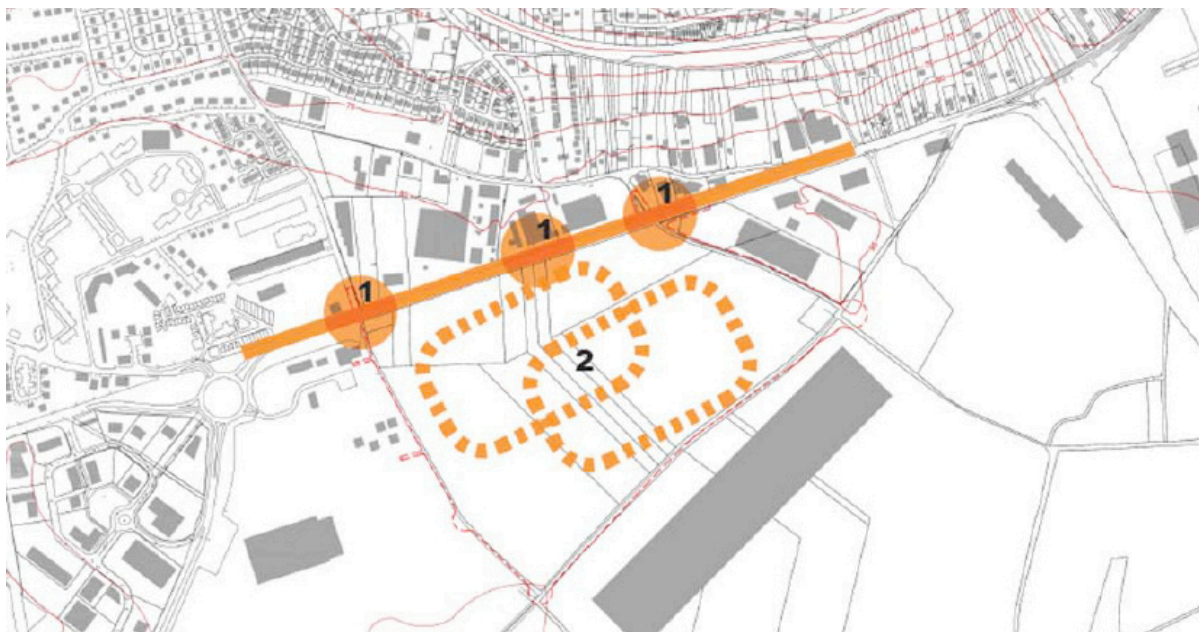
1. Bénéficier de l'excellente desserte du site par la route sans compromettre l'urbanité du quartier ;
2. Intégrer les nouvelles voies dans le maillage existant et projeté.

3.1.2.2. Le paysage



1. Assurer des continuités floristiques et faunistiques entre le plateau et les coteaux ;
2. Inventer un paysage au service des usages du XXI^e siècle.

3.1.2.3. Les espaces publics



1. Créer un maillage d'espaces publics qui servent de lieu de rencontre pour les habitants ;
2. Renforcer le rôle urbain de l'avenue des Roissy-Hauts et les articulations avec la ville existante.

3.1.3. LE PROJET D'ENSEMBLE

3.1.3.1. Les principes d'ensemble

Le futur quartier est irrigué par un paysage, un support de vie :

- Un **support de biodiversité**, reliant le plateau aux coteaux (1), mais aussi créant des nouveaux écosystèmes, des espaces boisés, des espaces humides (2), des prairies (3) ;
- Un **support de vie de quartier**, reliant les espaces publics et les équipements majeurs du quartier, et offrant des lieux de loisirs et de détente à proximité des logements.

Le **paysage** vient ici jouer un rôle **fédérateur**, pour que les Ulméens se retrouvent, autour d'activités culturelles, festives, sportives, de parcours de balade, de commerces, d'activités de nature.

Les équipements structurent cette boucle (4) de loisirs et de détente, et invitent les habitants du quartier, mais aussi du reste de la commune, à se balader et à se rencontrer. De nouveaux **équipements publics** (5) (7), situés sur l'avenue des Roissys-Hauts et sur la place paysagère principale. Le **groupe scolaire** (6) ramène de la vie dans les espaces publics du cœur du quartier.

