

OLLAINVILLE
= LA ROCHE =



Révision du Plan Local d'Urbanisme

1. Pièces administratives

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2019



EsPace
Ville
SCOP



DELIBERATION n° CM 30/014/2018

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

- Séance du 23 janvier 2018 -

L'an deux mille dix-huit, le 23 janvier, à 20 heures 30, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués se sont réunis en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire, à la Mairie, salle du Conseil.

Etaient présent-e-s : Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire, Madame Michèle DESCHAMPS, Monsieur Olivier GARIN, Madame Muriel CHEVRON, Monsieur Olivier MALECAMP, Madame Sylvie CAROEN, Madame Edith LOTHE, Maires-Adjoint-e-s, Monsieur Thierry FAVOCCIA, Madame Christine TAVERNIER, Madame Anne-Marie BARET, Monsieur Dominique PIGEAUD, Monsieur Patrick BONNEMYE, Madame Christine BILLARD, Monsieur Yves ARDELLIER, Madame Marie-Hélène CHAPDELAINE, Madame Angélique GOUNY-OUTREBON, Madame Sandrine LOUIS, Monsieur Nicolas PIOT, Monsieur Jean-Noël DAUFFY, Monsieur Raymond PIGNOL.

Absent-e-s excusé-e-s : Monsieur Alain LE CUNFF qui donne procuration à Monsieur Patrick BONNEMYE, Monsieur Cédric FAUCHEUX qui donne procuration à Monsieur Olivier MALECAMP, Monsieur Nicolas FOUQUE qui donne procuration à Madame Michèle DESCHAMPS, Madame Liliane CICERON qui donne procuration à Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Monsieur Olivier FERON qui donne procuration à Monsieur Nicolas PIOT, Monsieur Philippe JOLY qui donne procuration à Monsieur Jean-Noël DAUFFY.

Absent-e-s : Mme Anaïs GRAVADE

Date de convocation : 15 janvier 2018

Secrétaire de Séance : Madame Anne-Marie BARET

Nombre de Conseiller-ère-s en exercice : 27

Présent-e-s et représenté-e-s : 26

- **Prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme - Objectifs poursuivis et définition des modalités de la concertation**

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L 153-8, L 151-1 et suivants et les articles L 103-4 et suivants,

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu la loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement en date du 3 août 2009,

Vu la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010,

Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014,

Vu la délibération du Conseil Municipal approuvant le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2012, mis à jour le 23 avril 2013, modifié le 31 mai 2013, mis à jour le 17 juillet 2013, modifié le 1^{er} juillet 2015, mis à jour le 6 novembre 2015, modifié le 4 octobre 2016, mis en compatibilité le 07 juillet 2017 et le 1^{er} août 2017 et mis à jour le 06 octobre 2017.

Vu l'avis favorable de la commission Urbanisme et Aménagement du Territoire en date du 8 janvier 2018,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme est le document stratégique qui traduit l'expression du projet urbain,

Considérant qu'afin d'envisager une définition de l'affectation des sols et une organisation cohérente de l'espace communal, il y a lieu de réviser le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal,

Considérant que, conformément à l'article L 581-14 du Code de l'Environnement, l'élaboration, la révision ou la modification du Règlement Local de Publicité et l'élaboration, la révision ou la modification du Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une procédure unique,

Considérant l'avantage de mutualiser les procédures de révision du Règlement Local de Publicité et du Plan Local d'Urbanisme afin qu'elles fassent l'objet d'une seule et même enquête publique,

Entendu l'exposé de Monsieur Olivier MALECAMP, Adjoint au Maire,

APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE DES SUFFRAGES EXPRIMES (2 abstentions : M. JOLY, M. DAUFFY)

- **Décide** de mettre en œuvre la révision du Plan Local d'Urbanisme qui portera sur l'ensemble du territoire de la commune d'Ollainville conformément à l'article L 153-8 et aux articles L 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- **Décide** de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme en parallèle de la révision du Règlement Local de Publicité.

- **Prend acte** qu'en application de l'article L 132-10 du Code de l'Urbanisme, à l'initiative du Maire ou à la demande de Madame la Préfète, les services de l'Etat seront associés à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

- **Prend note**, qu'en application de l'article L 153-11 du Code de l'Urbanisme, à compter de la publication de la délibération prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions définies par l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

- **Décide**, conformément aux dispositions des articles L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme, de notifier la présente délibération à Madame la Préfète et aux personnes publiques visées par ces articles pour leur proposer d'être consultées, à leur demande, au cours de l'élaboration du projet.

- **Décide** de définir les objectifs poursuivis par le Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L 153-11 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- Maîtriser le développement urbain de la Commune en favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, fondée sur une requalification des espaces publics, une valorisation du bâti ancien, un renouvellement urbain et une densification de l'habitat, tout en répondant aux exigences de la Loi ALUR

- Développer et conforter les continuités permettant les déplacements alternatifs en centre-ville, inter-quartiers et avec les communes limitrophes,

- Pérenniser le développement des activités économiques et les commerces de proximité du centre-ville.

- Préserver les espaces agricoles

- Adapter les équipements, services et commerces aux besoins des habitants et aux moyens de la collectivité, tant en terme de construction que de gestion courante.

- Diversifier l'offre de logements en fonction des besoins tout en développant le secteur pavillonnaire et l'accès à la propriété.

- Promouvoir un urbanisme durable s'intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables.

- Prendre en compte les évolutions réglementaires (Grenelle II, ALUR, NOTRe, décret du 28 décembre 2015),

- Affirmer la place de la commune au sein de Cœur d'Essonne Agglomération.

- **Fixe** les modalités de la concertation prévues par l'article L 103-4 du Code de l'Urbanisme, conformément à l'article L 153-11 du même Code :

La concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet du Plan Local d'Urbanisme et permettra d'associer les habitants, les associations locales, et les autres personnes concernées.

La concertation mise en place par la Commune sera la suivante :

- organisation d'au moins d'une réunion publique lors de la discussion sur le diagnostic territorial et du projet de Projet d'Aménagement de Développement Durable,

- affichage en mairie de panneaux réalisés par le bureau d'études chargé de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, faisant apparaître les éléments du diagnostic, les orientations et les plans schématiques relatifs au contenu du Plan Local d'Urbanisme et notamment du Projet d'Aménagement de Développement Durable,

- mise à disposition des documents d'étude sur le site Internet de la commune

- ouverture en mairie d'un registre à la libre disposition des administrés afin de recueillir les observations,

- information de la procédure sur le journal municipal « Ollainvillage » et panneaux lumineux.

La municipalité se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation si cela s'avérait nécessaire.

A l'issue de cette concertation, un bilan sera présenté au conseil municipal qui en délibérera et arrêtera le projet de Plan Local d'Urbanisme.

- **Laisse** à Monsieur le Maire ou à son Adjoint délégué à l'Urbanisme, l'initiative de procéder aux formalités prévues aux articles L 132-7, L 132-9 et L 424-1 du Code

l'Urbanisme et à la signature de tout contrat, avenant ou convention de prestation de service nécessaires à la mise en œuvre de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

- **Décide** d'inscrire les crédits nécessaires au budget.

- **Décide** de solliciter l'Etat, conformément à l'article L 132-15 du Code de l'Urbanisme, afin qu'une dotation soit allouée à la commune pour couvrir les frais matériels et d'études nécessaires à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

- **Précise** que, conformément à l'article R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, qu'elle sera en outre consultable en Mairie. La présente délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la Commune.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Certifié exécutoire compte tenu de la transmission en Sous Préfecture le et de la publication le

Le 25 janvier 2018
Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire





DELIBERATION n° CM37/123/2018

DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL - Séance du 18 décembre 2018 -

L'an deux mille dix-huit, le dix-huit décembre, à 20 heures 30, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués se sont réunis en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire, à la Mairie, salle du Conseil.

Etaient présent-e-s : Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire, Madame Michèle DESCHAMPS, Monsieur Olivier GARIN, Madame Muriel CHEVRON, Monsieur Olivier MALECAMP, Madame Sylvie CAROEN, Monsieur Alain LE CUNFF, Madame Edith LOTHE, Maires-Adjoint-e-s, Madame Christine TAVERNIER, Monsieur Nicolas FOUQUE, Madame Anne-Marie BARET, Monsieur Dominique PIGEAUD, Madame Liliane CICERON, Monsieur Patrick BONNEMYE, Madame Christine BILLARD, Madame Marie-Hélène CHAPDELAINE, Madame Angélique GOUNY-OUTREBON, Madame Sandrine LOUIS, Monsieur Olivier FERON, Monsieur Nicolas PIOT, Monsieur Philippe JOLY, Monsieur Jean-Noël DAUFFY.

Absent-e-s excusé-e-s : Monsieur Thierry FAVOCCIA qui donne procuration à Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Monsieur Yves ARDELLIER qui donne procuration à Madame Michèle DESCHAMPS, Monsieur Raymond PIGNOL qui donne procuration à Monsieur Philippe JOLY.

Absent-e-s excusé-e-s : Monsieur Cédric FAUCHEUX

Absent-e-s : Madame Anaïs GRAVADE

Date de convocation : 11 décembre 2018

Secrétaire de Séance : Madame Michèle DESCHAMPS

Nombre de Conseiller-ère-s en exercice : 27

Présent-e-s et représenté-e-s : 25

• **Révision du plan Local d'Urbanisme – Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L 151-1 et suivants, ses articles R 151-1 et suivants, R 153-1 et suivants relatifs au Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme,

Vu la délibération du Conseil Municipal approuvant le Plan Local d'Urbanisme le 25 septembre 2012, mis à jour le 23 avril 2013, modifié le 31 mai 2013, mis à jour le 17 juillet 2013, modifié le 1^{er} juillet 2015, mis à jour le 6 novembre 2015, modifié le 4

octobre 2016, mis en compatibilité le 07 juillet 2017 et le 1^{er} août 2017 et mis à jour le 06 octobre 2017.

Vu la délibération n° CM 30/014/2018 du 23 janvier 2018 prescrivant le lancement d'une révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de concertation,

Vu la commission « Urbanisme - Aménagement du Territoire » réunie le 18 octobre 2018,

Conformément aux dispositions de l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme,

Le projet de PADD est exposé à l'assemblée :

Les logements :

Apporter une réponse à la demande en logements et poursuivre l'effort en faveur de la diversification du parc et de la mixité sociale afin de répondre aux besoins :

- Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale ;
- Répondre à la diversité des besoins des habitants ;
- Maîtriser le développement.

L'aménagement :

Mettre en œuvre un type d'urbanisme qui limite l'étalement urbain, et qui oriente les projets futurs vers des sites précis et déterminés soit à l'intérieur des zones urbaines existantes, soit sur des zones situées à proximité des équipements et des moyens de transport :

- Conforter le bourg ;
- Limiter l'extension de l'urbanisation et prendre en compte les risques ;
- Créer de l'urbain qualitatif, bien intégré agréable à vivre.

Les équipements :

Maintenir un niveau de service en prenant en compte l'évolution des besoins et l'arrivée d'une population nouvelle :

- Anticiper l'arrivée de population liée au projet du quartier des Belles Vues ;
- Conforter l'offre en équipements.

Les commerces :

Conforter la polarité commerciale du bourg tout en développant une offre complémentaire dans le cadre de l'arrivée du quartier des Belles Vues :

- Valoriser et développer le commerce et services de centre bourg ;
- Compléter l'offre commerciale.

Les loisirs :

Encourager la pratique des loisirs, supports de découverte du territoire communal :

- Encourager la découverte du territoire communal ;
- Garantir la qualité des sites et maintenir une offre d'hébergement touristique.

L'environnement naturel et agricole :

Conforter et valoriser l'environnement et développer des espaces supports de biodiversité :

- Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue ;
- Maintenir l'activité agricole et soutenir le développement des circuits-courts ;
- Assurer la prévention des risques et réduire la pollution.

Les mobilités :

Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture : vélos, piétons, transports en commun et faciliter les déplacements intra-communaux entre la Roche et le Bourg :

- Faciliter les déplacements intra-communaux entre La Roche et Le Bourg ;
- Prendre en compte le besoin en stationnement résidentiel futur et la problématique du stationnement actuel.

Le patrimoine :

-Valoriser et entretenir le patrimoine Ollainvillois.

L'activité économique :

Poursuivre le développement de l'activité économique sur le territoire :

- Assurer la pérennité de l'activité agricole ;
- Accueillir de nouvelles entreprises et développer l'artisanat, proposant des emplois adaptés à la population locale.

Les réseaux d'énergie :

Favoriser une évolution plus écologique des quartiers : énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, etc.

Les communications numériques :

Assurer un accès performant aux réseaux sur l'ensemble du territoire.

Après cet exposé, Monsieur le Maire et Monsieur Olivier MALECAMP, Adjoint au Maire, déclarent le débat ouvert :

M. le Maire précise que les objectifs du PADD sont de 2 ordres :

- 1/ limiter l'urbanisation
- 2/ préserver les terres agricoles

M. Olivier GARIN, Adjoint au Maire, souligne que ce projet est cohérent et est en ligne avec ce qui se fait sur le territoire.

Il tient cependant à faire 2 remarques :

- Zones de covoiturage non évoquées et non ciblées – à réfléchir
- Zone occupée par l'armée : souhaiterait connaître son devenir et si des discussions ont été engagées avec le Ministère de la Défense à ce sujet.

M. le Maire lui indique que des militaires étaient présents lors de la réunion avec les Personnes publiques Associées et que ces derniers ont alerté la municipalité sur leur problématique, et notamment l'obligation qui leur est faite de se protéger.

Le Conseil Municipal prend acte de la nécessité d'accompagner l'armée dans sa démarche de sécurisation de son site et décide d'inscrire le covoiturage dans la thématique portant sur la mobilité.

Mme Sylvie CAROEN, Adjointe au Maire, s'interroge sur le 10^e axe et surtout de quelle manière peut-il être imposé aux promoteurs.

Il est répondu qu'un certain nombre de labels peuvent être imposés aux promoteurs notamment au niveau du règlement.

M. Philippe JOLY, Conseiller Municipal, est étonné de la phrase évoquant le maintien d'une offre d'hébergement touristique.

M. Olivier MALECAMP, Adjoint au Maire, propose à l'assemblée de laisser cette phrase. En effet, il rappelle que rien n'oblige la commune à réaliser ce qui est inscrit dans le PADD, par contre si ce n'est pas prévu la commune sera bloquée.

M. Philippe JOLY souhaiterait connaître la position du Maire sur l'habitat adapté évoqué dans le PADD.

M. le Maire répond que la zone ciblée est le Chemin du Bois Robert où il a la volonté de créer une zone d'habitat adapté.

M. JOLY rappelle que lors de l'élaboration du PLU ce sujet était déjà d'actualité et il avait été répondu qu'une étude serait menée qui n'a pas abouti.

Lors du débat il est évoqué la possibilité de créer une STECAL.

M. le Maire rappelle que la volonté des élus est d'avoir une réflexion sur cette zone et notamment de la légitimer. Il précise toutefois que les services de l'Etat ne sont pas favorables à cette demande, des réunions vont être organisées en début d'année 2019.

M. JOLY demande des précisions sur les 60 logements sociaux évoqués sur le site des Belles Vues.

M. le Maire lui répond qu'il s'agit d'une résidence sociale mais pas d'un foyer ADOMA comme cela a pu être sous-entendu.

M. Olivier MALECAMP fait remarquer que la progression de logements à l'horizon 2030 est de 40 logements par an et souligne donc une évolution constante du nombre de logements.

M. le Maire précise que le nombre de logements évoqué dans le PADD à l'horizon 2030, prend en compte tous les programmes en cours de réalisation sur le territoire communal.

M. JOLY ne voit pas apparaître sur la carte une réserve foncière en prévision d'un agrandissement du collège.

M. le Maire lui répond que le Conseil Départemental a été alerté concernant l'augmentation de la population dans les années à venir mais aucune réserve foncière n'a été ciblée.

Une refonte de la carte scolaire sera peut-être nécessaire mais n'est pas du ressort de la commune.

M. Dominique PIGEAUD, Conseiller Municipal, rappelle que la politique menée actuellement est de réaliser des petites structures, pas plus de 600 places qui est la capacité du collège d'Ollainville.

Il est également rappeler que du foncier dans ces circonstance ne peut être ciblé qu'à la demande du Département.

Après clôture des débats par Monsieur le Maire et Monsieur Olivier MALECAMP, Adjoint au Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

- **Prend acte** de la tenue du débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable à élaborer dans le cadre de la procédure de révision du PLU,

- **Dit** que la tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération, à laquelle est annexé le projet de PADD, qui sera transmise en Sous-préfecture, et fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois.

Le 26 décembre 2018

Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire

J. Girardeau

Certifié exécutoire compte tenu de la
transmission en Sous Préfecture le 27 DEC. 2018
et de la publication le 27 DEC. 2018



Accusé de réception en préfecture
091-219104619-20181218-37_1232018-DE
Reçu le 27/12/2018



DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL

- Séance du 17 décembre 2019 -

L'an deux mille dix-neuf, le dix-sept décembre, à vingt heures trente, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués se sont réunis en séance publique sous la présidence de Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire, à la Mairie, salle du Conseil.

Etaient présent-e-s : Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire, Madame Michèle DESCHAMPS, Monsieur Olivier GARIN, Madame Muriel CHEVRON, Monsieur Olivier MALECAMP, Monsieur Alain LE CUNFF Maires-Adjoint-e-s, Madame Anne-Marie BARET, Madame Christine TAVERNIER, Monsieur Patrick BONNEMYE, Monsieur Thierry FAVOCCIA, Madame Christine BILLARD, Madame Angélique GOUNY-OUTREBON, Madame Marie-Hélène CHAPDELAIN, Monsieur Dominique PIGEAUD, Madame Sandrine LOUIS, Monsieur Yves ARDELLIER, Monsieur Philippe JOLY.

Absent-e-s excusé-e-s : Monsieur Cédric FAUCHEUX qui donne procuration à Madame Michèle DESCHAMPS, Monsieur Nicolas FOUQUE qui donne procuration à Monsieur Olivier GARIN, Madame Liliane CICERON qui donne procuration à Monsieur Patrick BONNEMYE, Madame Sylvie CAROEN procuration à Madame Muriel CHEVRON, Monsieur Olivier FERON qui donne procuration à Madame Sandrine LOUIS, Monsieur Nicolas PIOT qui donne procuration à Monsieur Jean-Michel GIRAUDEAU, Madame Edith LOTHE qui donne procuration à Monsieur Olivier MALECAMP, Monsieur Raymond PIGNOL qui donne procuration à Monsieur Philippe JOLY.

Absents : Madame Anaïs GRAVADE.
Monsieur Jean-Noël DAUFFY

Date de convocation : 10 décembre 2019

Secrétaire de Séance : Monsieur Olivier MALECAMP

Nombre de Conseiller-ère-s en exercice : 27
Présent-e-s et représenté-e-s : 25

- **Bilan de la concertation et arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme – PLU**

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.151-1 et suivants, L.103-6, R.151-1 et suivants, et R.153-3,

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2018 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme et définissant les modalités de la concertation auprès des habitants,

VU les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) débattues lors du conseil municipal en date du 18 décembre 2018,

VU la décision en date du 30 avril 2019 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale après examen au cas par cas, portant obligation de réaliser une évaluation environnementale,

VU l'étude justifiant la modulation de l'inconstructibilité aux abords de la RD116d, au titre de l'article L 111-6 à 8 du Code de l'Urbanisme,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme comprenant notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) le règlement et ses documents graphiques, ainsi que les annexes,

CONSIDERANT que les modalités de la concertation préalable prévue par la délibération du Conseil Municipal du 23 janvier 2018 précitée ont ainsi bien été respectées,

CONSIDERANT que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées à cette élaboration et aux personnes publiques qui ont demandé à être consultées ou directement intéressées,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission « Urbanisme et Aménagement du Territoire » réunie le 6 novembre 2019,

Entendu l'exposé de Monsieur Olivier MALECAMP, Adjoint au Maire,

APRES EN AVOIR DELIBERE, A LA MAJORITE ABSOLUE (2 voix contre : Monsieur Joly, Monsieur Pignol)

- **Tire** le bilan de la concertation relative à la révision du PLU de la commune d'Ollainville tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- **Arrête** le projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ollainville tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- **Précise** que le dossier sera communiqué pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux personnes publiques qui ont demandé à être consultées,

- **Précise** qu'en application de l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, la délibération sera affichée pendant 1 mois et qu'en application des articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'urbanisme, le dossier définitif du projet de révision, tel qu'arrêté par le Conseil Municipal, est tenu à la disposition du public.

- **Précise** que conformément aux articles L.153-11 et L.153-16 du Code de l'urbanisme, le dossier de PLU sera soumis pour avis à :

- Monsieur le Préfet de l'Essonne,
- Madame la Présidente de la Région Ile de France,
- Monsieur le Président du Conseil Départemental de l'Essonne,

- Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Madame la Présidente d'Ile de France Mobilités,
- Mesdames et Messieurs les maires des communes voisines,
- aux autres organismes qui en auraient fait la demande

Le 18 décembre 2019
Jean-Michel GIRAUDEAU, Maire



*Certifié exécutoire compte tenu de la
Transmission en Sous-Préfecture le
et de la publication le*

Jean-Michel Giraudeau

OLLAINVILLE
LA ROCHE

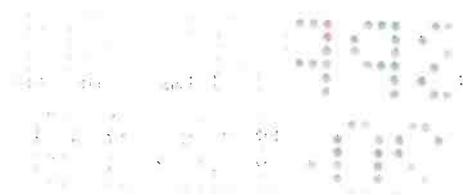


Révision du Plan Local d'Urbanisme

Bilan de la concertation

Projet de PLU arrêté en Conseil Municipal le 17 décembre 2019

Sommaire



Introduction.....	3
1/ Les modalités de concertation.....	4
2/ La mise en œuvre de la concertation.....	5
3/ Conclusion.....	25
4/ Annexes.....	26

Introduction

Par délibération en date du 23 janvier 2018, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal, et en a défini les objectifs.

À cette occasion, et conformément aux articles L.103-2 à 6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants.

La délibération qui arrête le PLU peut simultanément tirer le bilan de la concertation.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- avec la population dans le cadre de la concertation
- avec le Conseil Municipal qui débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- avec les Personnes Publiques (Etat, Région, Département, Communauté d'agglomération, Communes voisines, chambres consulaires,...) qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet (des réunions ont d'ailleurs eu lieu aux grandes phases du projet, une réunion de présentation du diagnostic, du PADD et du dispositif réglementaire, une réunion de présentation des OAP - afin de présenter les avancées du projet et recueillir les avis).

Document global et prospectif, le PLU doit être à la portée de tous les citoyens. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, et à un contenu adapté à une meilleure compréhension du projet.

C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs a été définie et menée tout au long du processus de révision du Plan Local d'Urbanisme, depuis sa prescription jusqu'à l'arrêt du projet.

1/ Les modalités de concertation

Les modalités effectives de la concertation avec les habitants ont été diverses et se sont déroulées tout au long de l'étude. Elles ont pris la forme de :

- La mise à disposition du public et la tenue d'un registre de concertation en mairie, à l'accueil du public, tout au long de la procédure de révision.
- La tenue, le 1^{er} décembre 2018, du café-forum, dans le cadre de la réalisation du diagnostic et de réfléchir sur les enjeux et les premières orientations du PADD.
- La tenue, le 23 mai 2019, d'une Réunion Publique qui avait pour objectif de présenter le diagnostic, le nouveau projet (PADD) et sa traduction règlementaire (OAP, zonage, règlement).
- La mise en ligne, régulièrement et au fur et à mesure de l'avancée des études, d'informations et de documents sur le site internet de la commune.
- La publication d'articles dans le magazine municipal « Ollainvillage »
- La création d'une adresse mail dédiée à la révision du PLU, à destination des habitants souhaitant adresser des remarques et questions.

Ces différents événements et supports ont permis de mettre en place une concertation en deux temps qui avait pour objectif d'écouter les habitants dans un premier temps, puis de les informer :

1/ Un projet nourri et enrichi par les contributions des habitants :

Dans un premier temps, il s'agissait d'identifier les aspirations des habitants pour l'avenir de la ville. En effet, l'objectif était, à travers l'organisation d'un café-forum interactif et la présence du registre à la mairie, de faire remonter les attentes des habitants sur les différentes thématiques traitées dans le PLU

Ces attentes ont fait l'objet d'un compte rendu et sont venues abonder l'exposition publique évolutive, présente dans le hall de la mairie tout au long de l'élaboration de la procédure.

2/ Une traduction règlementaire du projet ajustée suite à la présentation en réunion publique :

Dans un second temps, les habitants ont été invités à réagir sur la traduction du projet exprimée dans le PADD. Cela s'est fait notamment lors de la réunion publique du 23 mai 2019, puis par divers courriers et mails adressés au service urbanisme, qui ont également permis de traiter des demandes plus personnelles.

3/ Une information continue :

Tout au long de la réalisation des études, une information a été faite via divers supports (journal municipal Ollainvillage, site internet de la Ville, affichage public...).

2/ La mise en œuvre de la concertation

Le café forum

A. Déroulement

Le café forum s'est déroulé dans la salle du Conseil Municipal, le samedi 1er décembre 2018 de 9 h à 12 h. L'objectif était de recueillir des contributions des habitants par rapport au projet de ville, et notamment sur 5 thématiques principales :

- Le cadre de vie et l'environnement ;
- L'habitat ;
- Les équipements ;
- Les commerces et les activités économiques ;
- Les déplacements.

Ces thématiques étaient organisées en 5 stands. Chaque stand comprenait un panneau présentant à la fois les éléments clés du diagnostic et les propositions d'orientations pour le PADD, et un panneau permettant la contribution des participants sous la forme de « post it ».

Pour les contributions qui nécessitaient un développement plus important, des fiches étaient mises à disposition sur une table.

Par ailleurs, un questionnaire sur le règlement local de publicité était mis à disposition des participants.



Tract et affiche de présentation



Les participants pouvaient exprimer leurs attentes sur chaque thématiques du projet par le biais de Post It ou, pour les contributions plus importantes, via des fiches à remplir librement.

Le café forum était organisé autour d'une exposition présentant les grandes caractéristiques du territoire accompagné d'une présentation déroulant.

2/ La mise en œuvre de la concertation

Le café forum

B. Bilan

Une soixantaine de personnes environ est venue participer et déposer ses contributions.

71 contributions ont été déposées sur les panneaux sous la forme de « Post-It » dont :

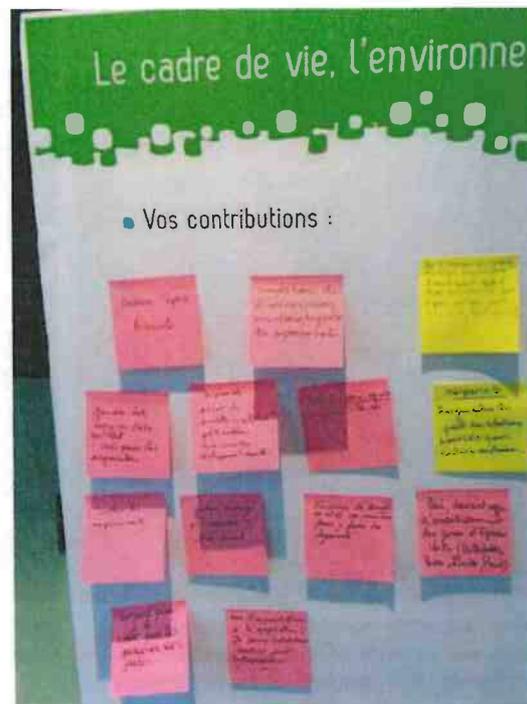
- 24 pour la thématique déplacements
- 7 pour la thématique commerces et activités économiques
- 20 pour la thématique équipements
- 4 pour la thématique logement
- 16 pour la thématique environnement et cadre de vie

4 contributions sur les fiches.

7 questionnaires sur le règlement local de publicité ont été remplis.



Extrait des contributions apportés par les participants sur les panneaux par le biais de Post-It.



2/ La mise en œuvre de la concertation

Le café forum

C. Résultats et prise en compte

Thématique mobilités :

	Contributions :	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU :
1	Améliorer l'accès routier à la gare RER d'Arpajon	Cette contribution a été prise en compte au sein du premier point de l'axe « Mobilités » du PADD. Le PLU n'est pas en mesure de proposer une traduction réglementaire sur ce point.
2	Sécuriser la rue des Corlues (très fréquentée)	Cette contribution se retrouve en partie au sein du point 4 l'axe « Mobilités » où il est question de la limitation des circulations automobiles et de mise en place d'une réduction de la vitesse sur la voirie communale. Le PLU n'est pas en mesure de proposer une traduction réglementaire sur ce point.
3	Prévoir des pistes cyclables matérialisées et sécuriser la circulation des vélos	Cette contribution a été prise en compte au sein des quatrième et cinquième points de l'axe « Mobilités » du PADD ou l'objectif de développement de la pratique du vélo est clairement exprimé. L'aménagement de pistes et de voies cyclables est traduit dans plusieurs OAP sectorielles, comme l'entrée Nord du Centre-Ville, le Secteur d'Urbanisation du Centre-Ville, les Moulins d'Ollainville et l'OAP Trame verte et Bleue. Le règlement impose également, de manière transversale, des obligations de réalisation de locaux vélos pour les logements, les bureaux, les commerces, l'industrie, l'artisanat et les équipements publics.
4	Créer de nombreuses pistes cyclables sécurisées (pas en contre sens de voies réservées aux automobiles) en mettant certaines rues en sens unique	Cette contribution a été prise en compte au sein des quatrième et cinquième point de l'axe « Mobilités » du PADD ou l'objectif de développement de la pratique du vélo est clairement exprimé. L'aménagement de pistes et de voies cyclables est traduit dans plusieurs OAP sectorielles, comme l'entrée Nord du Centre-Ville, le Secteur d'Urbanisation du Centre-Ville, les Moulins d'Ollainville et l'OAP Trame verte et Bleue.
5	Limiter la vitesse en ville	Cette contribution se retrouve en partie au sein du point 4 l'axe « Mobilités » où il est question de la limitation des circulations automobiles et de mise en place d'une réduction de la vitesse sur la voirie communale. Le PLU n'est pas en mesure de proposer une traduction réglementaire sur ce point.
6	Favoriser le transport collectif entre Ollainville, Arpajon et les communes limitrophes (bus, minibus électrique, navette)	Cette contribution a été prise en compte en partie au sein du premier point de l'axe « Mobilités » du PADD. Le PLU n'est pas en mesure de proposer une traduction réglementaire sur ce point.
7	Améliorer le stationnement en centre bourg	Cette contribution a été prise en compte au sein du second paragraphe de l'axe « Mobilités » du PADD et dans l'OAP sur le centre-bourg qui donne l'orientation suivante : « Favoriser le stationnement de courte durée dans le centre bourg ».
8	Plus de pistes cyclables et de transports en commun	Idem que pour les remarques 1, 3, 4 et 6.

2/ La mise en œuvre de la concertation

Le café forum

C. Résultats et prise en compte

Thématique mobilités :

	Contributions :	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU :
9	Création d'une aire de covoiturage à l'espace Aragon et/ou au rond point de la Roche	La création d'une aire de covoiturage est prévue dans le programme d'aménagement de la ZAC des Bellesvues.
10	Prioriser le transport en commun	Idem que pour les remarques 1 et 6.
11	Penser aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées ou handicapées)	Cette contribution a été reprise au sein de l'OAP centre bourg dont une des orientations vise à favoriser l'accès, notamment piétonnier, aux polarités administratives et commerciales.
12	Réfection ou agrandissement des trottoirs pour faciliter l'accès piétons	Cette contribution a été reprise au sein de l'OAP centre bourg dont une des orientations vise à favoriser l'accès, notamment piétonnier, aux polarités administratives et commerciales. Par ailleurs, l'OAP trame verte et bleue exprime l'orientation, en lien avec la création d'opérations de logements importantes, en particulier entre le centre ville et les gares et entre le centre ville et le quartier de la Roche, de favoriser le développement des liaisons douces sur le territoire communal.
13	Aménagement de voies bus dédiées Pôle gare Egly Axe N/S et E/O	Cette remarque vise une compétence non-communale. Néanmoins, sans être aussi précis, le PADD exprime la volonté de la commune d'améliorer l'accès aux pôles de transports, et notamment à la gare RER d'Egly. Le PLU n'est pas en mesure de proposer une traduction réglementaire sur ce point.
14	Mise en place d'une navette électrique régulière à prix modéré ou gratuite entre les sites ?	Cette remarque ne fait pas partie du périmètre d'application du PLU. Cependant, elle peut entrer dans le champs de plusieurs orientations de la partie « Mobilités » du PADD, notamment celles visant l'amélioration de la desserte en transport ou les modes de transports alternatifs à la voiture.
15	Réfection de la rue Cerfeuille	Remarque très précise qui ne se retrouve pas telle quelle dans le PLU.
16	Créer une zone piétonne et cyclable autour des commerces en centre ville	Sans aller jusqu'à une zone piétonne qui pourrait fragiliser les commerces du centre bourg, cette contribution a été reprise au sein de l'OAP centre bourg dont une des orientations vise à favoriser l'accès, notamment piétonnier, aux polarités administratives et commerciales.
17	Améliorer les liaisons entre les gares	Idem que pour les remarques 1, 6 et 10.
18	Créer un minibus vers le marché d'Arpajon (rue Cerfeuille)	Cette remarque ne fait pas partie du périmètre d'application du PLU. Cependant, elle peut entrer dans le champs de plusieurs orientations de la partie « Mobilités » du PADD, notamment celles visant l'amélioration de la desserte en transport ou les modes de transports alternatifs à la voiture.

2/ La mise en œuvre de la concertation

Le café forum

C. Résultats et prise en compte

Thématique mobilités :

	Contributions :	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU :
19	Mettre aux normes les ralentisseurs	Remarque très précise qui ne se retrouve pas telle quelle dans le PLU.
20	Quels aménagements routiers depuis la ZAC des Belles Vues jusqu'à la RN 20 ? Les liaisons vers Arpajon sont déjà saturées aujourd'hui.	Ces aménagements se situent sur la partie Arpajonnaise de la ZAC, et n'ont donc pas de traduction au sein du PLU d'Ollainville.
21	Flaques d'eau ralentisseur restaurant côté lac	Manque de lisibilité de la remarque.
22	Favoriser l'organisation du covoiturage	Cette contribution a été prise en compte au de l'axe « Mobilités » dans l'orientation : « Favoriser le développement de la pratique du covoiturage. ».
23	Mieux communiquer sur les lignes de bus existantes	Cette remarque ne fait pas partie du périmètre d'application du PLU.
24	Créer un passage piéton rue du Chemin Creux vers le collège	Remarque très précise qui ne se retrouve pas telle quelle dans le PLU.

2/ La mise en œuvre de la concertation

Le café forum

C. Résultats et prise en compte

Thématique commerces, activités économiques :

	Contributions :	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU :
1	Favoriser l'implantation d'un centre médical / bien être	Cette contribution est partiellement reprise dans l'axe « commerces et services » du PADD : contribuer au maintien des services à la personne, notamment médicaux. Elle est transcrite dans l'OAP centre-bourg ou elle apparaît comme une possibilité de conversion de bureaux route d'Arpajon, ainsi que dans l'OAP « La Fresque ». La destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », qui correspond à ce type d'équipement est par ailleurs autorisée en UCV (zone Centre-Bourg).
2	Créer un pôle de rencontre activités pour les auto-entrepreneurs	Plusieurs secteurs sont à destination d'activités économiques au sein du PLU, et notamment une future zone d'activités dédiée aux PME-PMI à l'entrée nord du centre-bourg. Cette dernière fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et pourrait accueillir un espace de ce type.
3	Mise en place d'une aide pour les jeunes : rédaction CV, carnet d'adresses, rencontre entreprises...	Cette remarque ne fait pas partie du périmètre d'application du PLU.
4	Créer un festival des entrepreneurs, des conférences, de journées de recrutement	Cette remarque ne fait pas partie du périmètre d'application du PLU.
5	Créer un espace de « co-working » pour favoriser notamment le télétravail	Plusieurs secteurs sont à destination d'activités économiques au sein du PLU, et notamment une future zone d'activité dédiée aux PME-PMI à l'entrée nord du centre-bourg. Cette dernière fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et pourrait accueillir un espace de ce type.
6	Prévoir une maison médicale	Cette contribution est partiellement reprise dans l'axe « commerces et services » du PADD : contribuer au maintien des services à la personne, notamment médicaux. Elle est transcrite dans l'OAP centre-bourg ou elle apparaît comme une possibilité de conversion de bureaux route d'Arpajon, ainsi que dans l'OAP « La Fresque ». La destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », qui correspond à ce type d'équipement est par ailleurs autorisée en UCV (zone Centre-Bourg).
7	Réfléchir à une délocalisation du bar pour permettre la création d'une terrasse qui apporterait de la convivialité au bourg	Remarque très précise qui ne se retrouve pas telle quelle dans le PLU.

2/ La mise en œuvre de la concertation

Le café forum

C. Résultats et prise en compte

Thématique équipements :

	Contributions :	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU :
1	Introduire de la nourriture bio et en circuit court dans la cuisine centrale	Cette contribution est reprise en partie dans le PADD, dans la partie « environnement naturel et agricole » avec l'orientation d'encourager un approvisionnement des cuisines centrales en circuit court. Le PLU n'est pas en mesure de proposer une traduction réglementaire sur ce point.
2	Développer les équipements sportifs	Cette contribution est reprise dans le PADD, dans la partie « équipements », avec la volonté affichée de « Envisager la création et le réaménagement d'équipements sportifs pour répondre aux besoins des habitants », notamment un gymnase, des terrains de football des tennis couverts et un dojo.
3	Prévoir l'assainissement des eaux usées rue des Corlues	Cette remarque ne fait pas partie du périmètre d'application du PLU.
4	Plus d'équipements sportifs	Idem remarque 2.
5	Création d'une maison de santé	Cette contribution est partiellement reprise dans l'axe « commerces et services » du PADD ; contribuer au maintien des services à la personne, notamment médicaux. Elle est transcrite dans l'OAP centre-bourg ou elle apparaît comme une possibilité de conversion de bureau route d'Arpajon. La destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », qui correspond à ce type d'équipement est par ailleurs autorisée en UCV (zone Centre-Bourg).
6	Création d'équipements sportifs et de salles	Idem remarques 2 et 4.
7	Prévoir des aires de jeux aménagées pour les enfants de tous âges au sein du quartier des Belles Vues	Au sein de l'OAP des Bellevues est prévu la réalisation d'un parc central qui accueillera des équipements pour enfants.
8	Développer la fibre optique sur le territoire	Cette contribution est partiellement reprise dans l'axe « communications numériques » du PADD via l'orientation d'encourager le développement des réseaux de communication numérique sur le territoire communal (fibre optique, réseaux mobiles 4G/5G, ...). Une disposition a par ailleurs été ajoutée dans le règlement pour faciliter le développement de la fibre optique sur le territoire.
9	Créer une place de marché	Cette remarque n'a pas été reprise au sein du PLU. En revanche, la Commune souhaite de développer une place commerciale en centre bourg, en face de la place de la Paix. Cette volonté est traduite dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « la Fresque ».
10	Créer une maison médicale	Idem remarque 5.
11	Créer un dojo	Idem remarques 2,4 et 6.

2/ La mise en œuvre de la concertation

Le café forum

C. Résultats et prise en compte

Thématique équipements :

	Contributions :	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU :
12	Créer une maison de santé	Idem remarques 5. et 10
13	Développer l'accompagnement scolaire et périscolaire pour les enfants en situation de handicap	Cette remarque ne fait pas partie du périmètre d'application du PLU.
14	Création d'une maison médicale	Idem remarques 5,10 et 11.
15	Création d'un EHPAD	Une résidence senior a été réalisée récemment avenue d'Egly. Par ailleurs, il est prévu au sein du quartier des Bellesvues des logements pour publics spécifiques.
16	Formation des habitants aux premiers secours	Cette remarque ne fait pas partie du périmètre d'application du PLU.
17	Développer la fibre optique	Idem remarque 8.
18	A quand la fibre optique ?	Idem remarques 8 et 17.
19	Réfection du gymnase	Idem remarques 2, 4, 6 et 11.
20	Développer plus de convivialité au niveau des abords du skate park	Remarque très précise qui ne se retrouve pas telle quelle dans le PLU.

2/ La mise en œuvre de la concertation

Le café forum

C. Résultats et prise en compte

Thématique habitat :

	Contributions :	Pensées de la ville et/ou prise en compte dans le PLU :
1	Être vigilant et ne pas créer une urbanisation trop dense qui entraîne une proximité excessive	Cette contribution se retrouve dans les axes « logements » et « aménagement » du PADD, notamment à travers des orientations « Favoriser le développement de nouvelles opérations de logement dans la continuité des formes urbaines existantes (maisons individuelles et maisons groupées en priorité). » et « Eviter une densification anarchique, notamment dans les quartiers d'habitat individuel. ». Pas ailleurs, le règlement de la zone UR (quartiers d'habitat à dominante pavillonnaire) a été ajusté dans le cadre de la présente révision pour mieux maîtriser la densification, et notamment les divisions parcellaires.
2	Quelle orientation pour le Nord de la Commune ?	Cette remarque est imprécise, cependant, si on considère que la personne a voulu évoquer le hameau de la Roche, l'objectif est principalement d'y préserver le patrimoine bâti (cette orientation se retrouve notamment dans l'OAP « sites d'enjeux hors centre-bourg »), d'encadrer la densification des quartiers à dominante pavillonnaire de la même manière que sur le centre-bourg, et d'y développer une petite opération de logements mixte le long de la rue des Corlues. Cette opération fait d'ailleurs l'objet d'une OAP et d'un zonage spécifique visant à encadrer de manière précise son développement. En revanche, si l'on considère que la personne a voulu évoquer le nord du territoire communal (au-delà de la base militaire), l'objectif est d'y maintenir l'activité agricole actuellement présente. Le secteur est donc classé en zone A (agricole) sur le plan de zonage du PLU. Toute urbanisation y est par conséquent interdite.
3	Prévoir une densification sur le quartier de la Roche plus importante qu'aujourd'hui, notamment pour les parcelles de terrain donnant sur la rue des Corlues.	L'objectif de la municipalité est au contraire de mieux encadrer la densification, sans geler les quartiers d'habitat, et d'organiser le développement d'une nouvelle offre de logements sur des sites bien identifiés, faisant l'objet d'orientation d'aménagement et/ou d'un zonage et donc d'un règlement spécifique (UE).
4	Attention à la sur urbanisation, conserver l'esprit village	Idem remarque 1.

2/ La mise en œuvre de la concertation

Le café forum

C. Résultats et prise en compte

Thématique cadre de vie, environnement :

	Contributions :	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU :
1	Préserver l'espace agricole	Plusieurs orientations sont inscrites dans le PADD sur ce sujet, au sein de l'axe « environnement naturel et agricole » et notamment l'orientation suivante : « Protéger les espaces agricoles qui peuvent être fragilisés par l'extension de l'espace urbanisé. ». Cette sanctuarisation des terres agricoles se retrouve dans le plan de zonage, où elles sont classées en zone A (agricole), ce qui interdit toute urbanisation. Mais protéger les terres agricoles ne suffit pas à pérenniser l'activité en tant que telle. Le PADD inscrit donc deux autres orientations visant à favoriser le maintien des exploitations sur le territoire ollainvillois : « Favoriser l'installation de jeunes exploitants agricoles (conventions avec la chambre d'agriculture, subventions, ...) ayant pour but de commercialiser en circuit court » et « Demeurer attentifs au devenir des exploitations agricoles en cas de cessation d'activité. ». Enfin, l'espace agricole accueillant des serres situé au cœur du centre-bourg, à proximité de la gare d'Egly, n'offrant plus un cadre favorable au maintien de l'activité, il est classé en AU dans le PLU dans l'attente de la délocalisation de l'exploitation sur un autre secteur du territoire.
2	Maintenir / étendre les espaces verts	Le développement des espaces verts « urbains » (hors bois et forêts) dans le PLU passe notamment par la création d'un grand espace vert au cœur du futur quartier des Belles Vues. Ce dernier est cité dans le PADD et se retrouve à la fois dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Belle Vues » et sur le plan de zonage en zone Ne (naturelle).
3	Créer un parc public sur le terrain de camping	L'activité du terrain de camping ayant cessé, il est identifié dans le PADD que la mairie aura un regard attentif sur le devenir de ces espaces. Ils sont de toute façon classés en zone naturelle (N) au PLU, ce qui interdit toute urbanisation. Par ailleurs ce secteur est rendu inconstructible par le Plan de Prévention des risques Inondation (PPRI).
4	Conserver les espaces verts en l'état, voire les étendre	Idem remarque 1.
5	Si possible prévoir des poubelles « recyclables » dans le cadre du développement durable	Cette remarque ne fait pas partie du périmètre d'application du PLU.
6	Prévoir des parcs et des espaces verts en centre-ville	Le centre bourg étant déjà constitué et densément bâti, il est difficile d'y envisager de nouveaux espaces verts. En revanche, le PADD et l'OAP centre-bourg identifient le développement d'un nouvel espace de convivialité place de l'Orangerie, en limite nord du cœur de bourg.
7	Alimentation : augmenter la part des solutions locales pour la cantine scolaire	Cette contribution est reprise en partie dans le PADD, dans la partie « environnement naturel et agricole » avec l'orientation d'encourager un approvisionnement des cuisines centrales en circuit court. Le PLU n'est pas en mesure de proposer une traduction réglementaire sur ce point.
8	Maintenir les espaces verts	Idem remarques 1 et 4.
9	Créer des jardins partagés pour resserrer le lien social	La création de jardins partagés est prévue dans le cadre de l'aménagement du quartier des Bellesvues.

2/ La mise en œuvre de la concertation

Le café forum

C. Résultats et prise en compte

Thématique cadre de vie, environnement :

	Contributions :	Reponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU :
10	Favoriser la remise en état des moulins pour y faire des logements	La remise en Etat des Moulins d'Ollainville, patrimoine local important, est favorisée par le développement d'un projet sur ce site, permettant le développement d'une petite offre de logements collectif au sein des bâtiments existants, ce qui entraînera leur requalification. Cette opération est identifiée dans le PADD et fait l'objet d'une OAP.
11	Davantage d'embellissement des zones d'espaces verts (caillebotis, bacs, plantes, fleurs...)	Remarque très précise qui ne se retrouve pas telle quelle dans le PLU.
12	Compost public à créer pour les personnes sans jardin	Remarque très précise qui ne se retrouve pas telle quelle dans le PLU.
13	Avec l'augmentation de la population, de bonnes installations sportives sont indispensables	Cette contribution est reprise dans le PADD, dans la partie « équipements », avec la volonté affichée de « Envisager la création et le réaménagement d'équipements sportifs pour répondre aux besoins des habitants », notamment un gymnase, des terrains de football des tennis couverts et un dojo.
14	Energie : poursuivre la rénovation des bâtiments (isolation, chauffage, recyclage eau...)	Cette contribution se retrouve dans la partie « réseaux d'énergie » du PADD au travers des orientations suivantes : « Favoriser, pour les nouvelles constructions ainsi que les constructions existantes, le développement des énergies renouvelables (solaire, éolien...) » et « Veiller, pour les bâtiments publics, au meilleur respect possible de l'environnement, voire à la construction de bâtiments à énergie positive (cuisine centrale, école, gymnase, ...) ». » Le règlement facilite en outre la rénovation thermique des constructions existantes en autorisant l'isolation par l'extérieur au sein des marges de retrait.
15	Syndicats : regrouper les compétences Eau, énergie, déchets	Cette remarque ne fait pas partie du périmètre d'application du PLU.
16	Créer des fresques ou des trompe l'oeil sur les murs pignons des grands bâtiments. Refaire la fresque d'Ollainville	Cette remarque ne fait pas partie du périmètre d'application du PLU.

2/ La mise en œuvre de la concertation

Le café forum

C. Résultats et prise en compte

Contributions issues des fiches :

Les contributions issues des fiches ont globalement repris les remarques faites par le biais des Post-It. Les réponses apportées sont donc similaires à celles exprimées dans les tableaux précédents.

Fiche 1 :

- Jumelage Europe encourager la participation des jeunes
- Numérique développer le très haut débit pour limiter la fracture pour les personnes sans accès
- Démocratie organiser la garde des enfants pour les élus pendant les réunions
- Information communication : faire la promotion des agendas des Conseils Municipaux afin de favoriser la participation des citoyens

Fiche 2 :

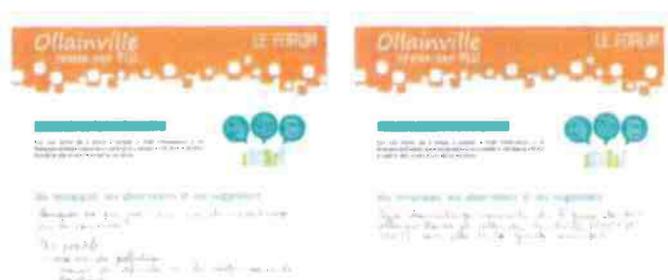
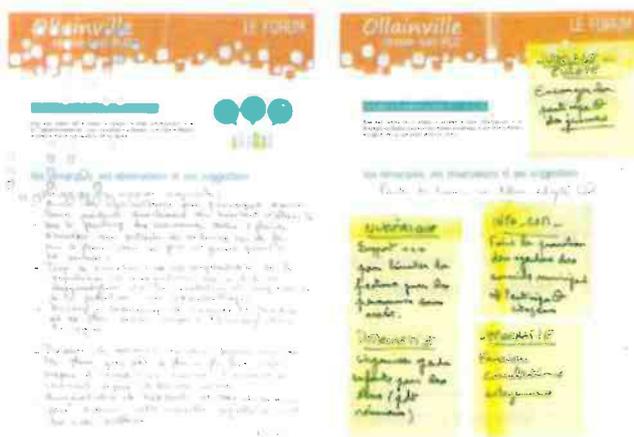
- Créer une aire de covoiturage sur le territoire

Fiche 3 :

- Faire davantage connaître les lignes de bus ollainvilloises et celles de la RN 20 (DM 151 et DM 153 Sont elles dans le guide municipal

Fiche 4 :

- Préserver les espaces agricoles
- Développer la vente directe aux Ollainvillois
- Réserver des places de stationnement pour les patients du médecin en centre ville
- Limiter le nombre de constructions, cela engendre des nuisances (augmentation de la population, des voitures, de la circulation, de la pollution et des embouteillages)
- Biocoop va générer beaucoup de camions et aucun point de vente
- Préserver les terrains nus pour permettre l'absorption des eaux pluviales et lutter contre le risque inondation
- Manque de médecins généralistes et spécialistes



2/ La mise en œuvre de la concertation

La réunion publique

A. Déroulement

Le jeudi 23 mai 2019, une réunion publique a eu lieu à l'Espace Louis Aragon sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Règlement Local de Publicité (RLP). Elle a réuni environ 75 Ollainvillois, qui ont pu exprimer leurs interrogations et attentes, en particulier concernant le futur PLU.

Une présentation a été proposée sur les orientations envisagées par la commune concernant le dispositif réglementaire (zonage et règlement) et les sites de projet concernés par des Orientations d'aménagement et de programmation (sites des Belles Vues, des Moulins d'Ollainville, de l'entrée de ville rue de la Roche, du sud du centre-ville, ...). Un temps d'échanges a eu lieu entre les habitants et les élus de la commune suite à cette présentation.



La réunion a réuni environ 75 participants.

2/ La mise en œuvre de la concertation

La réunion publique

B. Bilan

Un temps d'échanges a pu avoir lieu entre les habitants et les élus de la commune. Celui-ci a porté notamment sur la politique d'urbanisation de la ville et les secteurs de projet, en particulier les Moulins d'Ollainville. Ce site, dans un état de dégradation depuis plusieurs années, fait aujourd'hui l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation pour y permettre la réalisation d'une quinzaine de logements, dont 3 à 4 logements sociaux. Depuis, cette OAP a été ajustée pour prendre en compte les remarques des participants et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge et de l'Yvette.

Plusieurs questions ont également porté sur la réalisation de logements sociaux dans la commune. Les élus ont rappelé que la commune est dans l'obligation de réaliser une part de logements sociaux pour répondre aux objectifs de la loi SRU et devra atteindre 25% de logements sociaux à horizon 2030. Le choix de la municipalité est de garantir la meilleure intégration possible des logements sociaux dans le tissu urbain de la ville, avec de petites opérations réparties sur l'ensemble du territoire.

Par ailleurs, des questions ont porté sur la croissance de la commune et la pression sur les équipements et le réseau routier. Les élus ont mis en évidence que plusieurs orientations portent sur une amélioration des circulations, notamment par le développement des liaisons douces, ainsi que des obligations en termes de stationnement dans chacun des secteurs nouvellement urbanisés. Enfin, une école, une crèche et un gymnase seront notamment construits au sein de la ZAC des Belles Vues.

2/ La mise en œuvre de la concertation

La réunion publique

C. Résultats et prise en compte

Synthèse des interventions et des réponses de la Ville

	Points soulevés, observations, demandes	Réponse Commune d'Ollainville
1	Une demande de précision sur la définition des logements sociaux est effectuée durant la présentation.	Espace Ville présente les différents types de logements qui entrent dans le décompte des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.
2	Un participant déplore le manque de communication sur les événements liés à la concertation sur le PLU et le PPRI.	<p>M. le Maire répond que les dates de réunions publiques sont présentes sur le flash info, distribué dans toutes les boîtes aux lettres des Ollainvillois, ainsi que sur le site internet de la Ville. Le forum sur le PADD s'est tenu le 1er décembre 2018.</p> <p>M. le Maire précise que le PPRI a été mené par les services de l'Etat, la commune n'était pas à l'origine de la concertation avec le public. Cependant, le dossier a également fait l'objet d'une enquête publique.</p>
3	Au sujet du site de projet des Moulins d'Ollainville, plusieurs participants regrettent l'implantation de logements sur un secteur inondable identifié au PPRI. Par ailleurs, ce développement de logements, notamment sociaux, risquerait de dévaluer le prix des terrains à proximité.	<p>M. MALECAMP, adjoint au maire en charge de l'urbanisme et M. le Maire mettent successivement en avant que la réalisation de logements sociaux (3 à 4 logements sur ce site, soit environ 30% du programme global) répond au besoin de rattrapage du retard par rapport aux objectifs de la loi SRU (25% de logements locatifs sociaux à horizon 2030). L'objectif de la commune est de répartir les futurs logements sociaux dans de petits ensembles (ici 3 à 4 logements sur une opération d'environ une quinzaine de logements) afin de garantir leur bonne insertion à l'échelle du territoire. (NB : Depuis, cette OAP a été ajustée pour prendre en compte les remarques des participants et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge et de l'Yvette.)</p> <p>De plus, ce site a déjà fait l'objet d'une opération refusée parce que le PPRI n'avait pas encore été approuvé. Le PPRI a identifié ce secteur en bleu ciel, y permettant une urbanisation suivant les règles qu'il a édictées. Pour une bonne prise en compte du risque inondations, les constructions devront notamment être surélevées. De surcroît, le projet de PLU entend renforcer les règles du PPRI (notamment les rehaussements des constructions), déjà strictes, pour limiter autant que possible le risque. L'aménageur est au courant de ces règles contraignantes.</p> <p>Enfin, M. le Maire met en évidence que ce site est aujourd'hui à l'abandon, alors même qu'il propose une qualité patrimoniale remarquable à l'échelle de la commune et une situation à proximité du centre-bourg et de la gare d'Egly qu'il convient de valoriser. Le PLU entend rendre possible un projet sur ce site en prenant en compte le risque inondation de manière poussée. Par ailleurs, la commune souhaite tout mettre en œuvre pour que soit réalisé un projet qui fasse consensus, notamment avec les habitants alentour, avec une concertation spécifique</p>

2/ La mise en œuvre de la concertation

La réunion publique

C. Résultats et prise en compte

Synthèse des interventions et des réponses de la Ville

	Points soulevés, observations , demandes	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU :
4	Un participant pose la question de la possibilité d'obliger le propriétaire des terrains à réaliser des logements locatifs sociaux dans le bâtiment identifié sur le secteur d'OAP des Moulins d'Ollainville.	L'OAP, opposable aux permis de construire, permet d'imposer une part minimale de logements sociaux. Elle sera probablement associée à un dispositif réglementaire <i>ad hoc</i> (emplacements réservés pour mixité sociale) sur l'ensemble des sites de projet concernés par des logements sociaux.
5	Un participant s'interroge sur la possibilité d'urbaniser un site aujourd'hui classé en zone naturelle dans le PLU.	La procédure de révision permet de changer l'affectation d'une zone naturelle en zone urbaine.
6	Un participant s'interroge sur les perspectives de croissance pour la commune. Il note qu'il est présenté de nombreux projets d'urbanisation, alors que la commune fait face à une saturation du RER ainsi que des difficultés en termes de stationnement, ... Par ailleurs, il est demandé s'il pourra être garanti un niveau d'équipements suffisant, équivalent à celui d'aujourd'hui, en cas d'arrivée de nombreux nouveaux habitants.	M. le Maire met en avant l'objectif inscrit dans le PADD du SCOT de 700 à 800 nouveaux logements à l'horizon 2030, en grande partie par la réalisation de la ZAC des Belles Vues. La commune effectue des travaux en conséquence sur les points pour lesquels elle peut intervenir. C'est le cas par exemple de la rue du Gai Pigeon, qui sera élargie. En revanche, il est impossible d'intervenir par exemple sur les routes départementales ou le RER. Par ailleurs, l'ensemble des projets et des espaces urbains comporte des obligations en termes de stationnement, pour résorber une part de ce problème. En ce qui concerne la ZAC, une réflexion est menée pour la création de navettes autonomes permettant de relier la ZAC avec les gares d'Egly et d'Arpajon. Par ailleurs, au sujet des équipements, la ZAC des Belles Vues permettra la réalisation d'une 5ème école à l'horizon 2022-2023, d'un gymnase construit en commun avec Arpajon et d'une crèche
7	Un participant indique que le projet sur le site des serres risque d'amplifier le problème de circulation avenue d'Egly.	M. le Maire indique que la proximité de ce site avec la gare d'Egly et avec les commerces de centre ville, ainsi que le renforcement des circulations au sein de cette OAP doivent permettre le développement de l'usage des transports en commun, de la marche à pieds, du vélo, ...
8	Un participant souhaite connaître les évolutions du plan de zonage et plus précisément la teneur du secteur N2 dédié à l'habitat des Gens du Voyage.	M. le Maire précise que l'ensemble des évolutions de zonage seront disponibles sur le site internet de la ville et à la mairie durant l'enquête publique, une comparaison sera possible avec le plan actuel. Aujourd'hui, il ne s'agit pas d'un document finalisé, mais bien d'un document en cours de réalisation. Au sujet de la zone N2, il s'agit d'une reconnaissance de constructions qui ont été créées depuis plusieurs décennies. La reconnaissance se fait strictement sur les constructions actuelles, sans permettre d'extension de ce secteur. Il s'agit bien d'une zone naturelle, ne reconnaissant que l'existant (NB : Depuis, cette zone N2 a été supprimée).

2/ La mise en œuvre de la concertation

La réunion publique

C. Résultats et prise en compte

Synthèse des interventions et des réponses de la Ville

	Points soulevés, observations, demandes	Réponses de la ville et/ou prise en compte dans le PLU :
9	Un participant se demande pourquoi est-il prévu la création d'une nouvelle salle des fêtes.	M. MALECAMP met en évidence que l'emplacement de la salle communale induit d'importantes nuisances pour les habitants alentour. Il s'agit là d'un projet strictement privé, dont la commune souhaite permettre la réalisation car il présente une véritable qualité architecturale et paysagère. Il s'agit d'un site éloigné des habitations, en contrebas des secteurs urbanisés.
10	Un participant demande si des modifications du projet auront lieu dans les mois qui viennent, ou si le projet est déjà ficelé.	M. PEREZ précise qu'il s'agit d'un document qui n'est pas finalisé et qui pourra évoluer d'ici l'arrêt en juillet prochain. Celui-ci contiendra notamment un bilan de la concertation, qui mettra en valeur tout ce qui a été dit pendant la concertation et comment cela a été pris en compte dans le document finalisé. Par la suite, les Personnes Publiques Associées proposeront un avis sur le PLU arrêté. Enfin, une enquête publique aura lieu en octobre. Pendant l'enquête publique, l'ensemble des habitants pourront exprimer un avis ou des demandes particulières. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur émettra un avis consultatif, qui exprimera dans un rapport tout ce qui a été dit durant l'enquête publique et qui exprimera des recommandations de prise en compte. Avant l'approbation, la commune pourra faire évoluer le document pour prendre en compte les remarques qui lui paraissent opportunes.

2/ La mise en œuvre de la concertation

Les contributions au registre, par courrier ou courriel

C. Résultats et prise en compte

Synthèse des observations des habitants reçues :

Remarques	N°	Points soulevés, observations, demandes	Réponse Commune d'Ollainville
	1	Installation d'une antenne téléphonique mobile et d'un local technique.	La faisabilité n'est actuellement pas conforme au règlement du PLU. Aucune dérogation n'est possible pour le moment. Le demandeur est invité à cibler géographiquement une zone permettant aux opérateurs le déploiement optimum de l'antenne, sans risque pour la sécurité et la salubrité publique.
	2	Demande de reclassement des parcelles AL 113, 114 et 73 (N* et N) en zone constructible (UR1).	Cette parcelle fait l'objet d'une Orientation d'aménagement et de Programmation (Les moulins d'Ollainville) et d'un classement pour partie en zone UR et pour partie en zone naturelle (N), dans le respect des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI).
	3	Leur parcelle est sur deux zones (A et UR2). Ils demandent à ce que la limite de la zone A soit repoussée d'environ 25m pour que la parcelle soit située intégralement en zone UR1, afin de réaliser une véranda.	Le zonage a été ajusté pour préciser la limite de zone et de bien prendre en compte l'existant.
	4	Propriétaires des parcelles AL 1, 2 et 3, actuellement en zones A et UR1, ils souhaiteraient que l'intégralité des trois parcelles soit mise en constructibilité.	Ces éléments ont été pris en compte dans le projet de PLU révisé.
	5	Demande de classement de la parcelle C395 (?), actuellement en zones A et UR2, en zone constructible.	Le zonage en zone A (agricole) a été maintenu dans le cadre de la révision du PLU, car il couvre un secteur avec une perspective identifiée dans le PADD et évite la consommation de terres agricoles.
	6	Demande de classement des parcelles AL 236, 237 et 182, actuellement en zones A, en zone UR2.	Le zonage en zone A (agricole) a été maintenu dans le cadre de la révision du PLU, car il évite la consommation de terres agricoles.
	7	Demande de classement des parcelles 413 et 417 (zone A) en zone UR2.	Le zonage en zone A (agricole) a été maintenu dans le cadre de la révision du PLU, car il évite la consommation de terres agricoles.
	8	Projet de réaménagement en rez-de-chaussée (Chemin Vert).	Cette construction est située en zone AU (zone à urbanisée fermée à l'urbanisation aujourd'hui) et au sein de l'OAP « Sud du centre-bourg ». Un dispositif spécifique est prévu dans le règlement de la zone AU pour permettre une extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes.
	9	Demande de classement des parcelles C 1237 et 1239 (zone A) en zone d'activités.	Le zonage en zone A (agricole) a été maintenu dans le cadre de la révision du PLU, car il évite la consommation de terres agricoles.
	10	Demande de classement des parcelles AK 119-121-122-123-124-125-137-139-140-141-142-143 (zone AU) en zone d'activités.	Un emplacement réservé pour élargissement de la voie est inscrit au PLU.
	11	Demande de classement de la parcelle AD6 (zone A) en zone constructible. Est prêt à étudier la possibilité d'un projet de logements sociaux (à voir avec la parcelle AD7).	Le zonage en zone A (agricole) a été maintenu dans le cadre de la révision du PLU, car il évite la consommation de terres agricoles.