Les **nouveaux logements s'organisent autour du maillage paysager** à l'échelle du quartier, et autour de cours **intérieures partagées** (8) à l'échelle de l'îlot. Ces cours partagées permettent aux habitants de disposer de jardins privatifs, plus intimes, mais aussi d'espaces de services communs mutualisés (garages à vélos, composteurs...).

Les **services** (9) sont situés au niveau de la porte d'entrée du quartier. Ils sont ainsi très visibles et accessibles depuis l'avenue des Roissys-Hauts, qu'ils participent à animer et à rendre plus urbaine, en continuité des commerces, des activités, et des artisanats déjà en place.

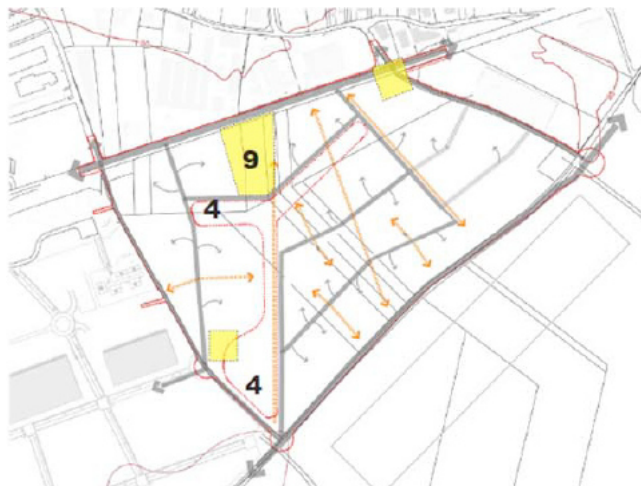
Un îlot dédié aux activités (10) vient compléter la programmation du quartier, en lien avec les dynamiques à proximité.

3.1.3.2. Le paysage / les espaces publics



Le paysage s'infiltré dans le quartier et crée un maillage faunistique et floristique entre le plateau et les coteaux. Ce maillage est le support d'une boucle piétonnière et programmatique, reliant les entités paysagères et les espaces publics majeurs.