2/ La mise en œuvre de la concertation

Les contributions au registre, par courrier ou courriel

C. Résultats et prise en compte

Synthèse des observations des habitants reçues :

Remarques	N°	Points soulevés, observations, demandes	Réponse Commune d'Ollainville
	12	Demande de classement des parcelles AI 178, 181, 238 et 239 (zone UAE) en zone UR2. Propriétaire de la parcelle AI 37, il souhaiterait obtenir un ensemble homogène.	Ce secteur a été maintenu en espace paysager protégé inconstructible dans le cadre de la révision du PLU, car il constitue une zone de transition entre un secteur d'activités économiques comprenant un ICPE et un futur quartier d'habitation.
	13	Demande de modification de l'emprise au sol et de la hauteur, limités à 48% et 3,50m, pour revenir à l'emprise de 33%. Les propriétaires ne peuvent réaliser le projet d'extension qu'ils souhaitent faire (22m ² SDP, hauteur inférieur à la hauteur de leur maison actuelle).	Le projet de règlement de la révision du PLU permet la réalisation de ce projet.
	14	Demande de classement de la parcelle AE 167 (zones AUp et UR2) intégralement constructible.	L'espace paysager protégé est maintenu dans le cadre de la révision du PLU.
	15	Demande de classement de la parcelle AE 116 (zone A) intégralement constructible.	Le zonage en zone A (agricole) a été maintenu dans le cadre de la révision du PLU, car il évite la consommation de terres agricoles.
	16	L'ASL a la responsabilité et la jouissance de l'espace vert en parcelle AB 186, arboré de 24 érables trentenaires. Deux demandes : - Veulent que l'espace soit intégré dans le PLU comme ensemble paysager en zone non-constructible, à protéger et/ou mettre en valeur, dans un souci de préservation de la biodiversité. Dans le cadre du SCoT, du SRCE, etc, veulent que l'espace vert avec ses érables planes de plus de 30 ans en majorité d'alignement, ses arbustes, ses deux haies, un menhir et un gros rocher soient inclus au PLU et PADD de façon à en faire un espace non-constructible, de type zone N. - Veulent aussi que soit établi un contrat loi ORE entre le propriétaire de l'espace vert FONCIA et la commune. « les ORE sont inscrit dans un contrat au terme duquel le propriétaire d'un bien immobilier met en place une protection environnementale attachée à son bien, pour une durée pouvant aller jusqu'à 99 ans. Dans la mesure où les obligations sont attachées au bien, elles perdurent même en cas de changement de propriétaire. La finalité du contrat doit être le maintien, la conservation, la gestion ou la restauration d'éléments de la biodiversité ou de services écosystémiques. »	Cet espace fait partie intégrante d'un lotissement et est préservé comme espace vert au titre du règlement de ce même lotissement. Il n'y a pas matière à le protéger dans le PLU. Concernant l'entretien par la Commune de l'espace vert du lotissement par le biais d'une convention ORE, la demande n'a pas été retenue par la Ville.

2/ La mise en œuvre de la concertation

Les contributions au registre, par courrier ou courriel

C. Résultats et prise en compte

Synthèse des observations des habitants reçues :

Remarques	N°	Points soulevés, observations, demandes	Réponse Commune d'Ollainville
	17	<ul style="list-style-type: none"> - Proposition de création d'une maison médicale sur la parcelle AI 198. Le déplacement de la maison médicale actuelle dégagerait des places de stationnement en centre-ville. - Le bâtiment administratif (ex CC de l'Arpajonnais) est aujourd'hui isolé et vide, et sujet à des dégradations. Possibilité, discutée avec le maire, d'y créer des bureaux et/ou logements. Demande de pouvoir conserver la hauteur actuelle du bâtiment, supérieure à 15m, afin d'équilibrer des logements sur les 3 niveaux supérieurs en dédiant le RDC à des espaces communs (recharge de vélos électriques par exemple) et des espaces individuels de rangements pour les habitants. 	Cette possibilité est permise par le projet de PLU révisé, hormis la possibilité de réaliser des logements, car ce secteur est classé en zone d'activité économique.
	18	Parcelle AE 68. Demande de modification de l'emprise au sol maximale, afin de réaliser une division parcellaire de 235m ² et d'y réaliser une construction de 10mx7m.	Cette parcelle est classée en zone A au projet de PLU révisé et est donc inconstructible.
	19	<ul style="list-style-type: none"> • Concernant la ZAC située en AUB : le zonage suite à la mise en compatibilité n'a pas été pris en compte et ne correspond donc pas au périmètre de la ZAC. Pourquoi ne pas laisser les fonds de parcelle en AU ou étudier la possibilité de permettre la réalisation d'abri de jardin uniquement ? • Régulariser la gare routière du CEA • Régulariser le poste de garde de l'armée autorisé par la DDT 	Ces éléments ont été pris en compte dans le projet de PLU révisé.
	20	<p><u>Parcelle AI 63 située en zone UAE</u> : La société souhaite développer son activité en construisant un nouveau bâtiment dédié à de la R&D, et devant accueillir 90 salariés. Pour ce faire il souhaiterait que la réglementation de cette zone évolue :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hauteur maximale des constructions : passage de 9m à 11m - Proportion de pleine terre : passage de 20% à 10% <p>Parcelles AI 163 et AI 164 : demande de suppression du zonage paysager dans la partie ouest de ces parcelles, gênant aux projets d'aménagement futur.</p>	<p>Première demande : Cette parcelle est classée en UAE (activités économiques) au projet de PLU révisé. La hauteur et la proportion de pleine terre sont conformes à la demande.</p> <p>Seconde demande : Les parcelles identifiées ne sont pas concernées par un espace paysager protégé dans le cadre du projet de PLU révisé.</p>
	21	Demande s'il y aura une modification de la distance de retrait (de 8m minimum actuellement) en zone UR ?	Non, cette disposition est conservée dans le projet de révision du PLU car elle permet d'encadrer les divisions de parcelle et la densification des quartiers pavillonnaires.
	22	Demande de possibilité de transformation de la ferme de Couard	Cette demande a été prise en compte dans la révision du PLU, dans le sens où elle ne demande pas de constructibilité supplémentaire. En revanche les hangars resteront à destination agricole.
	23	Demande de pouvoir réaliser une construction à usage d'habitation sur la parcelle D 616 située en zone A	Cette parcelle est classée en zone A au projet de PLU révisé et est donc inconstructible.

3/ Conclusion

La commune d'Ollainville s'est engagée dès la prescription de la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans une démarche participative.

La volonté d'associer les habitants à la révision du PLU s'est traduite dans les faits par des modalités de concertation variées : l'organisation d'un café-forum, la mise en place du registre de concertation et l'ouverture d'une adresse email dédiée.

Par la suite les ollainvillois ont été tenus informés des évolutions des études par le biais des articles dans les bulletins municipaux, relayés par le site internet de la commune et par l'exposition publique.

Enfin, une réunion publique a permis d'échanger sur le projet de traduction règlementaire du PADD.

Cette concertation, menée pendant toute la durée de la révision du PLU, a constitué une démarche positive, très riche, permettant de sensibiliser les habitants au devenir de la commune, et de recueillir de manière très concrète leurs préoccupations et préconisations. L'échange avec les habitants a été fructueux. De nombreux besoins et attentes ont ainsi été entendus et intégrés au projet de PLU.

Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation préalable qui a permis de mener à bien la révision du PLU.

A. Compte rendu de la réunion publique du 23 juin 2019

Commune d'Ollainville
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique sur le **dispositif réglementaire** du PLU révisé (OAP, Règlement et plan de zonage) et sur le **Règlement Local de Publicité** Jeudi 23 mai 2019

La réunion publique concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé (en particulier les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le dispositif réglementaire) a eu lieu le jeudi 23 mai 2019 à partir de 20h30. Elle fait suite à une première réunion de concertation portant sur le diagnostic et le PADD, qui a eu lieu le 1^{er} décembre 2018 sous la forme d'un Forum. Elle a réuni environ soixante-quinze Ollainvillois.

M. le Maire prononce un mot d'accueil et introduit la réunion publique. Il rappelle notamment les contraintes extérieures du territoire. La présentation des différents documents du Plan Local d'Urbanisme est effectuée par M. PEREZ, chef de projet du bureau d'études Espace Ville, accompagnant la commune pour la révision de son Plan Local d'Urbanisme. La présentation s'est déroulée de la manière suivante :

- Rappel du contenu d'un PLU et de sa fonction,
- Présentation des objectifs de la révision,
- Présentation du calendrier général,
- Rappel des orientations du PADD,
- Présentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Présentation du zonage et des grands principes réglementaires.

Une présentation des travaux du Règlement Local de Publicité a ensuite été effectuée par Mme LEDOINTE, du bureau d'études AMURE, accompagnant la commune pour la révision de ce document.

À la suite de la présentation, M. le Maire a ouvert un temps d'échanges avec les habitants, rappelant que la réunion publique vise d'abord à mettre en œuvre un échange sur le projet de PLU dans son ensemble, les demandes personnelles pouvant être traitées suite à des demandes écrites, transmises à la commune.

Question concernant le RLP :

- Quel est l'impact **budgétaire** pour la commune de supprimer de nombreux emplacements publicitaires ?

Mme LANSADE, Directrice générale des services de la commune, indique que les montants ne sont pas significatifs : la commune ne perçoit une redevance que pour trois panneaux publicitaires.

Mme LEDOINTE précise que le manque à gagner est davantage pour quelques propriétaires fonciers qui ne pourront plus maintenir les panneaux publicitaires sur leur terrain, ou qui devront en faire évoluer le format. Elle précise également que la mise en conformité doit être faite dans les deux ans à compter de l'approbation du Règlement Local de Publicité.

4/ Annexes

A. Compte rendu de la réunion publique du 23 juin 2019

Questions concernant le PLU :

- Une demande de précision sur la définition des logements sociaux est effectuée durant la présentation.

M. PEREZ présente les différents types de logements qui entrent dans le décompte des logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU.

- Un participant déplore le manque de communication sur les événements liés à la concertation sur le PLU et le PPRI.

M. le Maire répond que les dates de réunions publiques sont présentes sur le flash info, distribué dans toutes les boîtes aux lettres des Ollainvillois, ainsi que sur le site internet de la Ville. Le forum sur le PADD s'est tenu le 1^{er} décembre 2018.

M. le Maire précise que le PPRI a été mené par les services de l'Etat, la commune n'était pas à l'origine de la concertation avec le public. Cependant, le dossier a également fait l'objet d'une enquête publique.

- Au sujet du site de projet des Moulins d'Ollainville, plusieurs participants regrettent l'implantation de logements sur un secteur inondable identifié au PPRI. Par ailleurs, ce développement de logements, notamment sociaux, risquerait de dévaluer le prix des terrains à proximité.

M. MALECAMP, adjoint au maire en charge de l'urbanisme et M. le Maire mettent successivement en avant que la réalisation de logements sociaux (3 à 4 logements sur ce site, soit environ 30% du programme global) répond au besoin de rattrapage du retard par rapport aux objectifs de la loi SRU (25% de logements locatifs sociaux à horizon 2030). L'objectif de la commune est de répartir les futurs logements sociaux dans de petits ensembles (ici 3 à 4 logements sur une opération d'environ une quinzaine de logements) afin de garantir leur bonne insertion à l'échelle du territoire.

De plus, ce site a déjà fait l'objet d'une opération refusée parce que le PPRI n'avait pas encore été approuvé. Le PPRI a identifié ce secteur en bleu ciel, y permettant une urbanisation suivant les règles qu'il a édictées. Pour une bonne prise en compte du risque inondations, les constructions devront notamment être surélevées. De surcroît, le projet de PLU entend renforcer les règles du PPRI (notamment les rehaussements des constructions), déjà strictes, pour limiter autant que possible le risque. L'aménageur est au courant de ces règles contraignantes.

Enfin, M. le Maire met en évidence que ce site est aujourd'hui à l'abandon, alors même qu'il propose une qualité patrimoniale remarquable à l'échelle de la commune et une situation à proximité du centre-bourg et de la gare d'Egly qu'il convient de valoriser. Le PLU entend rendre possible un projet sur ce site en prenant en compte le risque inondation de manière poussée. Par ailleurs, la commune souhaite tout mettre en œuvre pour que soit réalisé un projet qui fasse consensus, notamment avec les habitants alentour, avec une concertation spécifique.

- Un participant pose la question de la possibilité d'obliger le propriétaire des terrains à réaliser des logements locatifs sociaux dans le bâtiment identifié sur le secteur d'OAP des Moulins d'Ollainville.

4/ Annexes

A. Compte rendu de la réunion publique du 23 juin 2019

L'OAP, opposable aux permis de construire, permet d'imposer une part minimale de logements sociaux. Elle sera probablement associée à un dispositif réglementaire *ad hoc* (emplacements réservés pour mixité sociale) sur l'ensemble des sites de projet concernés par des logements sociaux.

- Un participant s'interroge sur la possibilité d'urbaniser un site aujourd'hui classé en zone naturelle dans le PLU.

La procédure de révision permet de changer l'affectation d'une zone naturelle en zone urbaine.

- Un participant s'interroge sur les perspectives de croissance pour la commune. Il note qu'il présente de nombreux projets d'urbanisation, alors que la commune fait face à une saturation du RER ainsi que des difficultés en termes de stationnement, ... Par ailleurs, il est demandé s'il pourra être garanti un niveau d'équipements suffisant, équivalent à celui d'aujourd'hui, en cas d'arrivée de nombreux nouveaux habitants.

M. le Maire met en avant l'objectif inscrit dans le PADD du SCOT de 700 à 800 nouveaux logements à l'horizon 2030, en grande partie par la réalisation de la ZAC des Belles Vues. La commune effectue des travaux en conséquence sur les points pour lesquels elle peut intervenir. C'est le cas par exemple de la rue du Gai Pigeon, qui sera élargie. En revanche, il est impossible d'intervenir par exemple sur les routes départementales ou le RER. Par ailleurs, l'ensemble des projets et des espaces urbains comportent des obligations en termes de stationnement, pour résorber une part de ce problème. En ce qui concerne la ZAC, une réflexion est menée pour la création de navettes autonomes permettant de relier la ZAC avec la gare d'Égly.

Par ailleurs, au sujet des équipements, la ZAC des Belles Vues permettra la réalisation d'une 5^{ème} école à l'horizon 2022-2023, d'un gymnase construit en commun avec Arpajon et d'une crèche.

- Un participant indique que projet sur le site des serres risque d'amplifier le problème de circulation avenue d'Égly.

M. le Maire indique que la proximité de ce site avec la gare d'Égly et avec les commerces de centre-ville, ainsi que le renforcement des circulations au sein de cette OAP doit permettre le développement de l'usage des transports en commun, de la marche à pied, du vélo, ...

- Un participant souhaite connaître les évolutions du plan de zonage et plus précisément la teneur du secteur N2 dédié à l'habitat des Gens du Voyage.

M. le Maire précise que l'ensemble des évolutions de zonage seront disponibles sur le site internet de la ville et à la mairie durant l'enquête publique, une comparaison sera possible avec le plan actuel. Aujourd'hui, il ne s'agit pas d'un document finalisé, mais bien d'un document en cours de réalisation.

Au sujet de la zone N2, il s'agit d'une reconnaissance de constructions qui ont été créées depuis plusieurs décennies. La reconnaissance se fait strictement sur les constructions actuelles, sans permettre d'extension de ce secteur. Il s'agit bien d'une zone naturelle, ne reconnaissant que l'existant.

4/ Annexes

A. Compte rendu de la réunion publique du 23 juin 2019

- Un participant se demande pourquoi est-il prévu la création d'une nouvelle salle des fêtes.

M. MALECAMP met en évidence que l'emplacement de la salle communale induit d'importantes nuisances pour les habitants alentour. Il s'agit là d'un projet strictement privé, dont la commune souhaite permettre la réalisation car il présente une véritable qualité architecturale et paysagère. Il s'agit d'un site éloigné des habitations, en contrebas des secteurs urbanisés.

- Un participant demande si des modifications du projet auront lieu dans les mois qui viennent, ou si le projet est déjà ficelé.

M. PEREZ précise qu'il s'agit d'un document qui n'est pas finalisé et qui pourra évoluer d'ici l'arrêt en juillet prochain. Celui-ci contiendra notamment un bilan de la concertation, qui mettra en valeur tout ce qui a été dit pendant la concertation et comment cela a été pris en compte dans le document finalisé.

Par la suite, les Personnes Publiques Associées proposeront un avis sur le PLU arrêté. Enfin, une enquête publique aura lieu en octobre. Pendant l'enquête publique, l'ensemble des habitants pourront exprimer un avis ou des demandes particulières. A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur émettra un avis consultatif, qui exprimera dans un rapport tout ce qui a été dit durant l'enquête publique et qui exprimera des recommandations de prise en compte. Avant l'approbation, la commune pourra faire évoluer le document pour prendre en compte les remarques qui lui paraissent opportunes.

M. le Maire clôt la réunion et remercie l'ensemble des participants, notamment pour la richesse des interventions.

4/ Annexes

b. Publications en lien avec la révision du PLU

Articles :

RÉVISION PLU

Le 23 janvier 2018, la commune d'Ollainville lançait la révision du Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil Municipal souhaite associer les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées dans le cadre d'une concertation qui se déroulera pendant la durée de l'élaboration du projet de Plan Local d'Urbanisme. Plusieurs outils sont à votre disposition en Mairie :

- Ouverture d'un registre à l'attention des administrés afin de recueillir les observations de chacun.
- L'exposition de panneaux.
- La création d'une adresse mail dédiée à la révision du PLU permet également d'envoyer vos remarques et questions :

revisionplu@mairie-ollainville91.fr

Octobre 2018



Juillet 2018

PLU et RLP

Par délibération du Conseil Municipal du 23 janvier 2018, la procédure de révision générale de notre Plan Local d'Urbanisme a été lancée. Depuis cette date, une consultation auprès de divers bureaux d'études a été réalisée. Après analyse des candidatures, le bureau d'études « Espace Ville » a été retenu. Ce bureau d'études avait déjà été retenu lors de notre révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) pour sa transformation en Plan Local d'Urbanisme approuvé en septembre 2012. Il a la charge

également de réaliser conjointement la révision du Règlement Local de Urbanisme (RLU) de la Commune. Ainsi, dans les prochains jours, sa première mission sera de dresser un diagnostic sur le territoire de la Commune, qui devra aboutir à une proposition de Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces orientations générales notifiées pour le PADD sont issues de la volonté politique communale de fixer des objectifs et des projets de la collectivité locale en matière

de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2028-2035. Plus viendra le moment de l'élaboration du zonage et des graphiques ainsi que la réglementation associée pour chaque zonage. Pendant toute cette première période, l'information vous sera délivrée sous différentes formes : sur le site Internet de la Commune, Ollainville, articles dans les journaux et bien sûr, en réunion publique.



PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable



OLIVIER MARIJAMP
Maire d'Ollainville et député de l'Essonne
à la Région de l'Essonne

Le PADD est un document qui exprime le projet de la commune en matière de développement d'aménagements et d'urbanisme. Il fait suite aux réflexions issues de l'analyse de diagnostic et définit les orientations de politique générale en matière d'aménagement et d'urbanisme pour Ollainville.

LES DIFFÉRENTS PHASES DE PRÉSENTATION DU PADD

Présentation aux Personnes Publiques Associées, PPA

Le 23 novembre, une réunion aura lieu dans les locaux de la Mairie afin d'exposer le projet de PADD.

Préfecture, Arrondissement, Département, Région, Université, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, C.C.A., ICAD, C.C.P.P., Agence d'Urbanisme et de Développement Local, etc.

Chaque représentant devra en vertu de sa fonction et de sa compétence, émettre ses conseils, remarques et propositions en matière de développement et d'urbanisme de la commune.

Présentation aux Ollainvillais
La présentation a lieu tous les 15 jours, à partir du 17 décembre en Mairie. A cette occasion, 3 tables seront mises à disposition. Elles seront accessibles à tous les habitants du territoire. Les bureaux d'études ont répondu aux diverses questions et ont intégré les remarques. Les habitants de la commune d'Ollainville seront informés de l'avancement du projet. Cette concertation s'ajoutera à l'exposition dans l'impasse des administrés dans le cadre de la commune et de ses territoires. A partir d'ici, les habitants qui ont des remarques ou des propositions à soumettre au PADD d'Aménagement.

Présentation aux Ollainvillais des Personnes Publiques Associées (PPA)
Le PADD défendant les orientations en matière de développement économique, les différents acteurs économiques, agricoles ont été invités le 7 janvier à réfléchir et à formuler leurs remarques.

Présentation aux conseils municipaux
Le 18 décembre, le PADD sera présenté au conseil municipal de la commune.

Présentation aux Ollainvillais
Le PADD sera présenté aux habitants de la commune à partir du 27 au 31 janvier. Les habitants pourront émettre leurs remarques et propositions. Les habitants de la commune pourront émettre leurs remarques et propositions. Les habitants de la commune pourront émettre leurs remarques et propositions. Les habitants de la commune pourront émettre leurs remarques et propositions.

Février 2019



c. Contenu de l'exposition publique évolutive



c. Contenu de l'exposition publique évolutive



OLLAINVILLE
LA ROCHE



Révision du Plan Local d'Urbanisme

2. Rapport de présentation

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2019



EsPace
Ville
SCOP



Révision du Plan Local d'Urbanisme

2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2019

INTRODUCTION	p. 5
DIAGNOSTIC TERRITORIAL	p. 9
1. L'évolution urbaine	p. 10
2. L'analyse urbaine	p. 16
3. Le diagnostic foncier	p. 26
4. Le fonctionnement urbain	p. 30
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	p. 45
1. Les habitants	p. 47
2. Les logements	p. 57
3. Les activités socio-économiques	p. 62
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p. 67
1. Les caractéristiques physiques du territoire	p. 69
2. Les espaces naturels et protections	p. 79
3. Les risques et nuisances	p. 89
4. Les réseaux techniques urbains	p. 100
5. Le développement durable et les énergies renouvelables	p. 102
GLOSSAIRE	p. 105

Introduction

1. Présentation du contexte

Contexte géographique d'Ollainville

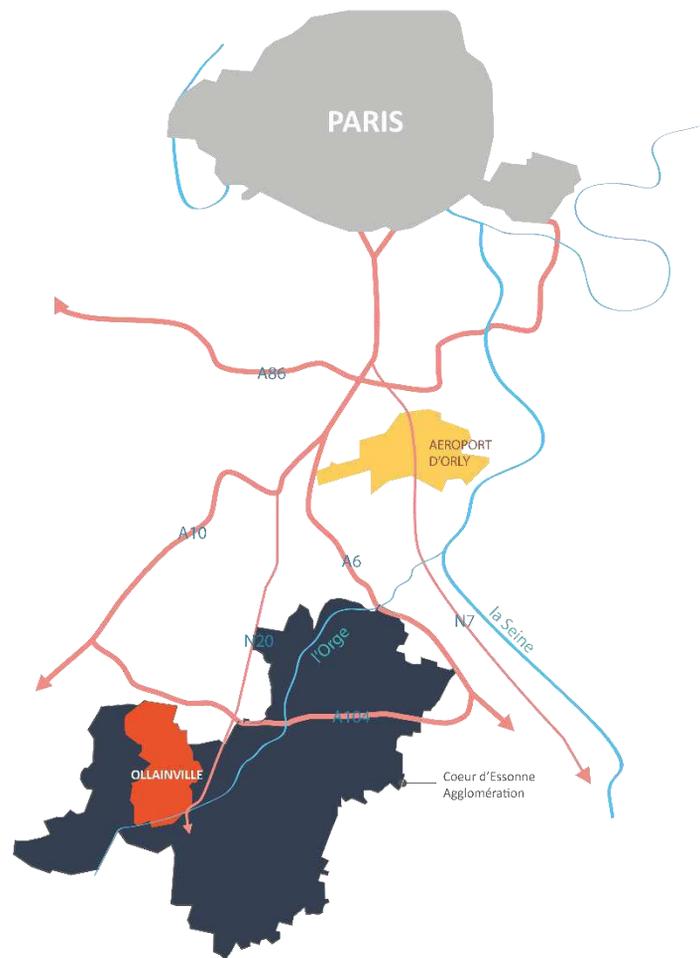
La commune d'Ollainville se trouve dans le département de l'Essonne, à une trentaine de kilomètres au sud de Paris, sur l'axe de la RN20 Paris-Orléans. Elle compte une population d'environ 4 700 habitants en 2015 (4 550 habitants en 2010 – source INSEE) pour une superficie de 11 km², soit une densité d'environ 430 habitants par km² (700 hab./km² en Essonne).

Elle est membre de Cœur d'Essonne Agglomération. Créée le 1er janvier 2016, Cœur d'Essonne Agglomération est née de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge et la Communauté de Communes de l'Arpajonnais. Elle rassemble aujourd'hui 203 000 habitants et 21 communes.

Sa localisation sur la RN20, et la proximité de deux gares RER, qui lui confèrent une très bonne accessibilité, ont accéléré son développement depuis plus de vingt ans. Ollainville est passée d'un village de villégiature à forte dominante agricole à une petite ville attractive pour les actifs des pôles d'emplois du nord de l'Essonne, Massy et Orly notamment, qui y cherchent la qualité de vie d'une commune rurale et la proximité des zones d'emplois. Par conséquent, la pression urbaine y est forte depuis le début des années 80.

Les principales caractéristiques de la commune d'Ollainville sont l'accueil sur une grande partie Nord de son territoire de terrains militaires (370 hectares) et la présence de deux entités urbaines : La Roche et le bourg d'Ollainville.

Carte de localisation



Situation géographique d'Ollainville en région parisienne

1. Présentation du contexte

Cœur d'Essonne Agglomération

La commune d'Ollainville appartenait à la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge. Le 1er janvier 2016, la Communauté de Communes de L'Arpajonnais et la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge ont fusionné pour devenir Cœur d'Essonne Agglomération. Celle-ci est composée de 21 communes regroupant une population de plus de 203 000 habitants sur une surface totale de près de 119 km².

Son rôle est d'élaborer et de réaliser des projets à l'échelle de l'agglomération et de renforcer la cohérence territoriale sur le principe de la solidarité entre les communes et le respect de leur autonomie.

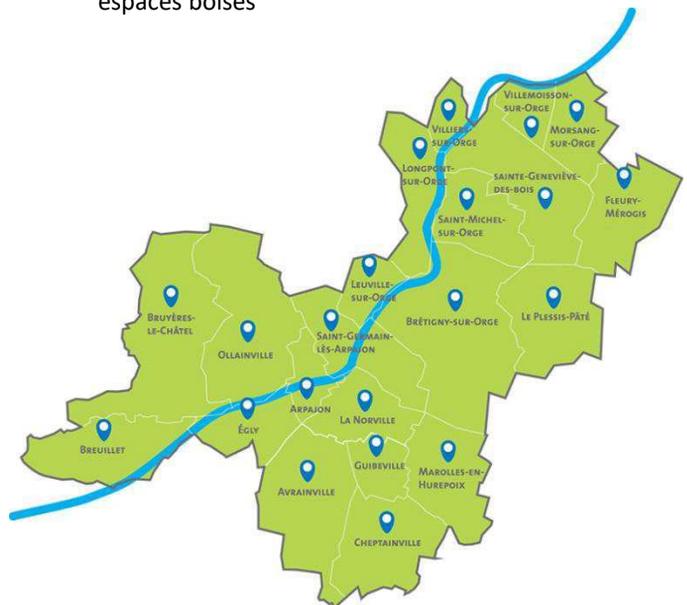
La communauté d'agglomération de Cœur d'Essonne dispose de multiples compétences. Le développement économique, l'emploi, le logement et les transports font partie de ses principaux axes d'intervention.

Cœur d'Essonne Agglomération agit également dans de nombreux services de proximité : accueil des enfants de moins de 3 ans, entretien des voiries, collecte des déchets, gestion de l'eau potable, des équipements culturels et sportifs ou encore éclairage public.

Les compétences de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération sont les suivantes :

- Développement économique
- Équilibre social de l'habitat
- Aménagement du territoire
- Politique de la ville
- Collecte et traitement des déchets ménagers
- Accueil des gens du voyage

- Gestion de l'eau potable
- Gestion de l'assainissement
- Gestion de la voirie d'intérêt communautaire
- Environnement
- Gestion des équipements sportifs et culturels
- Action sociale (santé, Préventions spécialisée et accès au droit)
- Aménagement de « LA BASE » (ancienne base aérienne 217)
- Gestion des structures Petite Enfance d'intérêt communautaire
- Gestion de la maison des syndicats
- Éclairage public et signalisation lumineuse tricolore
- Gestion des poteaux incendie
- Réseau Très Haut Débit
- Soutien aux actions culturelles
- Mise en réseau de la lecture publique
- Aménagement de la Vallée de l'Orge et des espaces boisés



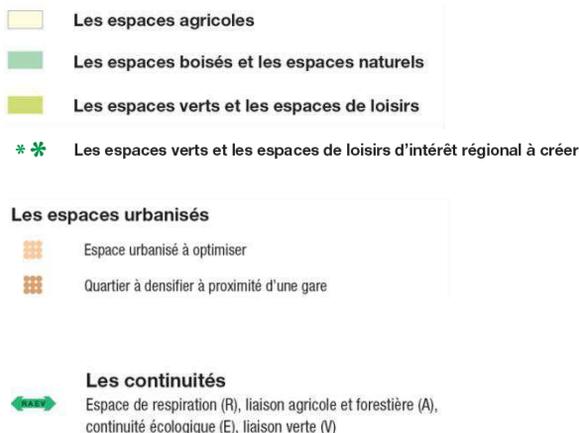
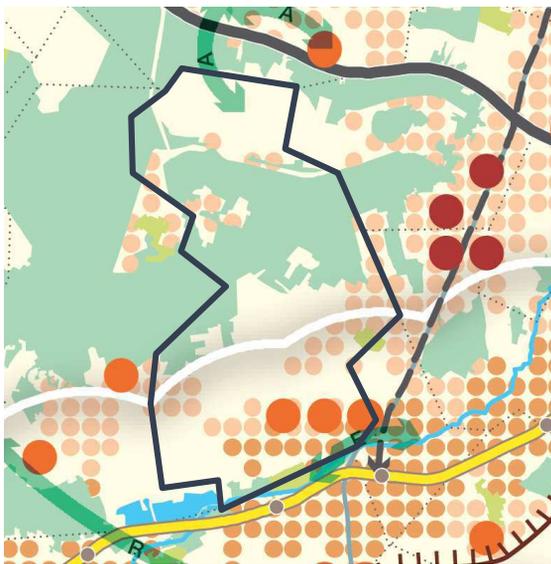
2. Les documents supra – communaux en vigueur

A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par le Conseil l'État par décret du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel.

Le SDRIF fixe des orientations générales sur les espaces urbanisés, les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces naturels, les espaces verts et les espaces de loisirs.

Zoom de la carte de destination des sols du SDRIF 2013



LES ESPACES URBANISÉS

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de **15 % de la densité humaine** ainsi que de la **densité moyenne des espaces d'habitat**.

Soit environ 250 logements à construire au sein de ces espaces sur la période 2013/2030.

LES SECTEURS À FORT POTENTIEL DE DENSIFICATION

Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Chaque pastille orange offre 25 hectares d'urbanisation. Cette urbanisation doit être localisée à l'endroit de la pastille. La densité minimale sur ces secteurs d'extension est de 35 logements par hectare.

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES

La commune d'Ollainville doit permettre une densification à proximité des gares. Le cercle offre **une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5%** de la superficie de l'espace urbanisé communal, en continuité de ce dernier (soit environ **9,6 hectares**).

LES ESPACES À PROTÉGER

Le bois de Saint-Eutrope au nord de la commune est identifié comme un espace boisé et naturel à protéger.

Une liaison agricole et forestière entre Marcoussis et Ollainville est identifiée au nord. Elle constitue une continuité spatiale concourant aux paysages et à l'identité des lieux. Une continuité écologique est identifiée au sud de la commune, dans le fond de la vallée de l'Orge et de la Rémarde. Elle permet la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité.

Des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir les continuités.

2. Les documents supra – communaux en vigueur

B. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en termes de stationnement, doivent respecter les prescriptions du PDUIF (Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France) approuvé le 19 juin 2014.

Le PDUIF fixe des prescriptions pour le stationnement véhicule et vélo selon le type de construction :



STATIONNEMENT VÉHICULE

Les constructions à destination d'habitation

Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Ollainville : 1,47) :

1,47 x 1,5 ≈ 2,2 places par logement maximum

La commune peut également si elle le souhaite inclure une disposition pour les places visiteurs.

A moins de 500 mètres d'une station de transport, il est interdit de fixer des obligations supérieures à :

- 1 place par logement
- 0,5 place par logement social

Les terrains situés au sud de l'avenue d'Egly ne pourront pas avoir des obligations supérieures à 1 place par logement.

Bureaux :

Le PDUIF fixe pour les bureaux une norme maximale afin de limiter le nombre de places de stationnement créées :

- À moins de 500 m d'une station de TC, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45 m² (norme plafond).
- À plus de 500 m d'une station de TC, ne pourront pas être fixées des obligations supérieures à 1 place pour 55m² (borne à la norme plancher).

Par ailleurs, le **Code de l'urbanisme** fixe des normes stationnement pour les constructions de logements sociaux et des résidences universitaires. Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne pourra être réalisé à Ollainville plus d'1 place de stationnement par logement de ce type.



STATIONNEMENT VELO

Les normes proposées par le PDUIF sont minimales.

Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

Bureaux :

1,5m² pour 100 m² de surface de plancher

Activités / commerces de plus de 500 m², industrie et équipements publics :

A minima une place pour 10 employés

Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Une place pour 8 à 12 élèves.

2. Les documents supra – communaux en vigueur

C. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

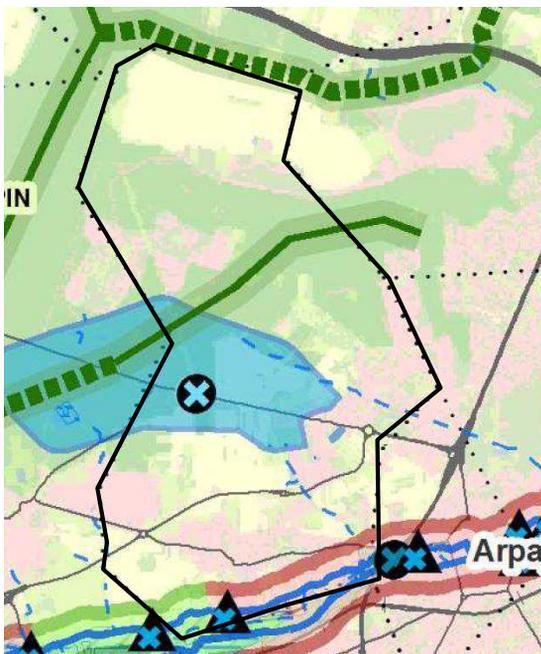
- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le SRCE est un document supra communal qui doit être pris en compte dans le projet de PLU.

À Ollainville, le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue suivants :

- Préserver le corridor fonctionnel de la sous-trame arborée dans le bois de Saint-Eutrope
- Restaurer le corridor à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité au nord de la commune
- Restaurer le corridor alluvial multitrame en contexte urbain dans le fond de la vallée de la Rémarde
- Traiter prioritairement le secteur de concentration de mares et de mouillères qui est actuellement recoupé par des infrastructures de transport



AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR

pour le fonctionnement des continuités écologiques

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

Occupation du sol

- Boisements
- Formations herbacées
- Cultures

Diagnostic territorial

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1. L'évolution urbaine	P16
A. L'histoire d'Ollainville	P
B. L'évolution de l'urbanisation	P
C. La consommation d'espaces naturels et agricoles	P
2. L'analyse urbaine	P
A. Les formes urbaines présentes sur le territoire communal	P
B. Le patrimoine bâti	P
3. Le diagnostic foncier	P
4. Le fonctionnement urbain	P
A. Les entrées de ville	P
B. Les déplacements	P
a) Le réseau routier	P
b) Le stationnement	P
c) Les transports en commun	P
d) Les circulations douces	P
C. Les équipements	P
a) Les équipements administratifs	P
b) Les équipements scolaires et de petite enfance	P
c) Les équipements culturels	P
d) Les équipements sportifs	P
e) Les autres équipements	P

1. L'évolution urbaine

A. L'évolution historique

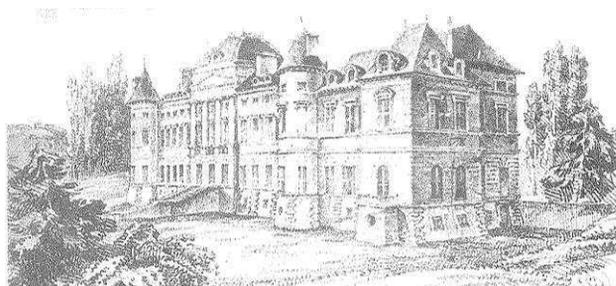
Les premières populations se sont certainement implantées à Ollainville à l'époque néolithique, comme en témoignent les outils et armes en pierre polie découverts dans la vallée de l'Orge, au lieu dit Moulin de Trévoix.

Le premier document faisant référence à Ollainville date de la fin du VII^e siècle. Le nom d'origine de la commune serait OLINVILLE, du latin AOLINVILLA. Le suffixe VILLA désignant une ferme, le nom de la commune désignait vraisemblablement à l'origine « la ferme d'Olin ». Village agricole, Olinville pourrait s'être développé avec la construction d'un monastère aujourd'hui disparu, qui se situait certainement à l'endroit que l'on appelle actuellement « Les Moines Blancs » à la sortie Ouest de l'agglomération sur la route de Bruyères (CD 152).

La Guerre de 100 ans n'épargne pas Ollainville, alors rattaché à la commune de Bruyères-le-Châtel. On ne compte plus en 1462 qu'un ménage à La Roche et six à Ollainville.

Le nom d'Ollainville reste attaché au roi Henri III (1574-1586) qui y acquit une résidence pour la reine Louise en 1576. On peut voir les vestiges de ce château démoli en 1831 place de la Rocade aux terrasses du château.

En 1709 on compte une soixantaine de ménages à Ollainville. En 1792, Ollainville devient une commune englobant les hameaux de La Roche, de Baillot et de Trou (situé sur le plateau de Couard près de Marcoussis), mais reste rattaché à la paroisse de Bruyères-le-Châtel. Ceci explique l'absence aujourd'hui d'une église dans le centre bourg. En 1885, le Conseil Municipal demande la construction d'une église sur l'emplacement de l'ancien château d'Henri III, mais l'autorisation de la préfecture est retirée et l'emplacement devient une place publique. Une petite chapelle est implantée dans le village depuis 1966.

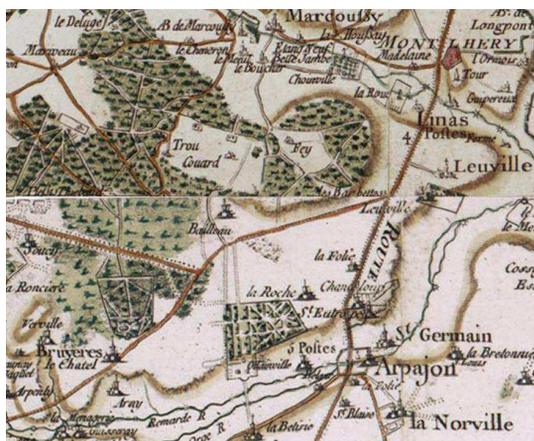


Le principal corps de bâtiment du château d'Ollainville à l'époque d'Henri III

1. L'évolution urbaine

B. L'urbanisation récente

En 1896, la commune compte 485 habitants, dont 215 dans le bourg. Elle se compose à l'époque d'un chef lieu et des hameaux et écarts de La Roche, Baillot, Bel-Air, Couard, Moulin-Neuf, Moulin de la Bête, Trévoyes et le Rué. La commune est desservie par la ligne ferroviaire reliant Paris à Tours par Vendôme. Il n'y a pas de gare sur le territoire, mais à Arpajon, ainsi qu'une halte à Egly. L'agriculture évolue vers le maraîchage, notamment la tomate et le haricot, ainsi que les arbres fruitiers. Une carrière située à Maison-Rouge produira des pierres de Meulière qui serviront à la construction du métro parisien. Les nombreux vestiges de fermes et les moulins de la Vallée de l'Orge témoignent aujourd'hui des activités rurales très présentes à Ollainville.



Carte de Cassini, début XIX^{ème}, source Géoportail.

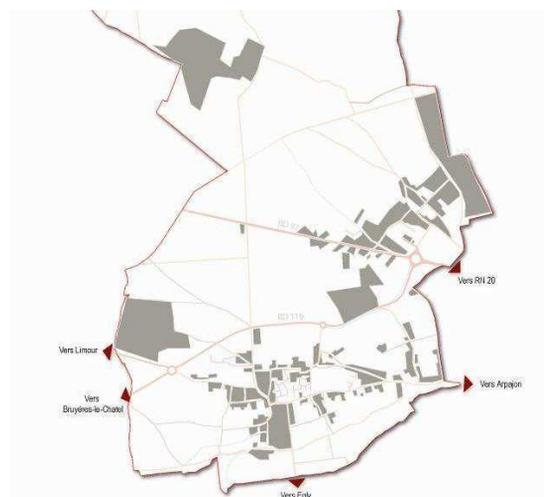


Carte d'État Major, 1824, source Géoportail.

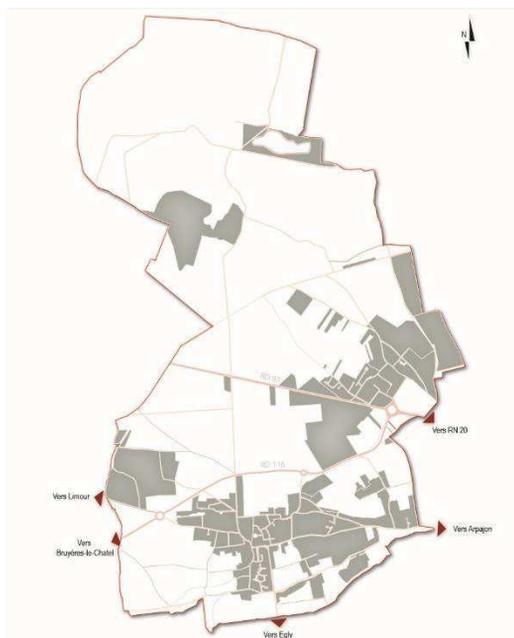
L'urbanisation au début du XIX^{ème}



L'urbanisation en 1980



L'urbanisation en 2018



2. L'analyse urbaine

A. L'occupation du sol

Aujourd'hui, la commune est constituée par trois grands ensembles :

- L'espace urbain, situé au sud-est, qui couvre 250 hectares (23% du territoire)
- L'espace agricole, qui enserme les deux bourgs (357 ha, 31% du territoire). Celui-ci n'est pas homogène : la partie Ouest et Nord, composée de champs de tailles importantes, apparaît plus pérenne que les champs exploités à l'Est, entourés par l'urbanisation, peu accessibles, et dont certains sont en friche.
- L'espace boisé, qui occupe une grande partie de la moitié Nord de la commune, (368 ha, 32% du territoire)

Ollainville a également quelques spécificités sur son territoire :

- Des terrains militaires sur une grande partie du territoire communal.
- Des espaces humides des rives de la Rémarde et de l'Orge. Ces milieux abritent une biodiversité importante.

En 2015, la commune compte **4 714 habitants** pour une superficie de **1 133 ha**. La densité moyenne est d'environ 415 habitants par km².

L'espace bâti :

L'espace bâti se situe quasiment intégralement dans la moitié Sud du territoire communal.

Il s'organise autour du double cœur historique constitué par :

- le hameau de La Roche
- le Bourg d'Ollainville.

Le Bourg d'Ollainville est bordé par d'importants bâtiments, durs ou légers, liés à l'activité agricole (serres et bâtiments de stockage).

L'espace bâti est relativement concentré et plutôt dense, constitué en majeure partie de typologies traditionnelles de bourg et de lotissements. On note également la présence ponctuelle de quelques collectifs.

Un mitage des espaces périurbains est constaté le long des principaux axes routiers, notamment route de Limours.

Carte de l'occupation du sol

Occupation du sol en 2018



2. L'analyse urbaine

B. La consommation d'espaces naturels, forestiers et agricoles

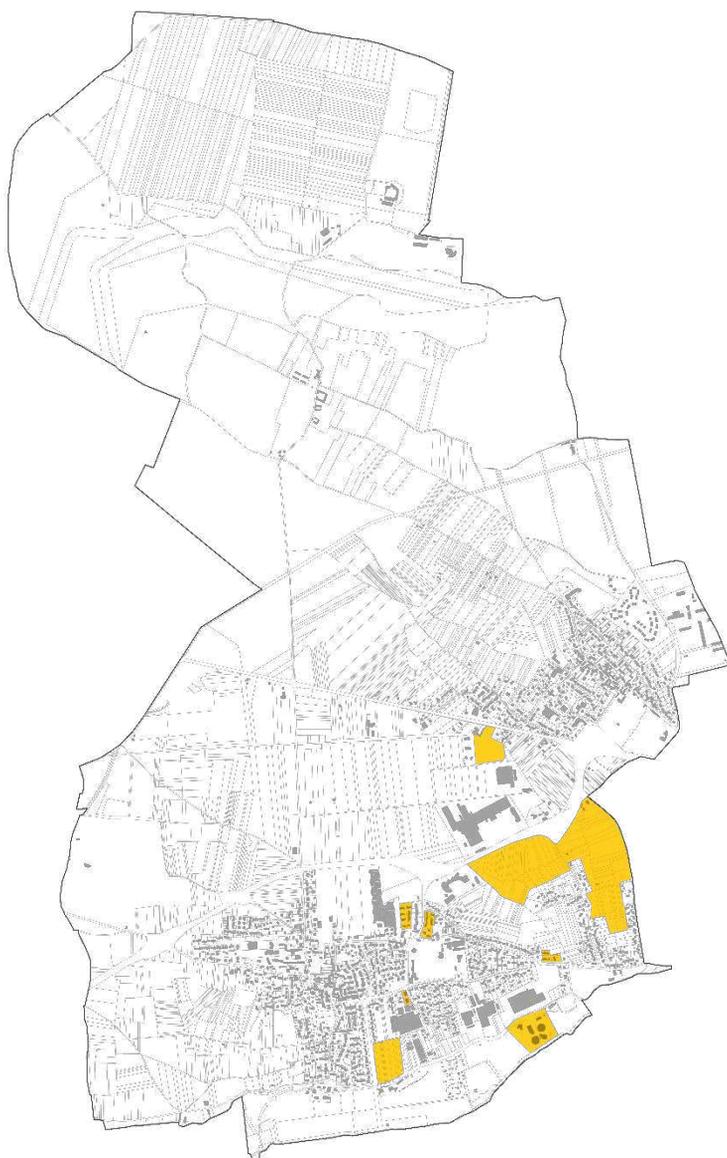
Les projets en cours/réalisés

Hors ZAC des Belles Vues, ce sont 7 projets qui sont actuellement en cours de finalisation ou réalisés depuis 2012.

La consommation d'espace naturels, forestiers et agricoles sur l'ensemble de la commune (Bourg et hameau de la Roche) est d'environ 9,5 hectares.

En comptant la ZAC Belles Vues en cours de réalisation, le total est porté à environ 41,5 hectares.

Ces 41,5 hectares ont permis d'accueillir de nouveaux logements pour poursuivre les efforts de construction en vue de respecter les objectifs du SDRIF et de la loi SRU (25% de logements sociaux). De nouveaux équipements ont également été créés (station de traitement des eaux usées) et permettent de répondre aux besoins de la population tout en anticipant la croissance démographique.



2. L'analyse urbaine

C. Les formes urbaines

La structure urbaine d'Ollainville est composée de nombreuses typologies.

Les centres de la Roche et du Bourg sont marqués par du bâti traditionnel de village, maisons de ville et corps de ferme. Le développement s'est ensuite fait différemment dans les deux pôles urbains.

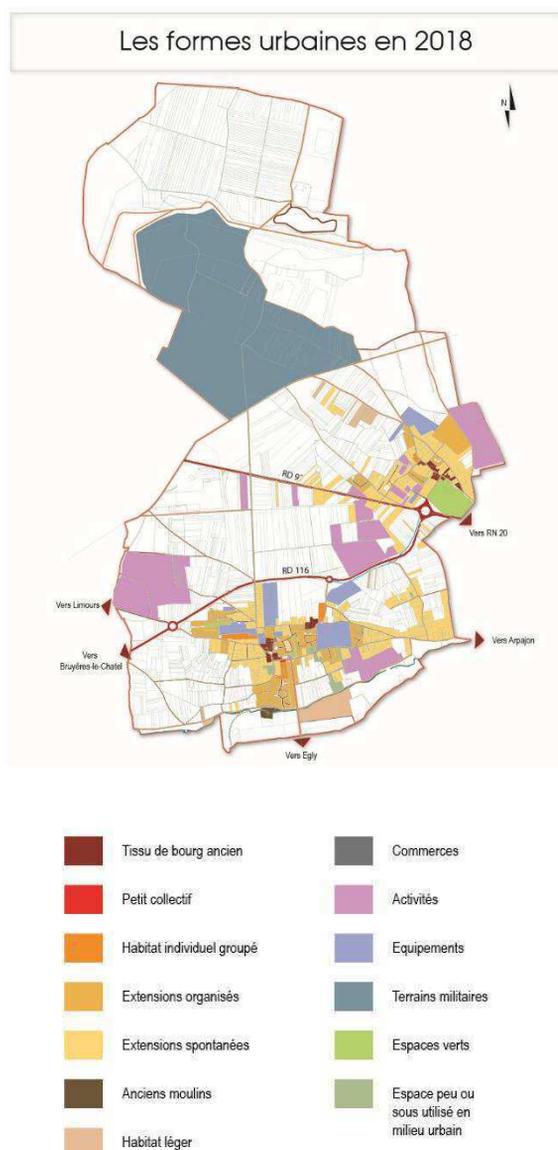
Le bourg a connu des extensions organisées, majoritairement sous forme de lotissements. La Roche s'est développée par un habitat plus spontané, moins uniforme aussi.

Dans l'ensemble, le Bourg et la Roche sont composés de bâti relativement dense en emprise au sol, mais peu élevé. On trouve tout de même quelques collectifs en entrée de bourg notamment, mais n'excédant pas deux ou trois niveaux.

Ollainville n'a pas énormément souffert du phénomène de mitage de ses espaces, naturels et agricoles. Ce phénomène reste circonscrit à la route de Limours et au site des Belles Vues.

Enfin, de grandes emprises sont remarquables, avec des bâtiments imposants. Equipements ou activités, ces emprises se situent principalement entre la Roche et le Bourg.

Carte des formes urbaines



2. L'analyse urbaine

Le Bourg Ancien

Ce tissu correspond aux parties les plus anciennes de l'urbanisation. Il constitue une part relativement faible des espaces urbanisés de la commune, on le trouve dans les centres du Bourg d'Ollainville et de la Roche.

Il se compose d'un bâti relativement dense, continu et implanté à l'alignement des voies. Le Bourg est toutefois plus dense et abrite une plus grande mixité fonctionnelle que la Roche.

Ce bâti est souvent assez bien conservé. Il convient de l'identifier et de le préserver dans le PLU.



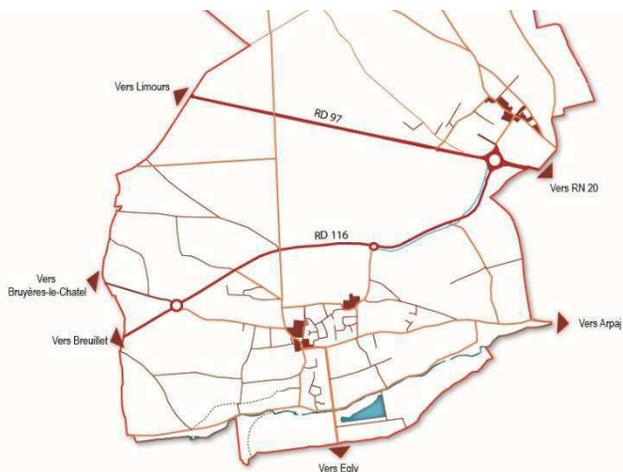
L'habitat individuel groupé

Assez faiblement représenté sur le territoire communal, ce type d'habitat se situe en limite de centre bourg. Il constitue souvent une transition entre le bourg ancien et les quartiers d'habitat plus pavillonnaires.

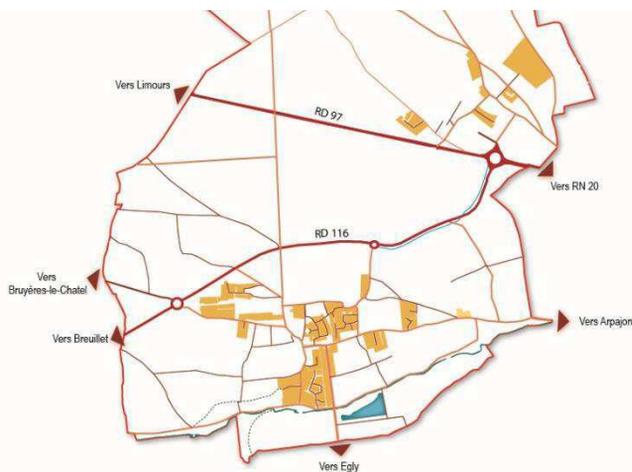
Il se caractérise par des maisons de ville accolées, en retrait par rapport aux voies. Cette forme urbaine permet une relative densité en restant dans de l'habitat individuel.



Localisation sur le territoire



Localisation sur le territoire



2. L'analyse urbaine

Les extensions spontanées

C'est la forme urbaine la plus présente sur le territoire communal. Elle s'est développée autour des bourgs et le long des axes de communication, notamment entre Arpajon et le Bourg d'Ollainville.

Contrairement aux extensions organisées, le bâti et le parcellaire ne présentent ni homogénéité, ni régularité. Ce sont souvent des espaces peu denses avec une couverture végétale importante.

Certaines constructions sont dispersées dans les espaces agricoles et naturels.



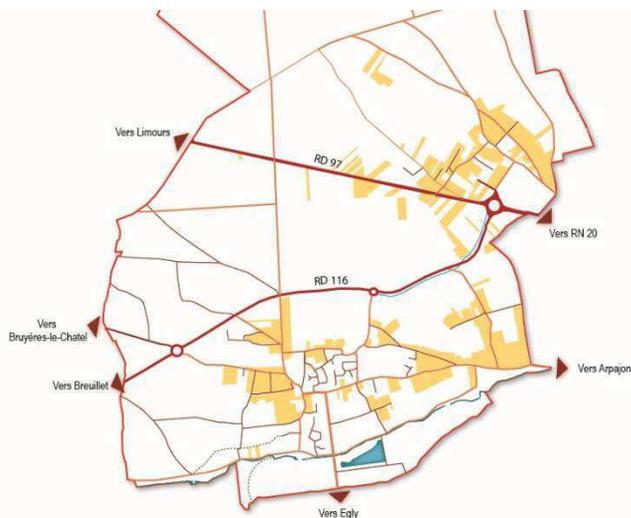
Les activités

Si beaucoup d'entreprises se sont implantées dans le tissu urbain au gré d'opportunités foncières, on recense quelques grands sites d'accueil d'activités sur la commune :

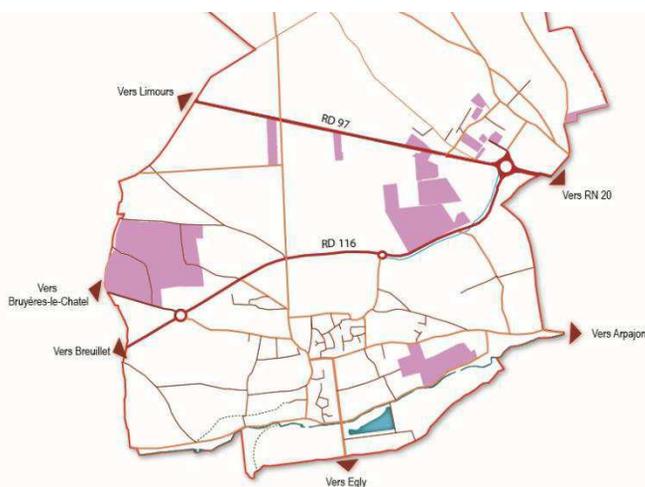
- La briquetterie PACEMA entre le Bourg et la Roche
- Le « Moulin-Neuf » au Sud-Est du bourg dans la vallée de l'Orge
- Le site du C.E.A. à l'ouest : Le TGCC (Très Grand Centre de Calcul) a été livré en 2010 à proximité du CEA.



Localisation sur le territoire



Localisation sur le territoire



2. L'analyse urbaine

Les équipements

La commune possède un bon niveau d'équipement général. Si la majorité est regroupée dans le bourg, la Roche dispose tout de même de quelques équipements de proximité.

A La Roche

- Ecoles maternelle et primaire
- Parc public de la Butte aux Grès
- Bâtiment de l'Orangerie – bibliothèque annexe
- Cuisine centrale communale
- Centre de loisirs primaire et maternel

Au bourg

- Mairie
- Ecoles primaire et maternelle
- Terrain multisports
- Espace Louis Aragon
- Bibliothèque municipale ...

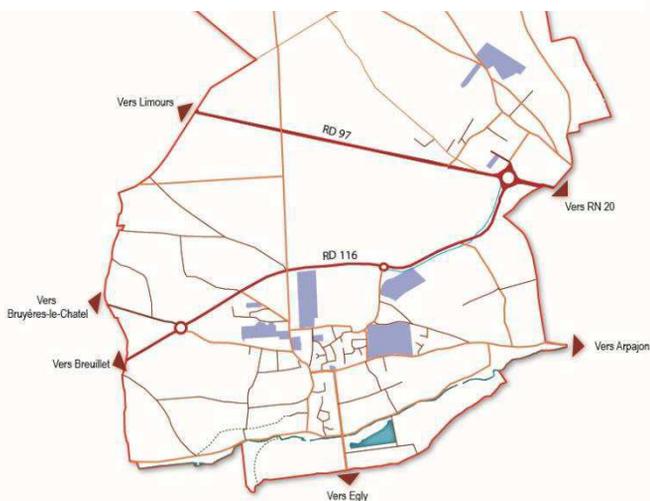
Le collège est implanté entre les deux, avec le gymnase.

L'habitat léger

Les secteurs d'habitat des gens du voyage sédentarisés sont répartis de manière aléatoire en limite des bourgs, le long de la Rémarde ou au sein d'espaces agricoles. Ces installations souvent illégales participent au mitage des terres agricoles et déqualifient les entrées de ville.



Localisation sur le territoire



Localisation sur le territoire



2. L'analyse urbaine

D. Le diagnostic foncier

Les espaces sous utilisés

Un certain nombre d'espaces sous utilisés a été relevé dans l'espace urbain constitué, notamment dans le centre bourg :

- Des friches urbaines
- Parkings sauvages
- Dépôt de matériel...

Certains de ces espaces sont bien situés (proximité commerces, services et équipements), et constituent des opportunités pour l'implantation de nouveaux logements ou d'équipements.

Des terrains dans les quartiers pavillonnaires ont un potentiel de densification moyen voire important. Les parcelles ciblées peuvent faire l'objet de divisions parcellaires. Un des objectifs est de permettre des évolutions douces sans dénaturer l'esprit et l'identité de ces quartiers.

Les projets en cours ou réalisés

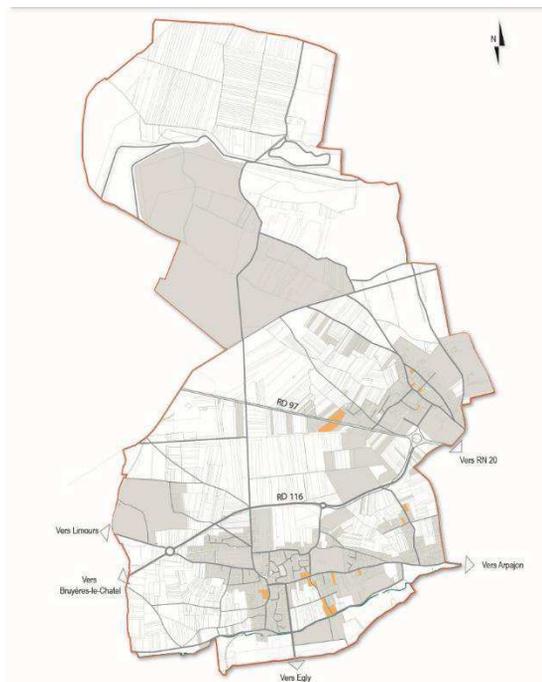
Les programmes immobiliers à venir et connus à la date de fin septembre 2018 sont nombreux. Hors ZAC, l'ensemble de ces programmes devraient permettre la construction de 250 logements supplémentaires.

La ZAC des Belles Vues devrait permettre la construction d'environ 300 logements supplémentaires, dont 60 logements locatifs sociaux.

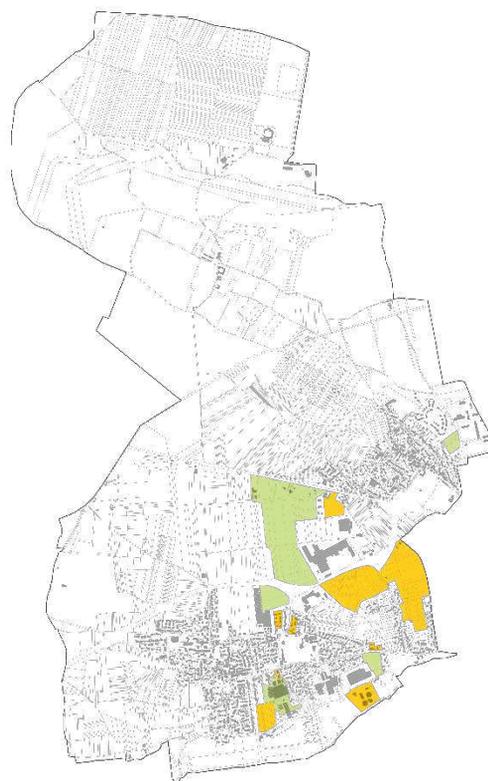
Les sites de projet potentiel

D'autres sites sont repérés et représentent pour le moment une réserve foncière. Certains sont d'ores et déjà identifiés dans le plan de zonage du PLU de 2012 comme zone AU. Ces sites ont vocation à muter dans les prochaines années pour répondre aux besoins grandissants de la population mais aussi de répondre aux objectifs de construction de logements fixés dans les documents supra communaux (État, SDRIF...).

Les espaces sous utilisés



Les sites de projet



2. L'analyse urbaine

La ZAC des Belles-Vues, située sur le territoire des communes d'Arpajon et d'Ollainville, constitue un potentiel d'aménagement urbain à l'échelle communautaire. Le site, de 56 hectares environ (dont 24 ha sur Arpajon et 32 ha sur Ollainville), est essentiellement constitué de terrains agricoles et il est bordé par la RN20 à l'Est. Il a vocation à devenir un quartier mixte mêlant logements, activités, commerces et équipements, assurant la connexion entre les différents quartiers alentours.

À Ollainville la ZAC représente environ 300 logements dont 60 logements locatifs sociaux.

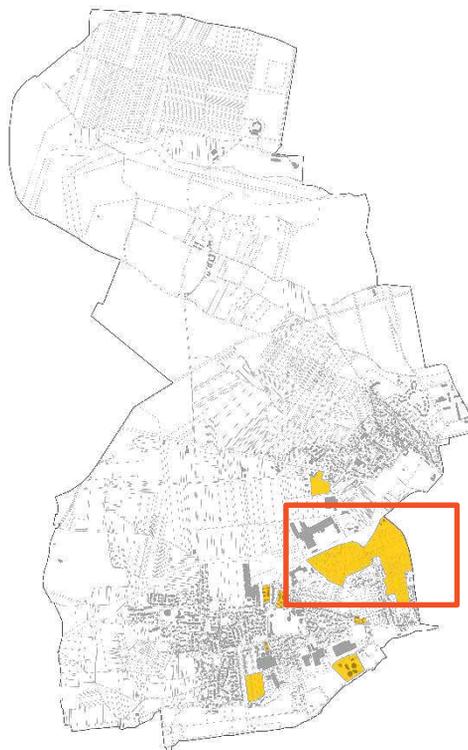


Sur l'ensemble du périmètre, le projet prévoit la construction d'environ 192 000 m² de surface de plancher, hors équipement de superstructure :

- 49,5% pour du logement dont 30% en locatif social.
- 43,2% pour des activités mixtes, artisanales, tertiaires et commerces
- 7,3% pour des équipements publics (équipement scolaire, sportif et parc public)

Les projets en cours/réalisés

Localisation de la ZAC



ZAC des Belles Vues



2. L'analyse urbaine

Hors ZAC des Belles Vues, ce sont 8 projets qui sont actuellement en cours ou réalisés depuis 2012.

Les sites de projet réalisés ou en cours ont en majorité accueilli de nouveaux logements soit environ 250 unités.

Les opérations de logements :

Les sites 1, 2, 3, 5 et 7 ont été de petites et moyennes opérations immobilières, avec une densité importante. En effet, ces opérations ont permis de construire de l'habitat sous forme de logement intermédiaire, individuel groupé et collectif urbain.

Le site 6 est plus conséquent par sa superficie. Il est en cours de réalisation. L'opération de logements permettra la construction de 120 logements supplémentaires dont 87 qui seront des logements locatifs sociaux.

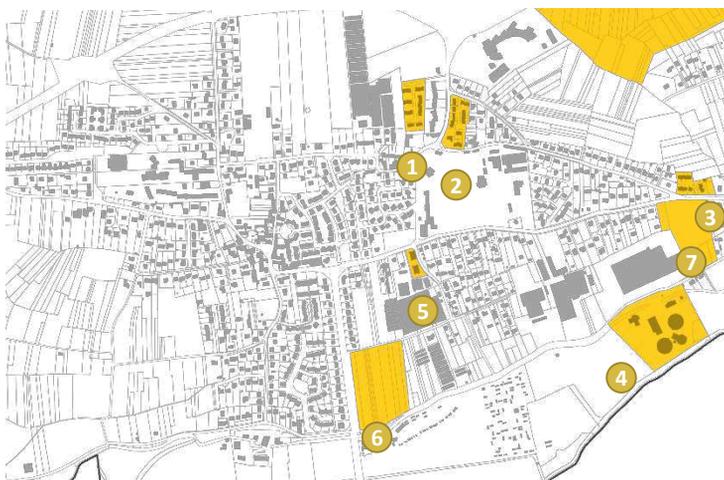
Le site 8, localisé dans le hameau de la Roche, est une opération pas encore terminée, qui va engendrer la création d'environ 37 logements supplémentaires avec une mixité des formes urbaines.

Les nouveaux équipements :

L'opération sur le site 4 a permis la construction d'une nouvelle station de traitement des eaux usées aux abords de la Rémarde, nécessaire pour le bon fonctionnement de la commune.

Les projets en cours/réalisés

Le bourg



Numéro	Superficie	Type	Nombre lgts
Site 1	0,69 hectare	Lgt intermédiaire	
Site 2	0,51 hectare	Individuel groupé	21
Site 3	0,44 hectare	Individuel groupé	12
Site 4	3,39 hectares	Équipement	-
Site 5	0,2 hectare	Collectif urbain	
Site 6	2,38 hectares	Mixte	120 (83 LLS)
Site 7	1,63 hectare	Mixte	-

Le hameau de la Roche



Numéro	Superficie	Type	Nombre lgts
Site 8	1,82 hectare	Mixte	37

2. L'analyse urbaine

D. Le diagnostic foncier

Un site actuellement classé en zone AUAE (cf PLU de 2012), d'une superficie de 21,8 hectares, pourrait faire l'objet d'un projet d'envergure dans les prochaines années.



Il est idéalement situé, entre le bourg et le hameau de la Roche.

Les sites de projet potentiel

Localisation du site mutable



Site mutable



2. L'analyse urbaine

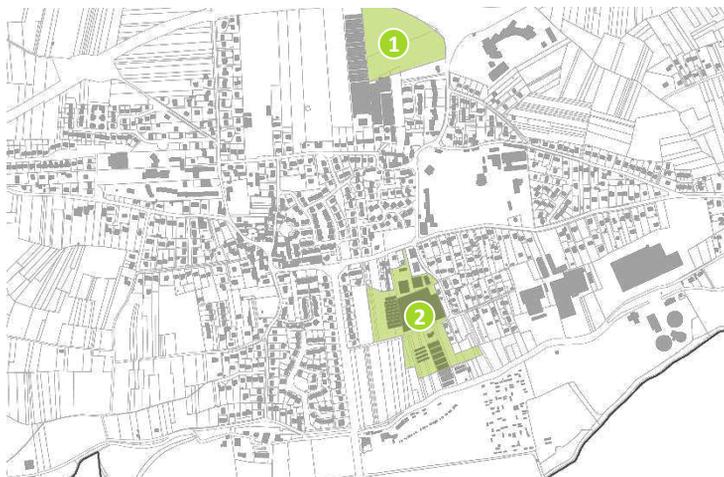
Des sites de projet potentiel sont identifiés. Il en existe 3 dont le potentiel pourrait permettre la réalisation d'un projet d'aménagement dans les prochaines années.

Les sites 1 et 2 localisés dans le Bourg ont une superficie importante, environ 3,3 hectares et 3,9 hectares. Ils permettront l'accueil de logements mixtes et l'implantation d'activités économiques.

Le site 3 se situe dans le hameau de la Roche. Le terrain n'est pas encore viabilisé mais le projet est d'ores et déjà défini. Ce site permettra l'accueil de 20 logements sociaux et 17 lots à bâtir.

Les sites de projet potentiel

Le bourg



Numéro	Superficie	Type	Estimation nombre lgts
Site 1	3,27 hectares	Mixte + activités éco	36 LLS
Site 2	3,84 hectares	Mixte	70

Le hameau de la Roche



Numéro	Superficie	Type	Nombre lgts
Site 3	1,39 hectare	Mixte	20 LLS + 17 lots à bâtir

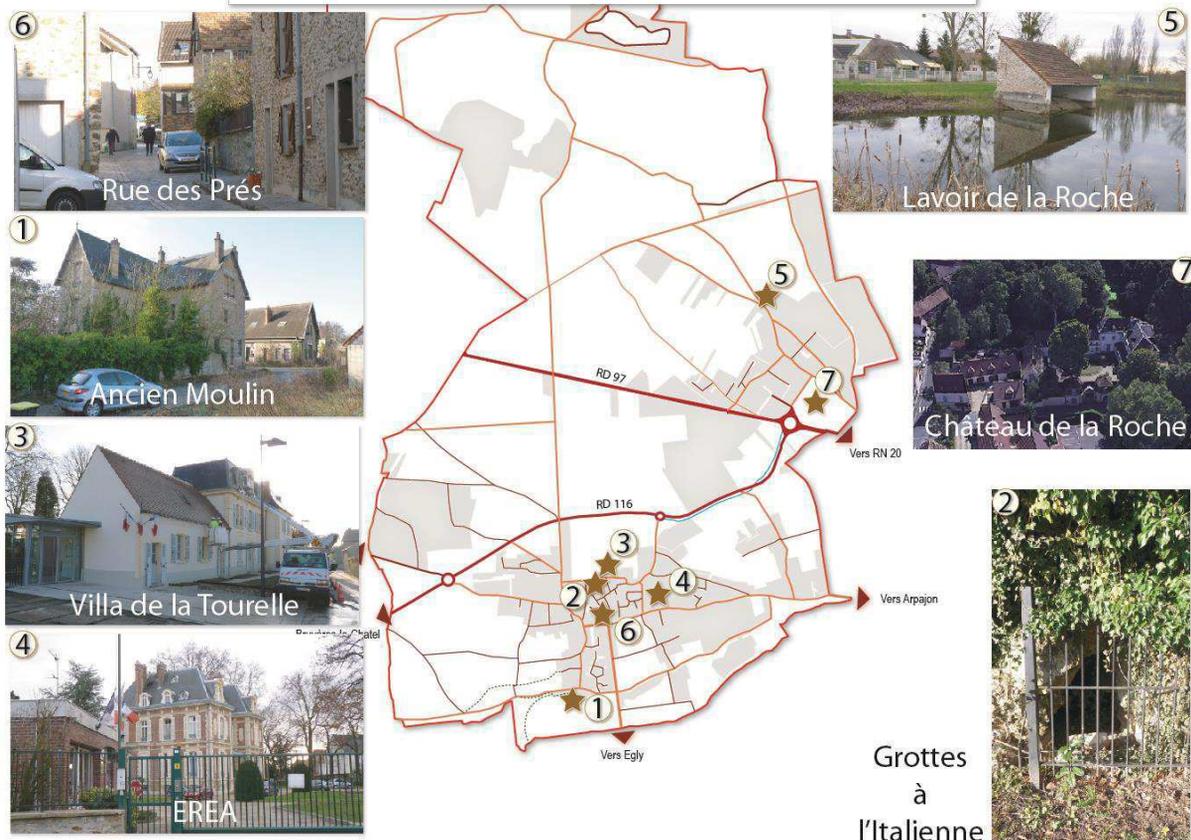
2. L'analyse urbaine

E. Le patrimoine bâti

La commune a conservé sur son territoire des traces de son passé de commune agricole et de sa fonction de villégiature :

- 2 moulins au bord de la Rémarde, qui fonctionnaient jusqu'à la fin du 19ème siècle.
- Quelques corps de ferme disséminés dans les zones urbaines, relativement bien conservés.
- De petits châteaux ou maisons de maître intégrés dans des parcs privés : le château de la Roche et la salle de l'Orangerie ainsi que le château de l'EREA.
- Un belvédère route de Limours
- La villa de la Tourelle : bâtie du 18ème siècle, achetée par la commune et transformée en nouvelle mairie avec son parc de 5 000m².
- La façade de l'école primaire de La Roche
- La rue des Prés : la plus ancienne rue d'Ollainville. Elle est pavée.

Le patrimoine bâti



2. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Le réseau routier

Échelle régionale

La commune est bordée par des axes routiers importants :

- La RN 20 qui la rend facilement accessible depuis Paris et les pôles d'emplois du nord de l'Essonne.
- La Francilienne, troisième périphérique de l'Île-de-France.

Échelle communale

Deux axes supportent un trafic important : la RD 116 qui relie Arpajon et Dourdan et la RD 97 qui relie Arpajon et Limours, principal axe de traversée Est-Ouest de la ville.

Les coupures urbaines

Les traversées Nord-Sud sont plus difficiles notamment à cause de la présence des terrains militaires et deux axes principaux (RD 116 et RD 97) qui créent des coupures fortes entre le nord et le sud du territoire communal.

Le Schéma Départemental des déplacements 2020

Le SDP 2020 vise à répondre à 3 enjeux :

- Enjeu économique
- Enjeu de solidarité
- Enjeu de préservation de l'environnement

Il établit un diagnostic et donne les grandes orientations concernant la mobilité en Essonne. De plus, il permet de rendre cohérent les différents projets menés par la pluralité d'acteurs du contexte francilien.

Le trafic en 2015/2016

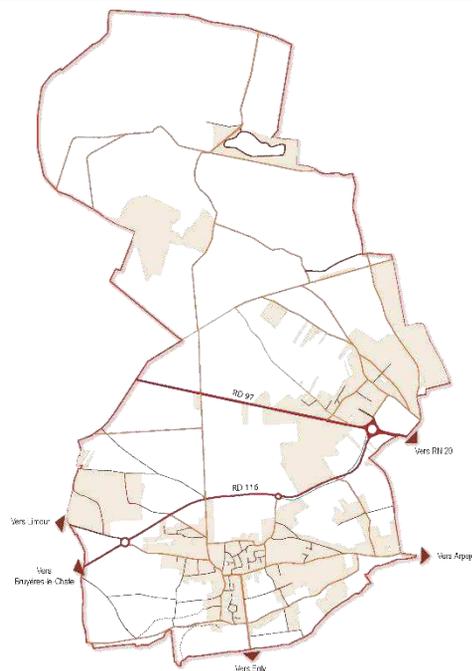
D152 : le trafic est relativement faible (entre 1 000 et 2 500), notamment grâce à une desserte Est-ouest satisfaisante (D97 ; D116D).

D97 : le trafic journalier est supérieur à 15 000 en entrant dans la commune depuis la N20, il est de fait conséquent. Le trafic diminue fortement par la suite, car une partie du flux emprunte la D161D.

D116D : la traversée d'Ollainville est importante, avec des flux compris entre 10 000 et 15 000 véhicules par jour.

Réseau viaire

La trame viaire



Trafic routier en 2015-2016



Source : CD91 Essonne

2. Le fonctionnement urbain

A. Les transports et mobilités

Le stationnement

Il n'y a pas véritablement de problème de stationnement en centre-bourg.

Il y a environ 49 places de stationnement public sur l'ensemble du territoire communal :

- 25 places publiques dans le centre bourg
- 7 places minute
- 10 places, place de la Fresque
- 8 places en face de la chapelle



Les pistes/bandes cyclables

La voirie de centre bourg rend difficile l'implantation de pistes cyclables.

L'écoquartier des Belles Vues sera l'occasion de développer des modes de déplacement alternatifs sur la commune : pistes cyclables, liaisons piétonnes, transports en commun.

Une piste cyclable reliant le centre et le site de Belles Vues dessert le collège.

Il existe une liaison douce (la « trame verte ») entre la gare et la Roche, via le collège.



Les transports en commun

La commune, si elle ne dispose pas de gare sur son territoire, est proche du réseau SNCF RER C des gares d'Arpajon et d'Egly (à moins d'un kilomètre du centre ville) et dispose de liaisons de bus :

- Liaison bus DM20 (KEOLIS) centre ville – Gare d'Egly (RER C) fonctionne matin et soir.
- Liaison bus DM20S qui dessert les lycées Belmondo (Arpajon), Michelet (Arpajon) et Cassin (La Norville)
- Ligne 68,100 Bruyères-le-Châtel – Ollainville (Ormont Transport)
- Ligne 39-18 entre la gare d'Arpajon et la gare de Limours (SAVAC) : un arrêt au rond point de la Roche.
- Liaison bus DM26 (KEOLIS) permet une liaison entre le hameau de la Roche et la gare d'Arpajon.



Source : Cœur Essonne Agglomération

2. Le fonctionnement urbain

B. Les équipements

Les équipements existants

La commune d'Ollainville est bien dotée en termes d'équipements publics, que ce soit dans les domaines du sport, de la petite enfance et même de la culture.

On note toutefois un déséquilibre entre la Roche et le Bourg, ce dernier concentrant la quasi-totalité des équipements.

Certaines associations manquent de place, notamment dans le domaine culturel et social.

Le déplacement de la mairie dans la villa de la Tourelle a permis la création d'une « maison pour tous ». L'aménagement de la place et de ses abords a permis de donner une lecture aux deux bâtiments et ouvrir ce secteur sur le reste de la ville.

Les équipements au regard de l'évolution démographique

Entre 2010 et 2015, la population a augmenté de 164 habitants, soit une augmentation de 3,5%. La ZAC de Belles Vues, actuellement en cours, devrait permettre la création de près de 300 logements soit environ 800 habitants supplémentaires.

À l'heure actuelle, le niveau d'équipement n'est pas suffisant pour faire face à la croissance démographique. Il est nécessaire pour la commune de créer de nouveaux équipements.

Les effectifs scolaires :

Pour la rentrée 2018-2019, les effectifs scolaires a été de 607 élèves. Ce chiffre est en constante progression depuis 2014 avec une augmentation d'environ 11%.

Il est nécessaire de tenir compte des nouveaux projets de construction afin de ne pas saturer les équipements.

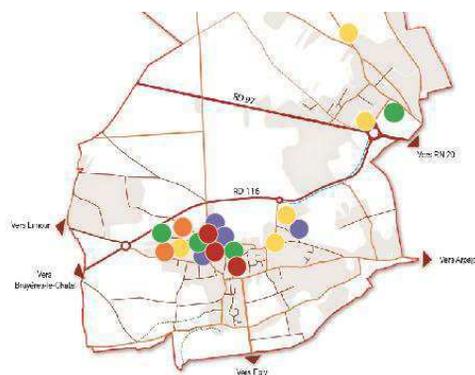
Un projet de construction et d'aménagement d'équipements scolaires est en cours

Les équipements à l'étude

À l'étude dans le quartier des Belles Vues :

- Un projet de crèche
- Construction et aménagement d'équipements scolaires
- Création équipements sportifs
- Un pôle multi-services et petite enfance (à l'étude)

Localisation des équipements



- Équipement administratif
- Équipement de l'enseignement
- Équipement de la petite enfance
- Équipement sportif
- Équipement culturel

2. Le fonctionnement urbain

C. Les enseignements et enjeux

Le fonctionnement

La commune s'organise autour de ses deux polarités, jointes par des espaces d'activités et d'équipements. Elle est fortement tournée vers l'Est et le Sud, c'est-à-dire vers Arpajon, la RN 20 et Egly. Cela s'explique par la présence de gares ou d'infrastructures de transport dans ces communes.

Ollainville est en revanche totalement coupée de son extrême nord par une vaste zone militaire boisée. L'autodrome n'est pas accessible depuis la commune.

La vie se concentre donc principalement dans sa moitié Sud, où certains grands enjeux ont été constatés :

- Une dichotomie entre le Bourg et la Roche en matière d'équipements, de commerces et de services.
- Un phénomène de mitage le long, entre autres, de la route de Limours.

Les enjeux à venir

Le projet de PLU devra permettre de répondre à certains enjeux à venir au vu des besoins de la population et pour le bon fonctionnement général du territoire communal.

Le bourg a des problématiques d'habitat léger, et la commune devra prendre compte des besoins spécifiques liés à ce type d'habitat pour répondre notamment aux demandes des gens du voyage.

Les équipements sont concentrés essentiellement dans le centre-bourg. L'arrivée prévue de nouveaux habitants issus de l'écoquartier Belles Vues nécessite de nouveaux équipements. Le projet de PLU devra alors encourager la création d'une seconde polarité dans ce quartier.

Un des enjeux est également de favoriser le parcours résidentiel dans la commune. Le projet Belles Vues devrait permettre la création de nouveaux logements à destination de public spécifique comme les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite ou les étudiants.



Diagnostic socio-économique

DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCO

1. Les habitants	P16
A. L'évolution de la population	P
a) Les grandes tendances d'évolution de la population	P
b) Les facteurs d'évolution de la population	P
B. La structure par âge de la population	p
C. La structure des ménages	P
a) La structure familiale des ménages	P
b) Le nombre de personnes par logement	P
D. Les caractéristiques socio-économiques de la population	P
a) La population active	P
b) Les Catégories Socioprofessionnelles (CSP) des actifs	P
c) Les modes de déplacement pour se rendre au travail	P
d) Le niveau de diplôme de la population	P
e) Le niveau de revenus de la population	P
2. Les logements	P
A. L'évolution du parc de logements	P
B. Les caractéristiques du parc de logements	P
a) La taille des logements	P
b) La forme de l'habitat	P
c) L'ancienneté des logements	P
C. Les logements sociaux	P
D. Le statut d'occupation des résidences principales	P
a) La répartition entre propriétaires et locataires	P
b) L'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales	P
3. Les activités économiques	P
A. Le nombre d'emplois	P
B. Le tissu économique	P
a) Les secteurs d'activités	P
b) La taille des établissements	p

1. Les habitants

A. L'évolution de la population

Les grandes tendances d'évolution démographique

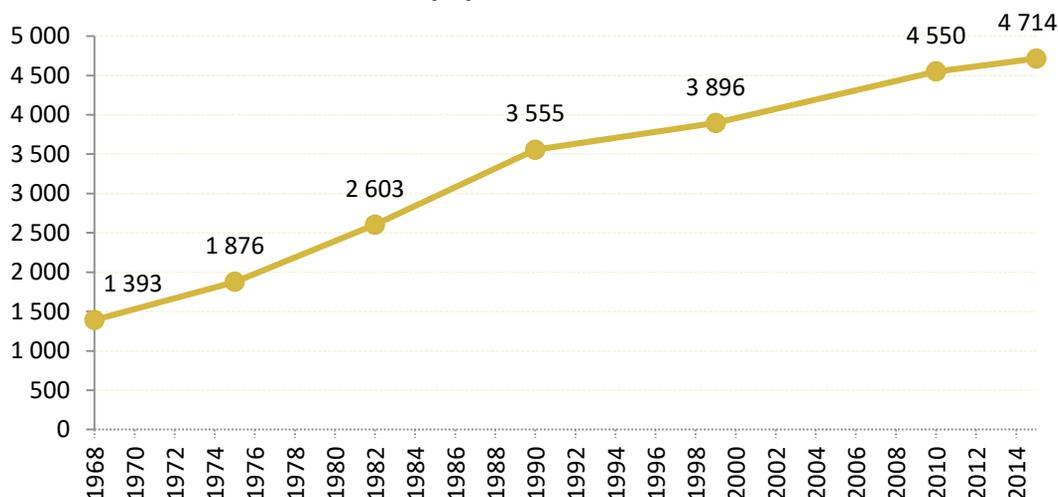
La commune d'Ollainville compte 4 714 habitants au dernier recensement de 2015 (chiffre officiel INSEE – population municipale).

La population n'a pas cessé de croître depuis la fin des années 1960. Néanmoins, deux phases se distinguent :

- Une première phase de 1968 à 1990 est marquée par une croissance constante et importante avec un taux annuel moyen de 7%. Le nombre d'habitants a quasiment doublé entre 1968 et 1982 (+186%) et a été multiplié par 2,5 jusqu'en 1990. Cette première phase de croissance a donc vu la population augmenter de 1 159 habitants en 14 ans, pour atteindre 3 555 habitants en 1990. Cette croissance démographique soutenue peut s'expliquer par la construction importante de logements dans les espaces périurbains dans les années 1960-1970, et l'arrivée d'une population jeune venue des centres urbains.
- Une seconde phase marque un essoufflement de la croissance annuelle à partir de 1990. Si la croissance était de 4,6% entre 1982 et 1990, la décennie suivante enregistre un taux beaucoup plus faible (1,1%) qui se poursuit jusqu'en 2015. Un léger sursaut a lieu entre 1999 et 2010 avec une croissance de 1,5% et un gain de 654 habitants, ce qui reste toutefois faible en comparaison avec ce qu'elle a pu connaître auparavant. Au total, la commune comptabilise un gain de 1 210 habitants ces 25 dernières, soit moins que celle a gagné en 14 ans sur la première période.

L'évolution démographique au cours des dernières années montre une tendance à une croissance démographique moins soutenue, voire nulle. En effet, entre 2010 et 2015, la commune a gagné environ 164 habitants, avec une croissance démographique de + 0,7% en moyenne par an.

Evolution de la population entre 1968 et 2015



1. Les habitants

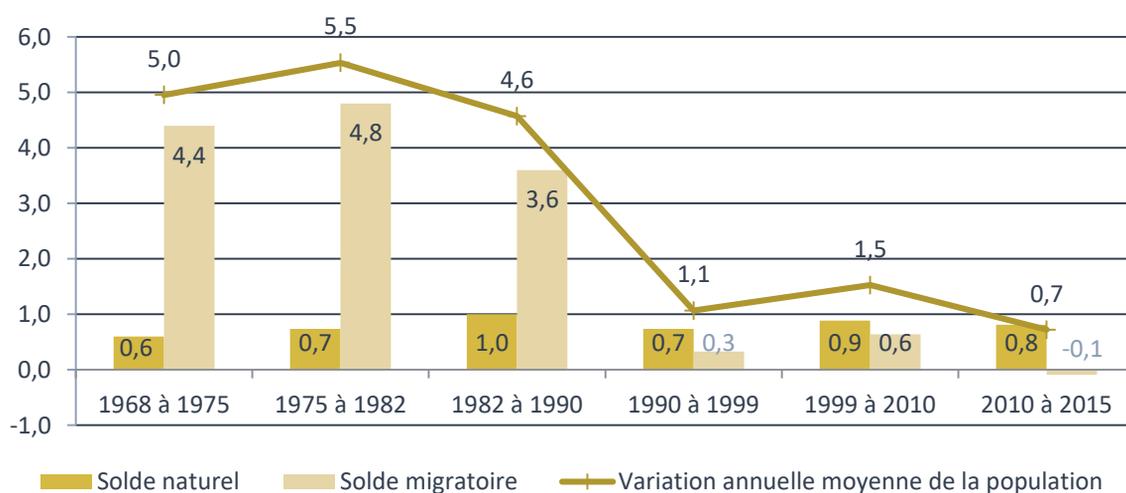
Les facteurs d'évolution de la population

Pour comprendre l'évolution de la population, il faut s'intéresser aux flux de population entrant et sortant. En effet, cette dernière est liée à deux facteurs : le solde naturel¹ et le solde migratoire².

- Le solde naturel a été faible mais positif et régulier sur toute la période. Il varie entre 0,6 et 1 sur l'ensemble de la période. Il a atteint son niveau le plus haut (+ 1% par an en moyenne) entre 1982 et 1990, ce qui peut correspondre à un taux de natalité résultant des populations jeunes ayant emménagé durant la décennie précédente.
- Le solde migratoire a connu des variations bien plus importantes. Très élevé entre 1968 et 1975 en raison de la réalisation de nombreux logements, il a alors connu une baisse progressive pour atteindre 0,3 entre 1990 et 1999.

Sur la période suivante, les soldes migratoire et naturel restent faibles. C'est notamment la baisse du solde migratoire qui explique les taux de variation faibles de la fin de période.

De 2010 à 2015, la commune comptabilise des départs de population : le solde migratoire devient négatif (-0,1). Il est cependant compensé par un solde naturel positif qui maintient le taux de variation à 0,7% pour cette période.



Source : INSEE

1. Les habitants

B. La structure par âge de la population

La population d'Ollainville a une structure par âge assez équilibrée. Les classes d'âge les plus représentées sont celles des 30-44 ans, (21,8%), devant les 45-59 ans (21%), puis les 0-14 ans (20,8%). Les 15-29 ans représentent eux 19,3%. À Ollainville, près de deux tiers des habitants (soit 61,9%) ont moins de 45 ans tandis que les personnes de 60 ans et plus représentent 17% des habitants de la commune.

La comparaison avec les chiffres à différentes échelles permet de constater que la commune s'inscrit dans les tendances départementales et régionales, avec des parts de personnes de 0-14 ans, de 15-29 ans, de 30-44 ans et de 45-59 ans relativement égales. Ollainville compte cependant légèrement plus de personnes en âge de travailler qu'à l'échelle de l'Essonne (42,8% de 30-59 ans pour 40,4%).

La part des personnes âgées est également plus faible de 2,4 points à Ollainville que dans le département ou la région. En moyenne, la population y est plus jeune. La structure de la population laisse donc penser qu'il s'agit d'une commune familiale.

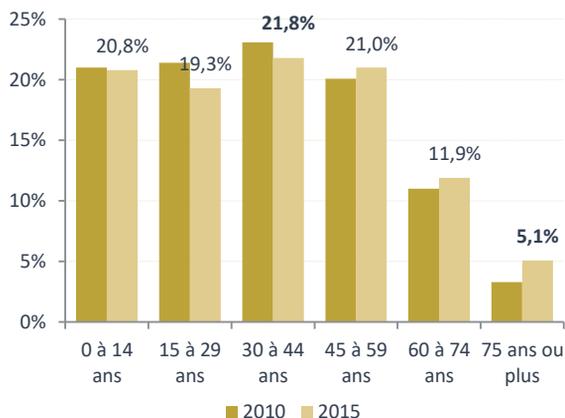
Toutefois, la part regroupant les étudiants et jeunes actifs étant inférieure à celles des enfants, des 30-44 ans et à la moyenne régionale, on peut conclure à un départ de la commune à cette période de leur vie.

Les chiffres INSEE comparés de 2010 et 2015 permettent de faire ressortir plusieurs tendances :

- Une diminution des parts de 0-14 ans (-0,2%), de 15-29 ans (-2,1%) et de 30-44 ans (-1,3%).
- Une augmentation des 45-59 ans de 0,9%
- Une augmentation des plus de 60 ans (+2,7%), et notamment des plus de 75 ans (+1,8%).

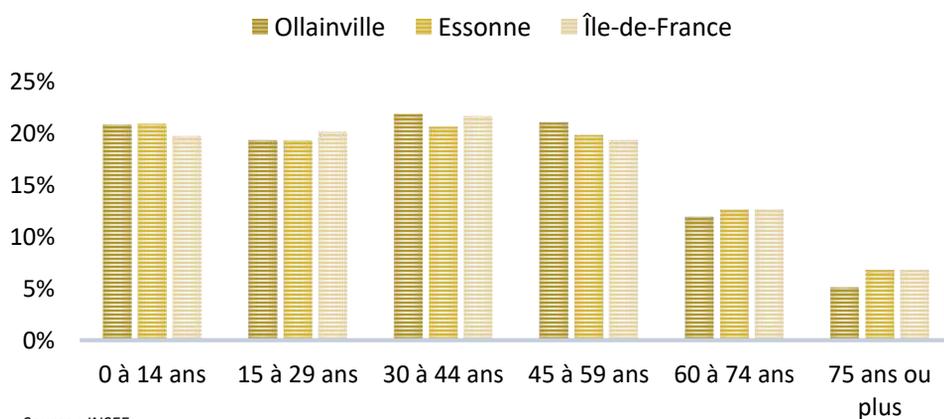
Ces évolutions sont caractéristiques d'un vieillissement de la population constaté dans les communes de grande couronne francilienne, dû au départ des jeunes adultes vers le centre urbain et d'un ancrage des tranches les plus âgées.

Évolution de la population par tranche d'âge



Source : INSEE

Comparaison de la structure par âge de la population en 2015



Source : INSEE

1. Les habitants

C. La structure des ménages

La structure familiale des ménages

Les couples avec enfant sont les ménages les plus nombreux à Ollainville en 2015, ce qui confirme l'hypothèse d'une commune familiale. Ils représentent légèrement plus de 2 ménages sur 5 (41,9%).

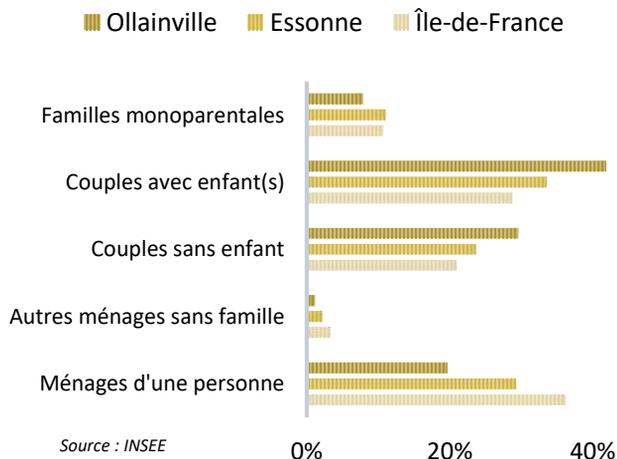
Viennent ensuite les couples sans enfant (29,6%), puis les ménages d'une seule personne (19,7% des ménages). Les familles monoparentales représentent 7,9% des ménages de la commune.

La comparaison avec les chiffres à l'échelle du Département et de la Région permet de mettre en avant plusieurs caractéristiques de la composition de la population Ollainvilloise :

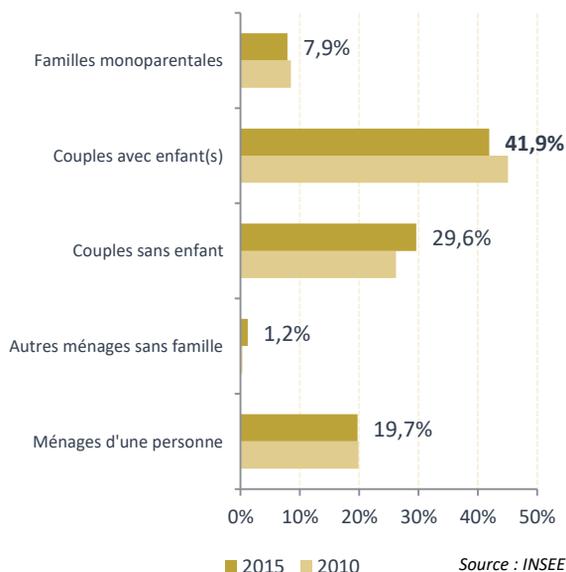
- La principale concerne la part des couples avec enfant(s) qui est bien plus représentée à Ollainville (41,9%) qu'au niveau du Département (33,6%) ou de la Région (28,8%). Dans une moindre mesure, on observe cette différence pour les couples sans enfant.
- A contrario, les ménages d'une personne sont nettement sous représentés (-6,9 points par rapport à la moyenne départementale ; -16,5 points par rapport à la moyenne régionale).

Entre 2010 et 2015, la structure familiale a peu évolué. Les parts des couples avec enfant et des familles monoparentales ont diminué (-3,8 points) au profit des ménages sans enfant (+4,1 points). La catégorie de ménage ayant eu la hausse la plus importante est celle des couples sans enfant (+3,4), qui comprend notamment les jeunes couples ou les retraités. Cela conforte l'idée d'un vieillissement de la population à Ollainville.

Comparaison de la structure familiale des ménages en 2015



Evolution de la structure familiale des ménages



1. Les habitants

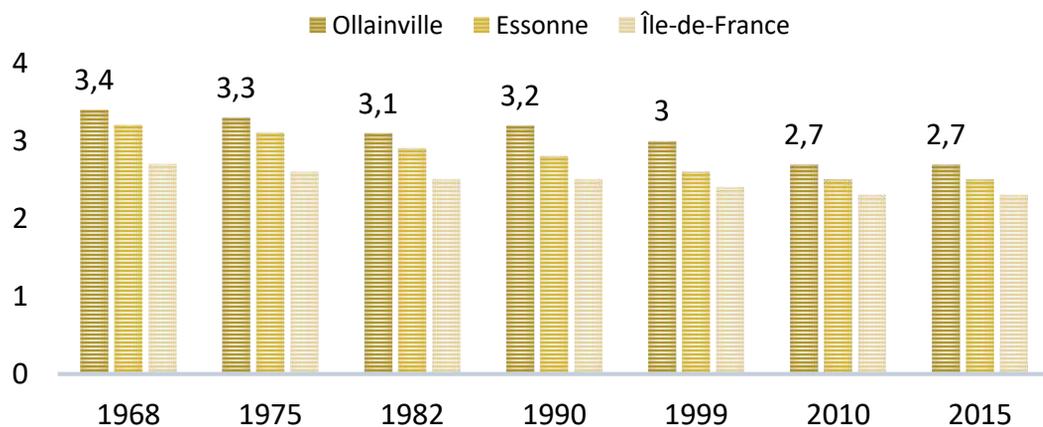
Le nombre de personnes par logement

Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,7 en 2014.

Ce chiffre a diminué de manière régulière depuis 1968, tout en restant supérieur à la taille moyenne des ménages dans le département et la région. En effet, le nombre moyen de personnes par logement à Ollainville est passé de 3,4 personnes en 1968 à 2,7 personnes en 2015. Lors de cette dernière année, le nombre moyen de personnes par logement dans l'Essonne est de 2,5 et 2,3 en Île-de-France.

Le desserrement des ménages est une tendance qui se constate à l'échelle nationale. Il apparaît ainsi que la diminution du nombre de personnes par logement devrait continuer, tout en s'atténuant légèrement. De plus, cette diminution de la taille moyenne des ménages alimente la demande en logements de petite taille.

EVOLUTION DU NOMBRE DE PERSONNES PAR RÉSIDENCE PRINCIPALE



Source : INSEE

1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

La population active

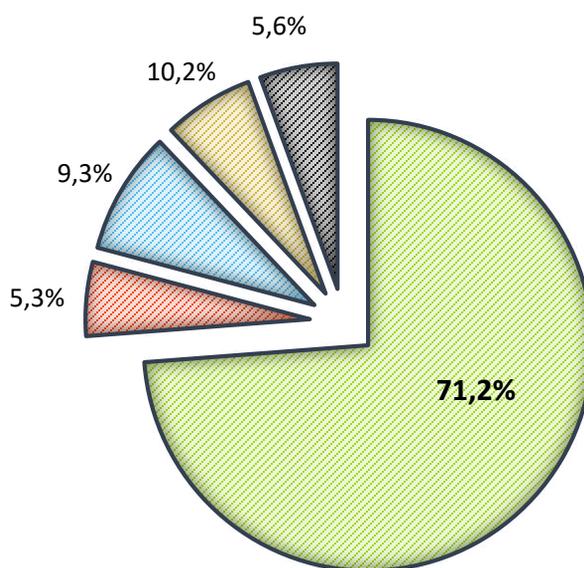
Le nombre d'actifs est de 2 502 en 2015 à Ollainville, soit 79,1% de la population en âge de travailler (15-64 ans selon la définition de l'INSEE). Ce taux est légèrement plus élevé que celui à l'échelle du Département (75,9%) et de la Région (76,3%).

Le taux d'emploi, qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 73,8%. Ce taux est nettement plus élevé qu'à l'échelle de l'Essonne (67,3%) et de l'Ile-de-France (66,5%).

Le taux de chômage (au sens du recensement) est de 6,6% à Ollainville en 2015. Il s'agit d'un taux faible, qui se situe en deçà de celui de l'Essonne (11,3%) ou de l'Ile-de-France (12,8%). Cependant, il est en nette progression entre 2010 et 2015 (+ 2,2 points). Il s'agit d'une hausse plus forte qu'à l'échelle départementale (+2 points) et qu'à l'échelle régionale (+ 1,7 point).

En 2015, 20,9% de la population d'Ollainville ayant entre 15 et 64 ans sont considérés comme inactifs au sens de l'INSEE. Ce taux est légèrement plus faible qu'aux échelles départementale (24%) et régionale (23,8%). Il s'agit notamment d'étudiants (à hauteur de 8,8%) et retraités ou préretraités (6,5%), dont la part a fortement diminué entre 2010 et 2015 (-3,9 points).

Population de 15 à 64 ans par type d'activité



- Actifs ayant un emploi
- Chômeurs
- Elèves, étudiants et stagiaires non rémunérés
- Retraités ou préretraités
- Autres inactifs

Source : INSEE

1. Les habitants

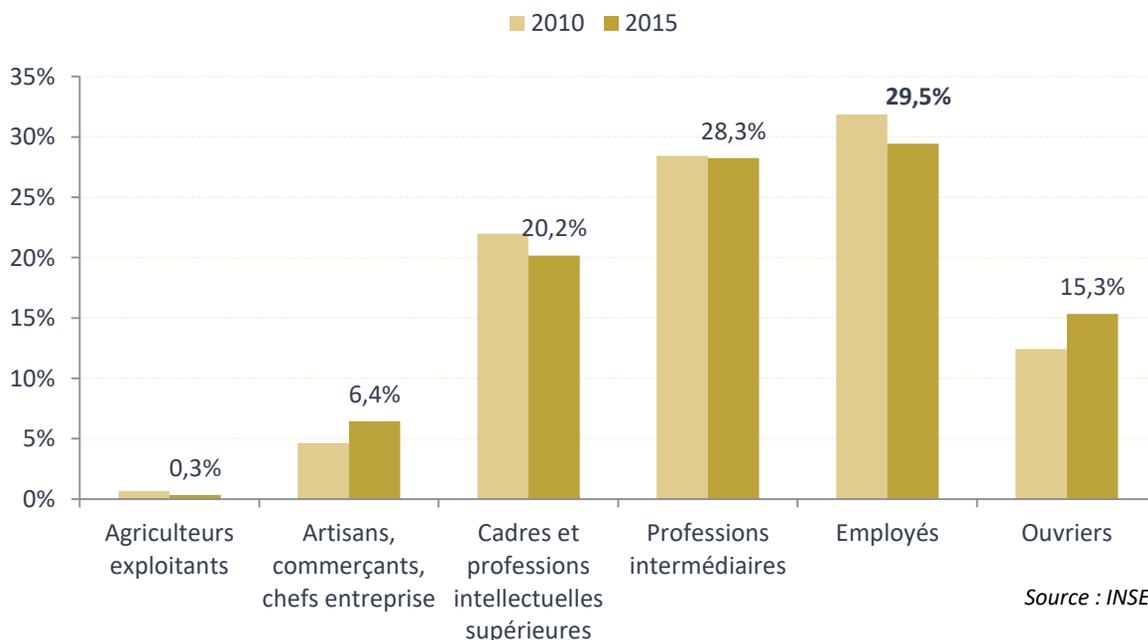
Les catégories socioprofessionnelles (CSP) des actifs

La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à Ollainville est celle des employés, avec 29,5% des actifs habitant la commune, devant les professions intermédiaires et les cadres et professions intellectuelles supérieures qui représentent respectivement 28,3% et 20,2% des actifs.

Les ouvriers représentent 15,3% des actifs, tandis que les artisans, commerçants, chefs d'entreprises en représentent 6,3%. Les agriculteurs exploitants représentent la plus petite part des actifs, soit 0,3%.

Entre 2010 et 2015, on note une baisse de la part des employés (-2,4 points) ainsi que des cadres et professions intellectuelles supérieures (-1,8 point), au profit des ouvriers (+2,9 points) et des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (+1,8 point).

EVOLUTION DE LA PART DES CSP DANS LA POPULATION ACTIVE



Source : INSEE

1. Les habitants

Les modes de déplacement pour se rendre au travail

En 2015, 16,6% des actifs résidant à Ollainville exercent leur emploi sur le territoire communal. En 2010 il s'agissait de 22,6% de la population (+6 points).

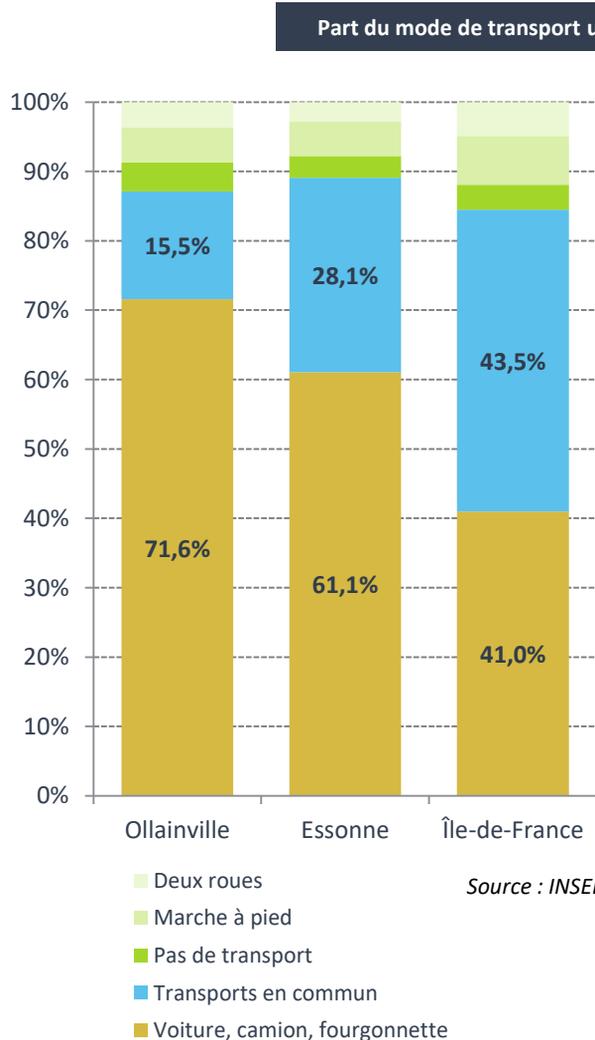
Ce chiffre est nettement moins élevé que la moyenne à l'échelle départementale (19,3%) et moitié moins qu'à l'échelle régionale (30%).

A Ollainville, près de trois quarts des déplacements se font en voiture, camion ou fourgonnette. Ce moyen de transport est loin devant la part des trajets effectués en transport en commun, qui ne représente que 15,5%.

En effet, 71,6% des actifs ayant un emploi empruntent leur véhicule pour rejoindre leur lieu de travail alors que 15,5% prennent les transports en commun. Ce chiffre est loin des moyennes départementale et régionale (28,1% en Essonne et 43,5% en Ile-de-France) et s'explique par l'absence de gare RER au sein du territoire communal (les plus proches étant celles d'Arpajon et d'Egry, à moins d'un kilomètre du centre-ville). De plus, la N20, axe Nord-Sud structurant du territoire essonnien, et la N104 reliant l'A10, se trouvent à proximité immédiate d'Ollainville.

En 2015, en comparaison avec les moyennes départementale et régionale, il est à noter que les actifs Ollainvillois emploient davantage leur voiture qu'à l'échelle départementale (61,1%) et régionale (41,0%).

Il est à noter que ces chiffres ne prennent en compte, pour les actifs utilisant plusieurs moyens de transport pour se rendre à leur travail, que le moyen principal. De même, il n'est ici pris en compte que les déplacements domicile-travail, et non les autres déplacements, notamment pour des activités de loisirs.



1. Les habitants

Le niveau de diplôme de la population

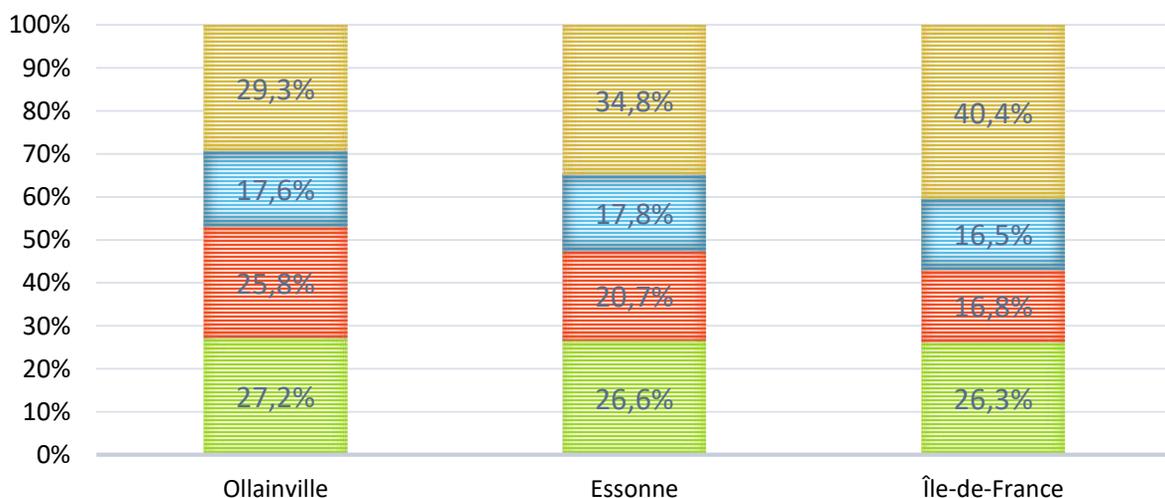
Le taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans d'Ollainville est de 43,7% en 2015, et se situe en dessous des moyennes départementale (55,6%) et régionale (60,5%).

En 2015, 46,9% des habitants de 15 ans et plus non scolarisés sont titulaires au minimum d'un BAC, ce qui est inférieur à la moyenne départementale (52,6%) et régionale (56,9%).

Le taux de personnes non ou faiblement diplômées à Ollainville (27,2%) est inférieur à ceux des échelles départementale (26,6%) et régionale (26,3%). Celui des personnes ne possédant qu'un CAP ou BEP est également bien au-delà des parts constatés aux échelles supérieures (+5,1 points par rapport à l'Essonne, +9 points par rapport à l'Île de France), et représente un quart de la population communale (25,8%).

La population d'Ollainville est dans l'ensemble moins diplômée que dans le reste du département et de la région.

DIPLÔME LE PLUS ÉLEVÉ DE LA POPULATION NON SCOLARISÉE DE 15 ANS OU PLUS EN 2013



- Diplôme de l'enseignement supérieur
- Baccalauréat (général, technologique, professionnel)
- CAP ou BEP
- Aucun diplôme ou au plus d'un BEPC ou brevet des collèges

Source : INSEE

1. Les habitants

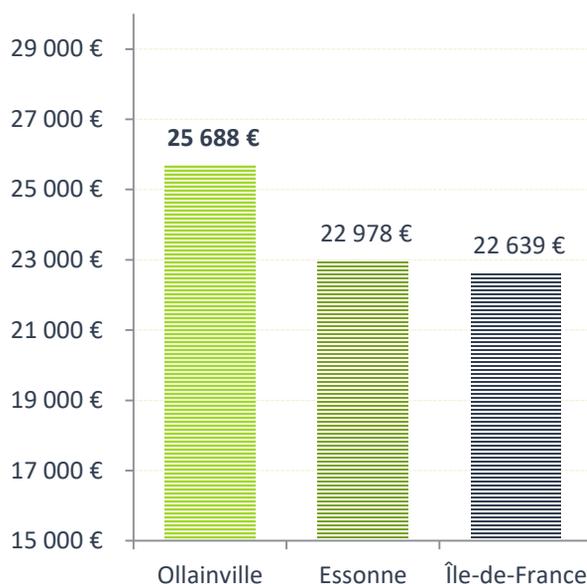
Le niveau de revenus de la population

Le revenu médian¹ disponible par unité de consommation² est de 25 688 euros en 2015 à Ollainville. C'est 11,7% de plus que le revenu médian à l'échelle départementale et 13,5% de plus qu'à l'échelle régionale.

Par ailleurs, la part des foyers fiscaux non imposables en 2015 (25,6%) est nettement plus faible que celle au niveau départemental (32,4%) et régional (33,9%).

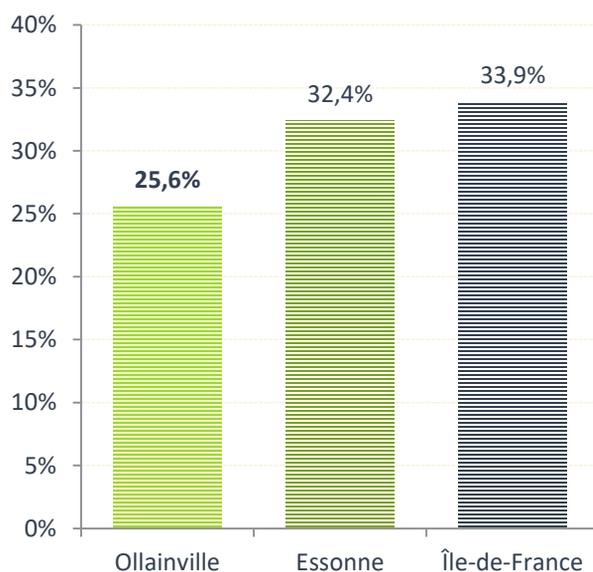
Ollainville est ainsi une commune marquée par des revenus médians supérieurs à la moyenne.

Médiane du revenu disponible par unité de consommation



Source : INSEE

Part des foyers fiscaux non imposables



Source : INSEE

2. Les logements

A. L'évolution du parc de logements

Le dernier chiffre officiel de 2015 indique un parc de logements de 1 737 logements au sein de la commune. Parmi ces logements il y a :

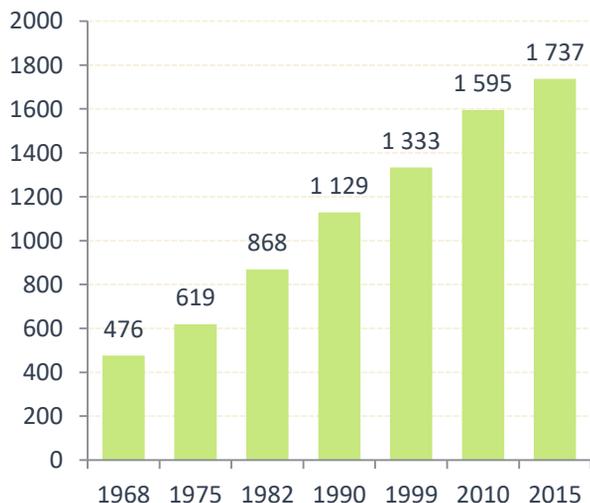
- 1 661 résidences principales (soit 95,6% du parc)
- 14 résidences secondaires ou logements occasionnels (soit 0,8% du parc)
- 61 logements vacants (soit 3,5% du parc)

Le parc de logements est passé de 476 logements à la fin des années 1960 à 1 737 logements en 2015. Celui-ci a donc été multiplié par presque quatre au cours des cinq dernières décennies. L'évolution du parc de logements n'a pas suivi un rythme régulier depuis les années 1975. En effet, le rythme de construction de logements a connu un pic dans les années 1975 à 1982 (36 logements/an), a légèrement diminué dans la décennie suivante (33 logements/an) pour ralentir fortement de 1990 à 1999 (23 logements/an). Le rythme de construction remonte légèrement pour atteindre les 28 logements/an les cinq dernières années.

Durant la période récente (2010-2015), le parc de logements a augmenté de 142 logements avec un rythme de construction à la hausse (une moyenne de 28 logements par an).

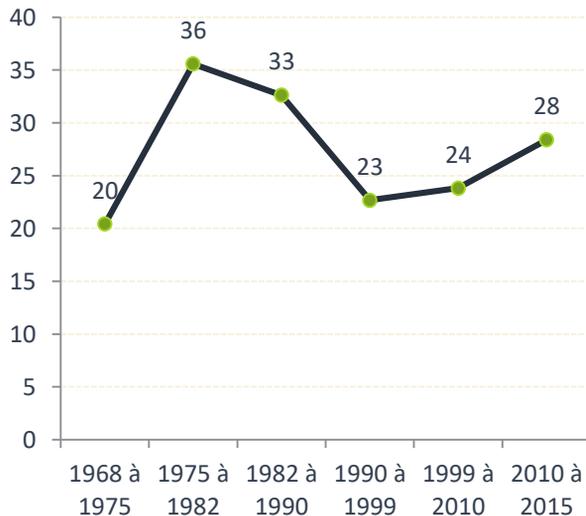
L'évolution du parc de logements correspond aux variations annuelles moyennes qu'a connu la population d'Ollainville depuis la fin des années 1960.

Evolution du nombre de logements



Source : INSEE

Rythme de construction annuel moyen



Source : INSEE

2. Les logements

B. Les caractéristiques du parc de logements

La taille des logements

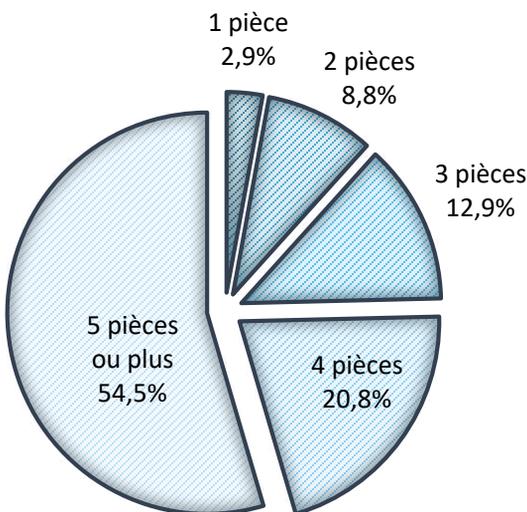
Le parc de logements d'Ollainville se compose d'une part importante de logements de grande taille. En effet, 75,3% des logements sont composés de 4 pièces ou plus. Plus de la moitié du parc est constitué de logements de 5 pièces ou plus.

Les petits logements (1 ou 2 pièce(s)) représentent 11,7%, avec une différence importante entre les 2 pièces (8,8% des logements de la commune) et les studios (2,9%). Les logements sont davantage enclins à accueillir des ménages de moyenne et grande taille (couples avec enfant(s), couples sans enfant etc.), et correspondent de fait à la part importante des familles avec enfants sur la commune.

En comparant avec les chiffres du département et de la région, on constate que la proportion de logements de grande taille est largement supérieure aux deux autres échelles: l'Essonne a 58,4% de logements de 4 pièces et plus, et l'Île-de-France 42%.

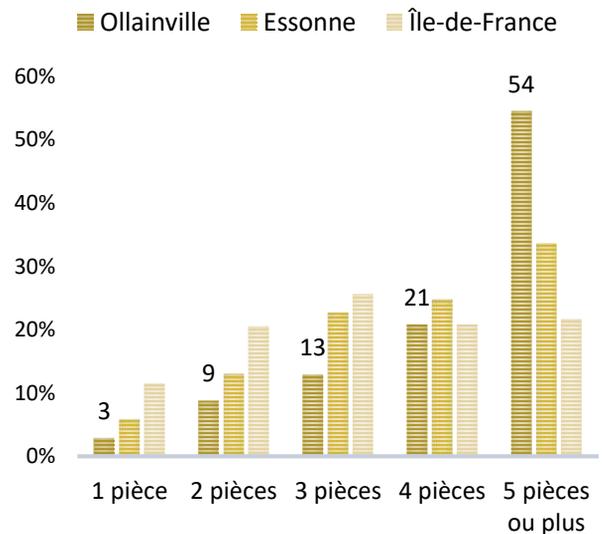
A l'inverse, la part des studios, deux pièces et trois pièces est faible (voire très faible pour les plus petits logements) comparativement aux moyennes départementale et régionale.

Répartition des logements selon la taille



Source : INSEE

Comparaison de la taille des logements (%)



Source : INSEE

2. Les logements

La forme d'habitat

Le parc de logements de la commune se compose en très grande partie de maisons individuelles. Elles représentent 81,5 % des logements de la commune.

Cette proportion est particulièrement élevée en comparaison des moyennes départementale (+34,1 points) et régionale (+55 points). Cette proportion élevée de maisons individuelles est la conséquence du tissu urbain pavillonnaire, caractéristique de la périurbanisation des années 1960-70 de la grande couronne francilienne, et majoritaire à Ollainville.

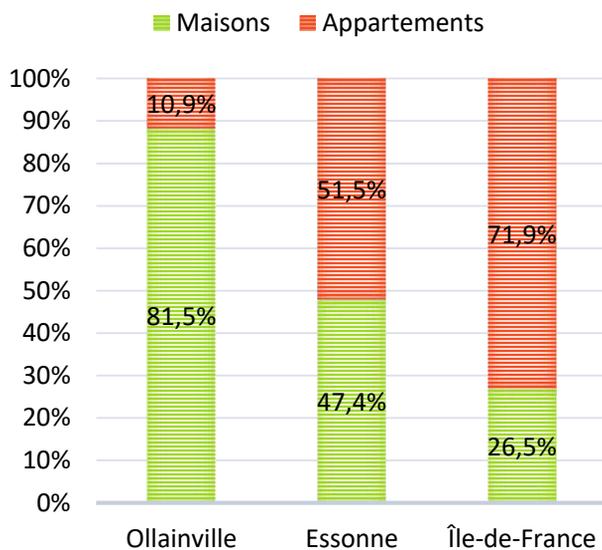
Ancienneté des logements

Le parc de logements d'Ollainville n'est pas caractérisé par son ancienneté. En effet, plus de trois logements sur quatre ont été construits après 1971, et environ 10% l'ont été avant 1946.

La spécificité du parc de logements se confirme avec la comparaison avec d'autres échelles. La part de logements anciens et très anciens (datant d'avant 1945) est moins élevée à Ollainville qu'aux échelles départementale (-2,5 points) et régionale (-16,2 points). À l'inverse, les logements récents sont plus représentés à Ollainville (31,8%) qu'à l'échelle du département (23,7%) et celle de la région (18,7%).