3.1.3.3. Le système viaire / les espaces publics



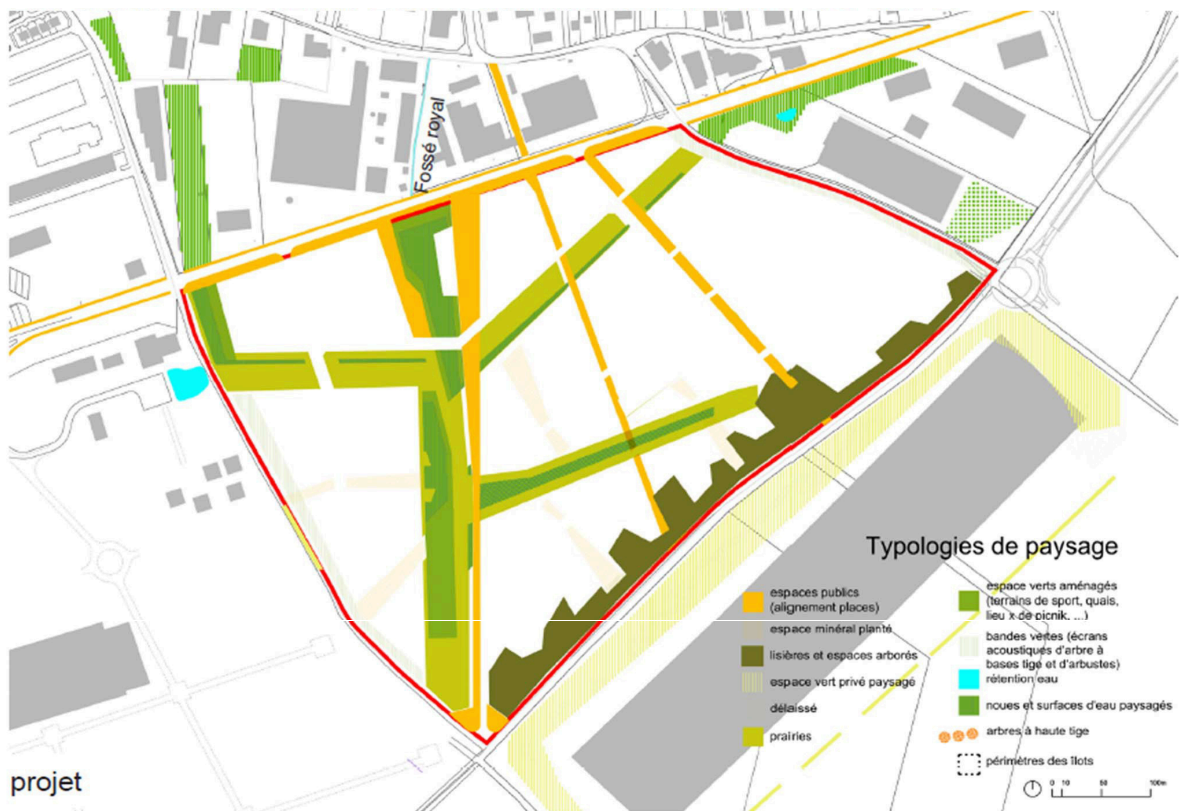
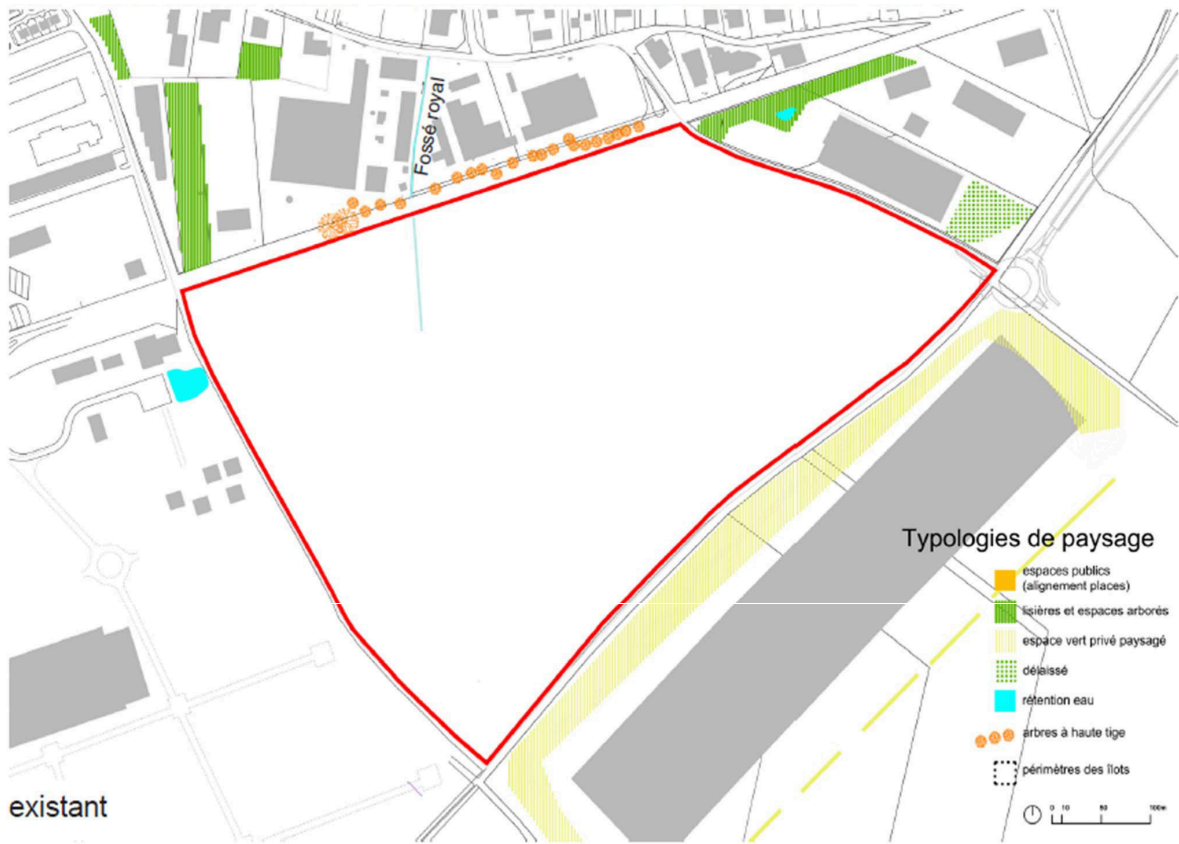
Le maillage viaire, accroché à l'avenue des Roissys-Hauts, support d'urbanité et de commerce, irrigue la totalité du quartier, tout en permettant des espaces publics piétonniers, protégés et interconnectables.