Il est à noter que trois logements sur quatre ont été construits après 1975 soit après la mise en vigueur des premiers dispositifs de réglementation thermique.

Répartition des logements selon la forme



Source : INSEE

Date de réalisation des résidences principales



Source : INSEE

2. Les logements

C. Les logements sociaux

À Ollainville, le nombre de logements locatifs sociaux en 2018 selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) est de 156 logements, dont 35% de collectif.

Les logements sociaux sont répartis selon la typologie suivante :

- 1% de logements avec 1 pièce
- 14% de logements avec 2 pièces
- 28% de logements avec 3 pièces
- 24% de logements avec 4 pièces
- 33% de logements avec 5 pièces

A l'image du parc de logements global de la ville, les logements locatifs sociaux (LLS) sont majoritairement de grande taille (57% de 4 pièces et plus).

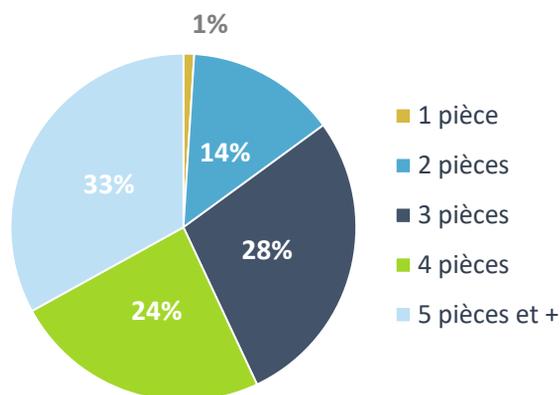
En 2018, les logements sociaux représentent environ 9,4% du parc de logements total d'Ollainville. Pour l'heure, la commune n'atteint donc pas la part de LLS imposée par la loi SRU, soit 25 %.

Ollainville a pour objectif, avant 2020, de réaliser entre 250 et 270 logements sociaux supplémentaires pour répondre aux objectifs triennaux.

Les projets d'ores et déjà identifiés permettront la construction d'environ 280 logements sociaux à échéance PLU. La commune d'Ollainville, avec les projets de construction identifiés et les projets en cours, devrait respecter les objectifs triennaux.

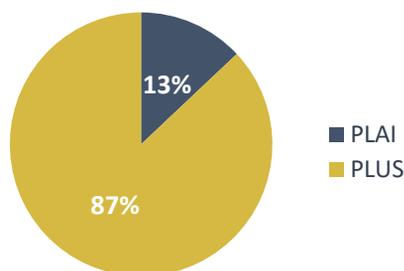
Si les entreprises sociales de l'habitat sont nombreuses sur ce territoire, elles ne gèrent que 38% du parc locatif social. La majeure partie des logements est gérée par une Société Coopérative de Production. L'Office Public de l'Habitat a quant à lui seulement 11% des logements sociaux d'Ollainville.

Typologie des logements locatifs sociaux en 2018



Source : RPLS

Typologie des logements locatifs sociaux en 2018



250 à 270 LLS

À construire d'ici 2020



Les organismes du territoire en 2016

4 organismes...

Part dans le parc

1 Office Public de l'Habitat	11%
59 Entreprises Sociales de l'Habitat	38%
1 Société Coopérative de Production	51%

Source : OLS

2. Les logements

D. Le statut d'occupation des résidences principales

La répartition entre propriétaires et locataires

A Ollainville, 80,4% des résidences principales est occupé par leurs propriétaires. Ainsi, seul 13,2% des logements est occupé par des locataires et 4% par des locataires du parc social. Entre 2010 et 2015, la répartition des types d'occupants a peu évolué : la part des propriétaires a légèrement diminué (-1,3 point) au profit des locataires (+0,2 point) et des personnes hébergées gratuitement (+0,4 point).

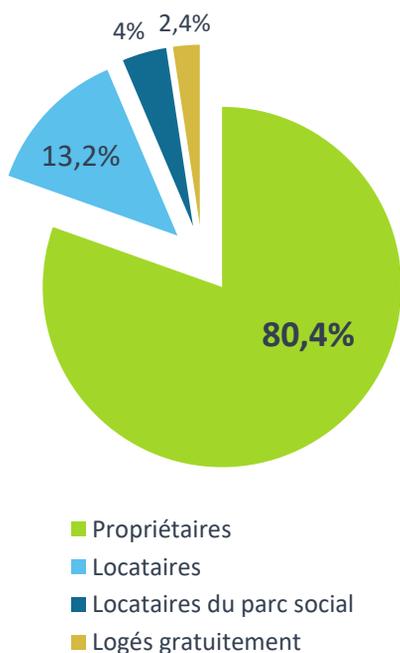
Par ailleurs, 121 logements locatifs sociaux ont été recensés en 2016 sur la commune, soit 7% des logements. Ollainville n'était par ailleurs pas référencée comme une commune carencée au titre du bilan SRU 2011-2013 d'avril 2015.

Ollainville détient une part de propriétaires (80,4%) qui est nettement plus élevée que la moyenne départementale (59,8%), et encore davantage de la moyenne régionale (47,3%).

A l'inverse, la part des locataires est bien plus faible à Ollainville (17,2%) qu'au niveau du département (38,4%) et de la région (49,8%).

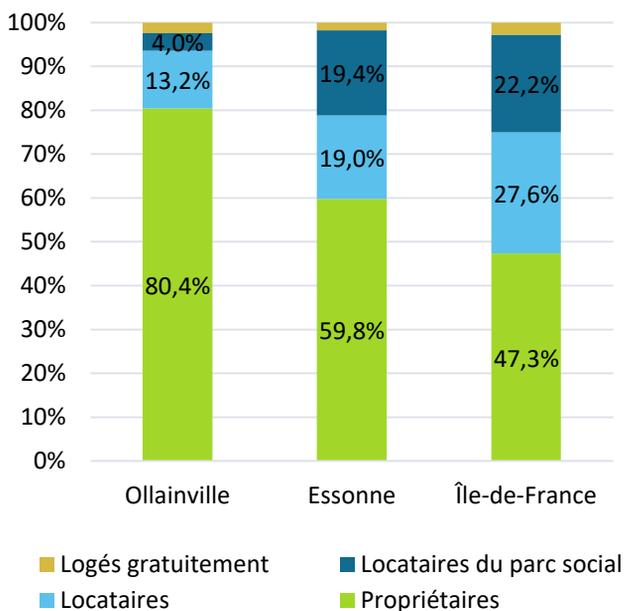
Concernant la part de résidences principales occupées par des locataires du parc social, elle est particulièrement faible à Ollainville (4%) en comparaison avec la moyenne départementale (-15,4 points) et régionale (-18,2 points).

Statut d'occupation des résidences principales en 2015



Source : INSEE

Comparaison du statut d'occupation des résidences principales en 2015



Source : INSEE

2. Les logements

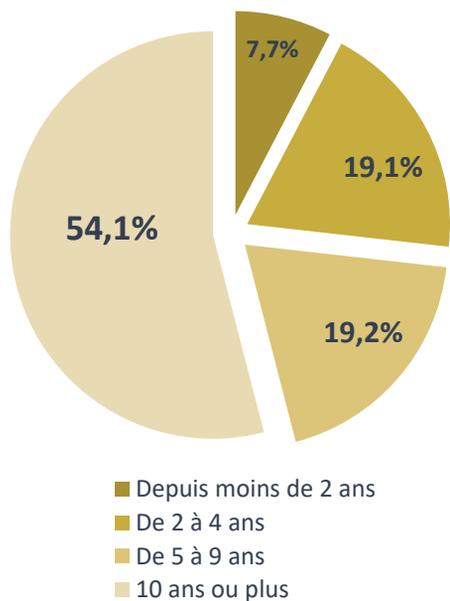
L'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales

Globalement, les habitants d'Ollainville résident depuis 15,3 ans en moyenne dans leur commune actuelle. Ce chiffre est supérieur aux moyennes départementale (14,6 ans) et régionale (13,8 ans).

En 2015, plus de la moitié des ménages d'Ollainville a emménagé depuis plus de 10 ans (54,1%), et plus d'un quart depuis moins de 5 ans (26%), et plus d'un quart depuis moins de 5 ans (26%). Les ménages ayant emménagé depuis moins de deux ans est faible (7,7%) et inférieure aux chiffres à l'échelle de l'Essonne (11,1%) et de l'Île de France (12,1%).

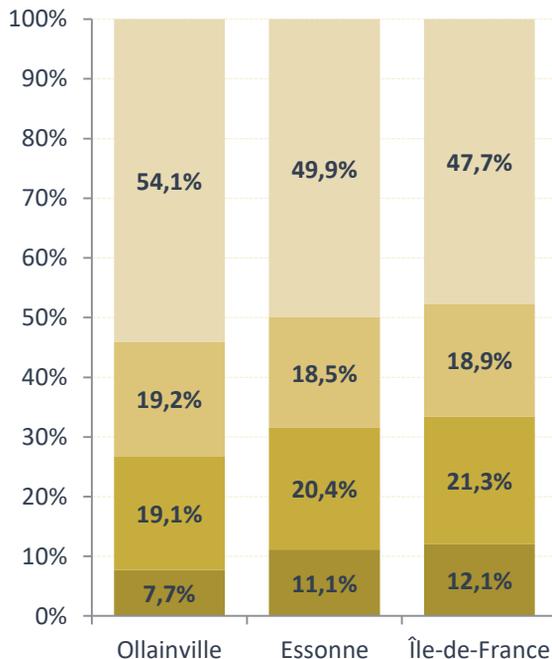
La comparaison de l'ancienneté d'emménagement aux différentes échelles met en lumière l'inscription de la moyenne d'ancienneté des ménages propriétaires Ollainvillois (17,6 ans) dans les tendances départementales (18,3 ans) et régionales (17,7 ans). En revanche, les ménages locataires de la commune restent bien moins longtemps dans leur commune de résidence que les ménages locataires Essonnais (8,9 ans) et Franciliens (10,2 ans).

Ancienneté d'emménagement dans les résidences principales



Source : INSEE

Comparaison de l'ancienneté d'emménagement dans les résidences principales en 2015



■ 10 ans ou plus ■ De 5 à 9 ans
 ■ De 2 à 4 ans ■ Depuis moins de 2 ans

Source : INSEE

3. Les activités économiques

A. Le nombre d'emplois

Au total, il est recensé 1 351 emplois au sein de la commune en 2015 (donnée INSEE).

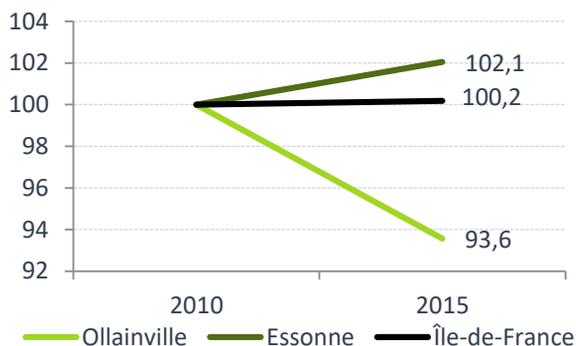
L'indicateur de concentration d'emplois¹ (57,6) indique qu'il existe un peu plus d'un emploi à Ollainville pour deux actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur, en deçà des chiffres de l'Essonne (78,7) et de l'Île-de-France (105,1) permet d'affirmer un profil plutôt résidentiel de la commune.

L'indicateur de concentration d'emplois a diminué de 5,9 points entre 2010 et 2015, passant de 63,5 à 57,6. Ce phénomène s'explique par une diminution du nombre d'emplois, avec 93 emplois de moins durant cette période (une baisse de 6,4% sur la période).

La diminution du nombre d'emplois (-6,4 points) s'est accompagnée d'une baisse importante du nombre d'actifs (-12,6 points).

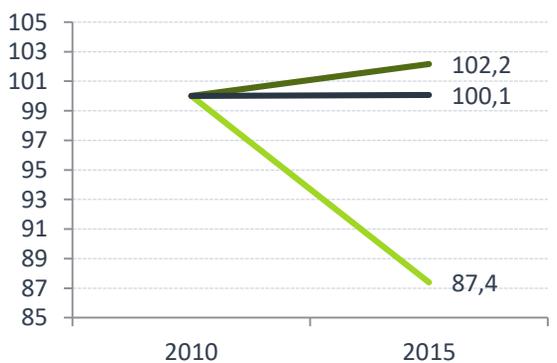
Enfin, les deux graphiques ci-contre montrent que la tendance décroissante que poursuit Ollainville est inverse à l'évolution de l'emploi et du nombre d'actifs du département et de la région. La commune fait donc partie des communes qui perdent des emplois, au profit d'autres territoires.

Evolution du nombre d'emploi, base 100 en 2010



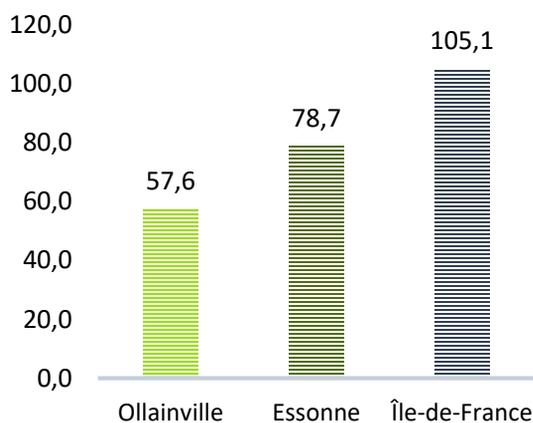
Source : INSEE

Evolution du nombre du nombre d'actifs résidents ayant un emploi, base 100 en 2010



Source : INSEE

Comparaison de l'indicateur de concentration d'emplois en 2015



Nombre d'emplois, d'actifs et indicateur de concentration d'emplois :

	2010	2015
Nombre d'emplois dans la zone	1444	1351
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	2275	1988
Indicateur de concentration d'emplois	63,5	57,6

Source : INSEE

¹ L'indicateur de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi, désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

Les secteurs d'activité

Le secteur tertiaire est majoritaire dans l'activité économique de la commune. Il représente plus de la moitié des établissements (54%) pour cependant seulement 8,6% des emplois salariés de la commune.

En 2015, le secteur des transports et services représente le plus grand nombre d'établissements actifs (41%), devant la construction (21,1%), le commerce/réparation (16,5%) et l'administration publique (13%).

En termes de postes salariés, c'est le secteur de l'administration publique qui est le plus pourvoyeur d'emplois (41,6%). Viennent ensuite l'industrie (28,7%), qui ne représente pourtant que 6,5% des établissements, puis la construction (20,4%). Les transports et services divers ne représentent que 8,6% des postes salariés, et le commerce 3%.

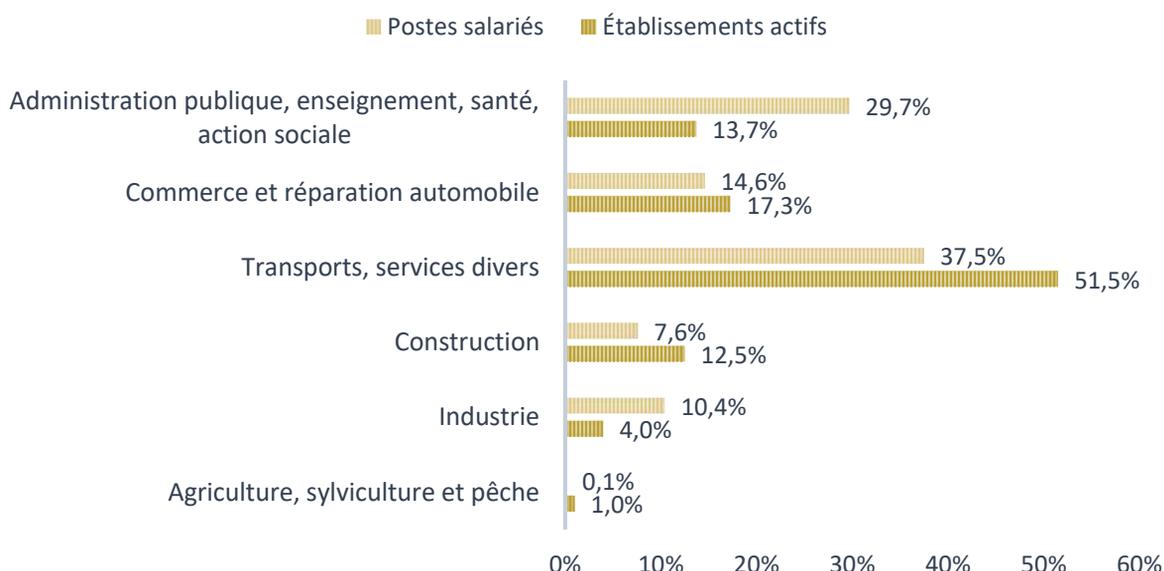
A noter que si la part des emplois dans l'agriculture et la sylviculture est faible en comparaison avec les autres secteurs d'activité (1,6%), Ollainville affiche un score plus élevé que l'Essonne et l'Île-de-France (0,1% aux deux échelles).

A l'instar du département et de la région, mais dans une moindre mesure, c'est le secteur tertiaire qui concentre le plus d'établissements et d'emplois. Le secteur des transports et services ne concentrant pas autant d'emplois qu'aux échelles supra-communales, ce sont les emplois issus de l'administration publique qui permettent d'atteindre ce chiffre élevé.

Par ailleurs, l'économie ollainvilloise se distingue par certains secteurs d'activité accueillant davantage d'emplois : l'industrie et la construction.

Tout comme les transports et services, le commerce n'est pas autant pourvoyeur d'emplois qu'aux échelles supérieures.

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS ET POSTES SALARIÉS EN FONCTION DES SECTEURS D'ACTIVITÉ



Source : INSEE

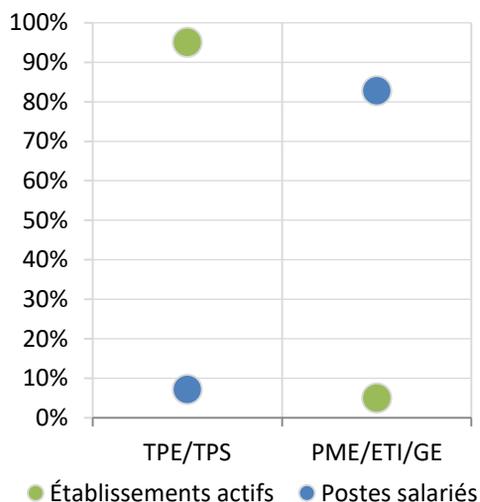
3. Les activités économiques

La taille des établissements

Le tissu économique d'Ollainville se compose essentiellement de très petites structures (TPS) et micro-entreprises (TPE). 95% des établissements de la commune sont composés de moins de 10 salariés, 70,5% des établissements n'ont aucun salarié. Ces établissements accueillent peu d'emplois salariés (16,6%).

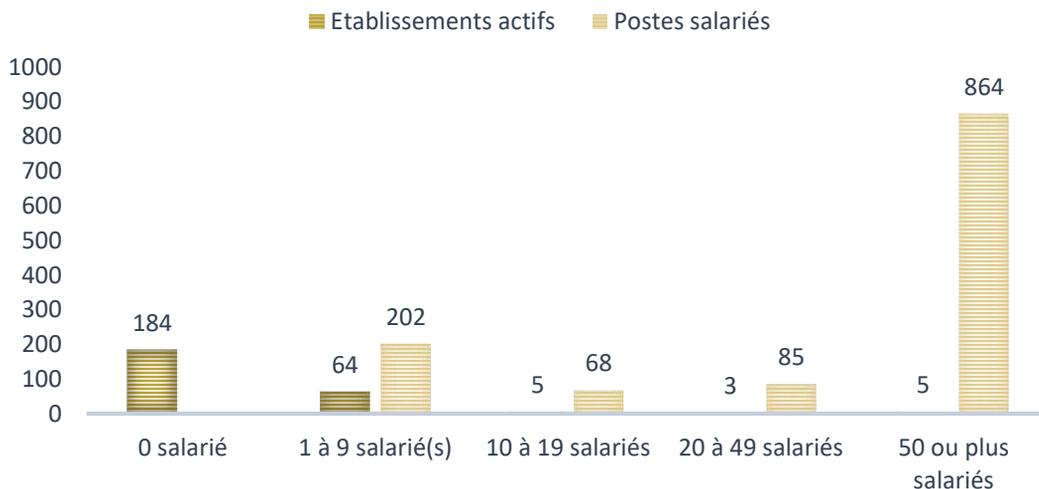
Les petits et moyens établissements de plus de 10 salariés sont représentés à la hauteur de 3,1% dans le tissu économique communal. Ils sont pourvoyeurs de 12,6% des emplois. Les 5 établissements de 50 salariés ou plus sont à l'origine de 864 emplois, soit 70,9%.

Répartition des postes salariés et des établissements actifs selon le type d'entreprise en 2015



Source : INSEE

RÉPARTITION DES ÉTABLISSEMENTS SELON LEUR TAILLE

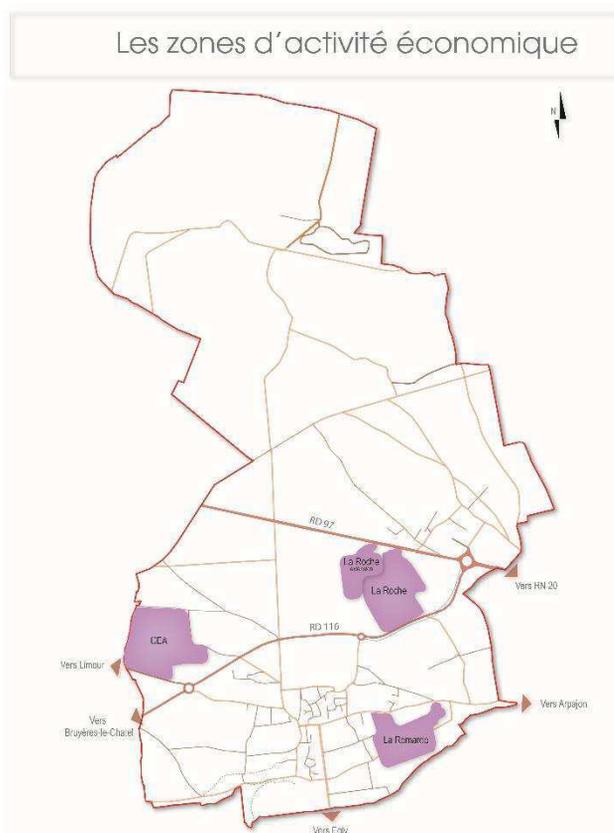


Source : INSEE

3. Les activités économiques

C. Les parcs d'activités

Le territoire d'Ollainville comporte plusieurs parcs d'activités, dont deux sont gérés par Cœur d'Essonne Agglomération : la ZAE La Roche et la ZAE La Remarde. La commune accueille également un site du CEA, également sur le territoire de Bruyères-le-Châtel.



ZAE	Superficie (en ha)	Nb. d'établissements	Nb. d'emplois
La Remarde	13,33	2	334
La Roche	18,65	15	184
La Roche (extension)	10	-	-
CEA	33,48	1	-

Source : Observatoire des zones d'activités économiques et de l'immobilier d'entreprise en Essonne

État initial de l'environnement

État initial de l'environnement

- | | |
|---|---|
| 1. Les caractéristiques physiques du territoire | p |
| A. La topographie et la géologie | p |
| B. L'hydrographie | p |
| C. Le climat | p |
| 2. Les espaces naturels et protections | p |
| A. La trame verte et bleue | p |
| B. Les recensements et protections du patrimoine naturel | p |
| C. La faune et la flore | p |
| 3. Les risques et nuisances | p |
| A. Les nuisances sonores | p |
| B. La qualité de l'air | p |
| C. Les risques naturels | p |
| a) Le risque d'inondation | p |
| b) Le risque de mouvement de terrain | P |
| D. Les risques d'origine anthropique | p |
| a) Le risque de transport de matières dangereuses (TMD) | p |
| b) Les risques technologiques et industriels | p |
| 4. Les réseaux techniques urbains | p |
| A. L'eau potable | p |
| B. L'assainissement | p |
| C. La gestion des déchets | p |
| 5. Le développement durable et les énergies renouvelables | p |
| A. Les documents supra-communaux | p |
| B. Les potentiels sur le territoire | p |

1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie et la géologie

Le relief

La commune possède un relief marqué, façonné par la vallée de l'Orge au sud.

Le plateau au nord, occupé par des espaces agricoles, culmine à 167 m.

En descendant vers le sud, le relief s'accroît et les coteaux, présentant une forte pente, sont boisés.

Ensuite, le relief s'adoucit et c'est sur ce « plateau » qui s'étage entre 90 et 100 m que l'urbanisation s'est développée.

Le relief s'accroît à nouveau : les versants de la vallée de l'Orge oscillent entre 50 et 80 mètres d'altitude pour atteindre la vallée de la Rémarde et de l'Orge. L'urbanisation s'est un peu développée sur les coteaux, par contre dans la vallée, la présence de nombreuses zones humides limite les possibilités d'urbanisation.

La géologie

La commune appartient au Hurepoix, avancée Nord de la plate-forme de Beauce, constituée d'une vaste plate-forme sablonneuse et calcaire entaillée par l'Orge et ses principaux affluents.

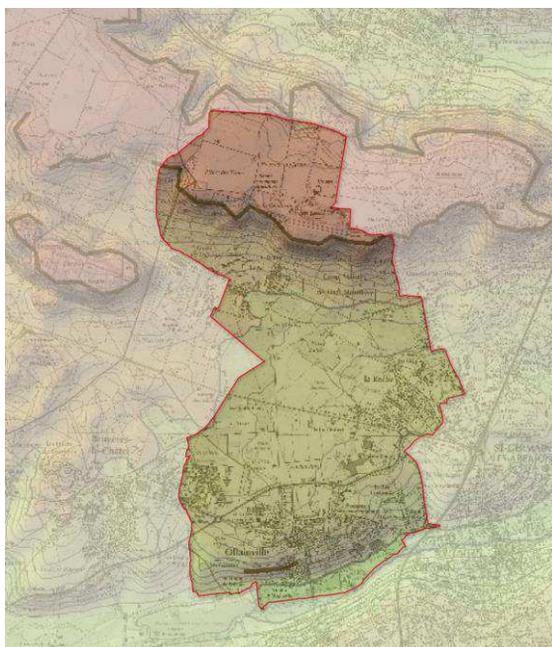
Les alluvions modernes de la vallée de l'Orge sont des dépôts sableux et tourbeux amenés par les cours d'eau existants. Elles reposent sur des strates de calcaire de Brie qui affleurent sur les coteaux. Ces alluvions poreuses sont propices à une végétation hygrophile de prairies marécageuses et à des aulnaies-peupleraies.

Les coteaux sont constitués par une formation de calcaire de Brie qui compose l'entablement du plateau de Brie. En surface, il apparaît localement des formations argileuses et fossilifères jalonnées de gros blocs de meulière.

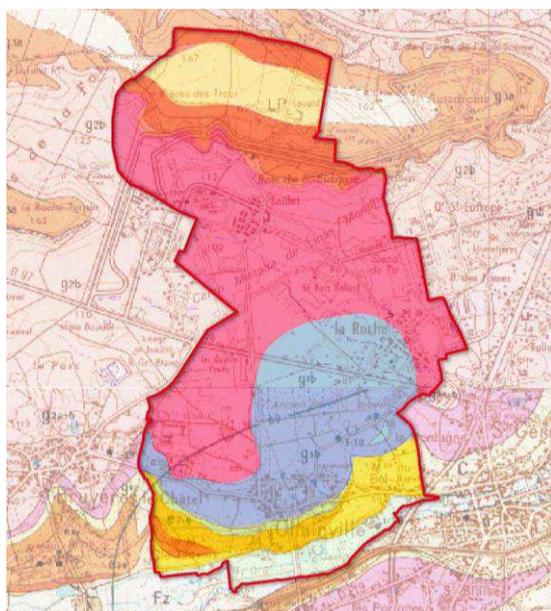
Le plateau est formé par une alternance de marnes et calcaires avec des formations de grès. Cette pédologie explique la présence de formations végétales buissonnantes et denses de chênaies et charmaies alternant avec des prairies herbacées.

Les limons de plateau au nord sont propices à la grande culture (céréales).

Carte du relief



Carte de la géologie



1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie et la géologie

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC)

Le schéma départemental des carrières (SDC) de l'Essonne en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral du 12 mai 2014. Il identifie les matériaux disponibles à l'échelle du Département, ainsi que les zones dans lesquelles l'exploitation de ces matériaux est possible.

On distingue trois catégories de zones où l'on peut installer des carrières :

- les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite ;
- les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières ;
- les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

Quel que soit l'emplacement envisagé en zone de type 1 bis ou 2, en application de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, il appartient au porteur d'un projet de démontrer la compatibilité de son projet avec les enjeux en présence.

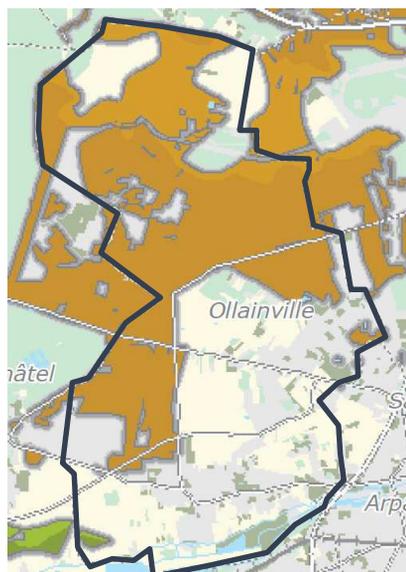
Le tableau suivant récapitule les divers types de protections environnementales en fonction de leur catégorie (1, 1 bis ou 2).

Classification des contraintes

Table OP1/1bis - Classification des contraintes environnementales dans l'Essonne

Protection des milieux naturels	
Arrêté de protection de biotope (sauf si règlement APB permet l'exploitation des carrières)	1
Réserves naturelles nationales ou régionales	1
Forêt de protection	1
Forêt domaniale ou soumise au régime forestier	2
Espaces naturels sensibles (ENS) zones acquises	1
Espaces naturels sensibles zones de préemption	2
Zone spéciale de conservation (ZSC)	1 bis
Zone de protection spéciale (ZPS)	2
Zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1	2
ZNIEFF de type 2	2
ZHIEP et des ZHSGE, en application des orientations du SDAGE et après information de la CDNPS (section spécialisée carrières)	1
Vallées des rivières classées en première catégorie piscicole	2
Vallées des rivières de têtes de bassin et des affluents mineurs en raison de leur haute qualité ou de leur faible débit, qui en font des milieux particulièrement sensibles (ces vallées concernent en général des gisements alluvionnaires faibles)	2
Protection du patrimoine historique / architectural	
Site classé	1 bis renouvellement : 2
Site inscrit	2
Périmètre de protection des monuments historiques classés	1 bis
Périmètre de protection des monuments historiques inscrits	2
Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager	2
Protection de la ressource en eau	
Périmètre de protection immédiat de captage AEP	1 <small>Si carrières non réglementées dans la DUP : 1 bis</small>
Périmètre de protection rapproché des captages AEP avec DUP	Application du règlement de la DUP dans le cas contraire
Périmètre de protection rapproché des captages AEP sans DUP	1 bis
Périmètre de protection éloigné des captages AEP	2
Aire d'alimentation de captages AEP*	2
Protection de la nappe alluviale de la Bassée : emprises des terrains à réserver pour l'AEP	1
Zone de préservation stratégique de l'alimentation en eau potable dans la Bassée	2
Zone de répartition des eaux	2
Lit mineur des fleuves ou des rivières	1
Fuseaux de mobilité	1
Lit majeur/ Zone atteinte par les PHEC (plus hautes eaux connues)	2
Politique de protection et de gestion du territoire	
PNR du Gâtinais français	2
PNR du Gâtinais français : secteurs d'intérêt écologique prioritaire, les secteurs à enjeux paysagers prioritaires et les périmètres de protection des monuments et des sites naturels, culturels et paysagers identifiés par la charte	Voir table OP1/1bis-PNR
PNR de Chevreuse	2

Les gisements de matériaux de carrières



Calcaires pour granulats et pierres dimensionnelles

- indifférenciés à l'affleurement
- indifférenciés sous recouvrement de moins de 15 m

Sablons

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 10 m

Argiles communes (tuiles et briques)

- à l'affleurement
- sous recouvrement de moins de 20 m

1. Les caractéristiques physiques du territoire

B. L'hydrographie

L'hydrogéologie

Il existe deux nappes aquifères principales séparées par l'écran imperméable constitué par les marnes vertes mais c'est la nappe des sables de Fontainebleau et des calcaires de Brie qui constitue la nappe phréatique principale. La nappe a son exutoire au contact des marnes vertes et supragypseuses et alimente ainsi des sources et des rus qui se jettent dans l'Orge. La nappe peut également être directement en relation avec les alluvions de l'Orge.

Les enregistrements du niveau piézométrique de la nappe des sables de Fontainebleau montrent que celui-ci se trouve à environ 61 m de profondeur pour une altitude de 95 m au droit de la commune d'Ollainville.

L'hydrologie

La commune est traversée par la Rémarde, affluent de l'Orge, au sud de la commune.

De nombreux ruisseaux (La Boëlle, le ruisseau du Grand Rué, le ruisseau de la Fontaine aux Bergers) et mares (mare de la Fosse, étang d'Ollainville) sont disséminés sur le territoire. Ceci laisse supposer une sensibilité importante aux variations de la nappe phréatique.

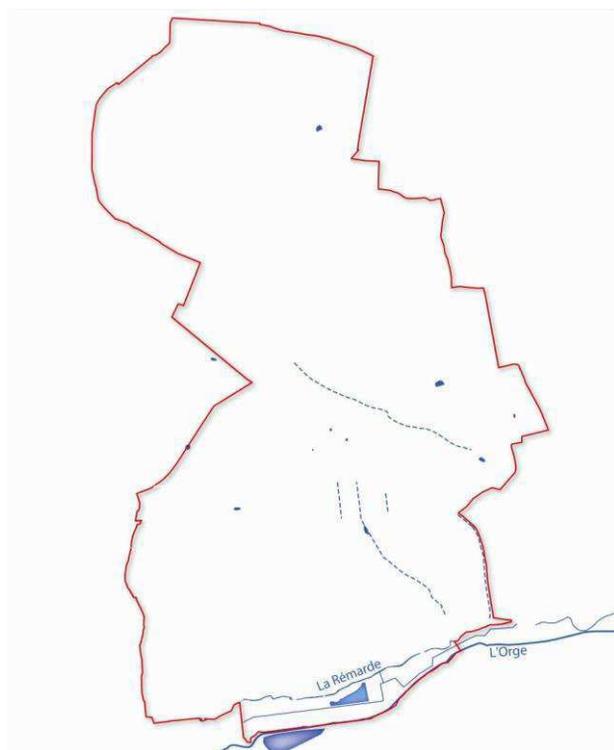
La présence de ces cours d'eau temporaires est à mettre en lien avec la nature du sol et du sous-sol (calcaire et argiles à meulière). Après des épisodes pluvieux, les couches géologiques peu perméables (argiles) stockent temporairement l'eau en surface à certains endroits, avant qu'elle ne finisse par s'écouler ou s'infiltrer.

Au sud, la vallée de la Rémarde et de l'Orge est occupée par des zones et milieux humides qui jouent un rôle important dans la régulation du débit de la Rémarde et plus largement de l'Orge.

Les documents supracommunaux en vigueur

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Seine-Normandie fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et a comme enjeux principaux la gestion et la protection des milieux aquatiques, la gestion qualitative et quantitative de la ressource, la prévention et la gestion des risques, en particulier d'inondation. La commune est également concernée par le SAGE Orge Yvette. Ces enjeux devront être respectés et pris en compte dans les projets de PLU.

Carte du réseau hydrographique



1. Les caractéristiques physiques du territoire

B. L'hydrographie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)

Le SDAGE et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation.
- L'objectif d'atteinte de qualité des cours d'eau

	Unité hydrographique	Etat écologique à atteindre	Etat chimique à atteindre
Le Rouillon	Orge-Yvette	Bon état d'ici 2027	Bon état d'ici 2027

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Orge-Yvette)

La commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, outil de planification de la gestion de l'eau, approuvé le 2 juillet 2014, qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau.

Plusieurs enjeux ont été définis dans le cadre de la révision du SAGE :

Qualité des eaux

- Réalisation d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif par commune
- Mise à jour des schémas directeurs d'assainissement
- Le SDAGE recommande l'interdiction de l'implantation de réseaux de drainage à moins de 50m des cours d'eau et dans les zones humides.
- Maintien des éléments du paysage pour limiter le ruissellement et l'érosion

Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides

- Bande enherbée obligatoire de 5m autour des cours d'eau
- Zones humides (cf. pages suivantes).

Les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec l'objectif de préservation des zones humides du SAGE.

A cet effet, dans le cadre de leur révision, les documents locaux d'urbanisme tiennent compte dans leur document cartographique des zones humides identifiées par le SAGE, ou par les autres collectivités du territoire. Ils prennent en compte en particulier les enjeux spécifiques identifiés sur les zones humides prioritaires en intégrant ces dernières dans un zonage spécifique et en précisant les dispositions adaptées dans leur règlement en vue de leur préservation.

Gestion quantitative des ressources en eau

- Etat quantitatif des nappes et cours d'eau
- Gestion des eaux pluviales

Définition d'un objectif de « zéro rejet » avec une infiltration maximale recherchée pour les eaux de pluie à l'amont

Si le « zéro rejet » ne peut pas être mis en œuvre, respect du débit de fuite suivant : 1,2L/s/ha pour une pluie de référence, au minimum, 50 mm sur 4 heures.

1. Les caractéristiques physiques du territoire

B. L'hydrographie

Les zones humides

La vallée de la Rémarde comporte de nombreuses zones humides et est bordée à certains endroits par des boisements parfois issus de prairies qui se sont enrichies. Les zones humides sont importantes car elles permettent de limiter les inondations et constituent un lieu important pour la biodiversité dans la trame verte et bleue de la vallée de l'Orge. Un certain nombre de zones humides et de zones de frayères potentielles a par ailleurs été identifié dans le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Orge-Yvette.

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France (DRIEE) selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes 3 et 5. La classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser, et la classe 5 correspond aux zones en eau.

Le Rouillon est identifié comme zone en eau. Ses abords sont considérés comme des zones humides ou potentiellement humides de classe 3. Il faudra donc vérifier dans ces zones la présence effective ou non d'une zone humide avant de construire.

Dans le SAGE Orge-Yvette, aucune zone humide supplémentaire n'est identifiée par rapport à l'étude de la DRIEE.

Carte des zones humides



Données de la DRIEE Île-de-France

1. Les caractéristiques physiques du territoire

C. Le climat

Ollainville, comme l'ensemble de l'Île-de-France, est sous l'influence d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée.

Les relevés proviennent de la station météorologique de Villemeissson-sur-Orge.

Les graphiques ci-contre présentent les moyennes de température et de précipitations sur la période 1981-2010.

L'évolution des températures (1981 et 2010)

Durant cette période, la température moyenne annuelle est de 11,6°C, la température maximale moyenne est de 16,1°C et la température minimale moyenne est de 7,5°C. Quelques extrêmes significatifs sont à relever : température la plus élevée : 38,7°C en 2012 et température la plus basse : -12,3°C en 2010.

L'évolution des précipitations (1981 et 2010)

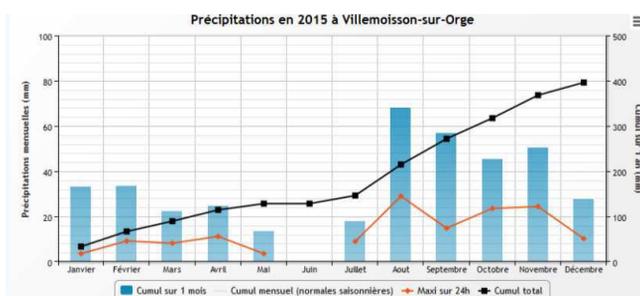
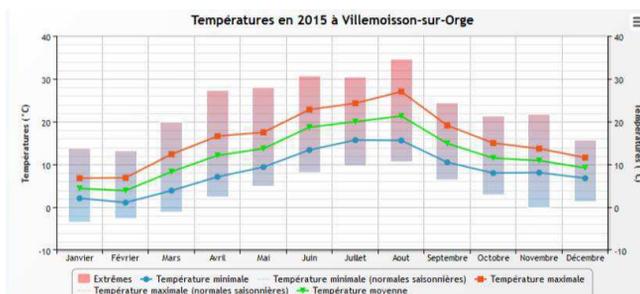
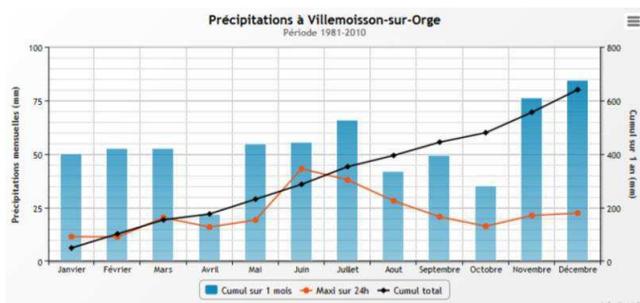
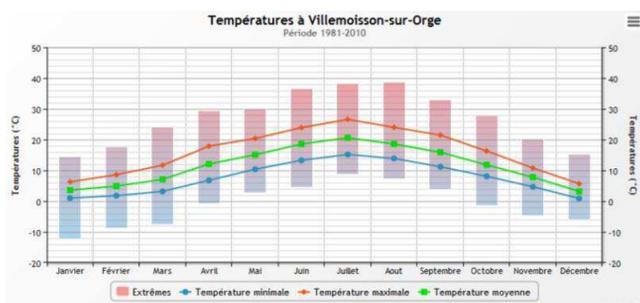
Durant cette période, les précipitations ont atteint 640 mm de cumul par an en moyenne. Les mois les plus secs sont avril, août, septembre et octobre.

Les températures et précipitations en 2015

La température maximale moyenne correspond à celle de la période 1981-2010. La température moyenne et la température minimale moyenne sont un peu plus élevées (respectivement 12,4°C et 8,5°C) sur cette période.

Le cumul de précipitation est très inférieur à celui de la période 1981-2010 (396 mm). Août, septembre et octobre ont été les mois dépassant les moyennes.

Graphiques de la climatologie



2. Les espaces naturels et protections

A. La trame verte et bleue

Trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

La trame verte et bleue ne doit pas être pensée seulement à l'échelle communale, mais doit aussi s'inscrire dans un cadre plus large à l'échelle intercommunale.

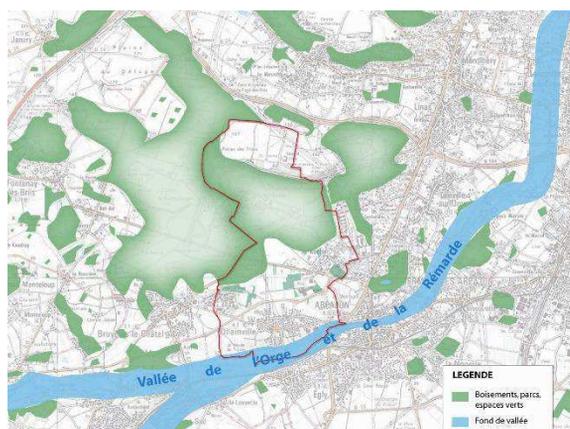
La trame verte d'Ollainville est constituée des différents boisements, resserres et haies agricoles qui ponctuent le paysage et qui servent d'espace relais pour la faune.

Elle s'inscrit dans un cadre plus large de grands boisements (bois de la forêt) en particulier à l'ouest de la commune et de resserres relativement nombreuses servant de support aux connexions biologiques.

La trame bleue d'Ollainville est composée de nombreuses mares et rus ainsi que de la Rémarde qui s'inscrit dans le cadre plus large de la vallée de l'Orge.

La trame verte et bleue est traitée dans le SRCE présenté en introduction.

Carte trame verte et bleue



2. Les espaces naturels et protections

B. Les espaces boisés

Les espaces naturels occupent 345 ha (308 ha d'espaces boisés et 37 ha de zones humides), soit plus de 30% du territoire communal.

A une échelle plus large, la commune s'inscrit dans des continuums écologiques que sont la vallée de l'Orge et les boisements. Ces espaces participent à la trame verte et bleue de la région.

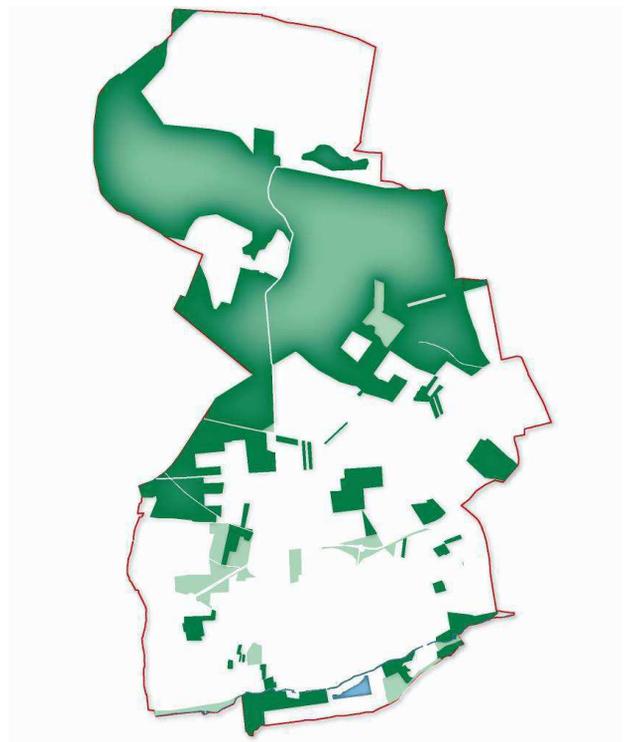
Le bois de Saint-Eutrope est l'espace boisé le plus important de la commune.

Les boisements épars à proximité du bois de Saint-Eutrope constituent des réserves de biodiversité et ont un rôle cynégétique (abri et relais pour la faune). Ils sont de taille suffisante et assez peu éloignés pour assurer cette fonction.

Le parc de la Butte aux Grès à La Roche constitue un espace boisé bien entretenu ouvert au public.

La vallée de la Rémarde comporte de nombreuses zones humides et est bordée à certains endroits par des boisements parfois issus de prairies qui se sont enrichies. Les zones humides sont importantes car elles permettent de limiter les inondations et constituent un lieu important pour la biodiversité dans la trame verte et bleue de la vallée de l'Orge.

Carte des espaces boisés et naturels



2. Les espaces naturels et protections

C. Les espaces agricoles

Les espaces agricoles couvrent 357 ha. Les exploitations sont majoritairement tournés vers certains types de cultures.

Le nord de la commune est occupé par un plateau agricole important, entouré d'espaces boisés. On y constate des cultures de blé et de céréales en général, d'orge et de protéagineux.



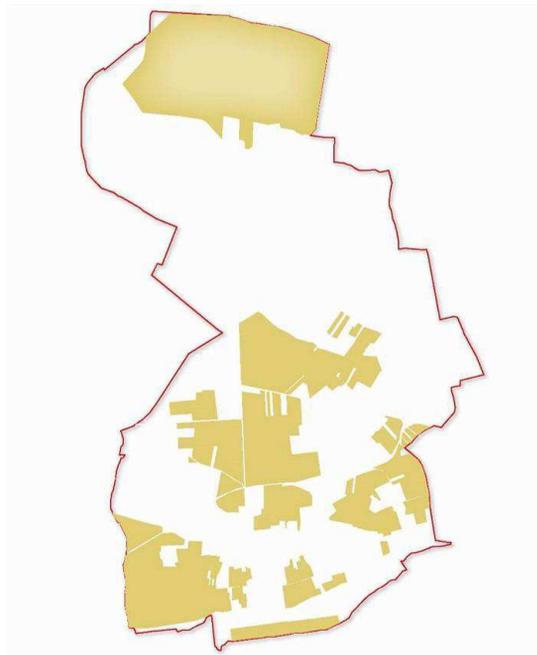
Plus au sud, les espaces agricoles sont plus ou moins disséminés, grignotés au fur et à mesure par l'urbanisation,

Les parcelles sont de taille moyenne, rappelant une structure de bocage car souvent délimitées par des haies qui structurent cet espace et ferment les perspectives.

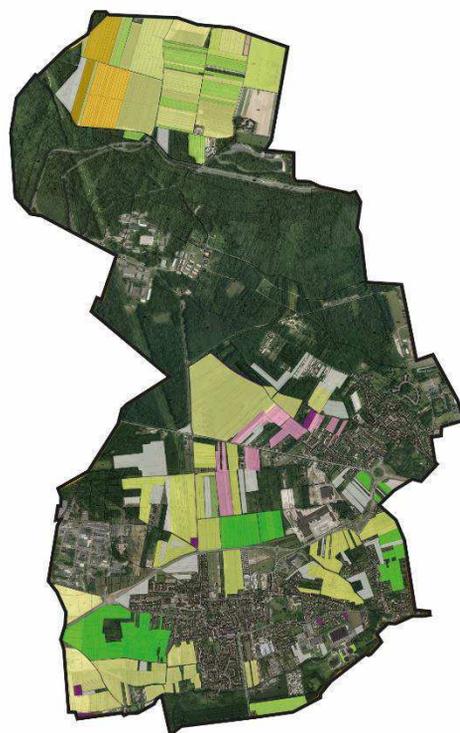
Les exploitations sont essentiellement de trois types : culture de blé, de maïs grain et ensilage et de légumes. La présence de ces derniers donne un potentiel de développement en faveur des circuits courts.



Carte des espaces agricoles



Type de culture



2. Les espaces naturels et protections

D. Les protections

Les ZNIEFF

Au même titre que les richesses culturelles, la nature fait partie de notre patrimoine commun. Elle contribue à la qualité de notre vie quotidienne en raison de sa valeur biologique et paysagère.

L'inventaire comporte deux types de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) :

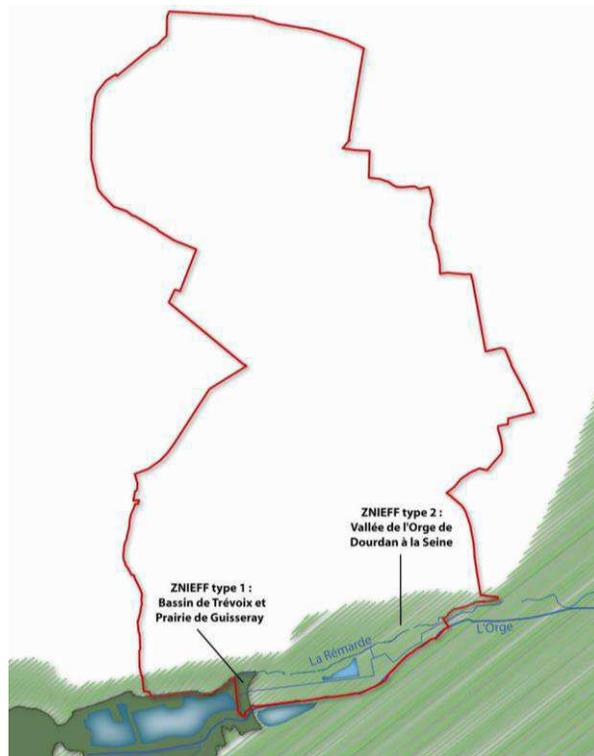
- ZNIEFF de type 1 : secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Exemples : tourbière, prairie humide, mare, falaise. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Dans une ZNIEFF de type 2, certains secteurs particulièrement riches peuvent aussi être inventoriés en ZNIEFF de type 1. Exemples : massifs forestiers, plateaux.

Dans la vallée de l'Orge deux sites naturels ont été classés en ZNIEFF au droit de la commune d'Ollainville :

- une ZNIEFF de type 1 : « Bassin de Trévoix et Prairie de Guisseray »
- une ZNIEFF de type 2 : « Vallée de l'Orge de Dourdan à la Seine »

Les milieux déterminants du point de vue écologique sont les roselières et les formations amphibies, les rives exondées, ainsi que des étangs.

Localisation des ZNIEFF



Le PRIF

La ZNIEFF de type 1 Bassin de Trévoix et prairie de Guisseray est également concernée par le PRIF (Périmètre Régional d'intervention Foncière) « Orge Aval ».

Le PRIF est un secteur classé naturel ou agricole dans les documents d'urbanisme, délimité et voté par les conseils municipaux concernés, le conseil d'administration de l'AEV (Agence des espaces verts) puis par le conseil régional d'Île-de-France, au sein duquel l'Agence est autorisée à acquérir des espaces naturels, à l'amiable, par voie de préemption, ou, dans certains cas par expropriation.

2. Les espaces naturels et protections

D. Les protections

Les ENS

Les espaces naturels sensibles (ENS) sont des zones naturelles remarquables et fragiles qui bénéficient d'une action de protection et de promotion menée par le Département en collaboration avec différents partenaires (collectivités locales, associations, ...).

Menée depuis 1989, la politique active de préservation des espaces naturels sensibles se définit autour de trois critères :

- la richesse naturelle (au plan floristique, faunistique, écologique et géologique)
- la qualité du cadre de vie (paysages naturels, culturels, intérêt pédagogique ou de détente)
- la fragilité (pression de l'urbanisation, urbanisation non contrôlée, espaces abandonnés, présence de nuisances ou de pollutions diverses).

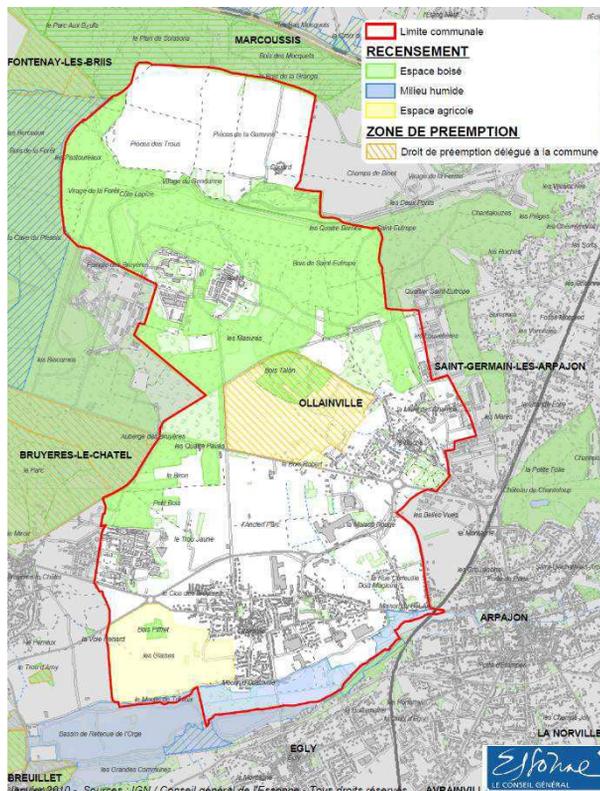
Espace naturel sensible

C'est une notion définie par la loi (du 18 juillet 1985, modifiée par celles du 2 février 1995 et du 7 février 2002). Le texte officiel dispose qu'afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, des champs naturels d'expansion des crues, le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non."

Les milieux humides présentent un intérêt majeur, aussi bien sur le plan écologique (accueil d'une biodiversité riche) que pour la régulation du débit des eaux (et donc la limitation du risque d'inondation).

Les espaces boisés constituent des corridors biologiques, aussi bien pour la faune que pour la flore et participent à la qualité du paysage de la commune.

Les Espaces Naturels Sensibles

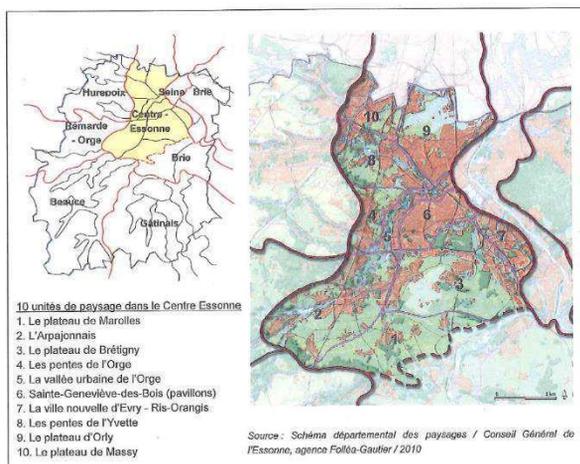


Carte du département de l'Essonne

2. Les espaces naturels et protections

E. Les paysages

Le Conseil départemental de l'Essonne a engagé en 2007 l'élaboration d'un schéma départemental des paysages. Ce document a identifié 7 grands ensembles de paysages qui participent à la diversité et à l'agrément du cadre de vie. Ollainville se situe dans l'ensemble paysagé dénommé « les paysages urbains du centre Essonne ».



Le paysage est composé de quatre entités paysagères :

Le plateau agricole au nord

Le relief très peu marqué du site permet d'offrir des points de vue dégagés aux alentours. Cependant, la présence des lignes haute tension marque fortement le paysage et représente un point noir visuel important. Vers le sud, les perspectives sont fermées par le bois de Saint-Eutrope.



Le bois Saint-Eutrope

Ces boisements ont un impact fort dans le paysage car ils marquent l'horizon et ferment les vues. La route de Limours est fortement marquée par les bois dans la partie où elle les traverse.

Le plateau mêlant agriculture et urbanisation

La partie Nord de cette entité est relativement plate et compose avec des espaces urbanisés (hameau de La Roche, CEA) des boisements épars et des espaces agricoles. Les espaces agricoles se situent entre le bocage et l'openfield. En effet, les parcelles sont pour la plupart de taille importante mais certaines sont bordées par des haies.

La partie Sud présente un relief plus important, descendant vers la vallée de la Rémarde. De ce fait, il existe des relations de co-visibilité avec Egly. Des dégagements visuels sont offerts vers les bois de Baille au sud ouest.



2. Les espaces naturels et protections

E. Les paysages

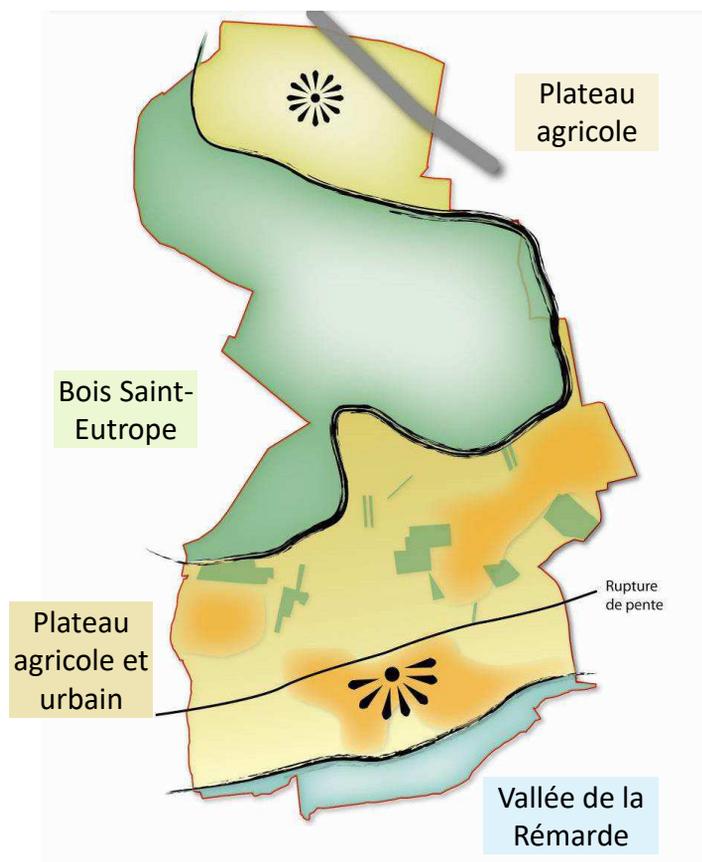
La vallée de la Rémarde

Du fait des risques d'inondation, cette partie est très peu urbanisée. Elle est en continuité des bassins de l'Orge.

La vallée est marquée par la présence d'espèces adaptées au milieu humide (peupleraie, saules).



Les entités paysagères



2. Les espaces naturels et protections

F. La faune et la flore

Le contexte inter-communal

La commune d'Ollainville dispose d'un territoire vaste et diversifié qui abrite une richesse naturelle importante. Avec la vallée de l'Orge, le bois de Saint-Eutrope, et les landes de terres cultivées entrecoupées çà et là par des haies vives ou encore des resserres (petits boisements insérés dans les champs ouverts), la biodiversité est abondante. Des écosystèmes se sont développés grâce à la présence de l'eau (mares, rus, Rémarde et Orge). La diversité des habitats sur le territoire a également permis le développement d'une faune et une flore variées.

Les ZNIEFF constituent un complexe de zones humides très attrayant pour l'avifaune nicheuse et hivernante dans un secteur de plus en plus urbanisé. Les habitats sont relativement diversifiés, allant de la végétation de berges, végétation aquatique, cariçaies, phragmitaires et diverses formations d'hélophytes, aux formations riveraines de saules et boisements plus ou moins humides.

La flore locale

La flore est riche de 279 espèces végétales recensées : une diversité non négligeable dans un milieu assez urbanisé : frêle, saule, aulne, peuplier, iris, rubanier, salicaire, etc.

Une espèce végétale déterminante : la Zannichellie palustre, espèce rare et protégée en Ile-de-France, est présente dans une portion de l'Orge encore bien préservée et reconnue de bonne qualité piscicole. D'autres espèces végétales du site ont un fort intérêt patrimonial : la petite naïade, très rare, et la grande naïade, rare.

La faune locale

La multitude de niches potentielles présentes sur l'ensemble de la ZNIEFF est favorable à diverses espèces d'oiseaux, la plupart en effectifs remarquables pour le secteur. C'est le cas du Chevalier Guignette sur les berges, les Bruants des roseaux, la Locustelle tachetée et la Rousserolle effarvatte au sein des roselières et prairies, la rare Bergeronnette des ruisseaux, ainsi que des espèces hivernantes en grand nombre (Foulque macroule, Luligules milouin et morillon, Grèbe castagneux...).



La Zannichellie Palustre



La petite Naïade

2. Les espaces naturels et protections

F. La faune et la flore

Mises à part ces espèces rares, la biodiversité riche de ces milieux permet l'observation d'espèces plus communes : 63 espèces d'oiseaux dans la vallée de l'Orge dont le Canard colvert, la Poule d'eau, le Pic-vert, le Pic-épêche, les Mésanges bleues et charbonnières, les Sittelles torchepot, les Serins Cini et les Verdier d'Europe...

La faune piscicole est aussi intéressante avec trois espèces particulièrement dominantes : le goujon, la loche et le gardon, suivies de la perche, l'épinoche et le chevaine.

Trois espèces d'oiseaux déterminantes :

- Phragmite des joncs
- Bouscarle de Cetti
- Blongios nain

La gestion de la vallée de l'Orge

C'est le Syndicat de l'Orge qui gère ces milieux fragiles de la vallée de l'Orge. La gestion des fonds de vallée vise à la fois la préservation des zones humides et l'agrément des promeneurs. Ainsi, les pistes sont régulièrement entretenues alors que les berges et les prairies font l'objet d'un fauchage minimal de façon à sauvegarder des habitats sensibles pour la faune et la flore.

Des milieux fragiles à protéger

Les menaces pèsent sur les ZNIEFF : la vocation d'accueil du public et la pêche provoquent une dégradation des berges localement forte ainsi qu'une banalisation et une rudéralisation de la flore au détriment des groupements d'hélophytes. Le dérangement de l'avifaune nicheuse lié à la fréquentation est un second problème d'importance, en particulier à l'est de la ZNIEFF « Bassin de Trévoix et Prairie de Guisseray ». Les espèces végétales rares sont des espèces aquatiques.



Phragmite des joncs



Bouscarle de Cetti



Blongios nain

3. Les risques et nuisances

A. Les nuisances sonores

Le classement des infrastructures routières

Selon le Code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le préfet de l'Essonne a établi par arrêté préfectoral, le classement sonore des infrastructures de transport.

Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante) et des modalités d'isolement acoustique leurs sont associées. La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

- l'arrêté préfectoral de classement du réseau routier national du 20 mai 2003 classe les infrastructures existantes nationales.
- l'arrêté préfectoral de classement du réseau routier départemental du 28 février 2005 classe les infrastructures existantes départementales dont le trafic dépasse les 5000 véhicules par jour ainsi que les projets du Schéma directeur de la voirie départementale de l'Essonne 2015, vis-à-vis du bruit.

Le réseau national

Ils identifient la RN20 en catégorie 2. Cet axe ne traverse pas la commune mais la longe à l'Est. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres, de fait la commune est concernée par cet arrêté.

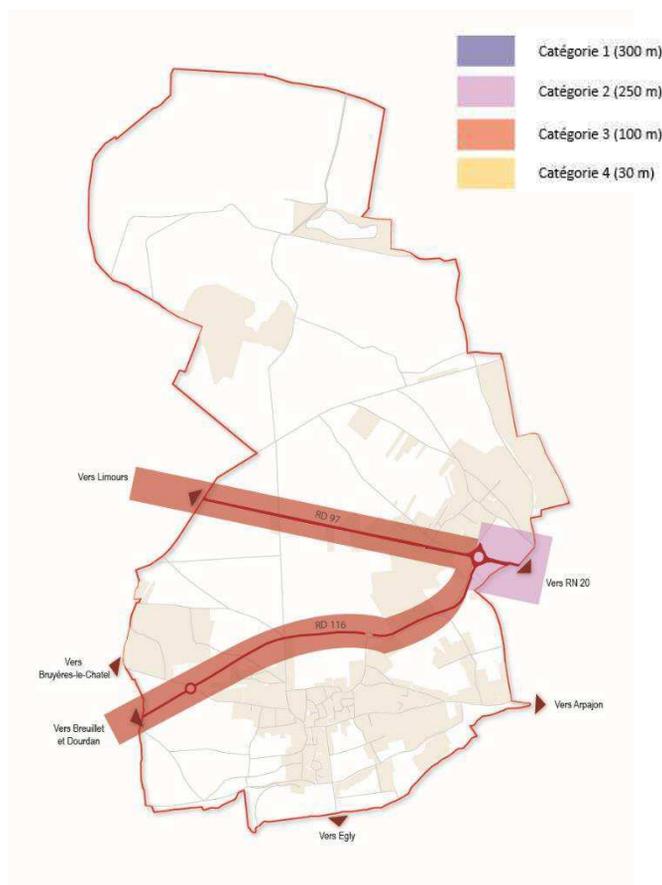
Le réseau départemental

Concernant les voies qui traversent Ollainville :

- la RD97, au niveau de l'entrée de ville depuis Arpajon, est classée en catégorie 2 soit une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 250 mètres de part et d'autre de la voirie.
- La RD97 après le rond point et l'intersection avec la RD116, est classée en catégorie 3 soit 100 mètres de part et d'autre de la voirie.
- La RD116 est également classée en catégorie 3 soit une largeur maximale de 100 mètres de secteurs affectés par le bruit.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

Classement des infrastructures



3. Les risques et nuisances

A. Les nuisances sonores

Le PPBE

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est un document stratégique qui a pour but d'optimiser sur un plan technique, stratégique et économique les actions à engager afin d'améliorer l'environnement sonore, préserver la qualité des endroits remarquables et prévenir toute évolution prévisible du bruit, et ce à l'échelle du territoire.

Conformément aux exigences de la directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, le Conseil départemental de l'Essonne doit élaborer un PPBE qui s'intéresse aux routes départementales principales où le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an.

Ce PPBE a été établi sur la base des cartes stratégiques de bruit réalisées par le Département et l'Etat, et arrêtées par le Préfet le 12 août 2014.

Dans le cadre de ce plan, 5 principaux objectifs sont poursuivis, chacun étant décliné en différentes mesures :

- Protéger le public, les collégiens et les agents départementaux
- Poursuivre les aménagements prévus permettant de diminuer les nuisances sonores
- Observer, communiquer et sensibiliser au bruit
- Protéger les riverains dans les zones prioritaires
- Préserver les zones départementales de ressourcement

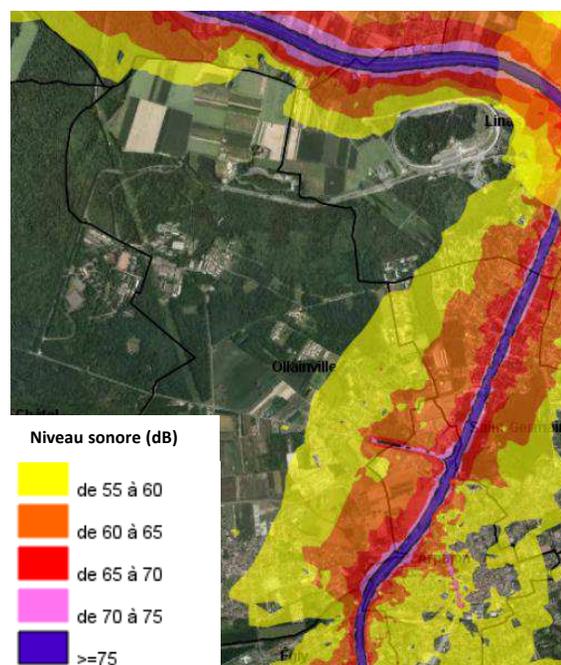
Le territoire n'est concerné par aucune mesure particulière, n'étant pas traversé par une route ayant été étudiée (seules les routes suivantes ont été étudiées : A6, A10, RN104 et RN118).

Les cartes stratégiques de bruit

Ces cartes, réalisées à l'échelle du département et approuvées par arrêté préfectoral n°2010-DDT-SE 1121 du 14 octobre 2010, présentent les niveaux de bruit liés aux grandes infrastructures routières et autoroutières (dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules).

La carte ci-dessous présente les niveaux sonores L_{den} (sur 24h) des routes nationales et départementales.

Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de la RN20. Cependant, très peu d'habitants subissent un niveau sonore supérieur à 65 dB, qui représente le réel seuil où le bruit devient contraignant.



3. Les risques et nuisances

B. La qualité de l'air

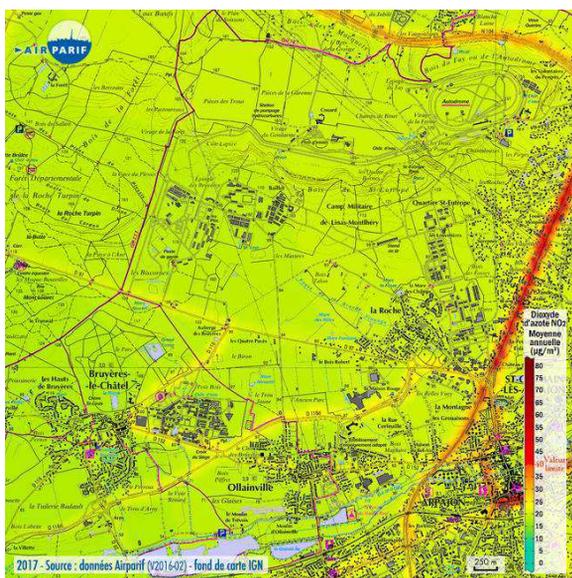
La qualité de l'air se mesure depuis 2011 par l'indice CITEAIR, qui varie 0 à plus de 100, selon 5 qualificatifs (de très faible à très élevé).



En 2018, la qualité de l'air est globalement bonne à Ollainville (266 jours par an de pollution faible soit plus des 3 quarts de l'année, pour seulement 6 jours de pollution élevée). Ces chiffres sont légèrement meilleurs qu'à l'échelle de l'ensemble du département (245 jours par an de pollution faible, pour 13 jours de pollution élevée).

Qualité de l'air pour 2018

Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	12	3.4
[25-49]	266	75.35
[50-74]	69	19.55
[75-100]	6	1.7
[>100]	0	0



Les principales causes de pollution de l'air

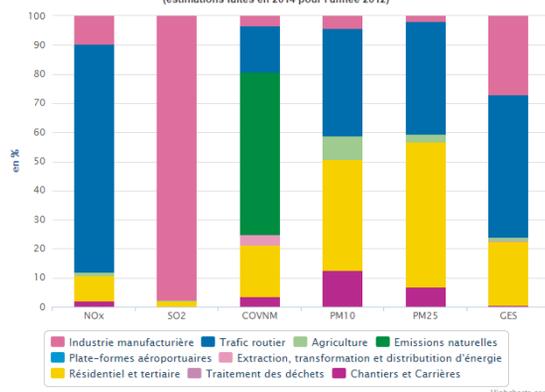
Les principaux polluants qui existent sont :

- NOx : oxydes d'azote,
- SO2 : dioxyde de soufre,
- COVNM : composés organiques volatils non méthaniques,
- PM10 : particules dont le diamètre est inférieur à 10um,
- PM25 : particules dont le diamètre est inférieur à 25um,
- GES : gaz à effet de serre.

Les rejets de pollution à Ollainville

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	51 t	26 t	62 t	9 t	6 t	19 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Ollainville (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



Ce graphique recense la part des secteurs d'activité dans l'émission de polluants :

- Le trafic routier et le secteur résidentiel et tertiaire sont les principaux responsables des pollutions atmosphériques.
- Les chantiers et carrières sont responsables d'une partie des émissions de COVNM, de NOx, PM10 et de PM25.
- L'industrie est responsable d'une partie des émissions de COVNM.

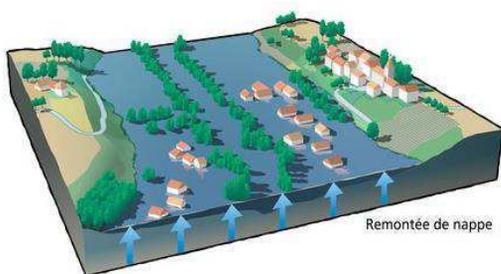
3. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels

Selon le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), les risques naturels suivants sont recensés sur le territoire : inondation, retrait-gonflement des argiles.

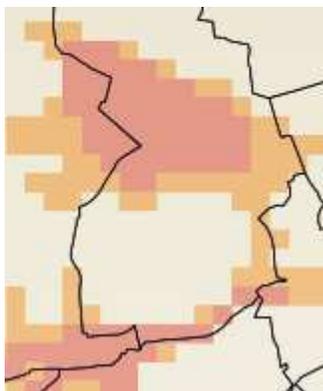
Le risque inondation par remontée de nappes

On appelle zone «sensible aux remontées de nappes» un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.



Risques de remontée de nappes

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave



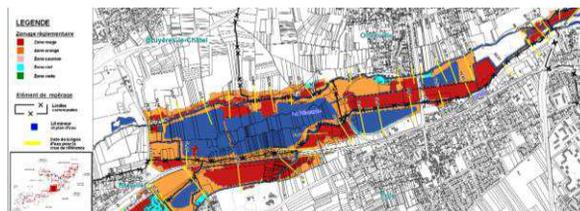
La consultation du site du BRGM « Remontées de nappes » indique que la nappe est sub-affleurante dans la vallée de la Rémarde et le long du Fossé de la Grande Vidange. Même si la plupart des secteurs où la sensibilité au risque est forte concernent des terres agricoles, une partie de la zone urbanisée dans le hameau de la Roche présente un risque fort de remontée de nappe.

Le risque inondation par débordement de cours d'eau

La commune d'Ollainville est soumise à des risques d'inondation et a déjà été reconnue en état de catastrophe naturelle suite à d'importantes inondations. Le PPRI de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé le 16 juin 2017.

Le PPRI

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) a pour objet principal de réglementer l'occupation et l'utilisation du sol sur les zones à risque. Élaboré par les préfetures de département en association avec les communes et en concertation avec la population, il délimite les zones exposées aux risques, et réglemente l'occupation et l'utilisation du sol sur ces zones, en fonction de l'aléa et des enjeux. Cinq zones réglementaires permettent d'évaluer le niveau de risque pour la population.



Un atlas des plus hautes eaux connues ainsi qu'un atlas de l'Orge recensent les zones inondées sur la commune.

De plus, le SAGE Orge-Yvette approuvé le 9 juin 2006 et révisé en avril 2011 donne des préconisations, en particulier en ce qui concerne la réduction de risques de crues.

3. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels

Le risque de mouvements de terrain

Le risque de mouvements de terrain en raison d'un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol est faible à Ollainville.

Le retrait-gonflement des sols argileux

La commune d'Ollainville est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, exposée au risque de retrait-gonflement des sols argileux. Ce risque résulte de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide).

Les formations géologiques d'argiles vertes de Romainville et les argiles à meulière de Brie composent une partie importante au sud d'Ollainville, au droit de la vallée de la Rémarde et de la vallée de l'Orge. L'argile verte est assez pure, plastique et est très sensible à l'eau présente localement. L'argile à meulière provenant de l'altération des calcaires de Brie présente localement des caractéristiques de plasticité et de retrait comparables à celles de l'argile verte. Cependant, compte tenu du caractère résiduel de cette argile, ses minéraux constitutifs sont moins actifs que ceux de l'argile verte, c'est pourquoi l'effet lié à la sécheresse est plus lent à se déclarer pour l'argile à meulière.

Le sud de la commune, le long des abords du cours d'eau de la Rémarde, l'aléa est fort. Il est de niveau moyen au niveau du Bourg jusqu'à la Roche.

L'aléa

Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu. Ces variations peuvent avoir des conséquences importantes sur le bâti (comme l'apparition de fissures dans les murs).

Cartographie de l'aléa des sols argileux



La commune ayant été par deux fois reconnue en état de catastrophe naturelle consécutivement à des mouvements de sols provoqués par des phénomènes météorologiques anormaux (1er janvier 1993 au 31 janvier 1997 et du 1er juin 1989 au 31 décembre 1992), l'attention des futurs acquéreurs, propriétaires, constructeurs est attirée sur les risques que peuvent engendrer ces couches argileuses sur les fondations des constructions. Il appartient donc, dans les zones où sont répertoriées ces couches argileuses, d'apporter un soin particulier à l'étude du sol local, à la conception des assises et des appuis des constructions et à leur mise en œuvre dans les règles de l'art.

3. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels

Les arrêtés de catastrophe naturelle

La commune d'Ollainville est concernée par 10 arrêtés de catastrophe naturelle depuis 1982.

Le tableau ci-dessous en dresse la liste.

Tableau des arrêtés de catastrophes naturelles

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
91PREF19990150	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 7

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
91PREF20170271	08/12/1982	31/12/1982	11/01/1983	13/01/1983
91PREF19830142	09/04/1983	18/04/1983	21/06/1983	24/06/1983
91PREF19880045	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
91PREF19920041	31/05/1992	31/05/1992	16/10/1992	17/10/1992
91PREF20010033	06/07/2001	07/07/2001	27/12/2001	18/01/2002
91PREF20020015	18/03/2002	19/03/2002	01/08/2002	23/08/2002
91PREF20160653	28/05/2016	05/06/2016	08/06/2016	09/06/2016

Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
91PREF19930022	01/06/1989	31/12/1992	16/08/1993	03/09/1993

Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
91PREF19970014	01/01/1993	31/01/1997	28/05/1997	01/06/1997

3. Les risques et nuisances

D. Les risques anthropiques

Le risque lié au transport de matières dangereuses

La commune est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses.

Les canalisations de matières dangereuses

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement. La carte représente les implantations présentes dans la commune.

Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs. La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport par canalisation.

En effet, elle est traversée par plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz exploitées par la société GRT gaz, et d'hydrocarbures exploitées par la société TOTAL.

La canalisation d'hydrocarbure est située au nord de la commune qu'elle traverse d'est en ouest dans le camp de Linas-Monthléry. La canalisation de Gaz à Haute pression traverse le territoire au sud et au nord.

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). (cf tableau ci-contre pour les canalisations de gaz)

Cartographie de l'aléa des sols argileux



Caractéristique de la canalisation	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 150 (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5m	30m	30m

3. Les risques et nuisances

D. Les risques anthropiques

Les sites et sols pollués

La base de données BASOL recense les sites et sols pollués, en activité ou non. Sur la commune deux sites sont recensés : AKZO NOBEL (fabrication de peinture) et VERNET (réalisation de composants thermostatiques)

- AKZO NOBEL : sur ce site de 3 hectares environ se sont succédées sur quelques décennies plusieurs sociétés de fabrication de peintures. Une partie des déchets produits a été enfouie sur place provoquant ainsi une pollution des sols et du sous sol. Toute activité sur le site a cessé depuis fin juillet 2001 et il est depuis pratiquement dépollué.
- Le site de la société VERNET est implanté sur une emprise de 40 000 m², localisée en bordure d'un cours d'eau. Cette société est implantée depuis 1971 dans une zone initialement agricole qui s'est peu urbanisée. Son activité consiste en la réalisation de composants thermostatiques. Les eaux à proximité sont contrôlées deux fois par an.

Par ailleurs, une industrie a déclaré des rejets de polluants potentiellement dangereux dans l'air, l'eau ou les sols : le VERNET (mécanique, électrique, traitement de surface).

Anciens sites industriels et activités de service

Ollainville détient des sites BASIAS sur son territoire. Les anciens sites industriels sont au nombre de 14 et les implantations dans la commune sont représentées sur la carte.

Les risques industriels majeurs

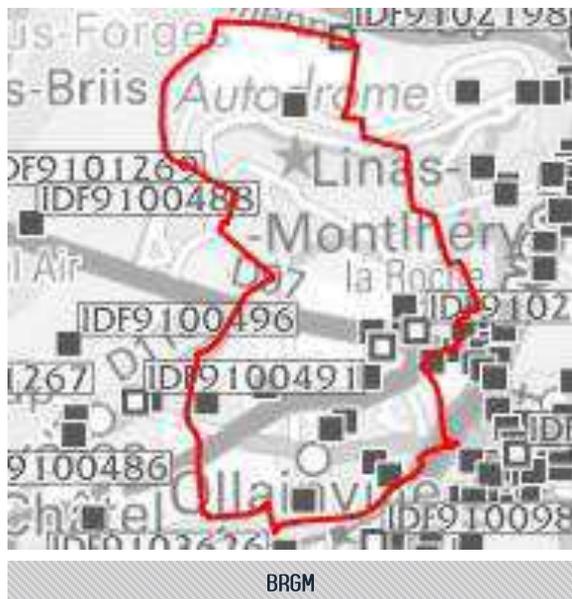
Le risque industriel majeur correspond à un événement accidentel se produisant sur un site industriel et pouvant entraîner des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement.

Deux industries sont classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ces industries sont TECNOLIB et AKZO NOBEL INDUSTRIAL COATINGS. Aucune de ces installations industrielles n'est classée SEVESO.

Localisation des sites BASOL



Localisation des sites BASIAS



3. Les risques et nuisances

D. Les risques anthropiques

Les risques nucléaires

La commune d'Ollainville est soumise à un risque nucléaire étant donné la présence du CEA (Commissariat à l'Énergie Atomique) de Bruyères-le-Châtel qui est un centre de recherche, de développement et d'innovation qui travaille dans le domaine de l'énergie, des technologies pour l'information et la santé, ainsi que la défense militaire.

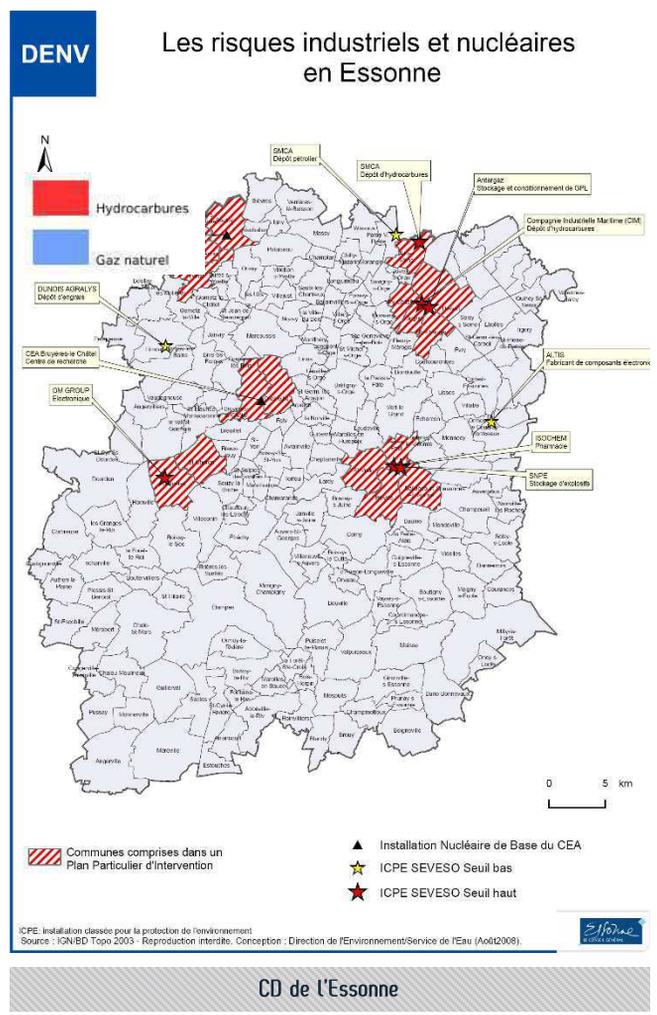
En cas d'accident majeur sur le CEA de Saclay ou sur Cis Bio International un dégagement d'iode radioactif peut se produire. Les scénarios d'accident montrent que la prise des comprimés d'iode pourrait être nécessaire dans le périmètre du Plan Particulier d'Intervention. Cependant la commune d'Ollainville n'est pas concernée par le PPI (Plan Particulier d'Intervention) relatif aux accidents pouvant survenir au sein du CEA (Commissariat à l'Énergie Atomique) de Saclay ou au sein de l'usine de l'UDIL (l'Unité de Démantèlement de l'installation nucléaire de la base 106). Le PPI ne concerne que les communes de Saclay, Villiers-le-Bâcle, Saint-Aubin et Gif-sur-Yvette.

Le Plan Particulier d'Intervention

Le département a mis en place le Plan Particulier d'Intervention pour le CEA de Saclay et pour le centre de Bruyères le Châtel selon l'arrêté du 30 novembre 2001 portant sur la mise en place d'un dispositif d'alerte d'urgence autour d'une installation nucléaire.

Le département a aussi créé, par arrêté interministériel du 23 avril 2004, la commission d'information auprès de l'installation nucléaire du Commissariat à l'Énergie Atomique DAM île de France à Bruyères-le-Châtel. Présidée par le Préfet, elle est composée de représentants des services de l'État, de représentants des intérêts économiques et sociaux, de représentants d'associations agréées de protection de l'environnement et de représentants des collectivités locales. Mission : information du public sur l'impact des activités nucléaires sur la santé et l'environnement.

Localisation des risques industriels et nucléaires en Essonne



3. Les risques et nuisances

D. Les risques anthropiques

Les ondes radio

La carte ci-dessous présente la localisation des différentes antennes radios et téléphoniques émettant des ondes électromagnétiques. Dans la commune d'Ollainville, 2 antennes sont installées sur le territoire.

Une antenne se situe au hameau de La Roche à la frontière avec la commune d'Arpajon et une au niveau du CEA.

Une mesure dans la commune a été réalisée le 15 juin 2017 à route de La Roche. Cela a débouché sur un rapport de mesure qui conclut au respect des valeurs limites d'exposition fixées par le décret du 3 mai 2002.

Le niveau global d'exposition est de 0,10 V/m et est donc inférieur à la valeur limite la plus faible fixée par le décret soit 28V/m.

Évaluation globale de l'exposition

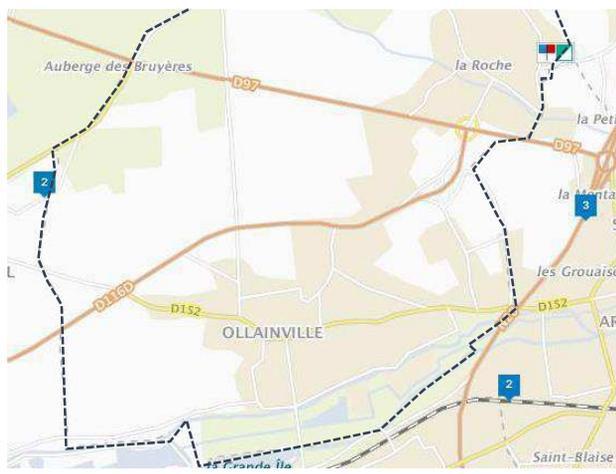
Le niveau global d'exposition est le résultat de la mesure des champs électromagnétiques émis globalement par l'ensemble des émetteurs environnant le point de mesure, visibles ou non, qui sont en fonctionnement au moment de la mesure.

Une évaluation détaillée de l'exposition par fréquence a été réalisée. Le résultat de ces mesures détaillées est présenté agrégé par service (colonne mesure), suivi, le cas échéant, du résultat d'un calcul d'extrapolation. Seuls les résultats supérieurs à [0,05] V/m sont mentionnés.

Analyse détaillée de l'exposition

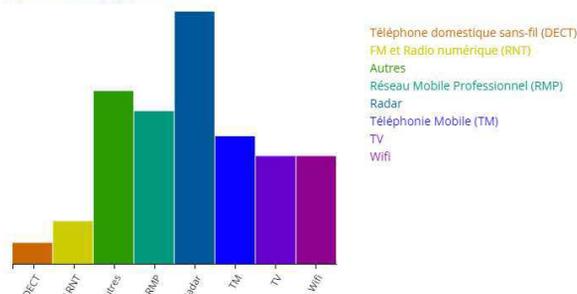
SERVICE	BANDE DE FRÉQUENCE (MHZ)	MESURE	EXTRAPOLATION	VALEUR LIMITE (NIVEAU DE RÉFÉRENCE)
Services HF	0.1-30	0.08 V/m		28 V/m
PMR (Réseaux radio mobile professionnels)	30-87.5 (hors TV)	0.05 V/m		28 V/m
TV	47-68/470-790	0.05 V/m		28 V/m
Radiodiffusion sonore (FM - RNT)	87.5-108/174-223	0.02 V/m		28 V/m
PMR - balises	108- 880/921-925	0.05 V/m		28 V/m
TM 700 (Téléphonie Mobile en 700 MHz)	703-788			36 V/m
TM 800	791-821	0.03 V/m		39 V/m
TM 900	925-960	0.03 V/m		41 V/m
Radars - balises - FH	960-1710	0.06 V/m		42 V/m
TM 1800	1805-1880	0.02 V/m		58 V/m
DECT (Téléphone domestique)	1880-1900	0.01 V/m		59 V/m
TM 2100	2100-2170	0.02 V/m		61 V/m
Radar - BLR (Wimax)- FH	2200-6000 (hors Wi-Fi et TM)	0.10 V/m		61 V/m
Réseaux locaux radioélectriques ou Wifi	2400-2483/5150-5350/5470-5725	0.05 V/m		61 V/m
TM 2600	2620-2690	0.03 V/m		61 V/m

Localisation des antennes



CARTO-RADIO

Répartition du champ par service



4. Les réseaux techniques urbains

A. Les réseaux d'eau

Le réseau d'eau potable

L'eau potable est gérée par Véolia. Le réseau est alimenté par un mélange d'eau de la rivière Essonne (traitée à la station d'Itteville) et d'eau souterraine (6 forages). Le mélange et la chloration ont lieu à la station de Cheptainville Bois Blanc.

Les résultats des analyses lors du contrôle sanitaire du 2 octobre 2018 ont débouché sur la conclusion suivante : l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale

La commune présente un réseau de type séparatif. La commune est aujourd'hui assainie par la station d'épuration d'Ollainville mise en place à la fin 2009. Elle permet aujourd'hui le traitement de 10 500 m³ d'eaux usées par jour (soit 60 000 équivalents habitants). Une fois traitées, elles sont rejetées à 40% dans l'Orge et 60% dans la Rémarde qui bordent le site.

Les eaux pluviales sont collectées par le réseau communal puis rejetées dans l'Orge. Afin de prévenir les inondations, le SAGE exige la mise en œuvre d'étude du rejet zéro, de rétention à la parcelle et de limitation des débits de fuite autorisés.

4. Les réseaux techniques urbains

B. La gestion des déchets

Le SIREDOM

La collecte des déchets est assurée par le SIREDOM (Syndicat Intercommunal pour le Recyclage et l'Énergie par les Déchets et Ordures Ménagères). Elle a pour priorité de répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement.

La fusion Sictom du Hurepoix / Siredom

La Commission Départementale de Coopération Intercommunale (CDCI) s'est réunie en date du 13 octobre 2017 en présence des services de l'Etat et de nombreux élus du territoire pour acter de la fusion Sictom du Hurepoix et du Siredom. Au 1er janvier 2018, le nouveau syndicat SIREDOM, issu de la fusion a été créé.



Sur le territoire du SIREDOM, les déchets ménagers sont collectés par les communes, mais ensuite, le syndicat prend en charge leur traitement et leur valorisation. Créé en 1957 à l'initiative de 9 communes, le SIREDOM en compte aujourd'hui 177 réparties en Essonne et Seine et Marne, ce qui en fait le 2e syndicat intercommunal de traitement des déchets ménagers et assimilés en France.

La collecte des déchets

Les déchets ménagers sont collectés une fois par semaine (mercredi après-midi), les emballages papiers une fois par semaine (vendredi matin), le verre en apport volontaire, les déchets verts une fois toutes les deux semaines (seulement impaires) le mardi après-midi de mars à novembre. Pour les encombrants, les habitants ont accès aux 15 déchetteries du SIREDOM dont la déchetterie d'Egly. Ils peuvent également être retirés gratuitement sur rendez-vous. Un badge magnétique remplace la carte d'accès utilisée auparavant.

Une fois collectées, les ordures ménagères sont acheminées jusqu'à l'usine d'incinération (UIOM) située à OVARVILLE dans l'Eure-et-Loir (28).

Carte du SIREDOM 2018



5. Les énergies renouvelables

A. Rappel du contexte

Les lois Grenelle

La loi Grenelle I de l'environnement

Promulguée le 3 août 2009, elle dessine les grands enjeux en termes énergétiques pour la France à court et moyen termes, notamment en ce qui concerne la réduction des consommations dans les constructions neuves :

- 2012 : bâtiments basse consommation (50kWh/m²/an : chauffage, éclairage, eau chaude sanitaire) ;
- 2020 : bâtiments à énergie positive (consommation d'énergie primaire inférieure à la quantité d'énergie qu'ils produiront à partir de sources renouvelables)
- Réduction des consommations d'énergie du parc des bâtiments existants publics et tertiaires d'au moins 38% d'ici 2020.

La loi Grenelle II de l'environnement

La loi portant engagement national pour l'environnement, dite "Grenelle II", a été promulguée le 12 juillet 2010. Ce texte doit permettre de "décliner de manière concrète les orientations du "Grenelle I" qui a déterminé les objectifs du Gouvernement dans le domaine environnemental".

Comportant plus de 100 articles, ce texte définit six grands chantiers (bâtiment et urbanisme, transports, énergie et climat, préservation de la biodiversité, protection sanitaire et gestion des déchets, définition d'une « nouvelle gouvernance écologique »).

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)

Le PCAET de l'Essonne définit aussi des orientations spécifiques pour permettre de lutter contre l'effet de serre.

S'inscrivant dans les objectifs internationaux et nationaux de lutte contre le changement climatique (protocole de Kyoto et objectif européen des "3*20" en 2020), il s'appuie sur un état des lieux réalisé en 2008, le Bilan carbone essonnien qui évalue les principaux postes d'émissions de gaz à effet de serre induits par le territoire essonnien (émissions directes et indirectes).

Il s'organise autour des trois leviers dont dispose le Département pour mettre en mouvement les acteurs essonnien :

- l'exemplarité,
- le rôle d'incitateur,
- le rôle d'animateur.

Il traite 7 thématiques

- bâtiment/énergie,
- déplacements/mobilité,
- achats/consommation/déchets,
- activités économiques,
- agriculture/biodiversité,
- urbanisme/aménagement du territoire,
- animation.

Il met en cohérence l'ensemble des actions contribuant à la réduction des gaz à effet de serre essonnien et à l'adaptation du territoire à l'impact du changement climatique

5. Les énergies renouvelables

B. Les potentiels sur le territoire

La géothermie

Le BRGM, l'ADEME, la région Ile de France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes.

Sur le territoire d'Ollainville, le potentiel relevé est faible voire nul sur la partie Sud du territoire et de faible à moyen sur la partie Nord. Cependant, il faut noter qu'il est difficilement envisageable de développer un réseau de géothermie dans une commune majoritairement pavillonnaire. Cela pourrait être fait à l'échelle d'un nouveau quartier mixte.

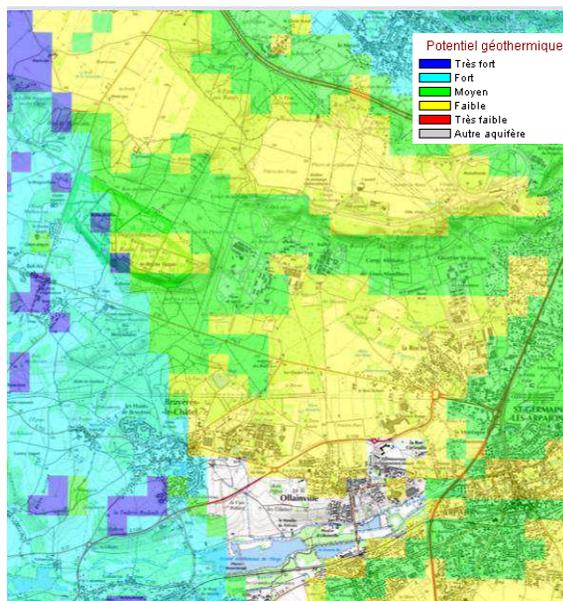
Le potentiel solaire

La durée d'ensoleillement moyen dans l'Essonne est de 1 750 à 2 000h par an. Le potentiel énergétique moyen en kwh thermique par an et par m² est de 1 220 à 1 350 kwh d'énergie récupérable par an.

Données plus précises à l'échelle du Département : ensoleillement moyen annuel : 1618 h, alors que la moyenne française est de 1 968 heures. (Source : Météo France)

L'ensoleillement en Essonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

Localisation du potentiel géothermique



ADEME - BRGM

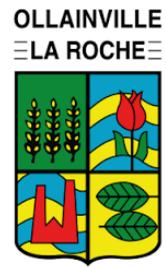
Le potentiel éolien

Selon les études réalisées pour constituer le Schéma Régional de juillet 2012, aujourd'hui annulé par le Conseil d'État, Ollainville est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien.



Région Île-de-France

- ADEME** : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
- BRGM** : Bureau de Recherches Géologiques et Minières
- CSP** : Catégories Socioprofessionnelles
- DCE** : Directive Cadre sur l'Eau
- DRIEE** : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
- IAU** : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme
- ICPE** : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
- INSEE** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
- PDUIF** : Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France
- PLD** : Plan Local de Déplacements
- PLH** : Programme Local de l'habitat
- PPBE** : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
- PCET** : Plan Climat Energie Territorial
- PREDAS** : Plan Régional d'Elimination des Déchets d'Activités de Soins
- PREDD** : Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux
- PREDEC** : Plan Régional de Prévention et de gestion des Déchets de Chantiers
- PREDIF** : Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France
- PREDMA** : Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés
- SAGE** : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- SDC** : Schéma Départemental des Carrières
- SDRIF** : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
- SIG** : Système d'Information Géographique
- SRCAE** : Schéma Régional Climat Air Energie
- SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- SRE** : Schéma Régional Eolien
- STIF** : Syndicat des Transports d'Île-de-France
- TCSP** : Transports Collectifs en Site Propre
- TMD** : Transport de Matières Dangereuses
- ZNIEFF** : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique



2.2. Justification des choix

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2019



Es^{pace}
Ville
SCOP

Sommaire

Introduction	5
Explication des choix retenus pour établir le PLU.....	6
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD	6
La prise en compte des documents supra-communaux.....	18
A. Le SDRIF.....	18
B. Le SRCE	24
C. Le SCOT.....	26
D. Le PLH.....	30
E. Le PDUIF	32
F. Le SDAGE.....	34
G. Le PGRI (Plan de Gestion des Risques d’Inondation)	35
Justification des objectifs de consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.....	36
1. La production de logements envisagée au regard de l’objectif fixé dans le PADD	36
2. La mise en œuvre d’une production de logements dans une logique de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain	38
Justification des OAP	40
1. Le centre-bourg.....	41
1.1. Le secteur de la fresque	42
1.2. L’entrée nord du centre-ville.....	44
1.3. Secteur d’urbanisation Sud du centre-bourg	Erreur ! Signet non défini.
1.4. Les Moulins d’Ollainville.....	47

1.5. Secteur pour la création d'un équipement évènementiel	48
2. Les sites d'enjeux hors centre-bourg	49
2.1 Secteur Route de Limours	50
2.2 Les Corlues.....	51
2.3 La ZAC des Belles Vues	52
3. Trame verte et bleue	54
Justification de la délimitation des zones et du règlement	57
1. Motifs de la délimitation des zones	57
1. Dispositions réglementaires.....	62
2. Justification des règles spécifiques à chaque zone correspondant aux chapitres II et III du règlement de chaque zone	66
3. Les dispositions transversales correspondant aux chapitres III du règlement de chaque zone	92
Justification des autres dispositions particulières du PLU	94

■ Introduction

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés.

Ce document est complété par l'évaluation environnementale (2.3 Evaluation Environnementale) jointe dans le dossier rapport de présentation du PLU révisé.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

➤ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 23 janvier 2018, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tout d'abord construit autour des objectifs suivants décrits dans la délibération :

- **Maîtriser le développement urbain de la Commune en favorisant la reconstruction de la ville sur elle-même, fondée sur une requalification des espaces publics, une valorisation du bâti ancien, un renouvellement urbain et une densification de l'habitat, tout en répondant aux exigences de la loi ALUR**
- **Développer et conforter les continuités permettant les déplacements alternatifs en centre-ville, inter-quartiers et avec les communes limitrophes,**
- **Pérenniser le développement des activités économiques et les commerces de proximité du centre-ville.**
- **Préserver les espaces agricoles**
- **Adapter les équipements, services et commerces aux besoins des habitants et aux moyens de la collectivité, tant en termes de construction que de gestion courante**
- **Diversifier l'offre de logements en fonction des besoins tout en développant le secteur pavillonnaire et l'accès à la propriété.**
- **Promouvoir un urbanisme durable s'intégrant dans le paysage, privilégiant la performance énergétique et le recours aux énergies renouvelables.**
- **Prendre en compte les évolutions réglementaires (Grenelle II, ALUR, NOTRe, décret du 28 décembre 2015)**
- **Affirmer la place de la commune au sein de Cœur d'Essonne Agglomération**

Par ailleurs cette révision aura pour objectif de mettre le PLU en compatibilité avec le SDRIF approuvé en 2013 ainsi qu'avec les lois Grenelle 2 et ALUR et avec l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

- **Mise en compatibilité du PLU avec les dispositions de la Loi Grenelle 2, ce qui implique de prendre en compte, dans l'ensemble des pièces constitutives du PLU des données nouvelles portant sur :**
 - Le développement des communications électroniques ;
 - La nécessité de fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et la justification des objectifs retenus ;
 - La diminution des obligations de déplacement ;
 - La maîtrise de la consommation d'énergie, l'utilisation des énergies renouvelables, la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
 - La préservation de la biodiversité, la préservation et la mise en état des continuités écologiques.

- **Apporter des réponses adaptées aux objectifs de densification des zones urbaines fixés par le SDRIF en tenant compte du caractère et des spécificités du territoire communal**
- **La prise en compte de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) qui modifie le contenu du rapport de présentation du PLU et introduit la nécessité de faire un diagnostic foncier de la commune**
- **La révision du PLU devra conforter les nouvelles dispositions introduites dans la modification et notamment les nouveaux outils liés à la loi ALUR**

➤ Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>À Ollainville, le nombre de logements locatifs sociaux en 2018 selon le Répertoire du Parc Locatif Social (RPLS) est de 156 logements, dont 35% de collectif. En 2018, les logements sociaux représentent environ 9,4% du parc de logements total d'Ollainville. Pour l'heure, la commune n'atteint donc pas la part de LLS imposée par la loi SRU, soit 25 %.</p> <p>Le parc de logements d'Ollainville se compose d'une part importante de logements de grande taille. En effet, 75,3% des logements sont composés de 4 pièces ou plus. Plus de la moitié du parc est constituée de logements de 5 pièces ou plus. Les petits logements (1 ou 2 pièce(s)) représentent 11,7%, avec une différence importante entre les 2 pièces (8,8% des logements de la commune) et les studios (2,9%). Les logements sont davantage enclins à accueillir des ménages de moyenne et grande taille (couples avec enfant(s), couples sans enfant etc.), et correspondent de fait à la part importante des familles avec enfants sur la commune. Un des enjeux est également de favoriser le parcours résidentiel dans la commune. Le projet Belles Vues devrait permettre la création de nouveaux logements à destination</p>	<p>Apporter une réponse à la demande en logements et poursuivre l'effort en faveur de la diversification du parc et de la mixité sociale afin de répondre aux besoins.</p> <p>Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur le site de la ZAC des Belles Vues, permettre le développement d'une opération de 300 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux, ainsi qu'une structure d'habitat adapté de 60 logements entrant également dans le contingent de logements locatifs sociaux. • Favoriser le développement de petites opérations de logements sociaux dans les secteurs déjà urbanisés, en veillant à leur bonne intégration paysagère et sociale. <p>Répondre à la diversité des besoins des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre l'évolution des logements existants (extensions) pour répondre aux besoins d'aujourd'hui. • Garantir la bonne évolution des logements existants • Permettre à tous d'effectuer un parcours résidentiel complet à Ollainville, en encourageant la mise en œuvre d'une offre de logements adaptée à différents types de ménages et différents âges : <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser l'implantation d'une résidence intergénérationnelle rue du Gay Pigeon, • Engager une réflexion sur le développement d'une structure spécifique pour personnes âgées (maison de retraite, foyer-logement, ...) ou pour jeunes (résidence

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>de publics spécifiques comme les personnes âgées, les personnes à mobilité réduite ou les étudiants.</p> <p>Durant la période récente (2010-2015), le parc de logements a augmenté de 142 logements avec un rythme de construction à la hausse (une moyenne de 28 logements par an).</p> <p>L'évolution du parc de logements correspond aux variations annuelles moyennes qu'a connu la population d'Ollainville depuis la fin des années 1960.</p>	<p>pour jeunes actifs, résidence étudiante, ...)</p> <ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte l'habitat et les besoins spécifiques des gens du voyage <p>Maîtriser le développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantir un rythme d'évolution maîtrisé afin de tenir compte de la taille et de la capacité de la commune, et notamment de ses équipements (rythme de construction annuel de logements envisagé à inscrire). Eviter une densification anarchique, notamment dans les quartiers d'habitat individuel. <p>Objectif de construction de logements à l'horizon 2030 :</p> <ul style="list-style-type: none"> Les projets envisagés à l'horizon 2030 (incluant la ZAC des Belles Vues permettent de tabler sur une production d'environ 690 logements. Cet objectif permettra à la Ville de se rapprocher de l'objectif de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU.
<p>La commune s'est développée à partir de ses deux pôles historiques que sont La Roche et le Bourg. Par la suite, l'urbanisation s'est faite principalement le long des axes de communication, vers Arpajon depuis le bourg et vers la RN20 depuis la Roche. Le Nord de la commune, occupé aujourd'hui majoritairement par des terrains militaires, est resté à l'écart de ce développement. On y trouve les principaux boisements de la commune.</p> <p>Les espaces sous utilisés</p> <p>Un certain nombre d'espaces sous utilisés a été relevé dans l'espace urbain constitué, notamment dans le centre bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des friches urbaines Parkings sauvages Dépôt de matériel... <p>Certains de ces espaces sont bien situés (proximité commerces, services et équipements), et constituent des opportunités pour l'implantation de nouveaux logements ou d'équipements.</p> <p>Des terrains dans les quartiers pavillonnaires ont un potentiel de densification moyen voire important. Les parcelles ciblées peuvent faire l'objet de divisions parcellaires. Un des objectifs est de permettre des évolutions douces sans dénaturer l'esprit et</p>	<p>Mettre en œuvre un type d'urbanisme qui limite l'étalement urbain, et qui oriente les projets futurs vers des sites précis et déterminés soit l'intérieur des zones urbaines existantes, soit sur des zones situées à proximité des équipements et des moyens de transport.</p> <p>Conforter le bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> Permettre la mise en œuvre de petites opérations de logement bien intégrées dans le tissu urbain du centre-bourg (et des quartiers résidentiels) en fonction des opportunités foncières. Favoriser le développement de commerces en rez-de-chaussée pour les opérations de logement au cœur du centre bourg <p>Limiter l'extension de l'urbanisation et prendre en compte les risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Prioriser le développement d'abord dans les dents creuses tout en préservant les espaces naturels d'intérêt communal localisés au sein de l'enveloppe urbaine.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>l'identité de ces quartiers.</p> <p>Les projets en cours ou réalisés Les programmes immobiliers à venir et connus à la date de fin septembre 2018 sont nombreux. Hors ZAC, l'ensemble de ces programmes devrait permettre la construction de 250 logements supplémentaires. La ZAC des Belles Vues devrait permettre la construction d'environ 300 logements supplémentaires, dont 60 logements locatifs sociaux.</p> <p>Les sites de projet potentiel D'autres sites sont repérés et représentent pour le moment une réserve foncière. Certains sont d'ores et déjà identifiés dans le plan de zonage du PLU de 2012 comme zone AU. Ces sites ont vocation à muter dans les prochaines années pour répondre aux besoins grandissants de la population mais aussi aux objectifs de construction de logements fixés dans les documents supra communaux (État, SDRIF...).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une extension urbaine limitée, en continuité de l'urbanisation existante, principalement sur des friches agricoles entre le Bourg et la Roche. • Envisager le développement d'un aménagement urbain adapté au site sur le secteur des Moulins d'Ollainville dans le respect du PPRI. <p>Créer de l'urbain qualitatif, bien intégré et agréable à vivre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement de nouvelles opérations de logement dans la continuité des formes urbaines existantes (maisons individuelles et maisons groupées en priorité). • Privilégier, au sein des nouveaux quartiers, des espaces publics généreux plutôt que de grandes surfaces privatives.
<p>À l'étude dans le quartier des Belles Vues :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un projet de crèche • Construction et aménagement d'équipements scolaires • Création équipements sportifs • Un pôle multi-services et petite enfance (à l'étude) <p>La commune possède un bon niveau d'équipement général. Si la majorité est regroupée dans le bourg, la Roche dispose tout de même de quelques équipements de proximité.</p> <p><u>A La Roche</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Ecoles maternelle et primaire • Parc public de la Butte aux Grès • Bâtiment de l'Orangerie – bibliothèque annexe • Cuisine centrale communale • Centre de loisirs primaire et maternel 	<p>Maintenir un niveau de service en prenant en compte l'évolution des besoins et l'arrivée d'une population supplémentaire.</p> <p>Anticiper l'arrivée de population liée au projet du quartier des Belles Vues :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre les études pour la réalisation du projet de crèche au sein du quartier des Belles Vues • Accompagner l'augmentation de la population et l'arrivée de familles par un recalibrage de l'offre en accueil de loisirs et périscolaire. <p>Conforter l'offre en équipements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Envisager la création et le réaménagement d'équipements sportifs pour répondre aux besoins des habitants, tels que : <ul style="list-style-type: none"> • Gymnase au sein du quartier des Belles Vues, • Terrains de football, • Tennis couverts, • Dojo, • ... • Créer une cuisine centrale route d'Arpajon

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><u>Au bourg</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mairie • Ecoles primaire et maternelle • Terrain multisports • Espace Louis Aragon • Bibliothèque municipale ... <p>Le collège est implanté entre les deux, avec le gymnase.</p> <p>Entre 2010 et 2015, la population a augmenté de 164 habitants, soit une augmentation de 3,5%. La ZAC de Belles Vues, actuellement en cours, devrait permettre la création de près de 300 logements soit environ 800 habitants supplémentaires.</p> <p>À l'heure actuelle, le niveau d'équipement n'est pas suffisant pour faire face à la croissance démographique. Il est nécessaire pour la commune de créer de nouveaux équipements.</p> <p><u>Les effectifs scolaires :</u></p> <p>Pour la rentrée 2018-2019, les effectifs scolaires a été de 607 élèves. Ce chiffre est en constante progression depuis 2014 avec une augmentation d'environ 11%.</p> <p>Il est nécessaire de tenir compte des nouveaux projets de construction afin de ne pas saturer les équipements.</p> <p>Un projet de construction et d'aménagement d'équipements scolaires est en cours</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Etudier la construction ou des aménagements sur les équipements scolaires (construction d'une école dans le quartier des Belles Vues)

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>La vie se concentre donc principalement dans la moitié Sud de la commune, où certains grands enjeux ont été constatés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une dichotomie entre le Bourg et la Roche en matière d'équipements, de commerces et de services. <p>La ZAC des Belles-Vues, située sur le territoire des communes d'Arpajon et d'Ollainville, constitue un potentiel d'aménagement urbain à l'échelle communautaire. Le site, de 56 hectares environ (dont 24 ha sur Arpajon et 32 ha sur Ollainville), est essentiellement constitué de terrains agricoles et est bordé par la RN20 à l'Est. Il a vocation à devenir un quartier mixte mêlant logements, activités, commerces et équipements, assurant la connexion entre les différents quartiers alentours.</p>	<p>Conforter la polarité commerciale et de services du bourg tout en développant une offre complémentaire dans le cadre de la création du quartier Belles Vues :</p> <p>Valoriser et développer le commerce et les services de centre bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Continuer la dynamisation de l'offre commerciale en centre-ville par son développement et la structuration de linéaires commerciaux. • Contribuer au maintien des services à la personne, notamment médicaux. <p>Compléter l'offre commerciale et de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etudier la possibilité de mettre en œuvre un projet de zone d'activités en entrée de ville, sur la RD 116 • Le projet des Belles Vues permettra le développement d'une offre de commerces et de services de proximité, complémentaires avec ceux du centre bourg.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Les pistes/bandes cyclables</p> <p>L'écoquartier des Belles Vues sera l'occasion de développer des modes de déplacement alternatifs sur la commune : pistes cyclables, liaisons piétonnes, transports en commun.</p> <p>Une piste cyclable reliant le centre et le site de Belles Vues dessert le collège.</p> <p>Il existe une liaison douce (la « trame verte ») entre la gare et la Roche, via le collège.</p>	<p>Encourager la pratique des loisirs supports de découverte du territoire communal :</p> <p>Encourager la découverte du territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement des liaisons douces sur le territoire communal : <ul style="list-style-type: none"> • En bordure des rivières à des fins de loisirs, • En lien avec la création d'opérations de logements importantes, en particulier entre le centre-ville et les gares. • Créer des sentiers balisés de découverte du territoire communal <p>Garantir la qualité des sites et maintenir une offre d'hébergement touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Porter un regard attentif sur le devenir des étangs, en particulier sur le site du camping suite à sa fermeture. • Étudier et accompagner la potentielle création d'une structure privée éloignée des espaces d'habitat pour les événements privés, afin d'en libérer l'Espace Aragon.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>La trame verte d'Ollainville est constituée des différents boisements, resserres et haies agricoles qui ponctuent le paysage et qui servent d'espace relais pour la faune. Elle s'inscrit dans un cadre plus large de grands boisements (bois de la forêt) en particulier à l'ouest de la commune et de resserres relativement nombreuses servant de support aux connexions biologiques.</p> <p>La trame bleue d'Ollainville est composée de nombreuses mares et rus ainsi que de la Rémarde qui s'inscrit dans le cadre plus large de la vallée de l'Orge.</p> <p>La vallée de la Rémarde comporte de nombreuses zones humides et est bordée à certains endroits par des boisements parfois issus de prairies qui se sont enrichies. Les zones humides sont importantes car elles permettent de limiter les inondations et constituent un lieu important pour la biodiversité dans la trame verte et bleue de la vallée de l'Orge.</p> <p>L'espace agricole, qui enserme les deux bourgs (357 ha, 31% du territoire), n'est pas homogène : la partie Ouest et Nord, composée de champs de tailles importantes, apparaît plus pérenne que les champs exploités à l'Est, entourés par l'urbanisation, peu accessibles, et dont certains sont en friche.</p> <p>Les espaces agricoles couvrent 357 ha. Les exploitations sont majoritairement tournées vers trois types : blé, maïs grain et ensilage et légumes. La présence de ces derniers donne un potentiel de développement en faveur des circuits courts.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune d'Ollainville est soumise à des risques d'inondation et a déjà été reconnue en état de catastrophe naturelle suite à d'importantes inondations. Le PPRi de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé le 16 juin 2017. • En 2018, la qualité de l'air est globalement bonne à Ollainville (266 jours par an de pollution faible soit plus des 3 quarts de l'année, pour seulement 6 jours de 	<p>Conforter et valoriser l'environnement et développer des espaces supports de biodiversité</p> <p>Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les haies et resserres (petits boisements insérés dans des champs ouverts). • Préserver les vues : du collège sur Arpajon, au niveau du parc de la Butte aux grès, ainsi que sur Egly. • Créer un grand espace vert public sur le site des Belles Vues. • Appuyer l'intégration paysagère des nouveaux quartiers (Belles Vues notamment) en respectant la trame agricole, les haies, les dénivelés et la couverture végétale <p>Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les éléments du patrimoine naturel à protéger : la mare de la Fosse, la rivière de la Villange, les berges de la Remarde etc. • Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge ; porter un regard attentif sur le devenir des étangs • Préserver ou reconstituer les cours d'eaux intermittents • Protéger les secteurs de concentration de mares et mouillères <p>Maintenir l'activité agricole et soutenir le développement des circuits courts:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les espaces agricoles qui peuvent être fragilisés par l'extension de l'espace urbanisé. • Favoriser l'installation de jeunes exploitants agricoles (conventions avec la chambre d'agriculture, subventions, ...) ayant pour but de commercialiser en circuit court • Encourager un approvisionnement des cuisines centrales en circuit court • Demeurer attentifs au devenir des exploitations agricoles en cas de cessation d'activité.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>pollution élevée).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les résultats des analyses lors du contrôle sanitaire du 2 octobre 2018 ont débouché sur la conclusion suivante : l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés. • Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de la RN20. Cependant, très peu d'habitants subissent un niveau sonore supérieur à 65 dB, qui représente le réel seuil où le bruit devient contraignant. 	<p>Assurer la prévention des risques et réduire la pollution :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévenir les risques d'inondation • Veiller à maintenir la qualité de l'air en développant les modes de déplacement doux et en favorisant le recours aux énergies renouvelables. • Améliorer la qualité de l'eau en appuyant une gestion plus écologique des eaux pluviales notamment. • Favoriser l'implantation sur la commune d'entreprises respectueuses de l'environnement. • Lutter contre les nuisances sonores et visuelles notamment liées au trafic routier et à certaines activités économiques.
<p>La commune a conservé sur son territoire des traces de son passé de commune agricole et de sa fonction de villégiature :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 moulins au bord de la Rémarde, qui fonctionnaient jusqu'à la fin du 19^{ème} siècle. • Quelques corps de ferme disséminés dans les zones urbaines, relativement bien conservés. • De petits châteaux ou maisons de maîtres intégrés dans des parcs privés (château de la Roche, château de l'EREA). La salle de l'Orangerie du parc de la Butte aux Grès. • Un belvédère route de Limours • La villa de la Tourelle : bâtisse du 18^{ème} siècle, achetée par la commune et transformée en nouvelle mairie avec son parc de 5 000m². • La façade de l'école primaire de La Roche • La rue des Prés : la plus ancienne rue d'Ollainville. Elle est pavée. 	<p>Valoriser et entretenir le patrimoine Ollainvillois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Procéder à la réhabilitation de l'Orangerie de la Butte aux Grès • Protéger les éléments marquants du patrimoine local : le château d'Ollainville, les grottes à l'italienne, le puits couvert rue de la Source, la façade de l'école élémentaire, la rue des Prés, la grande rue de la Roche, la gloriette route de Limours etc.. • Porter une attention particulière au devenir du château de la Roche • Mettre en valeur et organiser la découverte du patrimoine Ollainvillois souvent peu connu : mise en place d'un circuit pédestre et/ou cycliste reliant les principaux éléments naturels et bâtis de la commune

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>L'espace agricole : L'espace agricole d'Ollainville couvre environ 350 ha. Le nord de la commune est occupé par un plateau agricole important, entouré d'espaces boisés</p> <p>Plus au sud, les espaces agricoles sont plus ou moins disséminés, mis en péril au fur et à mesure par l'urbanisation. Les parcelles sont de taille moyenne, rappelant une structure de bocage car souvent délimitées par des haies qui structurent cet espace et ferment les perspectives.</p> <p>Les principaux enjeux à horizon PLU sont de limiter l'étalement urbain en conservant une ceinture agricole et d'enrayer le mitage des terres agricoles. Il serait également nécessaire pour la commune de Ollainville, dans un souci de préserver son identité, de protéger, diversifier et soutenir la filière agricole sur le territoire.</p> <p>L'emploi : À Ollainville, l'indicateur de concentration d'emploi est de 57,6 en 2015. Il y a 57,6 emplois pour 100 actifs résidant dans la commune. Cet indicateur est en baisse par rapport à 2010, où il était de 63,5. De fait, le nombre d'actifs augmente plus vite que le nombre d'emplois. Les établissements actifs : En 2015, l'INSEE a dénombré environ 261 établissements actifs à Ollainville.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 58% sont dans le commerce, transport et services • 21% dans la construction • 13% dans l'administration publique • 7% dans l'industrie • 2% dans l'agriculture <p>Au 1er janvier 2008, on recensait 113 entreprises sur le territoire. En 2015, il en existe près de 200, soit une augmentation de 43,5%.</p>	<p>Poursuivre le développement de l'activité économique sur le territoire.</p> <p>Assurer la pérennité de l'activité agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir voire diversifier l'activité agricole • Permettre le déplacement des serres du centre-ville vers des secteurs agricoles <p>Accueillir de nouvelles entreprises et développer l'artisanat, en proposant des emplois adaptés à la population locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement d'une activité d'artisanat dans un site accessible et visible, le long de la RD 116. Cela permettrait également le déplacement des petites entreprises situées au sein du tissu pavillonnaire du hameau de la Roche. • Etudier le développement des activités économiques existantes (Vernet, Biocoop, ...) et/ou souhaitant s'installer sur le territoire Ollainvillois. • Favoriser les activités économiques créatrices d'emplois et pouvant correspondre aux caractéristiques socio-économiques de la population ollainvilloise.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Energies renouvelables</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur le territoire d'Ollainville, le potentiel relevé de développement des énergies renouvelables est faible voire nul sur la partie Sud du territoire et de faible à moyen sur la partie Nord. Cependant, il faut noter qu'il est difficilement envisageable de développer un réseau de géothermie dans une commune majoritairement pavillonnaire. Cela pourrait être fait à l'échelle d'un nouveau quartier mixte. • L'ensoleillement en Essonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire. • Selon les études réalisées pour constituer le Schéma Régional de juillet 2012, aujourd'hui annulé par le Conseil d'État, Ollainville est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien. 	<p>Favoriser une évolution plus écologique des quartiers : énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser, pour les nouvelles constructions ainsi que les constructions existantes, le développement des énergies renouvelables (solaire, éolien...). • Veiller, pour les bâtiments publics, au meilleur respect possible de l'environnement, voire à la construction de bâtiments à énergie positive (cuisine centrale, école, gymnase, ...)
<p>Couverture téléphonie mobile Ollainville dispose d'une très bonne couverture réseau de téléphonie mobile sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Couverture internet fixe L'observatoire - France Très Haut Débit présente en cartographie l'avancée du plan France Très Haut Débit qui vise à apporter un accès à internet très haut débit sur l'ensemble du territoire. Le réseau internet fixe d'Ollainville a une couverture numérique inégale. En effet, les espaces urbanisés proches de la commune d'Arpajon sont éligibles à la DSL entre 8 et 30 MBIT/S. En revanche, à l'est du centre-bourg, le territoire urbanisé est éligible pour une couverture comprise entre 3 à 8 MBIT/S voire moins de 3 MBIT/S à certains endroits. Afin de renforcer l'attractivité territoriale et garantir une meilleure qualité de vie pour les habitants, des travaux sont nécessaires afin de permettre aux utilisateurs de disposer de la fibre optique. Aucune date n'est fixée à l'heure actuelle par l'État.</p>	<p>Assurer un accès performant aux réseaux sur l'ensemble du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Encourager le développement des réseaux de communication numérique sur le territoire communal (fibre optique, réseaux mobiles 4G/5G, ...) • Etudier les possibilités d'installation d'une antenne ou de nouveaux moyens de communication sur des secteurs ciblés et n'impactant pas le cadre de vie des habitants

La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUiF, SRCE...). La prise en compte des autres documents supra-communaux (SRHH, PLHi, PGri, SRCAE, PCAET) est traitée dans le document Evaluation Environnementale.