3.1.3.4. La programmation / le paysage



Les logements, structurés autour d'un cœur d'îlot paysager et partagé, se trouvent à moins de 40 mètres du système paysager majeur reliant les équipements et les commerces.

Une trame paysagère consolidée et accessible, en continuité de l'environnement du site



Le paysage comme fondement du projet urbain

TRAITEMENT DE PAYSAGE

- ⋯ Haute allée le long de l'avenue des Roissys Hauts
- ▨ Haute allée le long du parcours piéton principal
- ▬ Basses tiges entre les maisons individuelles et les maisons de ville
- Arbres colorés le long des voies d'accès aux logements
- Arbres isolés dans les espaces publics et semi-publics
- Bosquets le long du terre face aux entrepôts
- Tufs, fleurs et plantes colorées

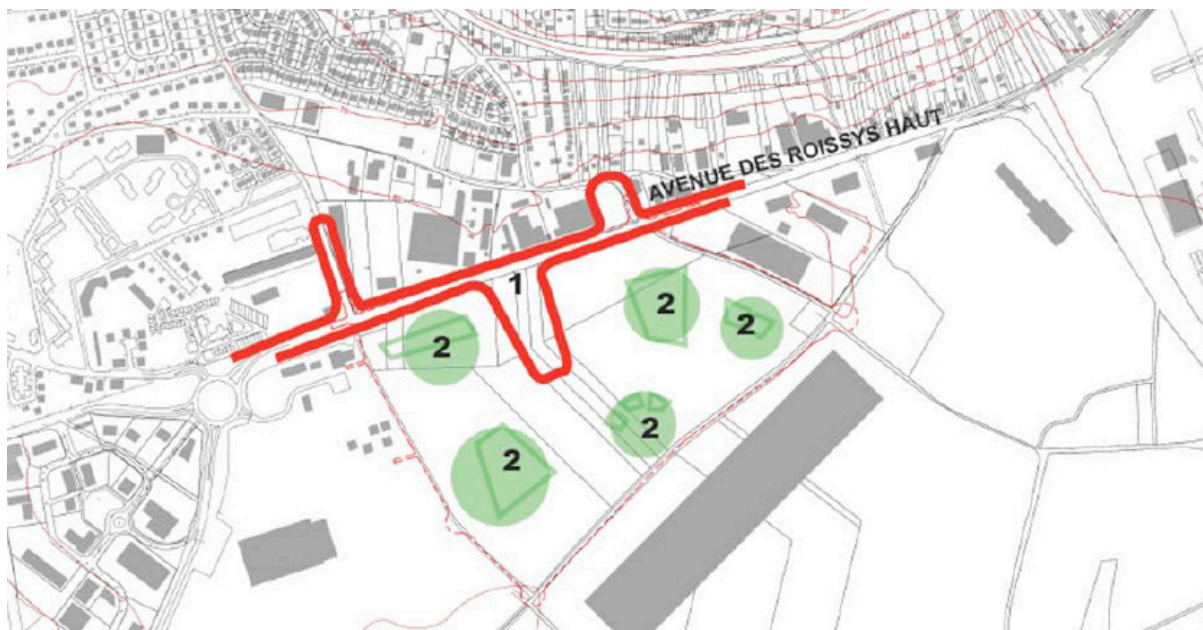
- Prairies, parc nature
- Jardins familiaux, jardins partagés, vergers, jardins de fleurs



N.B. Ce plan de composition paysagère, donné à titre indicatif, devra être adapté aux contraintes opérationnelles du site.