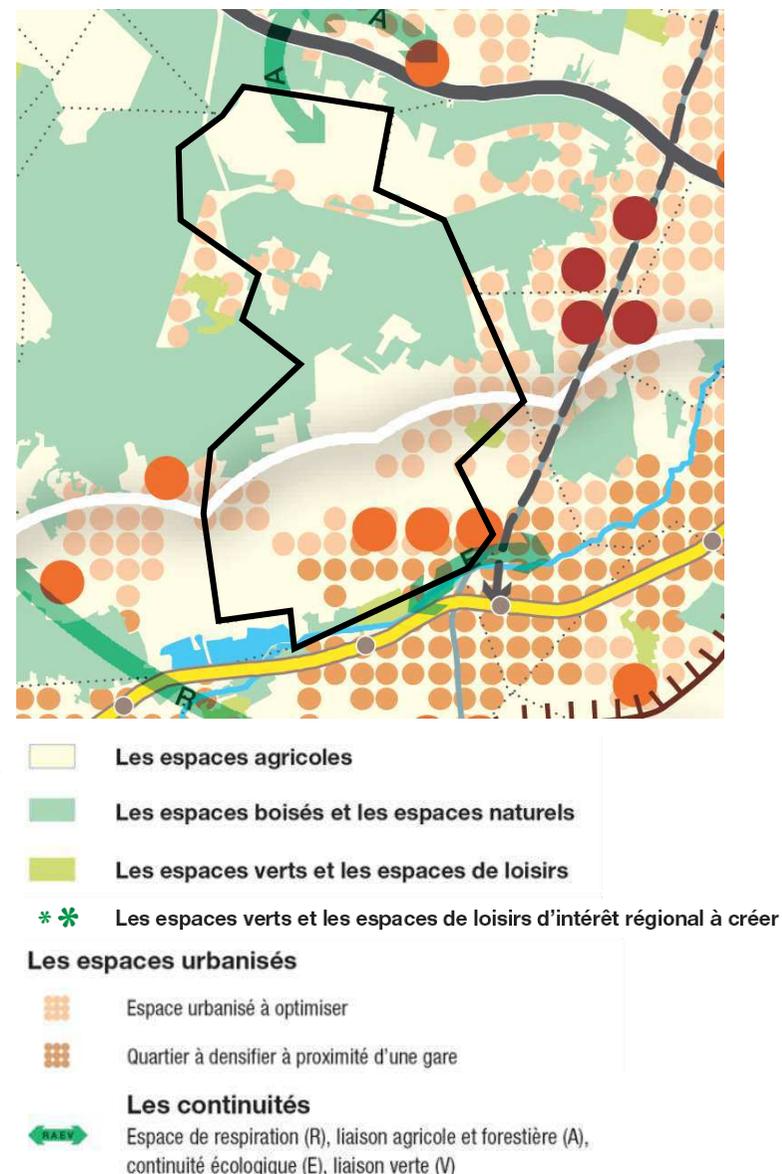
A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la Région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU d'Ollainville doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.



LES ESPACES URBANISÉS À OPTIMISER

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de **15 % de la densité humaine** (24,7 habitants + emplois par hectare en 2013) ainsi que de la **densité moyenne des espaces d'habitat en 2012** (aujourd'hui de 12,5 logements / ha sur les 135,5 ha d'espaces d'habitat que comptait la commune en 2012).

La commune comptait 1699 logements en 2013 selon le Référentiel Territorial de l'IAU. Une augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat conduirait ainsi à la construction d'environ 255 logements au sein de ces espaces sur la période 2013/2030.

La densité humaine étant estimée par le Référentiel Territorial de l'IAU à 24,7 habitants + emplois par hectare en 2013, l'augmentation de la densité humaine de 15% induit une densité humaine à échéance 2030 de l'ordre de **28,4 habitants + emplois par hectares**.



Espace urbanisé à optimiser

Au sein de l'enveloppe urbaine (zones U) du PLU, la commune espère permettre la réalisation de nouveaux logements en priorité dans les secteurs d'OAP, avec une volonté de diversité de l'offre (avec notamment la réalisation de logements sociaux). Les productions sont réparties comme suit dans les secteurs d'OAP au sein des espaces urbanisés :

- Environ 30 logements sur le secteur de la Fresque,
- 35 logements sur le secteur d'entrée Nord du centre-ville,
- Environ 10 logements sur le secteur des Moulins d'Ollainville,
- 30 à 50 logements sur le secteur de la route de Limours.

Dans les secteurs d'OAP à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, il est ainsi rendu possible la création d'environ 115 à 135 nouveaux logements.

Par ailleurs, sur la période 2013-2017, 228 logements ont été commencés à Ollainville selon les données Sitadel. Le rythme de construction sur la commune est ainsi de l'ordre de 14 logements par an. L'ensemble de ces logements ont été réalisés dans les espaces urbanisés.

L'addition de la production déjà réalisée entre 2013 et 2017, selon les données Sitadel, et le nombre de logements prévus au sein des secteurs d'OAP permettrait la réalisation d'environ 340 à 365 nouveaux logements, soit une augmentation d'environ 20 à 21,5% de la densité des espaces d'habitat.

Enfin, outre les logements commencés entre 2017 et 2019 (69 ont notamment été autorisés en 2018), le règlement permet le développement de nouveaux logements dans les zones UCV (centre village), UR (habitat pavillonnaire) et UE (secteurs de projets visant à accueillir une offre de logements diversifiée, intégrant une part de logements sociaux). Malgré un resserrement des règles en zone UR, un potentiel d'évolution et de densification reste à noter, notamment du fait de la présence de grands terrains et de la superficie de cette dernière, qui recouvre une grande partie des espaces urbanisés de la commune.

Une légère inflexion du rythme de construction dans ces zones entre 2019 et 2030, avec un rythme de construction de l'ordre d'environ 12 logements par an, conduirait à la création d'environ 130 logements supplémentaires d'ici à 2030.

Ainsi, entre les logements réalisés depuis 2013 au sein des espaces urbanisés (228 logements), la densification prévue sur des sites ciblés (secteurs d'OAP : 115 à 135 nouveaux logements envisagés), et les possibilités données en diffus (environ 130 de logements), le PLU permettra de poursuivre l'effort de constructions de logements de manière à créer, sur la période 2013-2030, environ 470 à 495 logements au total dans les espaces d'habitat selon le Référentiel Territorial de l'IAU (en 2012).

Les espaces d'habitat en 2012 selon le Référentiel Territorial de l'IAU accueilleraient alors entre 2 170 et 2 195 logements en 2030. Leur densité serait alors de 16 à 16,3 logements par ha, représentant une augmentation de la densité des espaces d'habitat de l'ordre de 28 à 30% entre 2013 et 2030, respectant largement les objectifs fixés par le SDRIF.

Concernant la densité humaine, outre la création d'emplois rendue possible notamment par la création de commerces dans les secteurs d'OAP de la Fresque et de l'entrée Nord du centre-ville, la réalisation de nouveaux logements devrait consolider la densité humaine des espaces urbanisés au sens strict. Ainsi, si on considère à horizon 2030 une légère inflexion de la taille des ménages (2,7 occupants par résidence principale en 2016), notamment du fait de la diversification du parc de logements au profit de logements de taille petite et moyenne, le nombre de logements créés permettrait une augmentation du nombre d'habitants d'environ 1 250 nouveaux habitants ($470 \times 2,6 = 1\ 200$ à $1\ 290$ nouveaux habitants).

Selon l'INSEE, la commune compte 4 732 habitants et 1 298 emplois en 2016. Avec l'augmentation du nombre d'habitants induite par la réalisation des nouveaux logements dans les espaces urbanisés au sens strict en 2012, la commune compterait environ 6 000 habitants. Dans la perspective *a minima* d'un maintien du nombre d'emplois, la commune compterait environ 7 200 habitants + emplois sur les espaces urbanisés au sens strict en 2012 selon le Référentiel territorial de l'IAU, soit une densité humaine de 28,6 habitants + emplois par hectare en 2030, soit une augmentation, *a minima* (dans la perspective d'une réduction de la taille des ménages et avec une stabilisation du nombre d'emplois), de 15,8 %.

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES

La commune d'Ollainville doit permettre une densification à proximité des gares. Le cercle offre **une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie** de l'espace urbanisé communal, en continuité de ce dernier (soit environ **9,6 hectares**).



Quartier à densifier à proximité d'une gare

L'extension de l'urbanisation de la commune d'Ollainville d'environ 9,6 hectares est rendue possible par la présence de secteurs de développement à proximité des gares est une enveloppe maximale. Les secteurs identifiés doivent par ailleurs être situés en continuité des espaces actuellement urbanisés.

Par ailleurs, le PADD fixe plusieurs objectifs quantitatifs et qualitatifs pour la production de logements. Il s'agit ainsi de permettre la réalisation d'environ 690 logements, dans une perspective de qualité et de diversité de la production. Il s'agit ainsi de privilégier la réalisation de logements de manière organisée, dans des secteurs de projet identifiés et maîtrisés par la puissance publique, notamment grâce à l'outil de l'OAP. Le PADD fixe ainsi les objectifs suivants :

- « Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale »,
- « Permettre à tous d'effectuer un parcours résidentiel complet à Ollainville, en encourageant la mise en œuvre d'une offre de logements adaptée à différents types de ménages et différents âges :
 - o Favoriser l'implantation d'une résidence intergénérationnelle rue du Gay Pigeon,
 - o Engager une réflexion sur le développement d'une structure spécifique pour personnes âgées (maison de retraite, foyer-logement, ...) ou pour jeunes (résidence pour jeunes actifs, résidence étudiante, ...) »,
- « Eviter une densification anarchique, notamment dans les quartiers d'habitat individuel ».

Ainsi, afin de répondre aux objectifs de création de 690 logements à horizon 2030 identifiés dans le PADD dans une perspective de qualité, le PLU identifie dans son zonage les zones suivantes en extension de l'urbanisation :

- La ZAC des Belles Vues (15,5 ha en zones AU_p et AU_{pa}, 11,1 ha en zone AU_i et 5,8 ha en zone Ne)
- Secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg – première phase (2,5 ha en zone Aur)
- Secteur des Corlues (1,5 ha en zone Aur)

Orientation du document

Prise en compte dans le PLU

Par ailleurs, s'ajoute le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg - deuxième phase constitue une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation sur une superficie d'environ 4 ha.

Il est à noter que la ZAC des Belles Vues correspond aux secteurs d'urbanisation préférentielle identifiés par la SDRIF et n'est de ce fait pas comprise parmi les 9,6 hectares d'extension des espaces urbanisés identifiés au titre de la présence de secteurs de développement à proximité des gares.

Ainsi, les sites prévus en extension de l'urbanisation correspondent à une superficie de 8 ha (*les 2,5 ha du secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg - première phase + les 4 ha de ce même secteur – phase 2 + les 1,5 ha du secteur des Corlues*). Le PLU d'Ollainville est ainsi compatible avec le SDRIF au sujet de la consommation d'espaces au titre de la présence de secteurs de développement à proximité des gares.

LES SECTEURS D'URBANISATION PRÉFÉRENTIELLE

Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation.

Chaque pastille orange offre 25 hectares d'urbanisation. Cette urbanisation doit être localisée à l'endroit de la pastille. La densité minimale sur ces secteurs d'extension est de 35 logements par hectare.



Secteur d'urbanisation préférentielle

Trois pastilles orange pour les secteurs d'urbanisation préférentielle sont identifiées pour la réalisation de la ZAC intercommunale des Belles Vues, correspondant à une enveloppe maximale de consommation d'un total de 75 ha pour l'ensemble du projet. Deux d'entre-elles sont situées sur le territoire d'Ollainville, soit un potentiel théorique de 50 ha.

Le plan de zonage identifie, sur la commune d'Ollainville, plusieurs zones pour permettre la réalisation du projet de ZAC : les zones AUp et AUpa (15,5 ha), la zone AUi (11,1 ha) et la zone Ne (5,8 ha). Cette dernière est délimitée pour la réalisation d'un parc urbain et n'induit pas d'imperméabilisation du sol. Les différentes zones prévues pour la ZAC représentent un total de 32,4 hectares, dont 26,6 ha sont prévus pour la création de logements et activités économiques. Dès lors, la consommation d'espace prévue sur le secteur d'urbanisation préférentielle identifié au SDRIF est nettement inférieure à l'enveloppe rendue possible par les pastilles orange, permettant la garantie d'une compatibilité du PLU avec le SDRIF.

Orientation du document

LES ESPACES À PROTÉGER

Le bois de Saint-Eutrope au nord de la commune est identifié comme un espace boisé et naturel à protéger.

Une liaison agricole et forestière entre Marcoussis et Ollainville est identifiée au nord. Elle constitue une continuité spatiale concourant aux paysages et à l'identité des lieux. Une continuité écologique est identifiée au sud de la commune, dans le fond de la vallée de l'Orge et de la Rémarde. Elle permet la circulation des espèces entre des réservoirs de biodiversité.

Des dispositifs spécifiques doivent être mis en place pour garantir les continuités.

-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités**
 -  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Prise en compte dans le PLU

Les espaces à protéger au titre du SDRIF le sont également au sein du PLU, par l'intermédiaire de différents documents.

Ainsi, le PADD entend « Conforter et valoriser l'environnement et développer les espaces supports de biodiversité ». Pour cela sont déclinées plusieurs orientations dans les sous-titres suivants :

- « Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue »,
- « Maintenir l'activité agricole et soutenir le développement des circuits courts »
- « Assurer la prévention des risques et réduire la pollution »

Les orientations du PADD sont déclinées en premier lieu au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue, qui vise à valoriser les continuités écologiques existantes et d'échelles différentes, ainsi que les grands espaces de nature de la commune, qu'il s'agisse de la forêt de la Roche Turpin (comprenant notamment le Bois Talon ou le Bois de St-Eutrope), la vallée de l'Orge et de la Rémarde, les mares, mouillères et rus, les espaces agricoles ou les haies et bosquets ponctuant ceux-ci.

Enfin, les orientations du PADD sont déclinées à travers le dispositif réglementaire par un règlement adapté pour les zones A, N et Nzh (zones humides), ainsi que par des prescriptions surfaciques différenciées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : espaces paysagers non constructibles et zones humides avérées et présumées humides. Par ailleurs, des espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme sont délimités sur les espaces boisés de la forêt de la Roche Turpin.

L'ensemble de ces dispositifs garantissent la compatibilité du PLU avec le SDRIF en ce qui concerne les espaces à protéger.

B. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

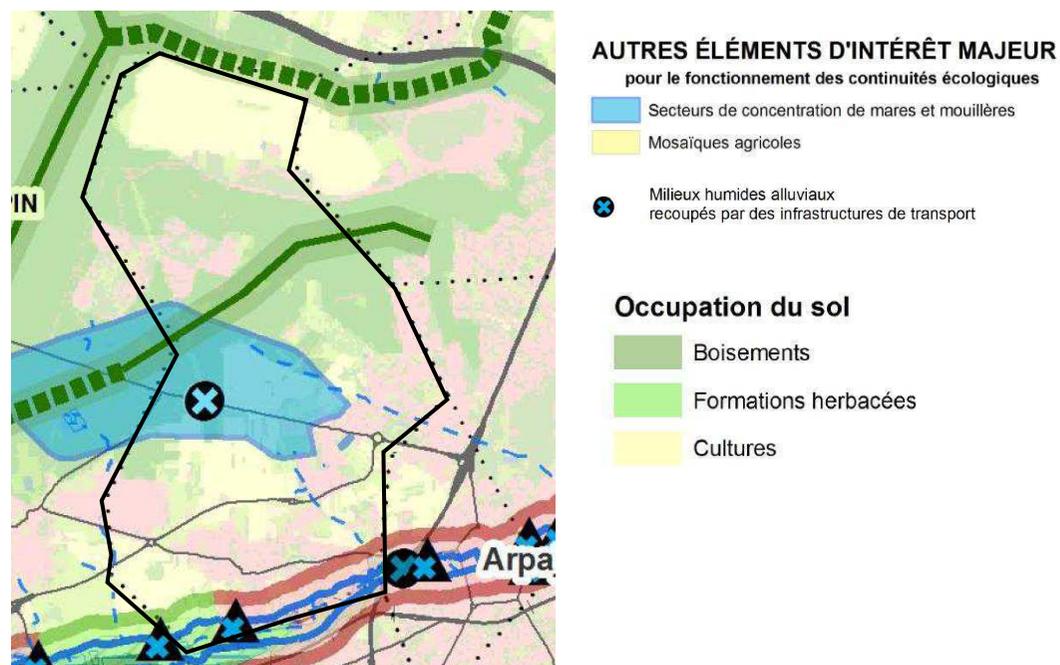
Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte du SRCE.

À Ollainville, le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue suivants :

- Préserver le corridor fonctionnel de la sous-trame arborée dans le bois de Saint-Eutrope
- Restaurer le corridor à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité au nord de la commune
- Restaurer le corridor alluvial multitrame en contexte urbain dans le fond de la vallée de la Rémarde

Traiter prioritairement le secteur de concentration de mares et de mouillères qui est actuellement recoupé par des infrastructures de transport. Le traitement des lisières doit faire l'objet de prescriptions spécifiques de manière à prendre en compte les enjeux d'écosystèmes pour certaines espèces (avifaune en particulier).



ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
<p>4 objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver le corridor fonctionnel de la sous-trame arborée dans le bois de Saint-Eutrope • Restaurer le corridor à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité au nord de la commune • Restaurer le corridor alluvial multitrame en contexte urbain dans le fond de la vallée de la Rémarde • Traiter prioritairement le secteur de concentration de mares et de mouillères qui est actuellement recoupé par des infrastructures de transport 	<p>L'axe du PADD « <i>Conforter et valoriser l'environnement et développer des espaces supports de biodiversité</i> » répond aux orientations fixées par le SRCE, à travers les principes suivants :</p> <p>Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les haies et resserres (petits boisements insérés dans des champs ouverts). • Préserver les vues : du collège sur Arpajon, au niveau du parc de la Butte aux grès, ainsi que sur Egly. • Créer un grand espace vert public sur le site des Belles Vues. • Appuyer l'intégration paysagère des nouveaux quartiers (Belles Vues notamment) en respectant la trame agricole, les haies, les dénivelés et la couverture végétale <p>Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les éléments du patrimoine naturel à protéger : la mare de la Fosse, la rivière de la Villange, les berges de la Remarde etc. • Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge ; porter un regard attentif sur le devenir des étangs • Préserver ou reconstituer les cours d'eaux intermittents • Protéger les secteurs de concentration de mares et mouillères

C. Le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération. Le SCOT, prescrit par délibération du 31 mars 2016, a été arrêté durant le conseil communautaire du 21 février 2019. Il n'est pas encore approuvé, le SDRIF est donc toujours le document de référence vis-à-vis duquel le PLU d'Ollainville doit être compatible. Néanmoins, le SCOT a été pleinement pris en compte lors de la construction du PLU afin d'être également compatible avec celui-ci.

Le PADD entend décliner la politique générale d'aménagement mise en œuvre sur le territoire de Cœur d'Essonne Agglomération, avec les axes suivants :

- Vivre dans une agglomération entre ville et campagne,
- Vivre dans une agglomération relevant des défis des transitions,
- Vivre dans une agglomération de projets ambitieux, actrice de la Région Ile de France,
- Vivre dans une agglomération solidaire.

Dès lors, le SCOT entend poursuivre les objectifs suivants :

- Préserver les terres agricoles et limiter les extensions urbaines aux coups partis, soit environ 150 ha à vocation d'habitat, mixtes ou d'équipements, et 250 ha à vocation économique,
- Préserver le cadre de vie et la biodiversité,
- Permettre la mise en œuvre des projets structurants de Cœur d'Essonne Agglomération : le projet Sésame, le projet de la base aérienne, Ter@tec, etc.,
- Assurer le développement de l'offre de logement, soit 1100 logements par an, en lien avec l'amélioration des conditions de desserte et de transports et le respect des formes urbaines existantes,
- Protéger le commerce de proximité,
- Assurer un bon niveau d'équipement et de service, en particulier dans le domaine de la santé,
- Engager l'agglomération dans les transitions énergétiques agricoles et alimentaires.

Le SCOT donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles. Ollainville est considérée au sein du SCOT, comme pôle structurant complémentaire (deuxième niveau dans la structure urbaine du territoire).

Concernant la compatibilité du PLU d'Ollainville avec le SCOT, plusieurs orientations du Documents d'Orientations et d'Objectifs doivent être particulièrement prises en compte, notamment concernant l'organisation du développement urbain (enveloppes possibles de consommation, densités minimales devant être rendues possibles...).

Cartographie des enveloppes limitatives des projets urbains

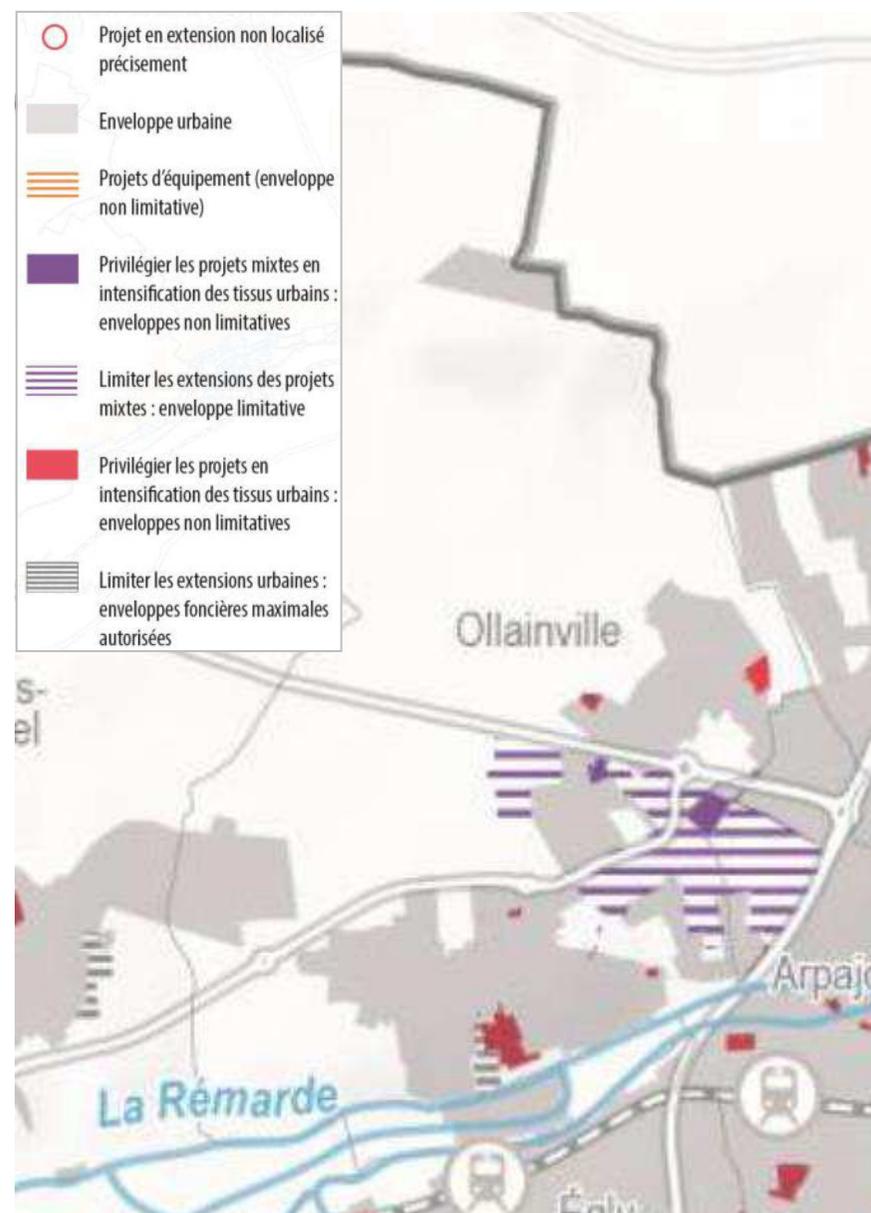
Par rapport à la cartographie des projets urbains : « Conjuguer développement urbain compact et qualité des espaces vécus, projets mixtes ou à vocation d'habitat », le PLU d'Ollainville est pleinement compatible sur les sites de projet identifiés dans le PLU (par des OAP et/ou des zones AU).

En effet, sont identifiés comme projets en intensification des tissus urbains, les projets :

- des Corlues,
- du secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg (dans sa partie est)
- du secteur d'entrée de ville Nord du centre-bourg.

Par ailleurs, les secteurs de la ZAC des Belles Vues et de la Route de Limours sont identifiés pour une extension à destination de projets mixtes. L'enveloppe urbaine prévue pour ce dernier est par ailleurs plus importante au sein du SCOT, que celle réellement urbanisée au sein du PLU (en particulier dans l'OAP). Dès lors, les enveloppes foncières prévues pour le développement urbain en extension prévues au SCOT ne sont pas utilisées dans leur totalité au sein du PLU.

Il est enfin à noter que la partie ouest du secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg est identifiée comme secteur d'extension urbaine (enveloppes foncières maximales autorisées).



Respect des densités du SCOT :

Dans les secteurs en extension de l'urbanisation à plus de 1000 m de la gare d'Egly, la densité brute devra être comprise entre 35 et 40 logements par hectare. Seul le secteur de projet de la ZAC des Belles Vues, fléché dans le PLU, et faisant l'objet d'OAP, est considérée comme étant en extension de l'urbanisation et donc concerné. Au sein de cette ZAC des Belles Vues, il est prévu, pour ce qui concerne la commune d'Ollainville, la création sur ce site d'environ 300 logements pour une superficie des espaces accueillant de l'habitat de 15,5 ha (21,3 ha en comprenant le parc urbain). La densité brute à Ollainville est ainsi de 19,4 logements par hectare. Néanmoins, ce projet d'aménagement étant intercommunal, il doit être pris en compte sur l'ensemble du secteur de projet. Or, il prévoit, sur les communes d'Ollainville et Arpajon, la création de 1000 logements, soit une densité en logements prévue sur les espaces d'habitat de 35 logements par hectare. Le projet, dans sa globalité, est ainsi bien compatible avec le SDRIF.

Dans les secteurs en extension de l'urbanisation situés à moins de 1000 m de la gare d'Egly (sud du centre-ville), la densité devra être *a minima* de 50 logements / ha. Le secteur d'aménagement du sud du centre-bourg est concerné. La densité sur les projets de la première phase étant d'environ 35 logements / ha (résidence intergénérationnelle exclue), la densité devra être *a minima* de 53 logements par hectare sur la seconde phase du projet, conduisant à la construction d'environ 240 logements.

Dans les secteurs en renouvellement urbain de plus de 5000 m², les programmes de logement devront avoir une densité comprise entre 30 et 80 logements par hectare. A Ollainville, sont concernés :

- Le site des Corlues qui devrait accueillir sur sa partie déjà programmée environ 37 logements sur une superficie d'environ 8 500 m², soit une densité d'environ 45 logements par hectare.
- Le secteur d'aménagement route de Limours qui devrait accueillir entre 30 et 50 logements sur une superficie d'environ 1,8 ha, soit une densité comprise entre 17 et 28 logements par hectare.

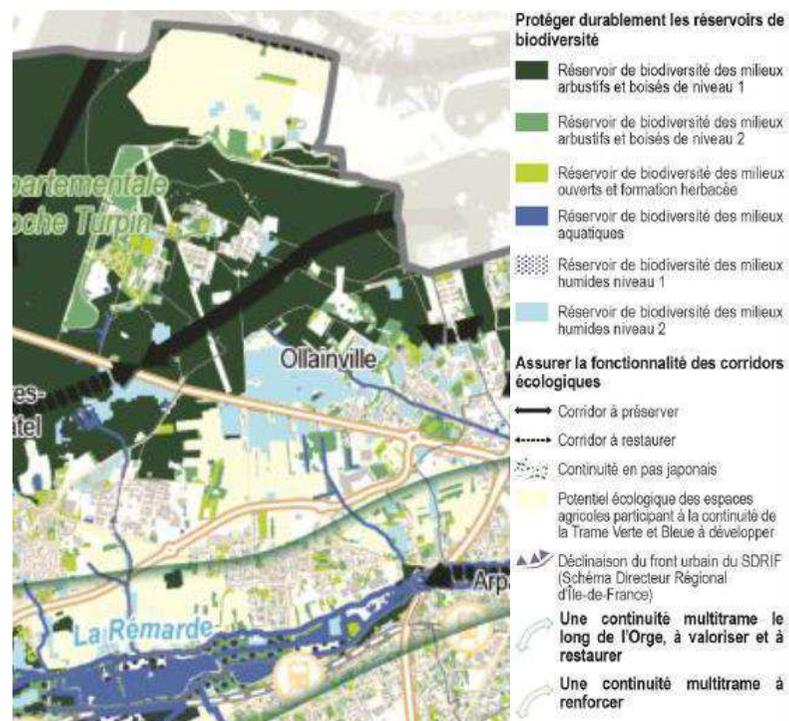
Le SCOT met en évidence par ailleurs que : « Les objectifs de densité correspondent à une moyenne minimale à atteindre par commune sur l'ensemble de la période d'application du SCoT. L'inscription de densités moyennes minimales permet la réalisation d'opérations affichant des morphologies et des densités différentes au sein de la commune ». Dès lors, une péréquation peut être mise en œuvre entre les différents projets sur des secteurs en renouvellement urbain afin de parvenir à une compatibilité avec le SCOT (densité minimale de 30 logements par hectare sur ces secteurs).

Ainsi, les deux projets concernés (Corlues et secteur d'aménagement route de Limours) permettront la création de 67 à 87 sur une superficie totale de 2,65 ha soit, au global, une densité moyenne de 30 logements par hectare.

La deuxième phase des Corlues, sur laquelle la programmation n'est pas encore définie à ce jour, devra donc a minima respecter une densité de 30 logements / hectare pour maintenir cette densité minimum exigé par le SCoT.

Enfin, le SCoT, conformément aux orientations du SDRIF, affiche l'objectif d'une augmentation de +15% de la densité des espaces d'habitat. Comme cela a été démontré dans le chapitre précédent démontrant la compatibilité du PLU avec le SDRIF, le PLU respecte bien cet objectif.

Cartographie de la trame verte et bleue



Par rapport à la cartographie de la trame verte et bleue, la compatibilité du PLU avec le SCOT est assurée par différents documents.

L'OAP Trame Verte et Bleue du PLU conforte à l'échelle communale les orientations proposées au sein du DOO du SCOT. Sont identifiés au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue l'ensemble des secteurs naturels spécifiques (espaces boisés, secteurs de zones humides, continuités écologiques (notamment au sein des espaces boisés et le long de la vallée de l'Orge et de la Rémarde) et la confortation de la fonction des espaces agricoles dans la trame verte et bleue. L'OAP identifie par ailleurs également les principaux espaces paysagers en milieu urbain, de la même manière que le DOO du SCOT.

Par ailleurs, le dispositif réglementaire, et notamment le plan de zonage identifie plusieurs dispositifs permettant de répondre aux orientations du SCOT. Ainsi, les zones humides du territoire sont identifiées au plan de zonage comme « zone humide avérée à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ». Des zones Nzh sont également identifiées pour y garantir une préservation totale de leurs caractéristiques par une interdiction de toute modification du sol.

Les espaces boisés de la Forêt départementale de la Roche Turpin sont protégés dans leur grande majorité par des Espaces Boisés Classés (ceux qui ne le sont pas sont en zone UM destinée aux installations militaires), tandis que des « espaces paysagers non constructibles au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme » sont délimités pour la confortation des espaces de nature en ville, des bords des cours d'eau et autres espaces paysagers de la commune (notamment le long de la vallée de la Rémarde et de l'Orge et dans les espaces agricoles).

D. Le PLH

Le Programme Local de l'Habitat de Cœur d'Essonne Agglomération est le document cadre en matière d'habitat pour la Communauté d'Agglomération. Le PLU doit être compatible avec lui. Le PLH a été arrêté lors du Conseil Communautaire du 2016 juin 2019.

Il fixe pour les 6 prochaines années les objectifs du territoire en termes de construction neuve de logement, de rénovation des résidences existantes, d'équilibres de peuplement. Il porte à la fois sur les logements privés et sociaux, le locatif comme l'accèsion à la propriété, et sur les besoins spécifiques de certaines catégories de population (jeunes, personnes âgées, gens du voyage...)

Les élus communautaires ont choisi de fixer un rythme de développement de la production neuve soutenable pour le territoire, de 1 100 logements neufs par an, correspondant aux tendances observées au cours des 5 dernières années. Le projet de PLH souligne qu'une amélioration de l'emploi local et des transports routiers et en commun est indispensable pour poursuivre cette dynamique.

Le PLH décline des objectifs quantitatifs et qualitatifs, mais également des orientations thématiques. Pour ce faire, le programme d'action du PLH décline ainsi quatre grandes orientations :

1. Organiser les conditions d'un développement résidentiel adapté aux besoins du territoire et de qualité,
2. Réhabiliter et maintenir l'attractivité des logements existants
3. S'assurer des réponses adaptées aux besoins spécifiques des ménages
4. Mettre en place les outils de mise en œuvre de la politique de l'habitat

Concernant la commune d'Ollainville, l'objectif de production en logements pour le PLH 2018-2023 est *a minima* de 367 logements. Pour cela, plusieurs projets ont été identifiés par la commune. L'ensemble des logements nécessaires pour être conforme à l'objectif quantitatif du PLH pourront être réalisés au sein des secteurs ciblés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les secteurs et leurs programmations déjà identifiées sont les suivants :

- Environ 30 logements sur le secteur de la Fresque,
- 35 logements sur le secteur d'entrée Nord du centre-ville,
- Environ 100 logements sur le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg,
- Environ 10 logements sur le secteur des Moulins d'Ollainville,
- 30 à 50 logements sur le secteur de la route de Limours,
- 37 logements sur le site des Corlues,
- Environ 300 logements ZAC des Belles Vues.

Ainsi, les secteurs d'OAP permettent la réalisation de 542 à 562 logements, sur une temporalité plus longue que le PLH. Au sein des éléments de programmation du PLH, sont identifiés la ZAC des Belles Vues, les logements créés sur le secteur d'entrée Nord du centre-ville et un projet en cours de construction à l'angle de la rue de la République et de la rue de la Roche.

Entre 2018 et 2023, le PLH prévoit parmi les 367 logements à réaliser, la construction de 208 logements locatifs sociaux, dans une perspective de rattrapage des objectifs de la loi SRU. Pour ce faire, les secteurs d'OAP prévoient la construction d'une part conséquente de logements locatifs sociaux. Par ailleurs, plusieurs emplacements sont réservés pour mixité sociale au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'urbanisme de 30% et 100%. Ainsi :

- La ZAC des Belles Vues doit permettre la réalisation d'environ 90 logements sociaux,
- La première phase du site des Corlues doit permettre la réalisation d'*a minima* 20 logements locatifs sociaux,
- Le secteur de la route de Limours prévoit la création de 9 à 15 logements locatifs sociaux,
- Le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg prévoit dans sa première phase la réalisation d'environ 25 logements locatifs sociaux,
- Le secteur d'entrée Nord du centre-ville doit permettre l'accueil d'environ 16 logements locatifs sociaux.

Ainsi, au sein des sites d'OAP sont identifiés entre 160 et 166 logements locatifs sociaux. À ceux-ci s'ajoutent un certain nombre de projets identifiés par la commune :

- 8 logements locatifs sociaux route d'Arpajon,
- 7 logements locatifs sociaux rue du Coteau,
- 2 logements locatifs sociaux rue de la République,
- 79 logements locatifs sociaux route d'Arpajon,
- 33 logements locatifs sociaux rue des Primevères.

Ces projets représentent un total de 129 logements locatifs sociaux. De ce fait, le total des logements locatifs sociaux identifiés dans le tissu urbain sur des projets déjà engagés ou dans les OAP représente environ 290 logements, excédant les objectifs du PLH. Le PLU permet donc à la commune d'assurer une compatibilité avec le PLH 2018-2023 de Cœur d'Essonne Agglomération.

E. Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacement des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE D'OLLAINVILLE :

Normes vélos :

- **Habitation :**
0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- **Bureaux :**
1,5m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Activités / commerces / industrie de plus de 500 m² de surface de plancher :**
A minima une place pour 10 employés
- **Équipements scolaires :**
Une place pour 8 à 12 élèves

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les normes vélos prescrites dans le PDUIF.

Normes véhicules :

- **Bureaux :**

Le PDUIF fixe pour les bureaux une norme maximale afin de limiter le nombre de places de stationnement créées :

- À moins de 500 m d'une station de TC, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45 m² (norme plafond).
- À plus de 500 m d'une station de TC, ne pourront pas être fixées des obligations supérieures à 1 place pour 55m² (borne à la norme plancher).

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant ces normes plafond pour l'ensemble des zones.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE D'OLLAINVILLE :

- **Logements :**

Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Ollainville : 1,47) :

1,47 x 1,5 ≈ 2,2 places par logement maximum

La commune peut également si elle le souhaite inclure une disposition pour les places visiteurs.

A moins de 500 mètres d'une station de transport, il est interdit de fixer des obligations supérieures à :

- 1 place par logement
- 0,5 place par logement social

Les terrains situés au sud de l'avenue d'Egly ne pourront pas avoir des obligations supérieures à 1 place par logement.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant ces normes plafond pour l'ensemble des zones.

F. Le SDAGE

ORIENTATIONS DU SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
<p>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands) et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine.</p> <p>Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la diminution des pollutions ponctuelles ; • la diminution des pollutions diffuses ; • la protection de la mer et du littoral ; • la restauration des milieux aquatiques ; • la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ; • la prévention du risque d'inondation. • l'objectif d'atteinte de qualité des cours d'eau 	<p>Le PADD prend en compte les orientations du SDAGE par le biais de l'axe « Conforter et valoriser l'environnement et développer des espaces support de biodiversité ».</p> <p>Assurer la prévention des risques et réduire la pollution :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévenir les risques d'inondation • Veiller à maintenir la qualité de l'air en développant les modes de déplacement doux et en favorisant le recours aux énergies renouvelables. • Améliorer la qualité de l'eau en appuyant une gestion plus écologique des eaux pluviales notamment. • Favoriser l'implantation sur la commune d'entreprises respectueuses de l'environnement. • Lutter contre les nuisances sonores et visuelles notamment liées au trafic routier et à certaines activités économiques.

G. Le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation)

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) est un des outils prévus par la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation pour réduire les conséquences négatives des inondations sur la santé, l'économie, l'environnement et le patrimoine. Ce document de planification est élaboré sous l'égide du préfet coordonnateur de bassin Seine-Normandie en étroite collaboration avec les parties prenantes. Le PGRI a été approuvée par le Préfet coordonnateur de Bassin par arrêté du 7 décembre 2015.

Le contenu du PGRI est précisé par l'article L.566-7 du Code de l'environnement. Ce document fixe des objectifs à atteindre à l'échelle du bassin, édictant des dispositions à mettre en œuvre pour y parvenir. Le PGRI s'inscrit dans un cycle de gestion de 6 ans pour lequel la directive inondation fixe les principales échéances. Il sera révisé une première fois en 2021 et sa mise en œuvre fera l'objet d'une évaluation. Ollainville n'est pas considéré comme Territoire à Risque Important d'inondation.

Ce premier plan fixe un cadre priorisé et proportionné au travers de quatre grands objectifs à atteindre d'ici 2021, déclinés respectivement suivant diverses dispositions

- réduire la vulnérabilité des territoires,
- agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages,
- raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés,
- mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque.

Il est pris en compte dans le PLU à travers plusieurs documents :

- Dans le PADD sont inscrites les orientations suivantes : « Prévenir les risques d'inondation » et « Améliorer la qualité de l'eau en appuyant une gestion plus écologique des eaux pluviales notamment »,
- Dans l'OAP Trame Verte et Bleue sont inscrites les orientations suivantes : « Préserver les secteurs de mares et mouillères et leurs fonctions écologiques », « Prendre en compte la présence présumée de zones humides, notamment en entretenant une bonne perméabilité des sols », « Protéger l'Orge et la Rémarde, leurs berges, ainsi que les zones humides attenantes, notamment par un retrait minimal de 10 m des constructions depuis les abords des cours d'eau » et « Préserver les berges et l'écoulement des rus en interdisant l'imperméabilisation de leurs berges et en garantissant leur bon écoulement »,
- Dans le règlement est identifié une orientation pour garantir un retrait de 10m depuis les berges des cours d'eau. Une zone Nzh est également délimitée pour garantir une protection intégrale des secteurs de zones humides.

■ Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

1. La production de logements envisagée au regard de l'objectif fixé dans le PADD

1/ Le rappel de l'objectif de production de logements à horizon 2030

Le PADD fixe l'objectif de production de logements suivant : « Les projets envisagés à l'horizon 2030 (incluant la ZAC des Belles Vues) permettent de tabler sur une production d'environ 690 logements. »

2/ La production de logements prévue pour atteindre l'objectif fixé dans le PADD

Le dispositif réglementaire a été mis en place de manière à permettre la réalisation d'un nombre suffisant de logements pour atteindre cet objectif, mais également en permettant une diversité de la production des logements afin de répondre aux orientations suivantes du PADD, qui fixe un objectif de qualité pour la production des logements :

- « Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale »,
- « Permettre à tous d'effectuer un parcours résidentiel complet à Ollainville, en encourageant la mise en œuvre d'une offre de logements adaptée à différents types de ménages et différents âges :
 - o Favoriser l'implantation d'une résidence intergénérationnelle rue du Gay Pigeon,
 - o Engager une réflexion sur le développement d'une structure spécifique pour personnes âgées (maison de retraite, foyer-logement, ...) ou pour jeunes (résidence pour jeunes actifs, résidence étudiante, ...) »,
- « Eviter une densification anarchique, notamment dans les quartiers d'habitat individuel ».

Pour ce faire, le dispositif réglementaire et les OAP entendent mettre en œuvre une production qualitative et ordonnée, en priorisant notamment la construction de nouveaux logements au sein d'opérations organisées et maîtrisées. Ainsi, les sites d'OAP doivent permettre d'assurer une majeure partie de la production de logements, par la réalisation d'entre 540 et 560 logements (entre 78 et 81% de l'objectif fixé par le PADD) :

- Environ 300 logements ZAC des Belles Vues
- Environ 30 logements sur le secteur de la Fresque,
- 35 logements sur le secteur d'entrée Nord du centre-ville,
- Environ 100 logements sur le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg,
- Environ 10 logements sur le secteur des Moulins d'Ollainville,
- 30 à 50 logements sur le secteur de la route de Limours,
- 37 logements sur le site des Corlues.

Les 130 à 150 logements devant être réalisés pour garantir le respect de l'objectif fixé dans le PADD (soit 12 / 13 logements par an) pourront l'être en densification des zones UCV, UE et UR. Pour ce faire, le dispositif réglementaire permet une densification maîtrisée des espaces urbanisés. Il s'agit ainsi, dans ces espaces, de permettre la conservation d'un rythme de construction de logements semblable à celui constaté entre 2013 et 2017 (14 logements par an), tout en garantissant une meilleure protection de la nature en ville dans la zone UR. Dans cette même zone UR, un ajustement du dispositif réglementaire, avec pour objectif une amélioration de la qualité de vie, et une meilleure maîtrise de son évolution, induira un rythme de construction légèrement plus lent qu'aujourd'hui.

2. La mise en œuvre d'une production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Afin de permettre l'atteinte de l'objectif fixé dans le PADD de production de 690 logements à horizon PLU (2030), la construction suivant une forme organisée est privilégiée, notamment dans des secteurs couverts par des OAP, qui doivent permettre la réalisation de 78 à 81% de la production de logements dans la commune. Ces secteurs sont délimités dans l'espace urbain (zones U du PLU actuel et révisé) et en extension des espaces déjà urbanisés.

Sont mises en œuvre sur des espaces déjà urbanisés les OAP sur les secteurs suivants :

- Le secteur de la Fresque,
- Le secteur de la route de Limours,
- Le secteur des Moulins d'Ollainville,
- Le secteur d'entrée Nord du centre-ville.

Par ailleurs, le PLU identifie les zones suivantes en extension de l'urbanisation, ouvertes à l'urbanisation :

- La ZAC des Belles Vues (15,5 ha en zones AU_p et AU_{pa}, 11,1 ha en zone AU_i et 5,8 ha en zone Ne)
- Le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg – première phase (2,5 ha en zone Aur)
- Le secteur des Corlues (1,5 ha en zone Aur)

Enfin, le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg – deuxième phase constitue une zone à urbaniser fermée à l'urbanisation sur une superficie d'environ 4 ha.

Le total des superficies des zones d'urbanisation future prévues au futur PLU (zones AU ouvertes à l'urbanisation et zones AU fermées) est de 40,4 hectares, dont 23,5 ha à destination de logements. Cette extension représente une augmentation limitée à environ 13% de l'espace urbanisé¹ sur le territoire communal et 3,6% de la superficie de la commune.

Néanmoins, il est à noter que la totalité des 40,4 ha de consommation d'espaces naturels ou agricoles constitue une enveloppe qui n'est pas urbanisée et imperméabilisée dans son ensemble. A titre d'exemple, le parc de la ZAC des Belles Vues (zone Ne du PLU sur une superficie de 5,8 ha) est intégré dans cette enveloppe. Or, cet espace conservera un caractère vert et naturel et ne constituera pas des terrains imperméabilisés.

¹ Les espaces urbanisés au sens strict représentent, selon l'IAU, 309 hectares en 2012.

Par ailleurs, l'essentiel des projets sont déjà engagés à court terme. Ainsi, la ZAC des Belles Vues (32,4 ha, dont 5,8 ha destinés à accueillir un parc urbain) est un secteur d'urbanisation d'ampleur intercommunale. De même, plusieurs secteurs d'échelle communale font l'objet de projets en cours ou sur le point d'être lancés (Secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg - première phase et Secteur des Corlues).

Ainsi, seule la zone d'urbanisation future fermée à l'urbanisation (Secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg - seconde phase) constitue une extension sans projet véritablement défini à l'heure actuelle. Toutefois, ce secteur constitue une dent creuse au cœur du centre-bourg, à proximité de la gare RER d'Egly, aujourd'hui occupée par des serres dont l'accessibilité est limitée et dont la viabilité économique à long terme ne peut être garantie.

Dès lors, il peut apparaître que les extensions de l'urbanisation sont limitées aux stricts besoins de la commune, dans le cadre d'une modération de la consommation d'espace. Enfin, il est à noter qu'une zone AUAE a été supprimée route de Limours, au profit de la zone agricole et d'une zone Nzh, couverte par l'OAP, sur un total de 8,2 ha.

Justification des OAP

Pour accompagner la mise en œuvre du PADD, 9 OAP ont été définies :

1. Une OAP sur le centre-bourg déclinée sur les sites spécifiques suivants :

1. Le secteur de la Fresque
2. L'entrée Nord du centre-bourg
3. Le secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg
4. Le moulin d'Ollainville
5. Secteur pour la création d'un équipement de fêtes

2. Des OAP sur les principaux sites d'enjeux (hors bourg) :

1. Le secteur d'urbanisation de la Route de Limours (secteur encore en cours de réflexion)
2. Les Corlues
3. La ZAC des Belles Vues

1 OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue.

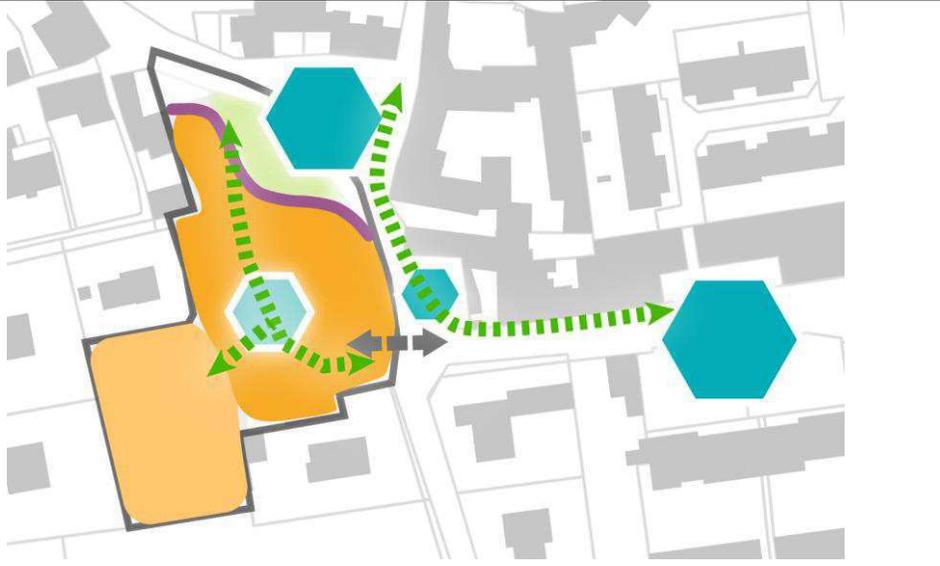


1. Le centre-bourg

Noyau historique de la commune d'Ollainville, le bourg accueille aujourd'hui la majorité des commerces et des équipements du territoire. Lieu de vie, de rencontres, il doit faire face aujourd'hui à des enjeux importants. Le commerce de proximité, élément primordial de l'animation d'un cœur de village, doit être pérennisé. Les lieux de vie et les espaces de rencontre doivent être développés. Il s'agit, dans le cadre de cette orientation d'aménagement et de programmation, de pérenniser l'animation d'un bourg à notre époque, où les déplacements en voiture peuvent souvent éloigner les habitants de leur centre-ville.



1.1. Le secteur de la Fresque

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Répondre à la diversité des besoins des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none">• Permettre à tous d'effectuer un parcours résidentiel complet à Ollainville, en encourageant la mise en œuvre d'une offre de logements adaptée à différents types de ménages et différents âges : <p>Conforter le bourg :</p> <ul style="list-style-type: none">• Permettre la mise en œuvre de petites opérations de logement bien intégrées dans le tissu urbain du centre-bourg (et des quartiers résidentiels) en fonction des opportunités foncières.• Favoriser le développement de commerces en rez-de-chaussée pour les opérations de logement au cœur du centre bourg <p>Limiter l'extension de l'urbanisation et prendre en compte les risques :</p> <ul style="list-style-type: none">• Prioriser le développement d'abord dans les dents creuses tout en préservant les espaces naturels d'intérêt communal localisés au sein de l'enveloppe urbaine. <p>Créer de l'urbain qualitatif, bien intégré et agréable à vivre :</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement de nouvelles opérations de logement dans la continuité des formes urbaines existantes (maisons individuelles et maisons groupées en priorité).• Privilégier, au sein des nouveaux quartiers, des espaces publics généreux plutôt que de grandes surfaces privatives. <p>Valoriser et développer le commerce et les services de centre bourg :</p> <ul style="list-style-type: none">• Continuer la dynamisation de l'offre commerciale en centre-ville par son développement et la structuration de linéaires commerciaux.	 <p>Secteur situé au cœur du centre-bourg, le site de projet doit permettre la réalisation d'une trentaine de logements et conforter la polarité commerciale, tout en valorisant le caractère de centre-bourg du secteur (par exemple par la conservation ou la recréation d'éléments identitaires de la ferme originelle tels que des porches). Inclus dans le réseau de places du centre-bourg (place de la Paix, place du Marché et place à l'intersection de la rue de la République et de la rue Charles Baudelaire), il constitue l'occasion d'une extension et d'une valorisation de la place de la Paix. La réalisation du projet doit par ailleurs permettre une amélioration et une sécurisation des liaisons douces au sein du centre-ville par une valorisation des espaces publics et un apaisement de la circulation de la rue de la République. Enfin, la dénivellation nord-sud doit permettre la réalisation d'un parc de stationnement semi-enterré. Une quinzaine de places de parking public doivent être réalisées sur le site de projet.</p>

Encourager la découverte du territoire communal :

- Favoriser le développement des liaisons douces sur le territoire communal :
 - En lien avec la création d'opérations de logements importantes

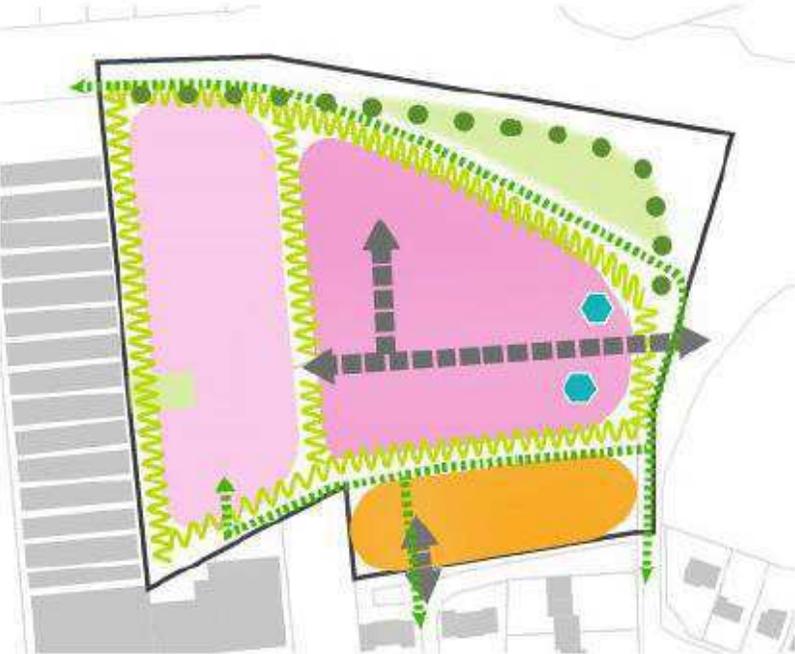
Prendre en compte le besoin en stationnement résidentiel futur et la problématique du stationnement actuel :

- Développer des espaces de stationnement en corrélation avec les nouveaux besoins induits par les projets.
- Faciliter le stationnement à proximité des polarités commerciales et d'équipements.

L'OAP doit ainsi permettre une valorisation de ce site par la réalisation d'une opération de logements comprenant des commerces en rez-de-chaussée, bien intégrée dans l'organisation urbaine du cœur de ville.

Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIEE des zones présumées humides en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

1.2. L'entrée nord du centre-ville

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Accueillir de nouvelles entreprises et développer l'artisanat, en proposant des emplois adaptés à la population locale :</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement d'une activité d'artisanat dans un site accessible et visible, le long de la RD 116. Cela permettrait également le déplacement des petites entreprises situées au sein du tissu pavillonnaire du hameau de la Roche.• Etudier le développement des activités économiques existantes (Vernet, Biocoop, ...) et/ou souhaitant s'installer sur le territoire Ollainvillois.• Favoriser les activités économiques créatrices d'emplois et pouvant correspondre aux caractéristiques socio-économiques de la population ollainvilloise. <p>Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement de petites opérations de logements sociaux dans les secteurs déjà urbanisés, en veillant à leur bonne intégration paysagère et sociale. <p>Créer de l'urbain qualitatif, bien intégré et agréable à vivre :</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement de nouvelles opérations de logement dans la continuité des formes urbaines existantes (maisons individuelles et maisons groupées en priorité).• Privilégier, au sein des nouveaux quartiers, des espaces publics généreux plutôt que de grandes surfaces privatives. <p>Encourager la découverte du territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement des liaisons douces sur le territoire communal :<ul style="list-style-type: none">• En lien avec la création d'opérations de logements importantes, en particulier entre le centre-ville et les gares.	 <p>Secteur d'entrée du centre-bourg, celui-ci se prête à l'accueil de petites activités économiques permettant une confortation de la dynamique économique de la ville, au service de ses habitants et permettant la création d'emplois de proximité. En effet, sa situation permet aux activités implantées de bénéficier d'une bonne visibilité. L'aménagement de ce site est prévu en deux phases, afin de permettre une adaptation la plus fine possible à l'évolution des besoins en foncier d'activités. De plus, ce site doit également, dans sa partie sud, accueillir une opération de logements comportant au moins 50% de logements sociaux.</p> <p>L'OAP proposée sur ce site a pour ambition de mettre en œuvre une intégration paysagère et urbaine optimale grâce notamment au ménagement de transitions</p>

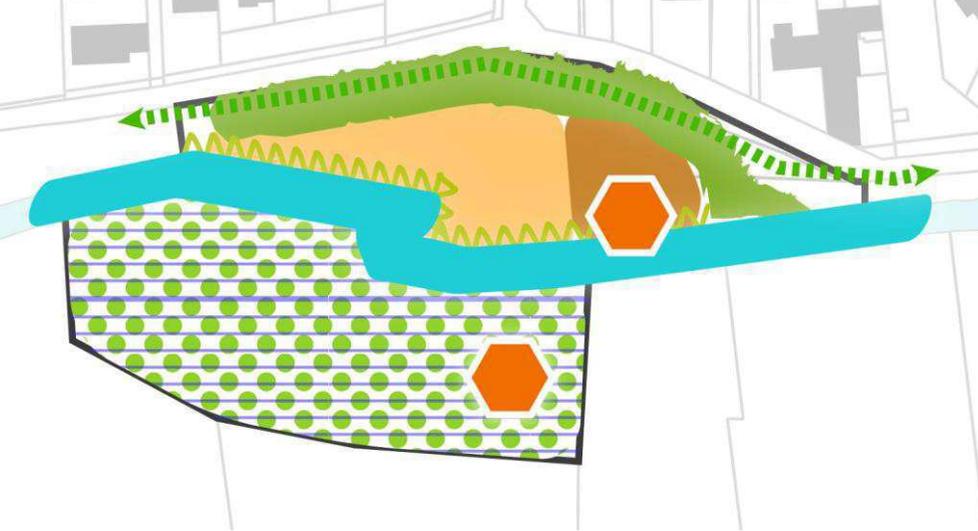
Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
	<p>paysagères, au maintien et à la valorisation de l'alignement d'arbres existants, ainsi que la création de continuités douces.</p> <p>Ce site fait par ailleurs l'objet d'une étude spécifique au titre de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.</p>

1.3. Secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg

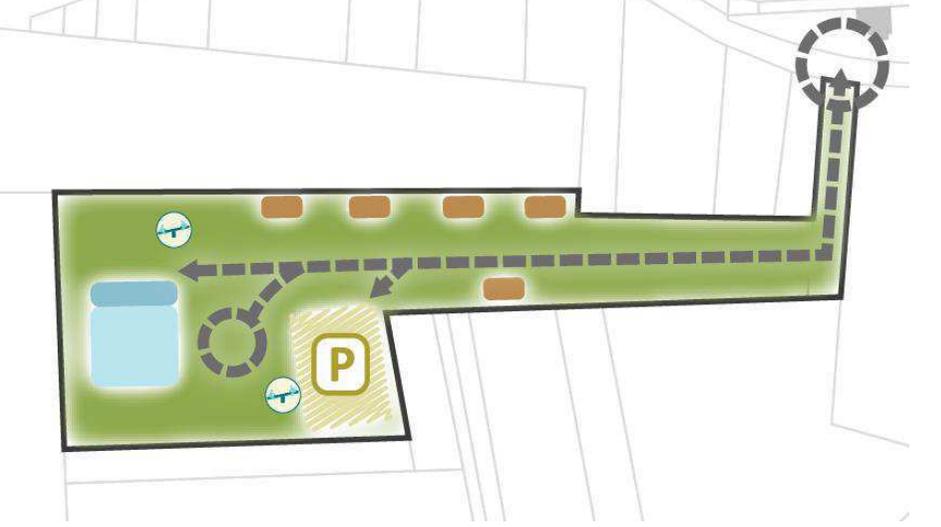
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser le développement de petites opérations de logements sociaux dans les secteurs déjà urbanisés, en veillant à leur bonne intégration paysagère et sociale. <p>Répondre à la diversité des besoins des habitants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Permettre à tous d'effectuer un parcours résidentiel complet à Ollainville, en encourageant la mise en œuvre d'une offre de logements adaptée à différents types de ménages et différents âges : <ul style="list-style-type: none"> Favoriser l'implantation d'une résidence intergénérationnelle rue du Gay Pigeon, <p>Conforter le bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> Permettre la mise en œuvre de petites opérations de logement bien intégrées dans le tissu urbain du centre-bourg (et des quartiers résidentiels) en fonction des opportunités foncières. <p>Créer de l'urbain qualitatif, bien intégré et agréable à vivre :</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser le développement de nouvelles opérations de logement dans la continuité des formes urbaines existantes (maisons individuelles et maisons groupées en priorité). 	

<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier, au sein des nouveaux quartiers, des espaces publics généreux plutôt que de grandes surfaces privatives. <p>Assurer la prévention des risques et réduire la pollution :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévenir les risques d'inondation • Améliorer la qualité de l'eau en appuyant une gestion plus écologique des eaux pluviales notamment. • Lutter contre les nuisances sonores et visuelles notamment liées au trafic routier et à certaines activités économiques. <p>Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier les éléments du patrimoine naturel à protéger : la mare de la Fosse, la rivière de la Villange, les berges de la Remarde etc. • Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge ; porter un regard attentif sur le devenir des étangs • Préserver ou reconstituer les cours d'eaux intermittents • Protéger les secteurs de concentration de mare et mouillères 	<p>Espace actuellement agricole enclavé au sein des espaces urbanisés, le secteur est à proximité directe du centre-bourg d'Ollainville, ainsi que de la gare d'Egly. Ce secteur doit ainsi permettre la création d'une offre diversifiée de logements (dont environ 30% de logements sociaux et une résidence intergénérationnelle), bien intégrée au sein du tissu urbain de la ville. L'urbanisation, effectuée en plusieurs temps, devra mettre en œuvre des principes paysagers et de préservation de l'environnement, ainsi qu'une prise en compte fine de la pente, des zones humides au sud du secteur et du positionnement de la ligne aérienne à haute tension.</p> <p><i>Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIEE des zones présumées humides en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.</i></p>
---	--

1.4. Les Moulins d'Ollainville

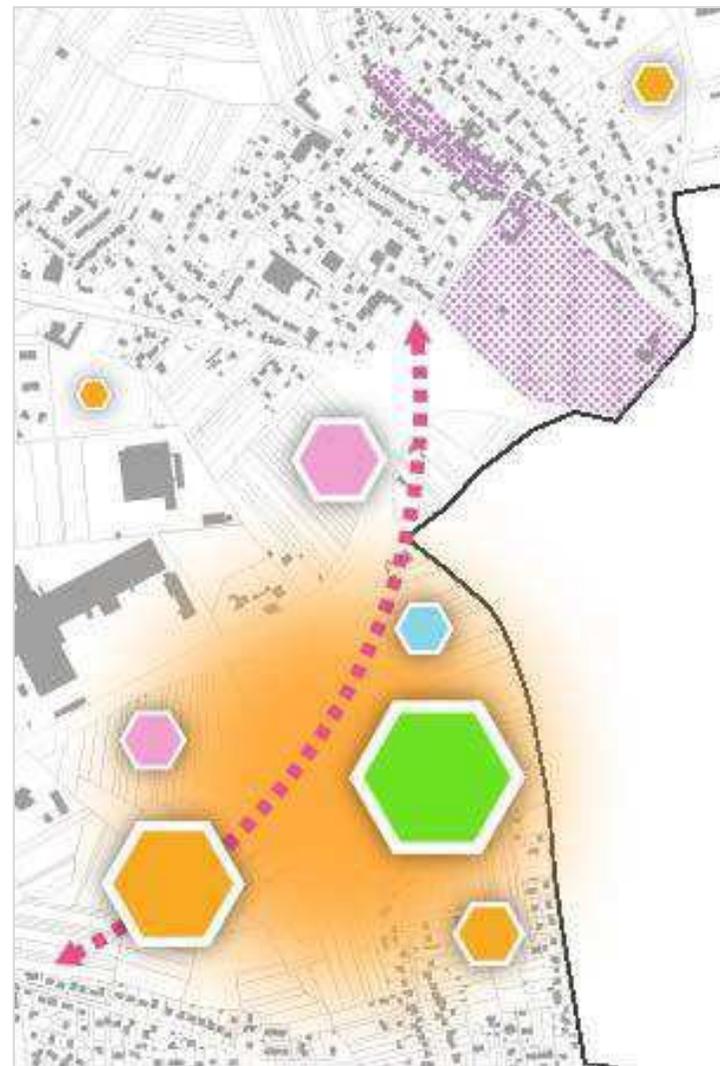
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser le développement de petites opérations de logements sociaux dans les secteurs déjà urbanisés, en veillant à leur bonne intégration paysagère et sociale <p>Conforter le bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> Permettre la mise en œuvre de petites opérations de logement bien intégrées dans le tissu urbain du centre-bourg (et des quartiers résidentiels) en fonction des opportunités foncières. Favoriser le développement de commerces en rez-de-chaussée pour les opérations de logement au cœur du centre bourg <p>Limiter l'extension de l'urbanisation et prendre en compte les risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> Envisager le développement d'un aménagement urbain adapté au site sur le secteur des Moulins d'Ollainville dans le respect du PPRI. <p>Créer de l'urbain qualitatif, bien intégré et agréable à vivre :</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser le développement de nouvelles opérations de logement dans la continuité des formes urbaines existantes (maisons individuelles et maisons groupées en priorité). Privilégier, au sein des nouveaux quartiers, des espaces publics généreux plutôt que de grandes surfaces privatives. <p>Valoriser et entretenir le patrimoine Ollainvillois :</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en valeur et organiser la découverte du patrimoine Ollainvillois souvent peu connu : mise en place d'un circuit pédestre et/ou cycliste reliant les principaux éléments naturels et bâtis de la commune. 	 <p>Le secteur des Moulins d'Ollainville entend permettre la réalisation d'une offre de logements bien intégrée dans son environnement urbain et naturel.</p> <p>Le projet prévoit la création d'une dizaine de logements sous la forme de logements individuels et une petite opération de logements collectifs en réhabilitation de l'ancien moulin. Une attention particulière est portée sur l'intégration paysagère de l'opération par rapport aux espaces naturels de la vallée de l'Orge et de la Rémarde, ainsi qu'à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti existant.</p> <p><i>Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIEE des zones présumées humides en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.</i></p>

1.5. Secteur pour la création d'un équipement évènementiel

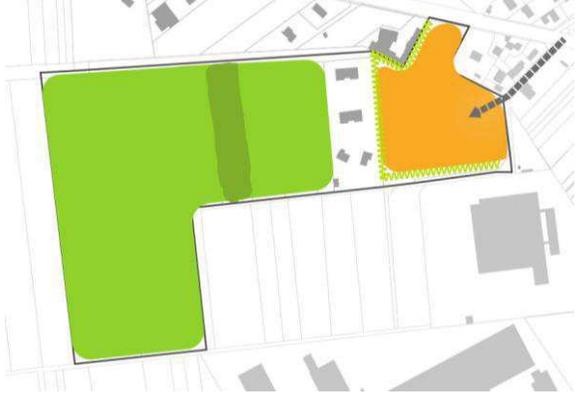
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Garantir la qualité des sites et maintenir une offre d'hébergement touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Étudier et accompagner la potentielle création d'une structure privée éloignée des espaces d'habitat pour les évènements privés, afin d'en libérer l'Espace Aragon. <p>Créer de l'urbain qualitatif, bien intégré et agréable à vivre :</p> <ul style="list-style-type: none"> Privilégier, au sein des nouveaux quartiers, des espaces publics généreux plutôt que de grandes surfaces privées. <p>Assurer la prévention des risques et réduire la pollution :</p> <ul style="list-style-type: none"> Prévenir les risques d'inondation Veiller à maintenir la qualité de l'air en développant les modes de déplacement doux et en favorisant le recours aux énergies renouvelables. Améliorer la qualité de l'eau en appuyant une gestion plus écologique des eaux pluviales notamment. <p>Favoriser une évolution plus écologique des quartiers : énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser, pour les nouvelles constructions ainsi que les constructions existantes, le développement des énergies renouvelables (solaire, éolien...). Veiller, pour les bâtiments publics, au meilleur respect possible de l'environnement, voire à la construction de bâtiments à énergie positive (cuisine centrale, école, gymnase, ...) 	 <p>La présente OAP entend permettre la création d'un équipement de fêtes, de structures légères d'hébergement et de deux aires de jeux. Le secteur de projet est isolé des habitations pour permettre une limitation des nuisances auditives pour les habitants alentour. Aujourd'hui constitué d'un boisement peu qualitatif, le projet entend s'appuyer néanmoins sur la végétation existante (notamment les arbres principaux), pour garantir une bonne intégration paysagère du projet et limiter son impact dans le grand paysage agricole. De surcroît, une attention particulière est apportée à une limitation forte de l'imperméabilisation du sol, notamment par l'emploi de matériaux perméables pour les circulations et l'espace de stationnement.</p>

2. Les sites d'enjeux hors centre-bourg

La ZAC des Belles Vues doit permettre, à l'échelle de la ville, de faire le lien entre le centre-bourg et le hameau de la Roche, les deux polarités historiques de la commune. D'autres secteurs (route de Limours et les Corlues) doivent par ailleurs permettre de conforter la partie nord-est de la commune, à la fois par la création de nouveaux logements, et par la confortation des activités économiques.



2.1 Secteur Route de Limours

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement de petites opérations de logements sociaux dans les secteurs déjà urbanisés, en veillant à leur bonne intégration paysagère et sociale. <p>Limiter l'extension de l'urbanisation et prendre en compte les risques :</p> <ul style="list-style-type: none">• Prioriser le développement d'abord dans les dents creuses tout en préservant les espaces naturels d'intérêt communal localisés au sein de l'enveloppe urbaine.• Favoriser une extension urbaine limitée, en continuité de l'urbanisation existante, principalement sur des friches agricoles entre le Bourg et la Roche. <p>Créer de l'urbain qualitatif, bien intégré et agréable à vivre :</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement de nouvelles opérations de logement dans la continuité des formes urbaines existantes (maisons individuelles et maisons groupées en priorité).• Privilégier, au sein des nouveaux quartiers, des espaces publics généreux plutôt que de grandes surfaces privatives. <p>Assurer la prévention des risques et réduire la pollution :</p> <ul style="list-style-type: none">• Lutter contre les nuisances sonores et visuelles notamment liées au trafic routier et à certaines activités économiques.	 <p>L'OAP entend permettre :</p> <ul style="list-style-type: none">• En partie Ouest, la sanctuarisation des zones humides et la renaturation du site.• En partie Est la réalisation d'une offre de logements comprenant une part minimale de 30 % de logements sociaux, dans le prolongement de l'opération déjà mise en œuvre sur le secteur. Cette opération sera conditionnée à la suppression des nuisances liées aux activités économiques industrielles au sud du site et à l'amélioration de l'accessibilité du terrain. <p>L'OAP a pour but de valoriser le site, en particulier les caractéristiques naturelles des secteurs de zones humides. La réalisation d'un projet de logement est conditionnée à la suppression des nuisances liées à l'activité industrielle présente au sud du site afin de limiter l'exposition de futurs habitants à celles-ci.</p> <p><i>Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIEE des zones présumées humides en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.</i></p>

2.2 Les Corlues

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none">Favoriser le développement de petites opérations de logements sociaux dans les secteurs déjà urbanisés, en veillant à leur bonne intégration paysagère et sociale. <p>Objectif de construction de logements à l'horizon 2030 :</p> <ul style="list-style-type: none">Les projets envisagés à l'horizon 2030 (incluant la ZAC des Belles Vues) permettent de tabler sur une production d'environ 690 logements. Cet objectif permettra à la Ville de se rapprocher de l'objectif de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU.	 <p>Dans le cadre de ses obligations triennales de production de logements sociaux, la commune d'Ollainville met en place les conditions de réalisation d'un projet de construction de logements comprenant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux, pour la première phase, et un minimum de 30% pour la seconde.</p> <p>L'opération aura deux phases successives :</p> <ul style="list-style-type: none">La première permettant la réalisation de 37 logements dont 20 logements locatifs sociaux.La seconde entend également permettre le développement d'une offre de logements mixtes avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux. Ce programme ne pourrait être réalisé qu'à l'issue de la réalisation de la phase 1 et en fonction des besoins identifiés.

2.3 La ZAC des Belles Vues

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Objectif de construction de logements à l'horizon 2030 :</p> <ul style="list-style-type: none">Les projets envisagés à l'horizon 2030 (incluant la ZAC des Belles Vues) permettent de tabler sur une production d'environ 690 logements. Cet objectif permettra à la Ville de se rapprocher de l'objectif de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU. <p>Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none">Sur le site de la ZAC des Belles Vues, permettre le développement d'une opération de 300 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux, ainsi qu'une structure d'habitat adapté de 60 logements entrant également dans le contingent de logements locatifs sociaux. <p>Limiter l'extension de l'urbanisation et prendre en compte les risques :</p> <ul style="list-style-type: none">Prioriser le développement d'abord dans les dents creuses tout en préservant les espaces naturels d'intérêt communal localisés au sein de l'enveloppe urbaine.Favoriser une extension urbaine limitée, en continuité de l'urbanisation existante, principalement sur des friches agricoles entre le Bourg et la Roche. <p>Valoriser le développement de liaisons douces entre la Roche et le Bourg, via le nouveau quartier des Belles Vues</p>	 A detailed urban planning map of the ZAC des Belles Vues. The map shows a network of streets and several distinct zones color-coded for different purposes: pink zones for residential development, orange zones for agricultural or transitional use, green zones for natural spaces, and a blue zone for a water feature. A dashed grey line indicates the urban boundary. Two circular symbols with radiating lines are placed at key junctions, likely representing public squares or transit hubs. The map also shows existing buildings and infrastructure in the surrounding area.

Accueillir de nouvelles entreprises et développer l'artisanat, en proposant des emplois adaptés à la population locale :

- Favoriser les activités économiques créatrices d'emplois et pouvant correspondre aux caractéristiques socio-économiques de la population ollainvilloise.

Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue :

- Créer un grand espace vert public sur le site des Belles Vues.
- Appuyer l'intégration paysagère des nouveaux quartiers (Belles Vues notamment) en respectant la trame agricole, les haies, les dénivelés et la couverture végétale

Conforter l'offre en équipements :

- Envisager la création et le réaménagement d'équipements sportifs pour répondre aux besoins des habitants, tels que :
 - Gymnase au sein du quartier des Belles Vues
- Etudier la construction ou des aménagements sur les équipements scolaires (construction d'une école dans le quartier des Belles Vues)

Le projet d'écoquartier des Belles Vues, situé sur les communes d'Ollainville et d'Arpajon s'inscrit dans une démarche ambitieuse de développement durable. À l'échelle d'Ollainville, le projet doit permettre la création d'une véritable continuité urbaine entre les deux pôles de la ville : le centre-bourg et le quartier de la Roche.

Le projet se fonde sur le respect et la mise en valeur de la topographie générale du site. Structuré autour des pentes et courbes naturelles du site, le projet doit garantir une intégration harmonieuse au paysage.

Il s'agit de permettre la mise en œuvre d'un écoquartier avec une bonne mixité fonctionnelle. Ainsi, le quartier doit permettre à terme l'accueil d'un millier de logements (dont environ 300 à Ollainville, comprenant environ 30 % de logements locatifs sociaux et une structure d'habitat adapté de 60 logements entrant également dans le contingent de logements locatifs sociaux), ainsi qu'une offre d'activités économiques devant être créatrice d'emplois locaux, d'équipements et d'un parc central de 5 hectares.

En ce qui concerne l'offre d'habitat, il s'agit d'obtenir une certaine diversité, avec à la fois la construction de maisons de ville de 90 à 120 m² avec jardin, de petits immeubles collectifs et de parcelles constructibles de tailles variées. Les logements doivent par ailleurs répondre à des objectifs architecturaux ambitieux, notamment par le développement, dans la mesure du possible, d'une architecture bioclimatique.

Une végétalisation importante des espaces publics et privés entend notamment permettre une bonne perméabilité des sols, ainsi qu'un cadre de vie paysager.

Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté partiellement par des zones humides (voir plan DRIEE des zones présumées humides en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

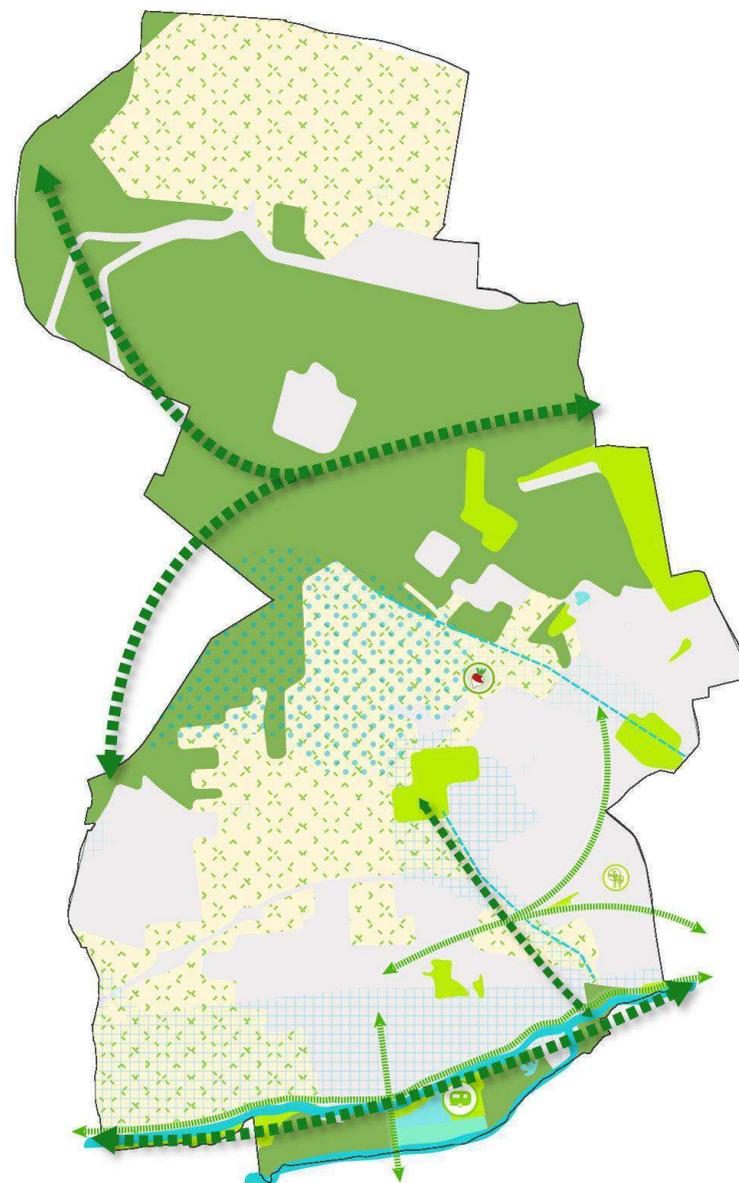
3. Trame verte et bleue

Ollainville a la particularité de posséder de grands espaces de nature, diversifiés et qualitatifs, qu'il s'agisse de la forêt de la Roche Turpin (comprenant notamment le Bois Talon ou le Bois de St-Eutrope), la vallée de l'Orge et de la Rémarde, les mares, mouillères et rus, les espaces agricoles ou les haies et bosquets ponctuant ceux-ci.

La vallée de l'Orge et de la Rémarde induit par ailleurs une dénivellation importante sur l'ensemble de la ville, qui doit être prise en compte. Toutes ces ressources participent aujourd'hui à la qualité de vie ollainvilloise et la préservation de ces richesses naturelles constitue un enjeu important pour une ville inscrite dans une démarche de développement durable (nature en ville, déplacements doux, îlots de fraîcheur...). Les espaces naturels inclus dans la ville sont également à prendre en compte, permettant une valorisation de la nature en ville et un développement de la biodiversité au sein des espaces urbanisés.

L'agriculture diversifiée est également mise en avant en tant qu'elle joue un rôle important dans la trame verte et bleue de la commune, notamment par la présence des haies et resserres, et la valorisation d'un site pour le projet SESAME d'échelle intercommunale.

L'OAP entend de surcroît permettre une valorisation des continuités écologiques existantes et d'échelles différentes.



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
<p>Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger les haies et resserres (petits boisements insérés dans des champs ouverts). Préserver les vues : du collège sur Arpajon, au niveau du parc de la Butte aux grès, ainsi que sur Egly. Créer un grand espace vert public sur le site des Belles Vues. Appuyer l'intégration paysagère des nouveaux quartiers (Belles Vues notamment) en respectant la trame agricole, les haies, les dénivelés et la couverture végétale <p>Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge</p> <ul style="list-style-type: none"> Identifier les éléments du patrimoine naturel à protéger : la mare de la Fosse, la rivière de la Villange, les berges de la Remarde etc. Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge ; porter un regard attentif sur le devenir des étangs Préserver ou reconstituer les cours d'eaux intermittents Protéger les secteurs de concentration de mares et mouillères <p>Maintenir l'activité agricole et soutenir le développement des circuits courts :</p> <ul style="list-style-type: none"> Protéger les espaces agricoles qui peuvent être fragilisés par l'extension de l'espace urbanisé. Favoriser l'installation de jeunes exploitants agricoles (conventions avec la chambre d'agriculture, subventions, ...) ayant pour but de commercialiser en circuit court Encourager un approvisionnement des cuisines centrales en circuit court Demeurer attentifs au devenir des exploitations agricoles en cas de cessation d'activité. <p>Assurer la prévention des risques et réduire la pollution :</p> <ul style="list-style-type: none"> Prévenir les risques d'inondation Veiller à maintenir la qualité de l'air en développant les modes de déplacement doux et en favorisant le recours aux énergies renouvelables. Améliorer la qualité de l'eau en appuyant une gestion plus écologique des eaux pluviales notamment. Favoriser l'implantation sur la commune d'entreprises respectueuses de l'environnement. 	<ul style="list-style-type: none">  Préserver les espaces forestiers et boisés existants et leurs fonctions écologiques  Préserver et valoriser les espaces naturels ouverts et paysagers ainsi que les parcs en milieu urbain tout en y permettant une évolution pour valoriser leur fonction paysagère  Conforter les continuités écologiques existantes, favoriser la création de nouvelles continuités écologiques, notamment entre les différents espaces naturels  Valoriser la fonction des espaces agricoles dans la trame verte et bleue, en particulier les haies et resserres  Maintenir les prairies humides en s'attachant particulièrement à la préservation de leurs fonctions écologiques  Préserver les secteurs de mares et mouillères et leurs fonctions écologiques  Permettre l'implantation du projet Sésame porté par Cœur d'Essonne Agglomération 	<ul style="list-style-type: none">  Prendre en compte la présence présumée de zones humides, notamment en entretenant une bonne perméabilité des sols  Protéger l'Orge et la Remarde, leurs berges, ainsi que les zones humides attenantes  Préserver les berges et l'écoulement des rus en interdisant l'imperméabilisation de leurs berges et en garantissant leur bon écoulement (voir schéma ci-après)  Porter un regard attentif sur le devenir du site du camping suite à sa fermeture, notamment pour préserver la valeur écologique du lieu  Favoriser le développement des liaisons douces sur le territoire communal : <ul style="list-style-type: none"> En bordure des rivières à des fins de loisirs, En lien avec la création d'opérations de logements importantes, en particulier entre le centre-ville et les gares et entre le centre-ville et le quartier de la Roche

- Lutter contre les nuisances sonores et visuelles notamment liées au trafic routier et à certaines activités économiques.

Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture : vélos, piétons, transports en commun, et faciliter les déplacements intra-communaux entre La Roche et Le Bourg :

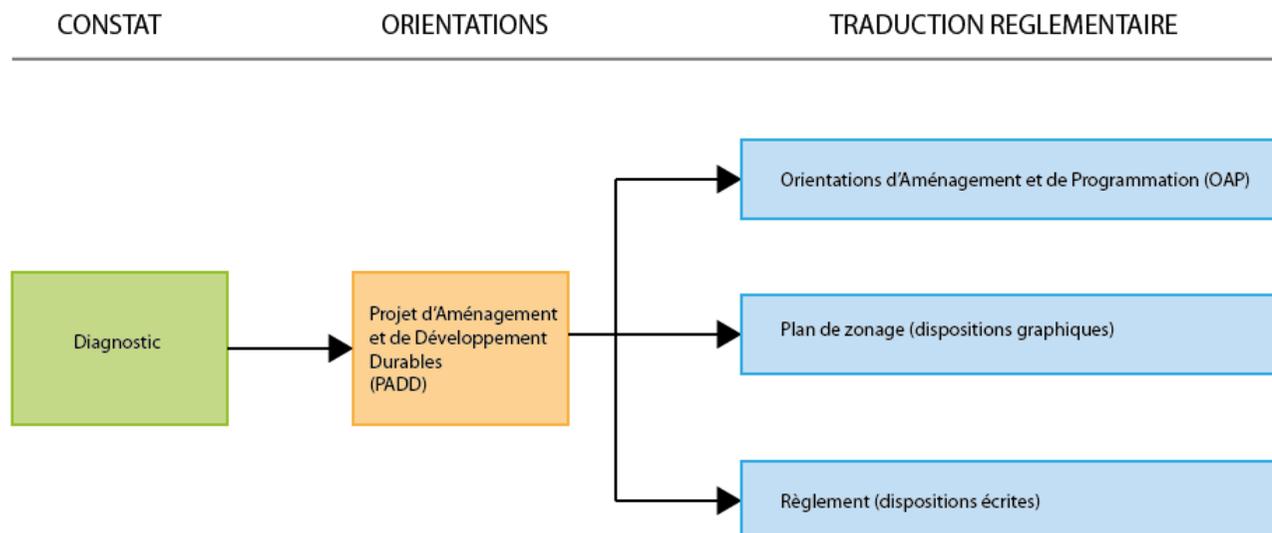
- Poursuivre l'amélioration de la desserte en transports en commun notamment vers les gares d'Egly et d'Arpajon (Synchronisation des horaires, etc.)
- Valoriser le développement de liaisons douces entre la Roche et le Bourg, via le nouveau quartier des Belles Vues
- Encourager le développement d'équipements pour la recharge des véhicules électriques (place de l'Orangerie, en centre-ville, au sein de la ZAC des Belles Vues, au sein du hameau de La Roche...)
- Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture, notamment par une politique de limitation des circulations automobiles et de réduction de la vitesse
- Encourager la pratique du vélo par le développement d'emplacements pour la recharge des vélos électriques et la sécurisation des espaces de parkings-vélos des gares
- Aménager des parcs de stationnement pour les vélos dans le centre bourg et à proximité des équipements (écoles, gymnases...).

Justification de la délimitation des zones et du règlement

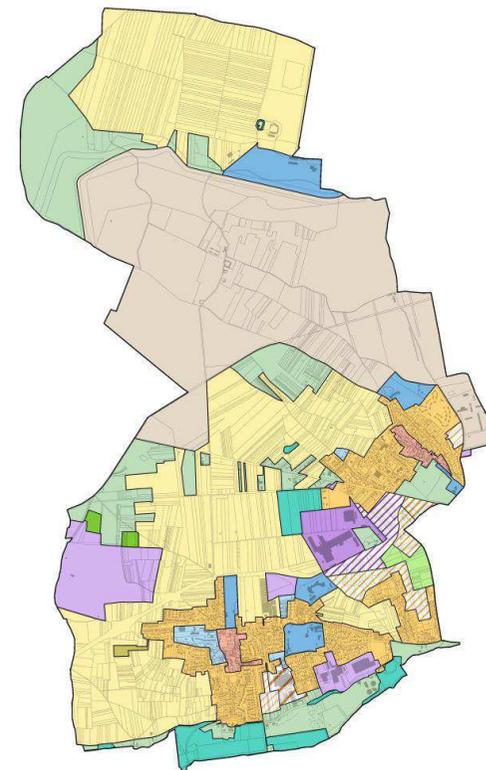
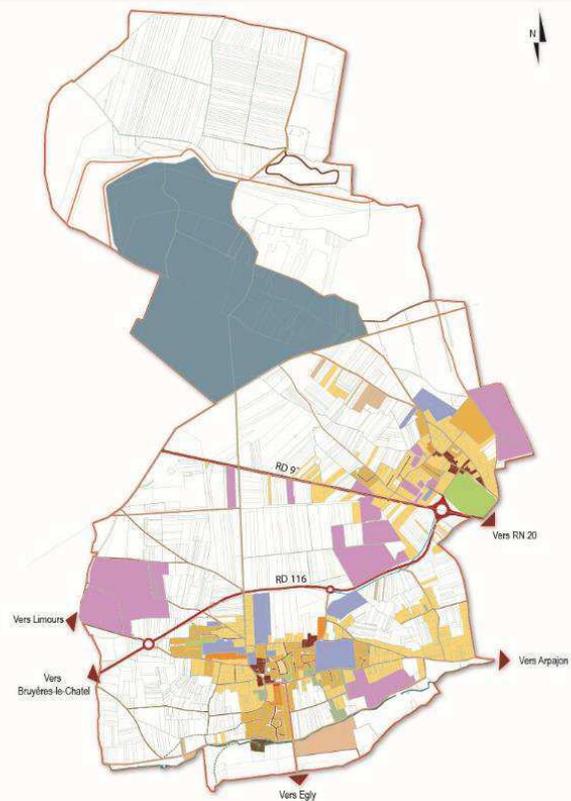
1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation des sols et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Une analyse fine des quartiers a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux, au sein du dispositif réglementaire, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit plusieurs sites de projet spécifiques. Il définit par ailleurs des orientations en termes de préservation de l'équilibre, de respect des caractéristiques, des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains, naturels ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant entre autres sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et règlement.



Les formes urbaines en 2018



Le plan de zonage a été élaboré à partir des formes urbaines existantes, des orientations définies dans le PADD et des OAP. Pour les zones urbaines, l'orientation générale du PADD est de respecter les caractéristiques des différents quartiers (centre-bourg, la Roche, quartier d'habitat individuel et collectifs plus ou moins dense...), ainsi plusieurs zones ont été définies pour répondre à cet objectif. Par ailleurs, les secteurs de projet en cours de réalisation ou présents dans la zone urbaine ont été classés en zone urbaine UE. Les secteurs de projet en extension de l'urbanisation (ZAC des Bellesvues) ont été classés en zone AU_p et sont encadrés par une OAP et un règlement spécifique. Les espaces naturels à préserver et à mettre en valeur sont classés en zone naturelle N.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de trois grandes familles de zones, à savoir :

1) Les zones urbaines mixtes et résidentielles

- UCV, Centre Village : bourg d'Ollainville et la Roche
- UE, Zone mixte évolutive : habitat, activités
- UR, Quartiers résidentiels d'habitations
- UAE, Zones destinées principalement à l'accueil de constructions destinées aux activités économiques
- UEC, Zone principalement destinée à l'accueil d'équipements collectifs publics et privés
- UM, Zone réservée à la Défense Nationale

2) Les zones à urbaniser

- AU, Zone à urbaniser
- AU_p, AU_{pa} et AU_i, Secteur de la ZAC des Belles Vues
- AU_r, Zone à urbaniser dans le cadre d'un projet d'aménagement (logements & équipement)

3) Les zones agricoles et naturelles

- N, naturelle
- A, agricole

Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

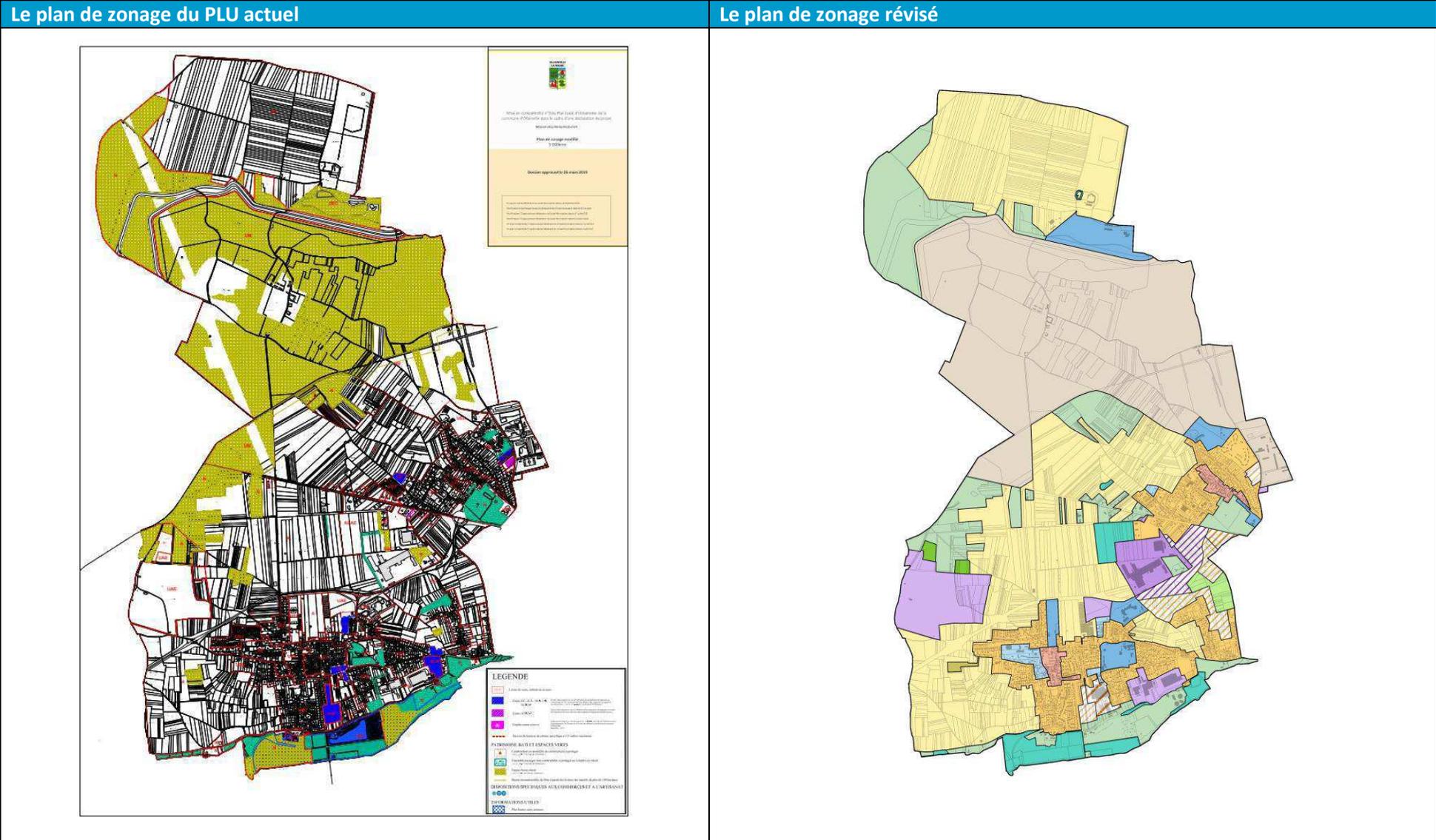


Tableau récapitulatif de superficie des zones :

PLU révisé	
ZONES	SURFACES en ha
<i>Zones urbaines</i>	
UCV	9 ha
UE	7,8 ha
UR	110,3 ha
UAE	61,3 ha
UEC	35,6 ha
UM	319,8 ha
TOTAL	543,8 ha
<i>Zone à urbaniser</i>	
AUr + AU _p + AU _{pa}	4 + 13,4 + 2,1 = 19,5 ha
AUi	11,1 ha
AU	4 ha
TOTAL	34,6 ha
<i>Zones naturelles</i>	
N	181,4 ha (dont 30,1 ha Nzh)
A	387,5 ha
TOTAL	568,9 ha

1. Dispositions réglementaires

A. Les destinations et sous destinations correspondant aux chapitres I du règlement de chaque zone

➤ Les zones urbaines mixtes et résidentielles / Les zones urbaines d'activités, d'équipements

Zones	Justifications
UCV	L'écriture de ce chapitre traduit le principe du maintien d'une mixité des fonctions dans cette zone de centralité. Ainsi des catégories assez larges de constructions sont autorisées ou autorisées sous conditions dans ces zones (logements, bureaux, commerces, équipements, etc.). Toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers ou nuisances pour les habitants. Les industries, activités agricoles et forestières sont interdites.
UE	L'écriture de ce chapitre traduit le principe du maintien ou du développement d'une mixité des fonctions dans les secteurs de projet. Ainsi des catégories assez larges de constructions sont autorisées ou autorisées sous conditions dans ces zones (logements, bureaux, commerces, équipements, etc.). Toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers ou nuisances pour les habitants. Les industries, activités agricoles et forestières sont interdites.
UR	La vocation première de ces zones résidentielles reste le logement. Si les constructions à destination d'usage commercial, artisanal ou de bureaux sont autorisées, elles sont donc fortement encadrées et ne doivent pas être supérieures à 200 m ² de surface de plancher. Ces dispositions s'expliquent par la volonté de maintenir le cadre de vie de ces quartiers et de limiter les nuisances liées à ces différentes activités.
UAE	La zone UAE, qui correspond aux zones d'activités présentes sur la commune, est largement ouverte à toutes les catégories de constructions susceptibles d'accueillir des activités : bureaux, artisanat, industrie, entrepôts. Ces zones étant dédiées à l'activité économique, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si leur présence est indispensable au fonctionnement des activités.
UEC	Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLU. Toutefois, les principales emprises d'équipements existantes sont classées en zone UE. Elles disposent d'un règlement adapté à l'évolution des équipements publics. L'habitat correspondant aux besoins de gardiennage est autorisé.
UM	Ce chapitre traduit la spécificité de cette zone et autorise ainsi les constructions liées à l'activité militaire

Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées par zone

Destinations / sous destinations		UCV	UE	UR	UAE	UEC	UM
Habitation	<i>Logement</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Hébergement</i>	■	■	■	■	■	■
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Restauration</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Commerce de gros</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Cinéma</i>	■	■	■	■	■	■
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Entrepôt</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Bureau</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	■	■	■	■	■	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Equipements sportifs</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	■	■	■	■	■	■
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	■	■	■	■	■	■
	<i>Exploitation forestière</i>	■	■	■	■	■	■

■ Autorisé ■ Interdit ■ Soumis à condition

➤ **La zone à urbaniser / Les zones naturelles**

Zones	Justifications
AU	L'écriture de ce chapitre traduit le principe d'une zone fermée à l'urbanisation et constituant une réserve foncière pour le futur. L'ensemble des destinations et sous destinations sont donc interdites à ce stade, hormis des extensions limitées pour les constructions à destination d'habitation existantes.
AUp / AUpa / AUi	L'écriture de ce chapitre traduit le projet de ZAC des Belles Vues et permet d'y réaliser la programmation prévue. Le présent chapitre est donc ajusté selon les différents sous-secteurs : certains à vocation mixte et résidentielle (AUp et AUpa) et d'autres à vocation d'activités économiques (AUi).
AUr	Tout comme pour la zone UR, l'écriture de ce chapitre traduit le principe d'une zone résidentielle. Si les constructions à destination d'usage commercial, artisanal ou de bureaux sont autorisées pour garantir une certaine mixité des fonctions, elles restent fortement encadrées et ne doivent pas être supérieures à 200 m ² de surface de plancher.
A	La rédaction de ce chapitre pour les zones agricoles a pour objectif de préserver et de pérenniser les espaces agricoles dans leur rôle paysager mais aussi d'activité économique en permettant de répondre aux besoins de cette dernière. La zone A intègre un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) A1 qui permet l'implantation d'une salle des fêtes.
N	La zone N est une zone naturelle protégée, les possibilités d'utilisation du sol sont donc très encadrées afin d'assurer une protection efficace de cette zone contre le risque de constructions dispersées. La zone Ne est délimitée pour prendre en compte le projet de parc urbain prévu au sein de la ZAC des Belles Vues. La zone Nzh permet la protection des zones humides, en interdisant tout affouillement ou exhaussement de sol. La zone N intègre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) N1 qui ont vocation à accueillir des parcs de stationnement paysagers à destination du CEA.

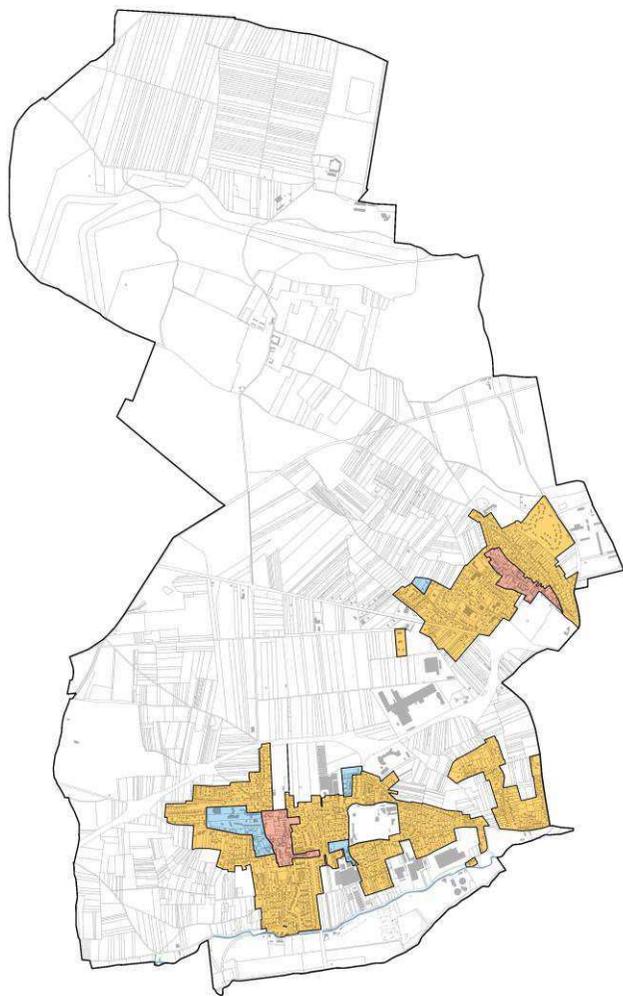
Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées par zone

Destinations / sous destinations		AU	AUp	AUr	A	N
Habitation	<i>Logement</i>	Yellow	Green	Green	Yellow	Yellow
	<i>Hébergement</i>	Yellow	Green	Green	Red	Red
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	Red	Yellow	Yellow	Red	Red
	<i>Restauration</i>	Red	Yellow	Yellow	Red	Red
	<i>Commerce de gros</i>	Red	Green	Red	Red	Red
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Red	Yellow	Yellow	Red	Red
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	Red	Green	Green	Red	Red
	<i>Cinéma</i>	Red	Green	Green	Red	Red
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>	Red	Yellow	Red	Red	Red
	<i>Entrepôt</i>	Red	Red	Red	Red	Red
	<i>Bureau</i>	Red	Green	Green	Red	Red
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	Red	Green	Green	Red	Red
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	Red	Green	Green	Red	Red
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	Red	Green	Green	Red	Red
	<i>Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.</i>	Red	Green	Green	Red	Red
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	Red	Green	Green	Red	Red
	<i>Equipements sportifs</i>	Red	Green	Green	Yellow	Red
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	Red	Green	Green	Red	Green
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>	Red	Red	Red	Green	Green
	<i>Exploitation forestière</i>	Red	Red	Red	Green	Green

Autorisé
 Interdit
 Soumis à condition

2. Justification des règles spécifiques à chaque zone correspondant aux chapitres II et III du règlement de chaque zone

➤ Les zones urbaines mixtes et résidentielles



Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

• La zone UCV

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Le règlement de la zone UCV a été construit avec l'objectif de conforter les formes urbaines du centre-ville. De ce fait, les règles mises en œuvre se placent dans la continuité des formes urbaines que l'analyse issue du diagnostic a constatée.</p> <p>De plus, les règles visent à encadrer la densification du centre-ville où la densité est déjà élevée, dans le but de permettre une perpétuation des caractéristiques patrimoniales traditionnelles du centre-ville. Ainsi, les règles entendent limiter davantage les constructions et préserver les continuités urbaines.</p> <p>Le dispositif réglementaire est de surcroît complété par les orientations de l'OAP Centre bourg.</p>
Il n'est pas fixé de règle.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Implantation en limite séparative ou en retrait</p> <p>En cas de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 5 mètres - si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 2 mètres. <p>Retrait par rapport aux limites de fond de parcelles.</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
<p>Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la marge de retrait est égale à un minimum de 8 m, toutefois si aucune des façades implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue directe, cette marge est ramenée à un minimum de 4 m. 		

Règlement		Justification
	L'empreinte au sol maximale des constructions	
70 % de la surface de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	
La hauteur maximale des constructions est fixée à : <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres à l'égout du toit. - 9 m au point le plus haut (faîtage) 		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
15 % du terrain doit être de pleine terre et végétalisé, en évitant leur morcellement.		

• **La zone UE**

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le dispositif réglementaire de la zone UE vise à encadrer des projets de constructions afin de garantir leur bonne intégration dans un tissu urbain constitué.
Les constructions peuvent être implantées en limite par rapport aux voies et emprises publiques ou en retrait. En cas d'implantation en retrait la marge minimum de retrait est fixée à 4 m au moins par rapport à l'axe des voies.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Implantation en limite séparative ou en retrait En cas de retrait : <ul style="list-style-type: none"> - si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 6 mètres - si la façade en vis-à-vis de la limite séparative ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes, la marge de retrait sera au moins égale à 3 mètres. Retrait par rapport aux limites de fond de parcelles		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter les marges de retrait minimum suivantes : <ul style="list-style-type: none"> - la marge de retrait sera au moins égale à 9 mètres toutefois si aucune des façades implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue directe, cette marge est sera au moins égale à 3 mètres. 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière. A l'intérieur de ces 60 % : <ul style="list-style-type: none"> - 60 % pourront être utilisés pour construire au maximum de la hauteur autorisée - 40% pourront être utilisés pour les constructions d'une hauteur maximum de 3,50 m (annexe ou construction principale). 		

Règlement		Justification
	<p align="center">La hauteur des constructions</p>	
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au point le plus haut soit :</p> <p>en cas de toiture à pentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage. - en cas de toiture terrasse : 9 mètres à l'acrotère 		
	<p align="center">Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p>Pour chaque unité foncière est fixé un coefficient de biodiversité : 0,6 m² d'espace perméable ou écoaménageable pour 1 m² imperméabilisé (emprise au sol des constructions, aires de stationnement, allées, terrasses, ...). Ces espaces pourront inclure des places de stationnement à condition qu'elles soient constituées de matériaux perméables.</p> <p>Toutefois cette disposition n'est pas applicable dans les emplacements réservés pour mixité sociale figurant sur le plan de zonage en application de l'article L 151-41 4° du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble portant sur une surface d'au moins un hectare, sera prévue et conservée une surface d'au moins 10 % de l'emprise de l'opération, aménagée en espace vert collectif</p> <p>30 % du terrain doit être de pleine terre et végétalisés, en évitant leur morcellement.</p>		

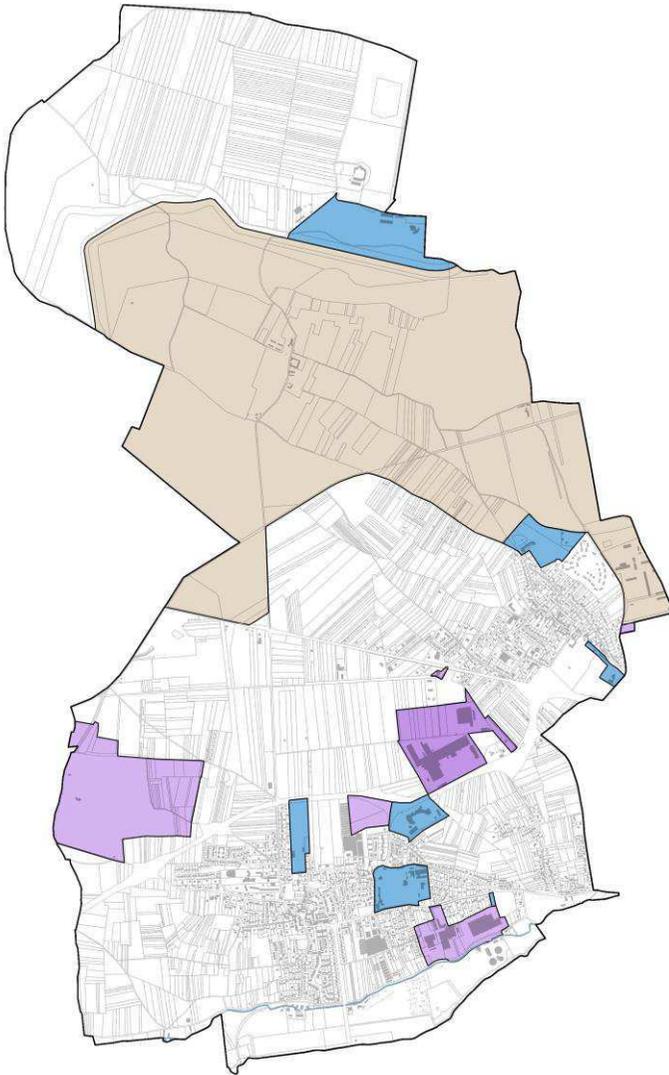
• **La zone UR**

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le dispositif réglementaire de la zone UR a pour objectif de préserver les caractéristiques des secteurs résidentiels d'habitat diffus, notamment la présence de la nature en ville, dans une perspective de qualité urbaine. Le règlement de cette zone a été mis en œuvre de façon à maîtriser la densification de ces secteurs, notamment sur les types de formes urbaines possibles. Ainsi, les règles visent à garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain de ces secteurs. Un encadrement spécifique des terrains issus de division permet également de limiter une densification potentiellement anarchique et de préserver les formes urbaines de ces secteurs. De même, afin de conforter la présence de la nature en ville et de limiter les constructions en cœurs d'îlot, il a été mis en œuvre des règles différentes en second rideau.
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>• Pour les terrains existants :</p> <p>Dans une bande de 25 mètres par rapport aux voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade sur rue</u> : Les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales. - <u>Terrains entre 13 m et moins de 20 m de largeur de façade sur rue</u> : Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale maximum. - <u>Terrains de 20 m et plus de largeur de façade sur rue</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. <p>• Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement :</p> <p>Les retraits des limites séparatives sont fixées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 m minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes - 8 m minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes <p>Au-delà de la bande de 25 m par rapport aux voies :</p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives.</p> <p>Les retraits des limites séparatives sont fixées à :</p> <p><u>Pour les terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 m minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes - 8 m minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes <p><u>Pour les terrains entre 13 m et moins de 20 m de largeur de façade :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 m minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes - 8 m minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes 		

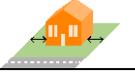
Règlement	Justification
<p>Pour les terrains de 20 m et plus de largeur de façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes - 8 m minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes 	
	<p>L'implantation des constructions sur un même terrain</p>
<p>Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une marge de retrait égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 m minimum si les façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes - 16 m minimum si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes 	
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Pour les terrains existants : L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri...) est fixée à : <ul style="list-style-type: none"> - Pour la première tranche de 500 m² de terrain : 30 % de la superficie du terrain. - Pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : 25 % de la superficie du terrain. - Pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : 20% de la superficie du terrain. Par ailleurs, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol. • Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement : L'emprise au sol maximum des constructions principales est fixée à 25%, y compris les constructions principales et les constructions d'autre nature (annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri...). L'emprise au sol maximum des constructions d'autre nature est fixée à 5 %. Par ailleurs, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol 	

Règlement		Justification
	<p>La hauteur des constructions</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère, - La hauteur maximale des construction est fixée à 9 mètres au point le plus haut. 		
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain. - Dans les opérations d'ensemble portant sur une surface d'au moins un hectare, sera prévue et conservée une surface d'au moins 10 % de l'emprise de l'opération, aménagée en espace vert collectif. <ul style="list-style-type: none"> • Pour les terrains existants : La part d'espace vert de pleine terre minimum à conserver est fixée à : <ul style="list-style-type: none"> - <u>pour la première tranche de 500 m² de terrain</u> : 50 % de la superficie du terrain. - <u>Pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain</u> : 55 % de la superficie du terrain. - <u>Pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain</u> : 60 % de la superficie du terrain. • Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement : La part d'espace vert de pleine terre minimum à conserver est fixée à 50 % de la superficie du terrain. 		

➤ Les zones d'activités et d'équipements



Les zones UAE

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le dispositif réglementaire des zones UAE poursuit l'objectif de répondre aux besoins des entreprises actuelles et futures afin d'assurer leur maintien et leur développement. De ce fait, les règles sont adaptées aux formes urbaines actuelles des secteurs de concentration d'activités.
Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La marge minimum de retrait est de 2,5 m par rapport à l'alignement.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sans être inférieure à 5 m.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 5 m.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.		
	La hauteur des constructions	
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m au point le plus haut.		

Règlement		Justification
En zone UAE* uniquement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au point le plus haut du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m ² de terrain. La part d'espace vert de pleine terre est fixée à 10% minimum de la superficie du terrain.		

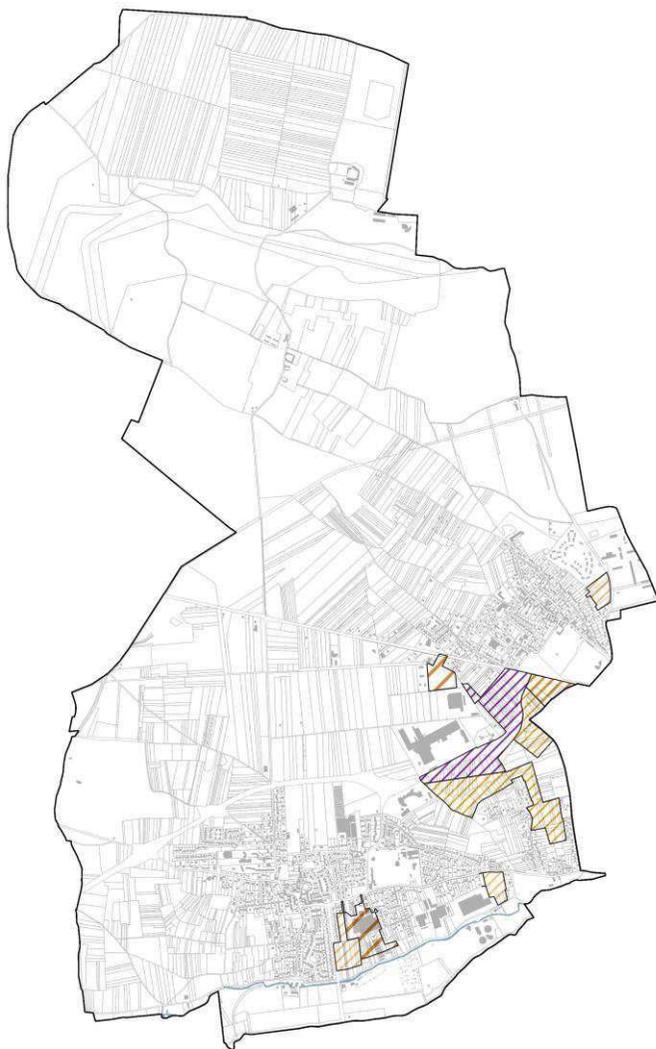
- **La zone UEC**

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le dispositif réglementaire de la zone UEC vise à prendre en compte de manière spécifique les équipements situés au sein de cette zone. Il entend permettre, par un règlement offrant une certaine liberté, une évolution en fonction des besoins identifiés pour les équipements présents, ou futurs, sans entraver leur développement.
Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est de 2,50 m par rapport à l'alignement.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Lorsqu'elles sont implantées en retrait, la marge minimum de retrait est égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la façade située en vis-à-vis de la limite avec un minimum de 3 m.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Il n'est pas fixé de règle		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 85 % de la superficie du terrain.		
	La hauteur des constructions	
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur est fixée à 9 mètres au point le plus haut..		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
La part d'espace vert de pleine terre est fixée à 20% minimum de la superficie du terrain.		

- **La zone UM**

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le dispositif réglementaire de la zone UM est adapté à la spécificité de ces terrains qui accueillent les activités militaires. Elle vise à prendre en compte de manière spécifique les besoins liés à cette activité.
Il n'est pas fixé de règle		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Il n'est pas fixé de règle		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
Il n'est pas fixé de règle		
	La hauteur des constructions	
La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Les parties boisées doivent être préservées.		

➤ Les zones à urbaniser



La zone AU

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Cette zone est aujourd'hui fermée à l'urbanisation dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble. Seules sont règlementées les extensions des constructions existantes à destination d'habitation. Le jour où cette zone sera ouverte à l'urbanisation par le biais d'une procédure d'évolution du PLU, il sera nécessaire de mettre en œuvre un règlement adapté au projet voulu.</p>
Les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum des limites avec les emprises publiques.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à 5 m.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain devront respecter une marge de retrait au moins égale à 5 m.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) à destination de logement est fixée à 50 m ² supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante (à la date d'approbation du présent règlement). Dans le cas de la démolition d'une construction à destination de logement édifiée régulièrement existante à date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), sa reconstruction est possible avec la même emprise au sol, augmentée de 50 m ² .		
	La hauteur des constructions	
La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut.		

Règlement		Justification
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Il n'est pas fixé de règle		

• **La zone AUp**

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le dispositif réglementaire des zones AUp a été défini pour permettre une traduction optimale du projet urbain définis dans l'OAP « ZAC des Belles Vues » et ainsi permettre la mise en œuvre de cette ZAC, sur sa partie destinée à accueillir de l'habitat.
<p>Les constructions peuvent être implantées en limites des emprises publiques ou en retrait. L'implantation des constructions devra respecter les fiches de lots relatives à la ZAC des Belles Vues. Le long des axes routiers RD116D et RD97, les constructions devront s'implanter en retrait, comme préconisé dans les études d'entrée de ville annexées au présent règlement.</p>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions, y compris les constructions annexes, peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait. L'implantation des constructions devra respecter les fiches de lots relatives à la ZAC des Belles Vues.</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur AUp, l'emprise au sol maximum des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri...) est fixée à 75 % de la superficie du terrain. • Dans le secteur AUpa, l'emprise au sol n'est pas réglementée. <p>En application de l'article L.127-1 du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'une opération de logements aidés, l'emprise au sol maximale peut être majorée de 20%. L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.</p>		

Règlement		Justification
	<p>La hauteur des constructions</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Dans le secteur AUp, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres à l'égout du toit • Dans le secteur AUpa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres à l'égout du toit ou R+3. 		
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p>Il sera aménagé, sur chaque unité foncière au moins 25% d'espaces plantés paysagés en espace de pleine-terre.</p> <p>Les arbres de haute tige existants doivent si possible être maintenus. En cas d'impossibilité de conserver les plantations existantes, la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre doit être réalisée. Les aires de stationnement aérien devront compter au minimum 1 arbre pour 4 places.</p>		

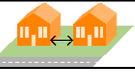
• **La zone AUr**

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le dispositif réglementaire de la zone AUr a été défini afin de permettre la production de formes urbaines équivalentes à celles des zones UR. Il est également adapté afin de permettre la traduction réglementaire des projets urbains définis dans les OAP « Les Corlues » et de l'OAP « Secteur d'urbanisation Sud du centre-bourg » et ainsi permettre leur mise en œuvre.
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>• Pour les terrains existants :</p> <p>Dans une bande de 25 mètres par rapport aux voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade sur rue</u> : Les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales. - <u>Terrains entre 13 m et moins de 20 m de largeur de façade sur rue</u> : Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale maximum. - <u>Terrains de 20 m et plus de largeur de façade sur rue</u> : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales. <p>• Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement :</p> <p>Les retraits des limites séparatives sont fixés à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 m minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes - 8 m minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes <p>Au-delà de la bande de 25 m par rapport aux voies :</p> <p>Les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives.</p> <p>Les retraits des limites séparatives sont fixés à :</p> <p><u>Pour les terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 m minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes - 8 m minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes <p><u>Pour les terrains entre 13 m et moins de 20 m de largeur de façade :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 3 m minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes - 8 m minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes 		

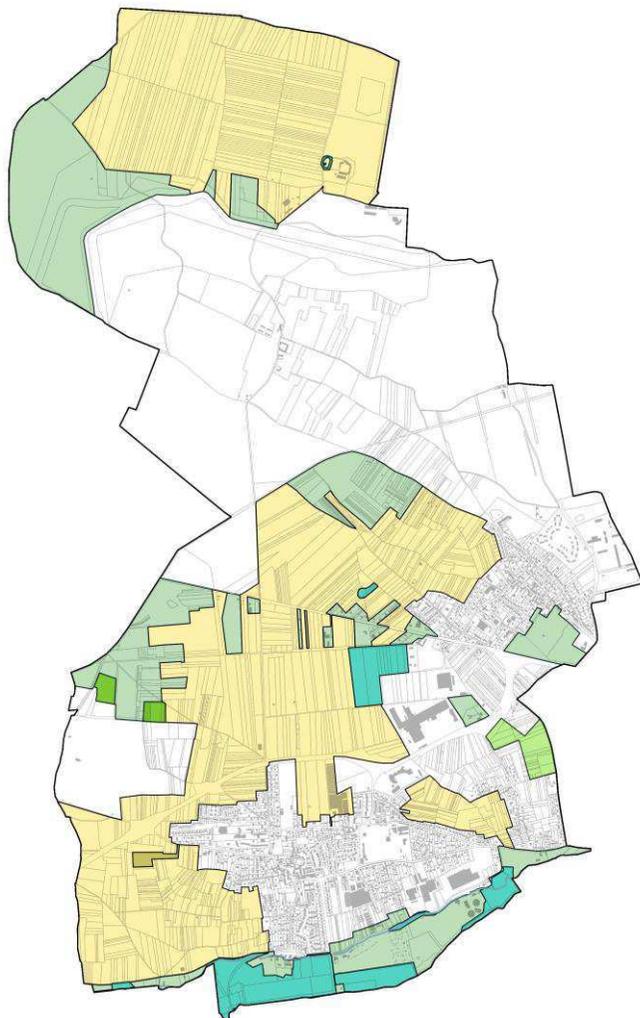
Règlement		Justification
<p><u>Pour les terrains de 20 m et plus de largeur de façade :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 m minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes - 8 m minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes 		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
<p>Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière devront respecter une marge de retrait égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 m minimum si les façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes - 16 m minimum si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<ul style="list-style-type: none"> • Pour les terrains existants : <p>L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri...) est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la première tranche de 500 m² de terrain : 30 % de la superficie du terrain. - Pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : 25 % de la superficie du terrain. - Pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : 20% de la superficie du terrain. <p>Par ailleurs, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement : <p>L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri...) est fixée à 20%.</p> <p>Par ailleurs, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol</p>		
	La hauteur des constructions	
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut soit :</p> <p>en cas de toiture à pentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faitage. - en cas de toiture terrasse : 9 mètres à l'acrotère 		

Règlement		Justification
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain. - Dans les opérations d'ensemble portant sur une surface d'au moins un hectare, sera prévue et conservée une surface d'au moins 10 % de l'emprise de l'opération, aménagée en espace vert collectif. <ul style="list-style-type: none"> • Pour les terrains existants : La part d'espace vert de pleine terre minimum à conserver est fixée à : <ul style="list-style-type: none"> - <u>pour la première tranche de 500 m² de terrain</u> : 50 % de la superficie du terrain. - <u>Pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain</u> : 55 % de la superficie du terrain. - <u>Pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain</u> : 60 % de la superficie du terrain. • Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement : La part d'espace vert de pleine terre minimum à conserver est fixée à 50 % de la superficie du terrain. 		

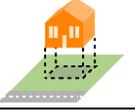
• **La zone AUi**

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le dispositif réglementaire des zones AUi a été défini pour permettre une traduction optimale du projet urbain définis dans l'OAP « ZAC des Belles Vues » et ainsi permettre la mise en œuvre de cette ZAC sur sa partie devant accueillir des activités économiques.
Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La marge minimum de retrait est de 2,5 m par rapport à l'alignement. Le long des axes routiers RD116D et RD97, les constructions devront s'implanter en retrait comme préconisé dans les études d'entrée de ville annexées au présent règlement.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La marge de retrait doit être au moins égale à 5 m.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 5 m.		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie de l'unité foncière		
	La hauteur des constructions	
La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m à l'égout du toit.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
La part d'espace vert de pleine terre est fixée à 20% minimum de la superficie du terrain. Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.		