3.2. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR 1AU-u

3.2.1. LES PRINCIPES PROGRAMMATIQUES



1. Renforcer la continuité urbaine de l'avenue des Roissys-Hauts et l'intégrer au cœur du quartier ;
2. Imaginer des typologies variées d'habitat pour permettre un parcours résidentiel complet dans la commune.

3.2.2. LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL

Le programme prévisionnel de construction tel qu'envisagé dans le dossier de création de la Z.A.C. de « La Plaine-Saint-Jacques » prévoit ainsi :

- La construction d'environ 90 000 m² de Surface de Planchers, répartis entre :
 - 80 % dédiés à l'habitat soit environ 700 logements,
 - 9 % dédiés à l'activité de type P.M.E.-P.M.I.,
 - 9 % affectés aux équipements
 - 2 % affectés à une résidence d'habitat intergénérationnel ;
- L'aménagement d'un parc traversant, de places, et de squares ;
- La construction d'un équipement scolaire et d'un centre technique municipal.

Le programme est détaillé ainsi :

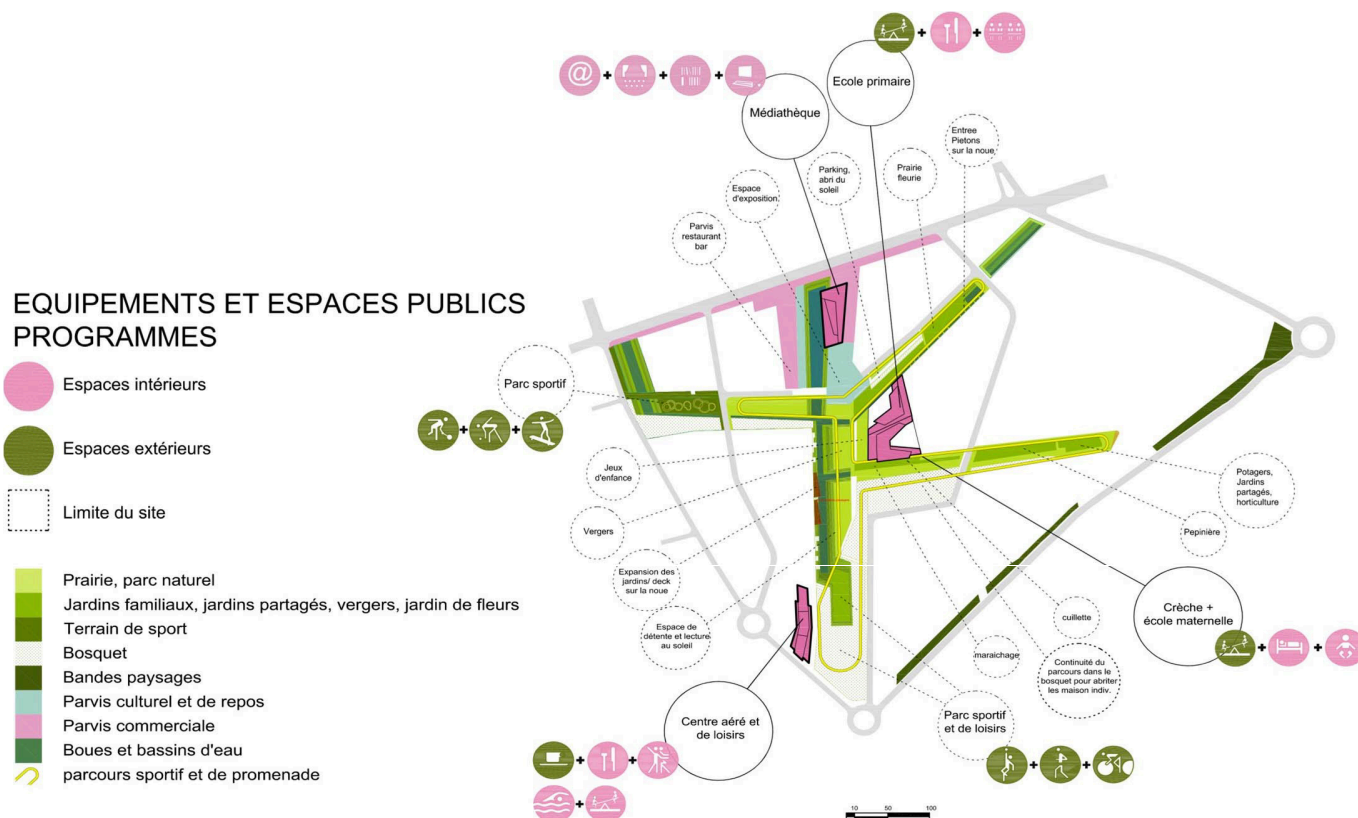
- Environ 488 logements, maisons de villes, et logements intermédiaires, dont des logements sociaux (la répartition entre logements en accession et logements sociaux sera précisée dans le cadre du dossier de réalisation) ;
- Environ 142 terrains à bâtir entre 300 et 400 m² ;

- Une résidence d'habitat intergénérationnel ;
- Environ 16 000 m² de foncier d'activité ;
- Environ 76 000 m² de foncier dédié aux espaces publics ;
- Environ 18 000 m² de foncier à rétrocéder aux collectivités pour l'accueil d'un ou de plusieurs équipements publics.

Le projet respecte les dispositions du S.D.R.I.F. de 2013 avec une densité de 35 logements par hectares.

Le programme de la Z.A.C. respecte les objectifs de logements locatifs à proximité des équipements et services, fixés par l'article 55 de la loi S.R.U..

3.2.3. UN « PAYSAGE ACTIF », OUVERT SUR LA VILLE



N.B. Ce plan d'orientation programmatique, donné à titre indicatif, devra être adapté aux contraintes opérationnelles du site.

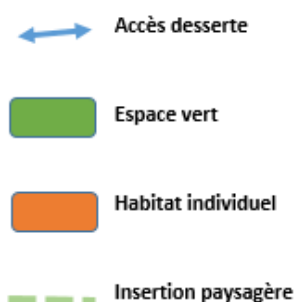
LE SECTEUR 2AU-c1



4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RELATIVES AU SECTEUR 2AU-c1

4.1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR 2AU-c1

Le secteur **2AU-c1** couvre, au lieudit de la Côte de Roissy, 4,63 hectares. Il est un secteur insuffisamment équipé et destiné à une urbanisation future, à long terme. Il forme donc une réserve foncière préservant le potentiel urbanisable des coteaux.



A l'occasion d'une future révision allégée ou modification du P.L.U., à l'issue de l'achèvement et de la clôture de la Z.A.C. de la Plaine-Saint-Jacques, la cohérence de l'O.A.P. sur le secteur **2AU-c1** avec les objectifs et orientations du P.A.D.D. sera assurée par plusieurs dispositions :

- A l'est, une large bande forestière sera réservée au long de la voie ferrée, contribuant au caractère aéré de la zone comme à l'atténuation du bruit de l'infrastructure.

- Au centre, dans l'axe de la voie centrale du centre commercial, une voie routière reliera le rond-point sur la route départementale 191 à une voie nouvelle longeant la voie ferrée dans le prolongement de la rue des Vergers ; l'impasse des Pommiers sera prolongée jusqu'à cette dernière.
- A l'ouest une zone destinée à l'habitat pavillonnaire, desservie par la route ouverte dans le prolongement de la rue des Vergers.

4.1. LES ORIENTATIONS DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR 2AU-c1

Le sous-secteur destiné à l'habitat pavillonnaire sera urbanisé avec une densité supérieure à 20 logements par hectare (OR 86 du S.D.R.I.F.), soit un objectif, sur une surface d'environ 3 hectares (hors donc la bande forestière), d'au moins 60 pavillons neufs.

4.3. L'ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL

L'échéance prévisionnelle définie pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur **2AU-c1** (la substitution d'un secteur 1AU-c2 au présent secteur 2AU-c1) est une échéance à six ans ; un tel délai permettra à la Commune d'affiner un projet global, cohérent avec les orientations du P.A.D.D., respectueux de l'environnement, auquel les futurs aménageurs devront se soumettre.