➤ Les zones naturelles et agricoles



La zone A

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le dispositif réglementaire de la zone A a pour objectif de prendre en compte la spécificité de cette zone agricole en préservant les espaces agricoles tout en permettant de répondre aux besoins des agriculteurs pour leur activité.
Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 m minimum de l’emprise des voies et emprises publiques.		
	L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions devront être implantées en retrait. La marge de retrait sera au moins égale à 6 m.		
	L’implantation des constructions sur un même terrain	
Il n’est pas fixé de règle		
	L’emprise au sol maximale des constructions	
Il n’est pas fixé de règle		
	La hauteur des constructions	
La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m au point le plus haut, cheminées et superstructures exclues. Toutefois cette hauteur pourra être dépassée, si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées au fonctionnement des installations et être portée à 15 m.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.		

• **La zone N**

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le dispositif réglementaire de la zone N a été défini avec l'objectif de préserver les espaces naturels. La constructibilité y est fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
<p><u>En zone N</u> : Les constructions doivent être édifiées à 6 m minimum des limites avec les emprises publiques..</p> <p><u>En zone N1</u> : Les constructions doivent être édifiées à 6 m minimum des limites avec les emprises publiques.</p> <p><u>En zone Nzh</u> : Les constructions doivent être édifiées à 6 m minimum des limites avec les emprises publiques.</p> <p><u>En zone Ne</u> : Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des limites avec les emprises publiques.</p>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p><u>En zone N</u> : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à 5 m.</p> <p><u>En zone N1</u> : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à 5 m.</p> <p><u>En zone Nzh</u> : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à 5 m.</p> <p><u>En zone Ne</u> : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
<p><u>En zone N</u> : Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter une marge de retrait au moins égale à 5 m.</p> <p><u>En zone N1</u> : Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter une marge de retrait au moins égale à 5 m.</p> <p><u>En zone Nzh</u> : Les constructions non contigües implantées sur une même unité foncière devront respecter une marge de retrait au moins égale à 5 m.</p> <p><u>En zone Ne</u> : Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.</p>		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p><u>Disposition générale :</u></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de l'unité foncière.</p>		

Règlement	Justification
<p>L'emprise au sol maximale des abris de jardin liés à une construction à destination d'habitation existante est fixée à 8 m² par unité foncière.</p> <p><u>Dispositions particulières :</u></p> <p>En zone N : L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) à destination de logement est fixée à 20 m² supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante (à la date d'approbation du présent règlement). Dans le cas de la démolition d'une construction édifiée régulièrement existante à date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), sa reconstruction est possible avec la même emprise au sol, augmentée de 20 m².</p> <p>En zone N1 : L'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 50 m².</p> <p>En zone Nzh : L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) à destination de logement est fixée à 20 m² supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante (à la date d'approbation du présent règlement).</p> <p>En zone Ne : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtis, après extension ou travaux, ne doit pas être supérieure à 500 m² sur l'ensemble de la zone Ne.</p>	
	<p>La hauteur des constructions</p>
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres</p>	
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>
<p>A l'exception du secteur N1, les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et espèces équivalents.</p> <p>Au sein du secteur N1, les espaces, hors parcs de stationnement, leurs accès et les aménagements afférents (tels que les bassins de rétention), devront être conservés en pleine terre et plantés.</p> <p>Au sein du secteur Ne et en cas d'impossibilité de conserver les plantations existantes, la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre doit être réalisée.</p>	

3. Les dispositions transversales correspondant aux chapitres III du règlement de chaque zone

➤ Les règles de stationnement

En matière de stationnement, les prescriptions du PDUIF ont été prises en compte dans l'ensemble du dispositif réglementaire.

PADD	Règlement	Justifications
<p>Prendre en compte le besoin en stationnement résidentiel futur et la problématique du stationnement actuel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer des espaces de stationnement en corrélation avec les nouveaux besoins induits par les projets. • Répondre aux besoins de stationnement résidentiel. • Faciliter le stationnement à proximité des polarités commerciales et d'équipements 	<p>I - Dimensions des places et des voies d'accès : Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.</p> <p>II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction Règles applicables pour constructions à destination de logement : A moins de 500 mètres d'une station de transport :</p> <ul style="list-style-type: none"> • il est imposé au minimum 1 place par logement créé. • Pour les logements locatifs sociaux, il est imposé au minimum 0,5 place par logement créé. <p>A plus de 500 mètres d'une station de transport :</p> <ul style="list-style-type: none"> • il est imposé au minimum 2 places par logement créé. • Pour les logements locatifs sociaux, il est imposé au minimum 1 place par logement créé. <p>Règles applicables pour les constructions à destination de bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À moins de 500 m d'une station de TC, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45 m² de surface de plancher. • À plus de 500 m d'une station de TC, ne pourront pas être fixées des obligations supérieures à 1 place pour 55m² de surface de plancher <p>Règles applicables pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce et d'activités de services (hors hébergement hôtelier et touristique) : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 60 m² de surface commerciale. • Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UCV pour les commerces de moins de 300 m² 	<p>Les dispositions concernant le stationnement doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.</p> <p>Les règles de ce chapitre correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.</p> <p>Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements).</p> <p>Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire les orientations du PADD.</p> <p>Par ailleurs ces règles prennent en compte les orientations du PDUIF.</p>

	<p>Règles applicables pour les constructions à destination d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 3 chambres <p>Règles applicables pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt : La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 100 m² de <i>surface de plancher</i> affectée aux activités industrielles. • 1 place pour 60 m² de <i>surface de plancher</i> affectée aux ateliers artisanaux • 1 place pour 200 m² de <i>surface de plancher</i> affectée aux activités de dépôts 	
--	--	--

➤ **Les règles de condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures**

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir :

- les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : voies adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou encore permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes
- la réglementation des voies de desserte privées et des accès avec notamment une dimension minimale à respecter.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés que ce soit en termes de fonctionnement ou de sécurité.

Justification des autres dispositions particulières du PLU

Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 1° du Code de l'urbanisme

L'objectif du PADD sur lequel s'appuie la délimitation des emplacements réservés est le suivant : « Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture : vélos, piétons, transports en commun, et faciliter les déplacements intra-communaux entre La Roche et Le Bourg »

Pour répondre à ces objectifs **33 emplacements réservés** ont été identifiés, représentant une surface totale de 12 960 m².

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° *Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques »*

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants.*

Par rapport au PLU précédent, 32 emplacements réservés ont été créés et l'emplacement réservé pré-existant a été conservé.



Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 1° du Code de l'urbanisme :

Identifiant de l'emplacement réservé	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m ²)
1	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	309,20
2	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	205,50
3	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	576,59
4	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	424,32
5	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	683,95
6	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	310,73
7	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	100,44
8	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	168,75
9	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	59,58
10	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	628,98
11	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	728,76
12	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	686,86
13	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	293,22
14	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	1076,17
15	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	504,04
16	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	626,59

17	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	40,73
18	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	533,15
19	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	501,11
20	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	166,46
21	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	1016,42
22	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	59,01
23	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	81,15
24	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	81,90
25	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	526,29
26	Agrandissement du Chemin de la Ferme des Maures	Commune d'Ollainville	134,34
27	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	1136,57
28	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	148,66
29	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	650,72
30	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	129,88
31	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	56,96
32	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	72,03
33	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	241,04

Les emplacements réservés pour mixité sociale

Environ 250 logements sociaux sont nécessaires pour tendre vers le taux de 25 % de logements sociaux imposé par la loi SRU. Pour répondre à cet objectif, la commune a délimité au plan de zonage **8 emplacements réservés pour mixité sociale** au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme. Ceux-ci sont de surcroît renforcés par la programmation imposée dans les OAP.

L'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme indique que : « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.* ».

Cet outil est mobilisé sur les sites de projet ponctuels (**22,4 ha au total**) où l'objectif est de développer des programmes de logements sociaux dans un objectif de rattrapage. Sur les emplacements réservés pour mixité sociale, il est imposé, suivant les sites, entre 30%, et 50% de logements locatifs sociaux (au titre de la loi SRU).

PADD	Règlement	Justifications
Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale	Au sein des emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme, une part minimale de logements sociaux, indiquée sur le plan de zonage, doit être réalisée.	Les emplacements réservés pour mixité sociale ont été délimités sur des secteurs de projet identifiés par la commune et majoritairement concernés par des OAP et doivent permettre de répondre pour partie aux objectifs de rattrapage des orientations de la loi SRU. Ils visent à garantir la réalisation d'au moins 30 à 50 % de logements locatifs sociaux à l'échelle de l'emplacement réservé.

Par rapport au PLU précédent, 4 emplacements réservés pour mixité sociale ont été conservés, 4 ont été supprimés en tant qu'ils ont permis la réalisation de programmes accueillant la part souhaitée de logements sociaux, et 4 ont été créés (ZAC des Belles Vue, secteur d'entrée Nord du centre-ville et secteur route de Limours). Il est à noter qu'un emplacement réservé pour mixité sociale est passé d'une part de 100 % à 30 %, afin d'accroître la faisabilité d'un projet sur ce site.



Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'urbanisme :

Identifiant de l'emplacement réservé	Description	Bénéficiaire	Surface (en ha)
A	30 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	0,36
B	30 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	0,37
C	30 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	2,52
D	30 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	9,97
E	100 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	5,50
F	30 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	0,57
G	30 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	0,61
H	50 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	1,80

Les Espaces Boisés Classés

Des Espaces Boisés Classés (EBC) sont localisés sur la partie nord du territoire communal, ils représentent une surface de 242,8 ha.

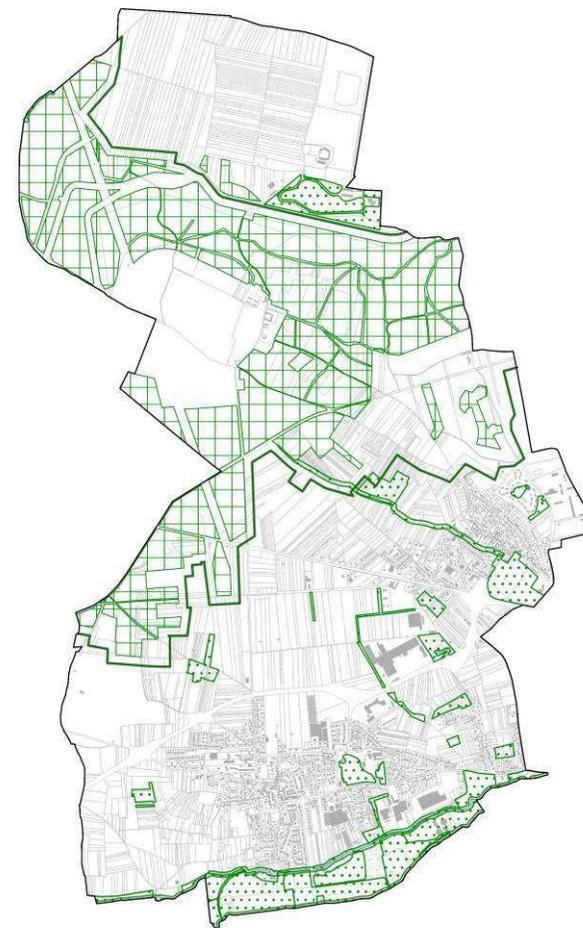
➤ Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares en application du SDRIF

Les lisières inconstructibles de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués sont identifiées sur le plan de zonage en bordure de la Forêt de la Roche Turpin, située au nord de la commune.

➤ Les espaces paysagers et arbres remarquables

Des espaces paysagers non constructibles au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 66,1 hectares.

Il s'agit, à travers la protection de certains jardins, d'espaces boisés ou encore d'espaces naturels à valoriser, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique. Il s'agit également de protéger des espaces ayant une fonctionnalité écologique particulière, notamment dans la vallée de l'Orge et de la Rémarde.



-  Espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
-  Espace paysager non constructible au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Bande inconstructible de 50 m à partir des lisières des massifs de plus de 100 hectares

Le choix des éléments protégés répond donc à plusieurs critères :

1. Les éléments retenus doivent être considérés comme faisant partie du patrimoine de la commune au sens large du terme, c'est-à-dire comme faisant partie de son histoire, de son identité ou encore de son environnement écologique.
2. Les ensembles paysagers nécessitent une protection pour les motifs principaux ci-dessous :
 - par leur contenu naturel : les espaces paysagers liés au passage des cours d'eau à l'air libre, les espaces arborés,
 - par leur fonction de maillage écologique : les espaces verts en cœur d'îlot.

PADD	Règlement	Justifications
<p>Conforter et valoriser l'environnement et développer des espaces supports de biodiversité :</p> <p>Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger les haies et resserres (petits boisements insérés dans des champs ouverts). • Préserver les vues : du collège sur Arpajon, au niveau du parc de la Butte aux grès, ainsi que sur Egly. • Créer un grand espace vert public sur le site des Belles Vues. • Appuyer l'intégration paysagère des nouveaux quartiers (Belles Vues notamment) en respectant la trame agricole, les haies, les dénivelés et la couverture végétale 	<p>Les espaces boisés classés :</p> <p>Les espaces classés en espaces boisés classés et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.</p> <p>Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.</p>	<p>Les protections au titre des Espaces Boisés Classés, des lisières d'un massif de plus de 100 ha et des Espaces paysagers non constructibles permettent de garantir une protection adaptée des éléments naturels et de paysage de manière adaptée à chaque type d'espace.</p> <p>Ainsi, les espaces boisés classés sont réservés aux espaces boisés de la forêt de la Roche Turpin qui a vocation à conserver une vocation strictement forestière, tandis que les espaces paysagers permettent une gestion adaptée aux fonctionnalités différentes de ces sites. Sont notamment protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les principaux parcs de la ville, - Des espaces boisés et cœurs d'îlots urbains, - Les espaces de prairie et espaces paysagers de la vallée de l'Orge et de la Rémarde, - Des resserres dans l'espace agricole, - Les abords des cours d'eau, dans le cadre d'une protection des berges et de leur caractère naturel.

	<p>Les lisières :</p> <p>Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marge de protection des lisières de bois et forêts, toute construction est interdite. Toutefois il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cette protection ne s'applique pas dans les sites urbains constitués • Cette limite graphique est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle de la forêt telle qu'elle existe réellement au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager. <p>Les espaces paysagers non constructibles</p> <p>Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme des espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme toute construction est interdite, ces espaces peuvent seulement accueillir des aménagements et installations extérieurs et des constructions annexes : kiosque, abris de jardin, si elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>Évolution par rapport au PLU actuel :</p> <p>Les principales évolutions entre le PLU actuel et le PLU révisé tiennent dans l'augmentation très importante de la surface protégée par des espaces paysagers non constructibles au titre de l'article L 151-23, notamment dans le cadre de la protection des secteurs de la vallée de l'Orge et de la Rémarde et la protection des abords des cours d'eau. Ils remplacent des Espaces Boisés Classés lorsque cette protection n'apparaissait pas la plus adaptée pour leur gestion, notamment dans les espaces boisés épars, au sein des espaces agricoles, dans la vallée de l'Orge et de la Rémarde, et dans les espaces urbains. Enfin, des Espaces Boisés Classés ont été ajustés au sein de la zone UM dans le cadre d'une prise en compte de l'existant et des besoins à venir.</p>
--	---	---

Les éléments de patrimoine

Plusieurs constructions ou ensembles de constructions sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit, à travers la protection de certaines propriétés et éléments remarquables de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle construction, mais de considérer le caractère d'ensemble de ce qu'apporte ce patrimoine aux différents quartiers, à la commune de manière globale, et à l'ambiance qui en ressort.

Les éléments protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'urbanisme sont les suivants :

- 2 moulins au bord de la Rémarde, qui fonctionnaient jusqu'à la fin du 19ème siècle.
- Quelques corps de ferme disséminés dans les zones urbaines, relativement bien conservés.
- De petits châteaux ou maisons de maître intégrés dans des parcs privés : le château de la Roche et la salle de l'Orangerie ainsi que le château de l'EREA.
- La façade de l'école primaire de La Roche



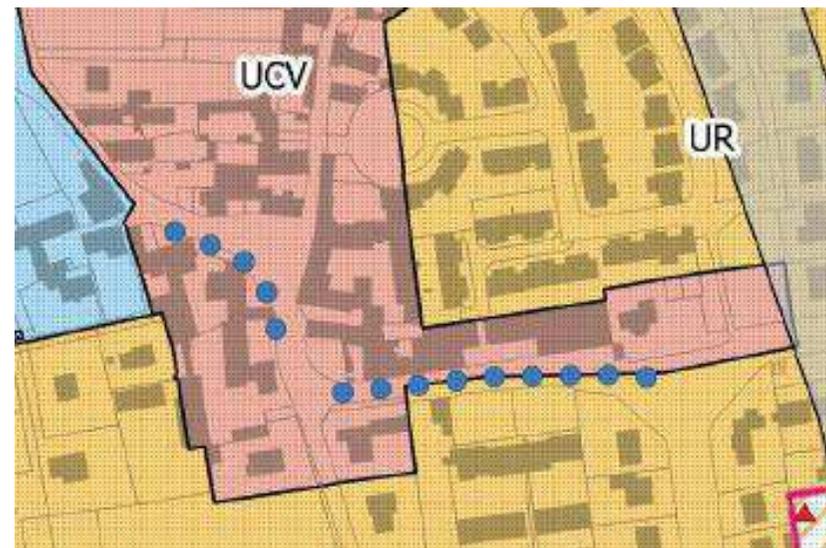
● Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

PADD	Règlement
<p>Valoriser et entretenir le patrimoine Ollainvillois :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Procéder à la réhabilitation de l'Orangerie de la Butte aux Grès • Protéger les éléments marquants du patrimoine local : le château d'Ollainville, les grottes à l'italienne, le puits couvert rue de la Source, la façade de l'école élémentaire, la rue des Prés, la grande rue de la Roche, la gloriette route de Limours etc.. • Porter une attention particulière au devenir du château de la Roche • Mettre en valeur et organiser la découverte du patrimoine Ollainvillois souvent peu connu : mise en place d'un circuit pédestre et/ou cycliste reliant les principaux éléments naturels et bâtis de la commune 	<p>Les bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage sont régis par les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Ces bâtiments remarquables repérés comme patrimoine ne pourront supporter la démolition du bâti principal ainsi que l'isolation par l'extérieur.</p>
<p>Justifications</p> <p>Les principaux éléments de patrimoine de la commune sont repérés afin de garantir leur protection et leur valorisation dans le cadre de l'application du PLU, conformément aux objectifs du PADD. En effet, le règlement entend garantir l'interdiction de leur démolition, ainsi que la conservation de l'intégrité de la façade par l'interdiction d'une isolation par l'extérieur.</p>	
<p>Évolution par rapport au PLU actuel :</p> <p>Des ajustements mineurs ont été effectués concernant les éléments repérés au titre de la protection du patrimoine bâti. Ainsi, la mairie n'est plus identifiée, tandis qu'un moulin le long de la Rémarde a été intégré pour garantir sa préservation dans le cadre de la réalisation d'un projet en lien avec l'OAP sur le secteur des Moulins d'Ollainville.</p>	

Linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Un linéaire commercial à conserver est identifié au plan de zonage dans le centre-ville de la commune.

PADD	Règlement	Justifications
<p>Valoriser et développer le commerce et les services de centre bourg :</p> <ul style="list-style-type: none"> Continuer la dynamisation de l'offre commerciale en centre-ville par son développement et la structuration de linéaires commerciaux. Contribuer au maintien des services à la personne, notamment médicaux. 	<p>Le changement de destination des commerces situés à rez-de-chaussée donnant sur rue, en une autre destination est interdit sur les axes commerciaux figurant au plan de zonage.</p>	<p>Deux linéaires commerciaux sont identifiés rue de la République pour garantir la pérennité de la polarité commerciale du centre bourg. Le plus à l'ouest est créé en cohérence avec l'OAP Secteur de la fresque, qui prévoit la création de commerces en rez-de-chaussée.</p> <p>Évolution par rapport au PLU actuel :</p> <p>Le premier linéaire commercial à créer ou à conserver est déjà présent dans le PLU actuel. Un second est créé afin de conforter l'orientation de l'OAP Secteur de la fresque visant à la réalisation de commerces en rez-de-chaussée.</p>

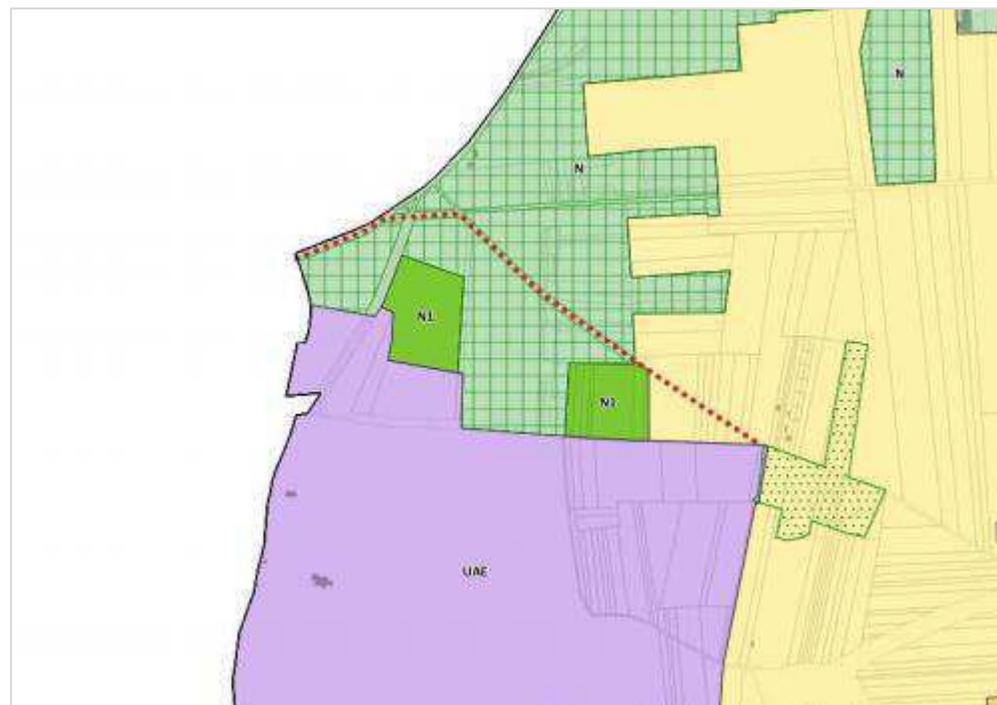


••• Linéaire commercial à créer ou à conserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Linéaires de hauteur de clôture spécifique

Un linéaire de hauteur de clôture est identifié à l'ouest de la commune, en zone N.

PADD	Règlement	Justifications
Permettre les évolutions des sites du Centre de l'Énergie Atomique et installations militaires	Le long du linéaire de hauteur spécifique identifié sur le plan de zonage, la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 2,50 m. La clôture doit être constituée d'une grille ou grillage pouvant être complété d'une haie vive.	Un linéaire de hauteur de clôture spécifique à 2,5 m maximum est identifié au nord du site du Centre de l'Énergie Atomique. Il doit permettre la réalisation de clôtures permettant une bonne sécurisation de ce site sensible.
		Évolution par rapport au PLU actuel : Cette disposition, introduite lors de la déclaration de projet approuvée le 26 mars 2019, est conservée au sein du plan de zonage révisé.



●●● Linéaire de hauteur de clôture spécifique à 2,5 mètres maximum

OLLAINVILLE
= LA ROCHE =



2.3. Évaluation environnementale

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2019



Espace
ville
SCOP

Sommaire

I. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	5
1. Le contexte réglementaire	6
2. Le contenu du document	8
II. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS LES PLUS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN	10
1. Les enjeux environnementaux du territoire	12
2. Caractéristiques des parcelles susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU	25
III. L'ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	52
1. Enjeux paysagers et patrimoniaux	55
2. Enjeux écologiques / biodiversité	58
3. Enjeux de l'exposition de la population aux risques et nuisances	61
4. Les perspectives d'évolution de l'environnement	64
IV. LES INDICATEURS DE SUIVI	74
V. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE.....	80
1. Les enjeux environnementaux du territoire	81
2. Caractéristiques des parcelles susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU	85
3. L'analyse des effets notables sur l'environnement	93
Enjeux paysagers et patrimoniaux	93
Enjeux écologiques / biodiversité	94
Enjeux de l'exposition de la population aux risques et nuisances	95
La méthode d'élaboration de l'évaluation environnementale	96

I. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Le contexte réglementaire

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

Dans ce cadre, la Ville a donc saisi au cas par cas l'autorité environnementale le 25 février 2019 (définie à l'article R.104-21 du Code de l'urbanisme) afin de connaître sa décision de soumettre à une évaluation environnementale ou non, la procédure de révision du PLU d'Ollainville.

L'autorité environnementale a répondu par courrier en date du 30 Avril 2019 que la révision du PLU était soumise à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Le décret portant réforme de l'autorité environnementale a été publié au journal officiel du 29 avril 2016. Il prévoit notamment que la fonction d'autorité environnementale pour les plans et programmes et certains projets relève désormais d'une mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD).

La DRIEE préparera les projets d'avis et décisions qui seront examinés par la MRAE pour l'Ile-de-France. Les saisines de l'autorité environnementale pour examen au cas par cas de la nécessité de soumettre ou non à évaluation environnementale ainsi que les saisines pour avis sur l'évaluation environnementale doivent être adressées à la DRIEE qui en accusera réception.



Les considérants de la MRAE

« Considérant que le projet de PLU vise notamment à construire environ 700 logements à l'horizon 2030 dont 360 sur la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Belles-Vues (déjà autorisée par le PLU en vigueur), induisant une consommation de 37,6 hectares.

Considérant que selon les éléments du dossier transmis à l'appui de la présente demande, le projet de PLU ne fixe pas d'objectifs chiffrés en termes de croissance démographique et de limitation de la consommation d'espaces ;

Considérant qu'il convient de s'assurer que les besoins d'accroissement démographique portés par le projet de PLU d'Ollainville justifient, malgré les efforts de densification et du point de vue des impacts sur l'environnement, la nécessité d'une consommation d'espaces supplémentaires, et que cette consommation respecte les orientations en la matière du SDRIF, avec lequel le PLU doit être compatible en application de l'article R.131-7 du code de l'urbanisme ;

Considérant par ailleurs que le territoire communal est concerné par des enjeux environnementaux prégnants liés :

- à la préservation de la trame verte et bleue constituée en particulier d'espaces agricoles, de corridors écologiques, d'un secteur de concentration de mares et de mouillères, d'un corridor alluvial dans la vallée de l'Orge et de la Rémarde identifiés par le SDRIF ou le SRCE, et de zones humides potentielles, au sens des enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France (cf. http://carto.-geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr/73/Zones_humides.map) ;

- aux risques naturels d'inondation par remontée de nappe et de mouvements de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles ;
- aux risques technologiques engendrés par la présence de canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures d'une part et du centre d'énergie atomique d'autre part ;
- à la qualité de l'air et aux nuisances sonores induites par la présence d'infrastructures de transport routier bruyantes (route nationale 20, routes départementales RD116D et RD97) ;

Considérant que plusieurs secteurs de développement du projet de PLU sont concernés par ces enjeux environnementaux, en particulier le site « avenue d'Egly » et la « zone A* en cœur de ville » (risques naturels, trame verte et bleue), la « route de la Roche » (risque technologique et nuisances sonores), la « route de Limours » (nuisances sonores, concentration de mares et mouillères) ;

Considérant que la mise en œuvre du projet de PLU d'Ollainville est ainsi susceptible d'avoir des effets sur la préservation de la trame verte et bleue et également d'exposer davantage de personnes aux risques et nuisances existants ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du PLU d'Ollainville est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes.»

2. Le contenu du document

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de l'**article R.151-3 du Code de l'Urbanisme**. En effet, cet article précise que le rapport de présentation du PLU :

« 1° **Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° **Analyse les perspectives d'évolution** de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° **Expose les conséquences éventuelles** de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'environnement ;

4° **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° **Définit les critères**, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »

La révision d'un document d'urbanisme comme le PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, l'extension ou la création de zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages). A l'inverse, le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, réserves d'emprises foncières pour des équipements collectifs, protection d'éléments naturels...).

L'objectif de cette évaluation est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation. Ainsi, l'évaluation permet de prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

L'élaboration du PLU doit prendre en considération les orientations des plans, programmes et documents ayant une incidence sur l'environnement et qui sont applicables à la ville d'Ollainville. Il s'agit de documents d'urbanisme et d'aménagement cadre, de documents relatifs à la protection de la biodiversité et de la nature, à la gestion de l'eau et des déchets, aux risques et nuisances, au climat et à l'énergie, au patrimoine. On peut citer notamment les documents suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette
- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Ile-de-France et le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Essonne
- Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la Région Ile-de France
- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Île-de-France
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI) de l'Orge et de la Sallemouille
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Cœur d'Essonne Agglomération
- Le Plan de Gestion du Risque d'Inondation Seine Normandie

Le PLU d'Ollainville prend en compte les orientations définies dans ces différents documents.

II. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS LES PLUS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le diagnostic territorial et environnemental réalisé dans le cadre du rapport de présentation du PLU a déjà permis d'identifier les enjeux environnementaux sur l'ensemble du territoire communal.

Il s'agit donc là d'une présentation des principaux enjeux du diagnostic environnemental considérés comme significatifs dans le cadre de cette évaluation et localisés principalement sur les zones de projet.

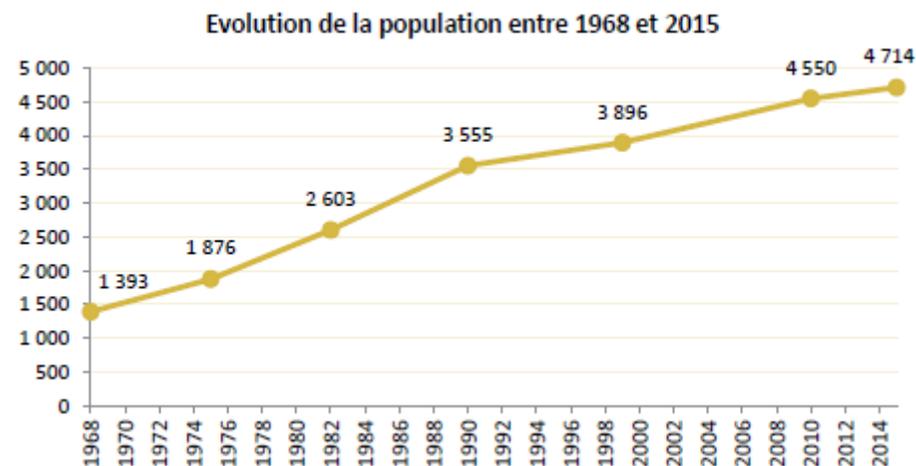
La commune d'Ollainville compte 4714 habitants au dernier recensement de 2015 (chiffre officiel INSEE – population municipale).

La population n'a pas cessé de croître depuis la fin des années 1960. Néanmoins, deux phases se distinguent :

- Une première phase de 1968 à 1990 est marquée par une croissance constante et importante avec un taux annuel moyen de 7%. Le nombre d'habitants a plus que triplé entre 1968 et 2014. Cette croissance démographique soutenue peut s'expliquer par la construction importante de logements dans les espaces périurbains dans les années 1960-1970, et l'arrivée d'une population jeune venue des centres urbains.
- Une seconde phase marque un essoufflement de la croissance annuelle à partir de 1990. Si la croissance était de 4,6% entre 1982 et 1990, la décennie suivante

enregistre un taux beaucoup plus faible (1,1%) qui se poursuit jusqu'en 2015. Un léger sursaut a lieu entre 1999 et 2010 avec une croissance de 1,5% et un gain de 654 habitants, ce qui reste toutefois faible en comparaison avec ce qu'elle a pu connaître auparavant. Au total, la commune comptabilise un gain de 1210 habitants ces 25 dernières années, soit moins que celle gagnée en 14 ans sur la première période.

L'évolution démographique au cours des dernières années montre une tendance à une croissance démographique moins soutenue, voire nulle. En effet, entre 2010 et 2015, la commune a gagné environ 164 habitants, avec une croissance démographique de 0,7% en moyenne par an.



Source : INSEE

1. Les enjeux environnementaux du territoire

Géographie physique

La commune possède un relief marqué, façonné par la vallée de l'Orge au sud.

Le plateau au nord, occupé par des espaces agricoles, culmine à 167 m.

En descendant vers le sud, le relief s'accroît et les coteaux, présentant une forte pente, sont boisés.

Ensuite, le relief s'adoucit et c'est sur ce « plateau » qui s'étage entre 90 et 100 m que l'urbanisation s'est développée.

Le relief s'accroît à nouveau sur les versants de la vallée de l'Orge qui oscillent entre 50 et 80 mètres d'altitude pour atteindre la vallée de la Rémarde et de l'Orge. L'urbanisation s'est un peu développée sur les coteaux. En revanche dans la vallée, la présence de nombreuses zones humides limite les possibilités d'urbanisation.

Ollainville se situe dans l'ensemble paysagé dénommé « les paysages urbains du centre Essonne » par le CAUE de l'Essonne. Ce paysage est composé de quatre entités paysagères :

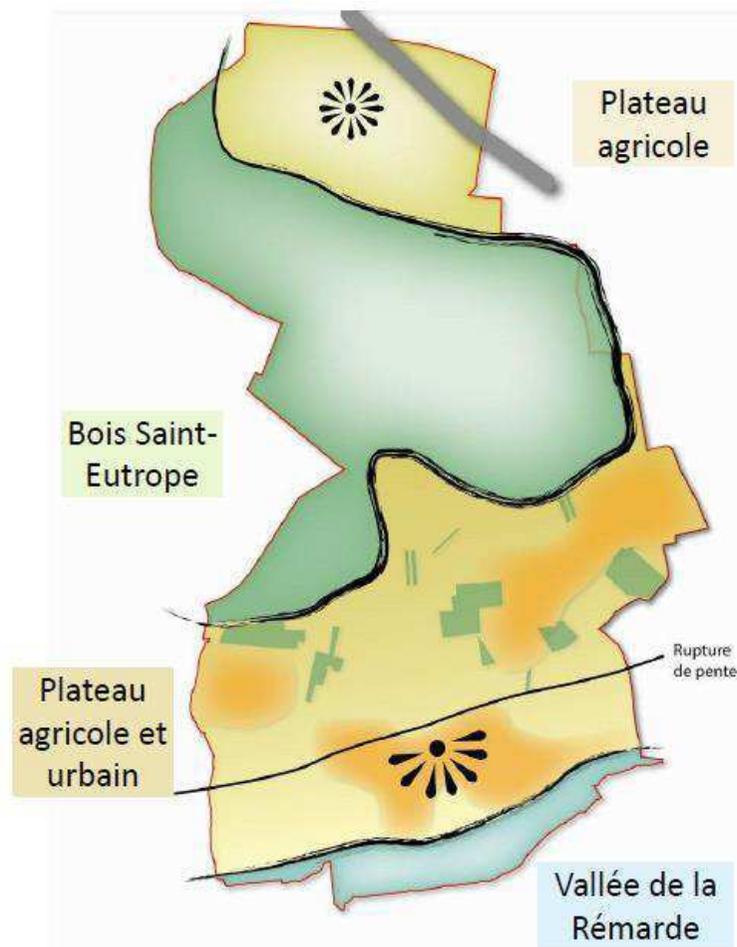
- **Le plateau agricole** au nord qui se caractérise par un relief très peu marqué du site permet d'offrir des points de vue dégagés sur les alentours. Cependant, la présence des lignes haute tension marque fortement le paysage et représente un point noir visuel important. Vers le sud, les perspectives sont fermées par le bois de Saint Eutrope.



- **Le bois Saint-Eutrope** qui se définit par des reliefs très peu marqués du site permet d'offrir des points de vue dégagés sur les alentours.

- **Le plateau mêlant agriculture et urbanisation** qui se caractérise au nord par un relief très peu marqué avec des espaces urbanisés (hameau de La Roche, CEA), des boisements épars et des espaces agricoles qui se situent entre le bocage et l'openfield. En effet, ces parcelles sont pour la plupart de taille importante mais certaines sont bordées par des haies. La partie Sud présente un relief plus important, descendant vers la vallée de la Rémarde. De ce fait, il existe des relations de co visibilité avec Egly. Des dégagements visuels sont offerts vers les bois de Baville au sud-ouest.

- **La vallée de la Rémarde** qui est marquée par la présence d'espèces adaptées au milieu humide (peupleraies, saules) du fait des risques d'inondation dans ce milieu très peu urbanisé.



Les espaces naturels

La trame verte d'Ollainville est principalement constituée des différents boisements, resserres et haies agricoles qui ponctuent le paysage et qui servent d'espaces relais pour la faune

Elle s'inscrit dans un cadre plus large de grands boisements (bois de la forêt) en particulier à l'ouest de la commune et de resserres relativement nombreuses servant de support aux connexions biologiques.

La trame bleue d'Ollainville est composée de nombreuses mares, rus et zones humides ainsi que de la Rémarde qui s'inscrit dans le cadre plus large de la vallée de l'Orge.

Les espaces naturels occupent 345 ha (308 ha d'espaces boisés et 37 ha de zones humides), soit plus de 30% du territoire communal.

A une échelle plus large, la commune s'inscrit dans des continuums écologiques que sont la vallée de l'Orge et les boisements situés dans la partie nord de la commune. Ces espaces participent à la trame verte et bleue de la région.

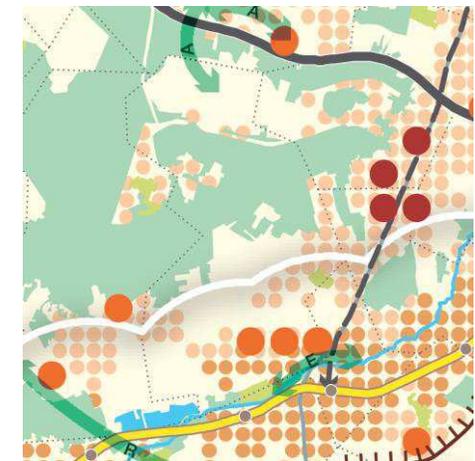
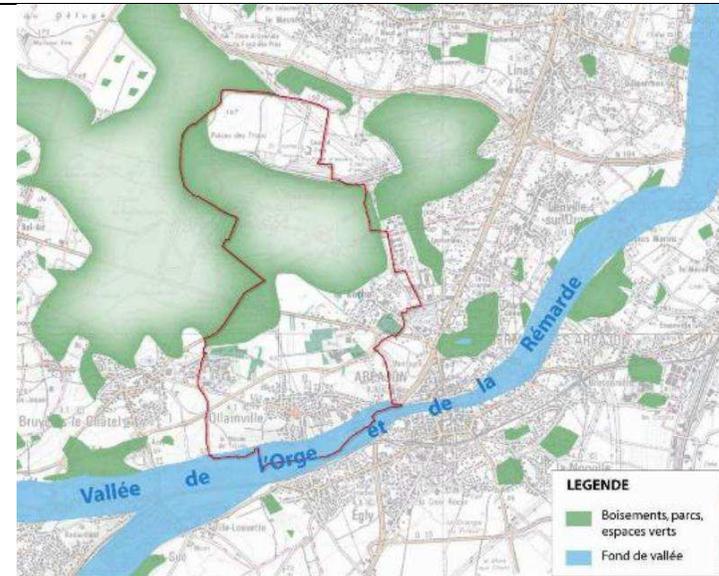
Le SRCE identifie plusieurs objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue :

- Préserver le corridor fonctionnel de la sous trame arborée dans le bois de Saint Eutrope
- Restaurer le corridor à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité au nord de la commune
- Restaurer le corridor alluvial multitrame en contexte urbain dans le fond de la vallée de la Rémarde
- Traiter prioritairement le secteur de concentration de mares et de mouillères qui est actuellement recoupé par des infrastructures de transport

Le SDRIF identifie plusieurs continuités : une liaison agricole et forestière au nord et une continuité écologique au sud, au niveau de l'Orge.

Le bois de Saint Eutrope est l'espace boisé le plus important de la commune.

Les boisements épars à proximité du bois de Saint Eutrope constituent des réserves de biodiversité et ont un rôle cynégétique (abri et relais pour la faune). Ils sont de taille suffisante et assez peu éloignés pour assurer cette fonction.



Le parc de la Butte aux Grès à La Roche constitue un espace boisé bien entretenu ouvert au public.

La vallée de la Rémarde comporte de nombreuses zones humides et est bordée à certains endroits par des boisements parfois issus de prairies qui se sont enfrichées. Les zones humides ont un rôle déterminant car elles permettent de limiter les inondations et constituent un lieu important pour la biodiversité dans la trame verte et bleue de la vallée de l'Orge.

Au même titre que les richesses culturelles, la nature fait partie de notre patrimoine commun. Elle contribue à la qualité de notre vie quotidienne en raison de sa valeur biologique et paysagère.

L'inventaire comporte deux types de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) :

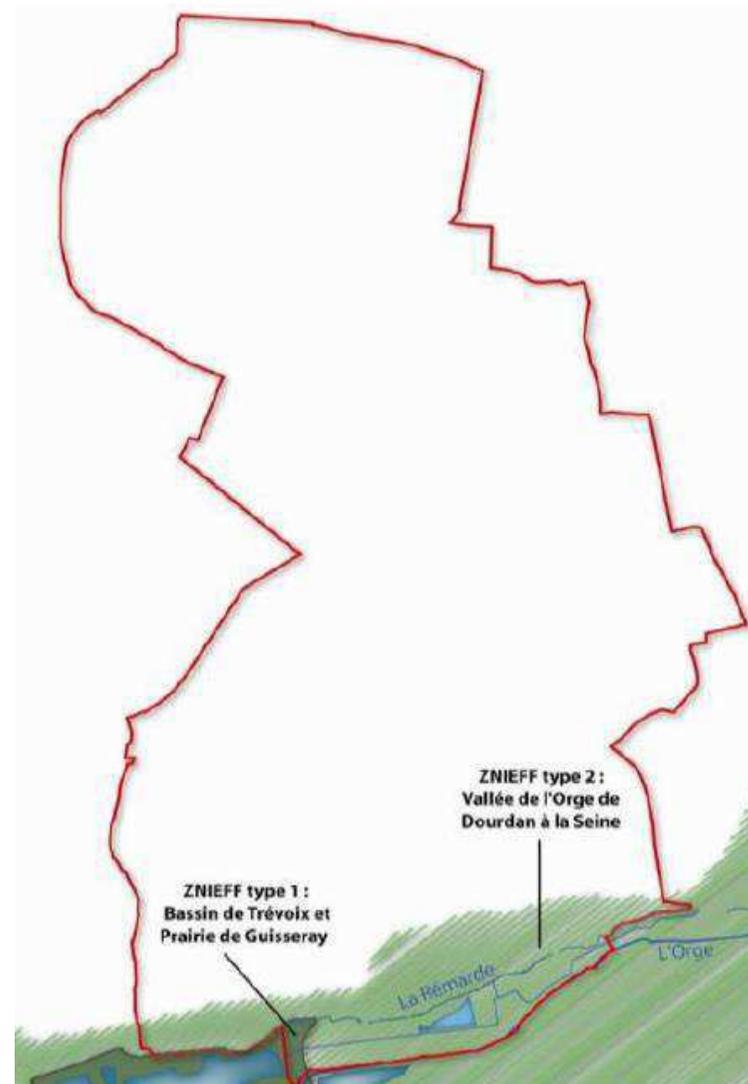
- ZNIEFF de type 1 : secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional (Exemples tourbière, prairie humide, mare, falaise). Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.

- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Dans une ZNIEFF de type 2, certains secteurs particulièrement riches peuvent aussi être inventoriés en ZNIEFF de type 1 (Exemples : massifs forestiers, plateaux).

Dans la vallée de l'Orge deux sites naturels ont été classés en ZNIEFF au droit de la commune d'Ollainville :

- une ZNIEFF de type 1 « Bassin de Trévoix et Prairie de Guisseray »
- une ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Orge de Dourdan à la Seine »

Les milieux déterminants du point de vue écologique sont les roselières et les formations amphibies, les rives exondées, ainsi que des étangs.



Les espaces naturels sensibles (ENS) sont des zones naturelles remarquables et fragiles qui bénéficient d'une action de protection et de promotion menée par le Département en collaboration avec différents partenaires (collectivités locales, associations...). Menée depuis 1989, la politique active de préservation des espaces naturels sensibles se définit autour de trois critères :

- la richesse naturelle (au plan floristique, faunistique, écologique et géologique)
- la qualité du cadre de vie (paysages naturels, culturels, intérêt pédagogique ou de détente)
- la fragilité (pression de l'urbanisation, urbanisation non contrôlée, espaces abandonnés, présence de nuisances ou de pollutions diverses).

Les espaces boisés constituent des corridors biologiques, aussi bien pour la faune que pour la flore et participent à la qualité du paysage de la commune.

Par ailleurs, les ZNIEFF de type 1 et de type 2 sont préservées par le dispositif réglementaire du PLU. Elles sont ainsi entièrement en zone naturelle et protégées par un espace paysagé protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme afin d'assurer la protection des zones paysagères et humides.

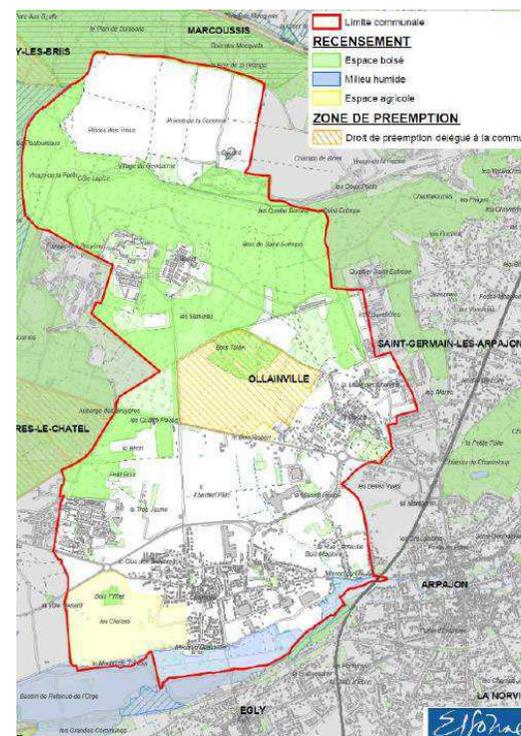
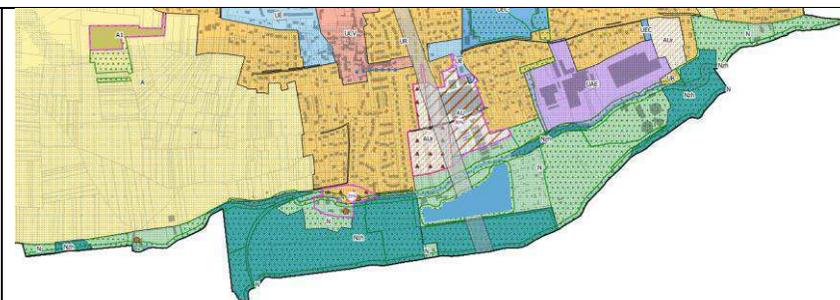
La commune d'Ollainville abrite des richesses naturelles importantes grâce à la diversité des paysages. La flore est riche de 279 espèces végétales recensées (frêne, saule, aulne, peuplier, iris, rubanier, salicaire, etc ...) une diversité non négligeable dans un milieu assez urbanisé.

Une espèce végétale déterminante la Zannichellie palustre, espèce rare et protégée en Ile de France, est présente dans une portion de l'Orge encore bien préservée et reconnue de bonne qualité piscicole.

D'autres espèces végétales du site ont un fort intérêt patrimonial la petite naïade, très rare, et la grande naïade, rare.

Mises à part ces espèces rares, la biodiversité riche de ces milieux permet l'observation d'espèces plus communes : 63 espèces d'oiseaux dans la vallée de l'Orge dont le Canard colvert, la Poule d'eau, le Pic vert, le Pic épeiche, les Mésanges bleues et charbonnières, les Sittelles torchepot, les Serins Cini et les Verdier d'Europe.

La faune piscicole est aussi intéressante avec trois espèces particulièrement dominantes : le goujon, la loche et le gardon, suivies de la perche, l'épinoche et le chevaie.



Les risques et les nuisances

Plusieurs risques d'origines naturelles ou anthropiques sont répertoriés sur le territoire :

- **Risque d'inondation (1)** : La commune d'Ollainville est soumise à des risques d'inondation et a déjà été reconnue en état de catastrophe naturelle à la suite d'importantes inondations. Le PPRi de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé le 16 juin 2017. Un atlas des plus hautes eaux connues ainsi qu'un atlas de l'Orge recensent les zones inondées sur la commune.

De plus, le SAGE Orge Yvette approuvé le 9 juin 2006 et révisé en avril 2011 donne des préconisations, en particulier en ce qui concerne la réduction de risques de crues.

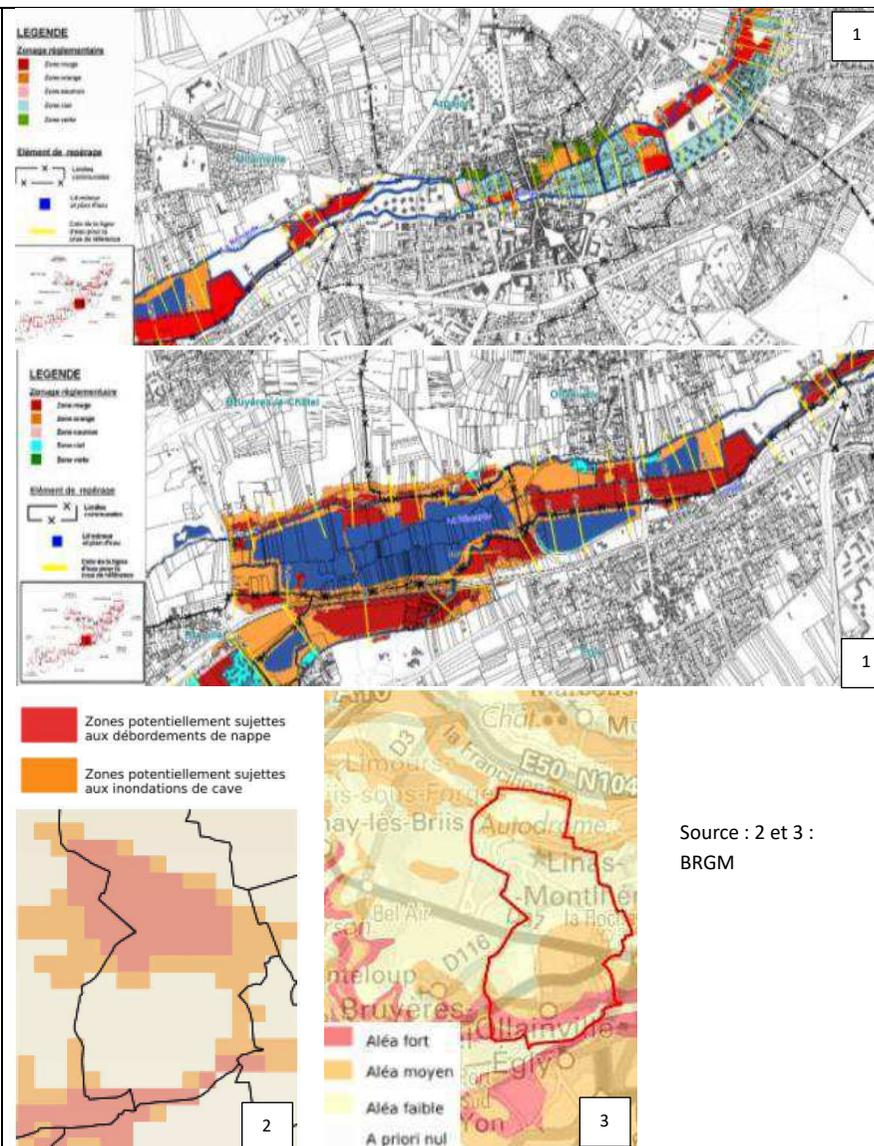
Le Plan de Gestion des Risques du Bassin Seine Normandie (PGRI) identifie le territoire de la métropole francilienne comme étant un Territoire à Risque important d'Inondations (TRI) et développe ainsi une Stratégie Locale de gestion des risques d'inondations à l'échelle locale.

- **Risque d'inondation par remontée de nappes (2)** : La nappe est sub-affleurante dans la vallée de la Rémarde et le long du Fossé de la Grande Vidange (source : BRGM « Remontées de nappes »). Même si la plupart des secteurs où la sensibilité au risque est forte concernant des terres agricoles, une partie de la zone urbanisée dans le hameau de la Roche présente un risque fort de remontée de nappe.

- **Risque de retrait gonflement des argiles (3)** : La commune d'Ollainville est, compte tenu de la nature des sols qui la compose, exposée au risque de retrait gonflement des sols argileux. Ce risque résulte de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré imbibition rapide).

Les formations géologiques d'argiles vertes de Romainville et les argiles à meulière de Brie composent une partie importante au sud d'Ollainville, au droit de la vallée de la Rémarde et de la vallée de l'Orge. L'argile verte est assez pure, plastique et est très sensible à l'eau. L'argile à meulière provenant de l'altération des calcaires de Brie présente localement des caractéristiques de plasticité et de retrait comparables à celles de l'argile verte.

Cependant, compte tenu du caractère résiduel de cette argile, ses minéraux



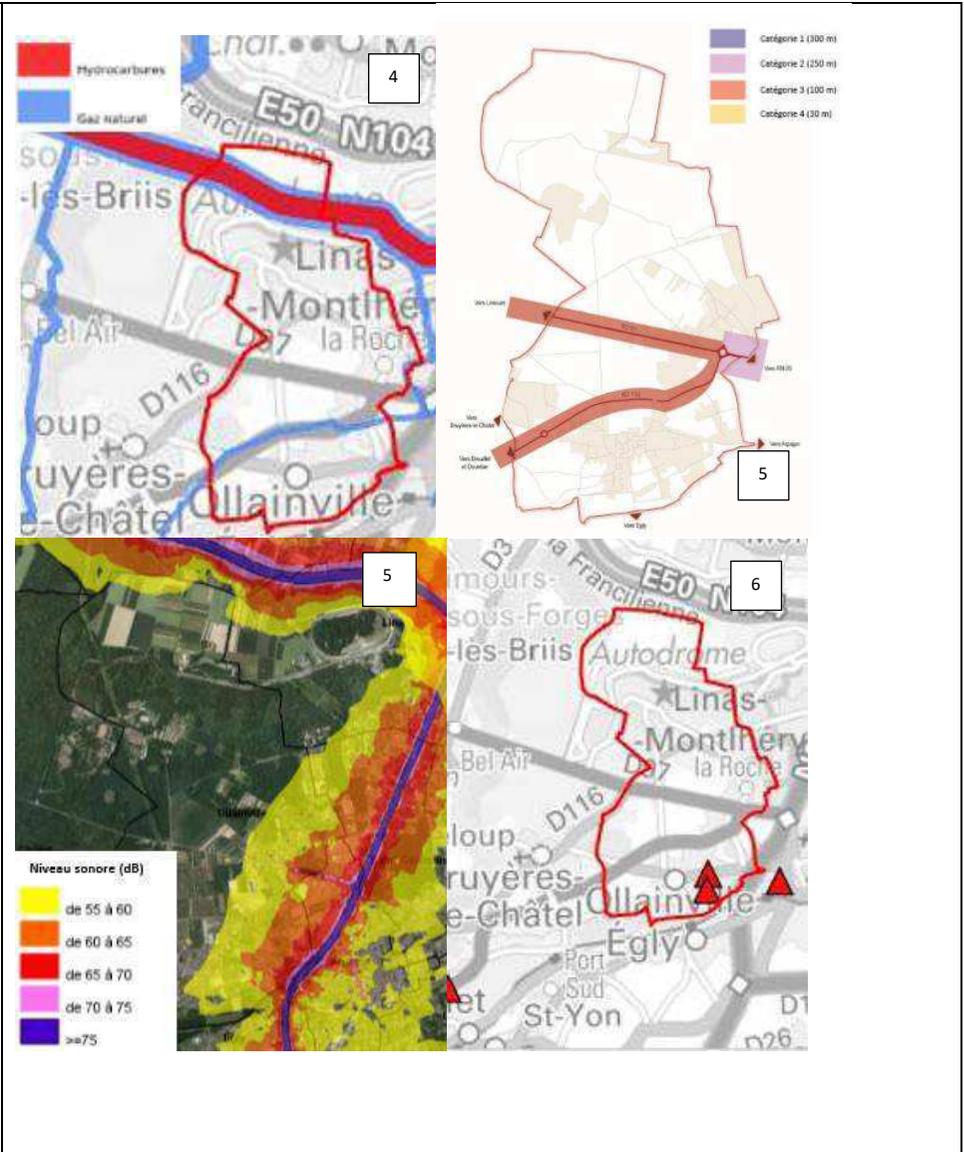
constitutifs sont moins actifs que ceux de l'argile verte, c'est pourquoi l'effet lié à la sécheresse est plus lent à se déclarer pour l'argile à meulière. Le sud de la commune, le long des abords du cours d'eau de la Rémarde, l'aléa est fort. Il est de niveau moyen au niveau du Bourg jusqu'à la Roche.

La commune ayant été par trois fois reconnue en état de catastrophe naturelle consécutivement à des mouvements de sols provoqués par des phénomènes météorologiques anormaux 1^{er} janvier 1993 au 31 janvier 1997 et du 1^{er} juin 1989 au 31 décembre 1992. L'attention des futurs acquéreurs, propriétaires, constructeurs, est attirée sur les risques que peuvent engendrer ces couches argileuses sur les fondations des constructions. Il appartient donc, dans les zones où sont répertoriées ces couches argileuses, d'apporter un soin particulier à l'étude du sol local, à la conception des assises et des appuis des constructions et à leur mise en œuvre dans les règles de l'art.

- **Risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) (4)** : Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs. La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport par canalisation. En effet, elle est traversée par plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz exploitées par la société GRT gaz, et d'hydrocarbures exploitées par la société TOTAL. La canalisation d'hydrocarbure est située au nord de la commune qu'elle traverse d'est en ouest dans le camp de Linas-Monthéry. La canalisation de Gaz à Haute pression traverse le territoire au sud et au nord. Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH).

- **Nuisances sonores (5)** : Ollainville est exposé aux nuisances sonores à cause de différents axes de communication :

- La RN20 en catégorie 2. Cet axe ne traverse pas la commune mais la longe à l'est. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres ; de fait la commune est concernée par cet arrêté
- La RD97, au niveau de l'entrée de ville depuis Arpajon, est classée en catégorie 2 soit une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 250 mètres de part et d'autre de la voirie
- La RD97 après le rond-point et l'intersection avec la RD116, est classée en



catégorie 3 soit 100 mètres de part et d'autre de la voirie

- La RD116 est également classée en catégorie 3, soit une largeur maximale de 100 mètres de secteurs affectés par le bruit.

Une carte stratégique des bruits a été élaborée pour présenter les niveaux de bruits liés aux infrastructures routières. Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de la RN20. Cependant, très peu d'habitants subissent un niveau sonore supérieur à 65 dB, qui représente le réel seuil où le bruit devient contraignant.

- **Les sites et sols pollués (6)** : La base de données BASOL recense les sites et sols pollués, en activité ou non. Sur la commune deux sites sont recensés : AKZO NOBEL (fabrication de peinture) et VERNET (réalisation de composants thermostatiques).

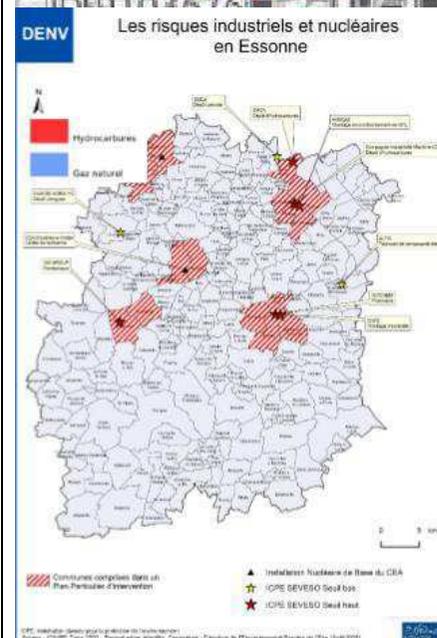
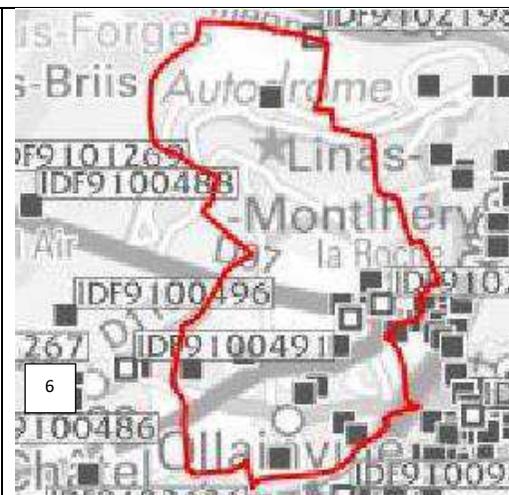
- AKZO NOBEL : sur ce site de 3 hectares environ se sont succédées sur quelques décennies plusieurs sociétés de fabrication de peintures. Une partie des déchets produits a été enfouie sur place provoquant ainsi une pollution des sols et du sous-sol. Toute activité sur le site a cessé depuis fin juillet 2001.
- Le site de la société VERNET est implanté sur une emprise de 40 000 m², localisée en bordure d'un cours d'eau. Cette société est implantée depuis 1971 dans une zone initialement agricole qui s'est peu urbanisée. Son activité consiste en la réalisation de composants thermostatiques. Les eaux à proximité sont contrôlées deux fois par an.

Les anciens sites industriels sont au nombre de 14 et les implantations dans la commune sont représentées sur la carte.

Deux industries sont classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ces industries sont TECNOLIB et AKZO NOBEL INDUSTRIAL COATINGS. Aucune de ces installations industrielles n'est classée SEVESO.

- **Le risque nucléaire (7)** : La commune d'Ollainville est soumise à un risque nucléaire étant donné la présence du CEA (Commissariat à l'Énergie Atomique) de Bruyères-le-Châtel qui est un centre de recherche, de développement et d'innovation qui travaille dans le domaine de l'énergie, des technologies pour l'information et la santé, ainsi que la défense militaire.

En cas d'accident majeur sur le CEA de Saclay ou sur Cis Bio International un



7

Source : 4 : CEREMA ; 6 : BASIAS et BASOL

<p>dégagement d'iode radioactif peut se produire. Les scénarios d'accidents montrent que la prise des comprimés d'iode pourrait être nécessaire dans le périmètre du Plan Particulier d'Intervention. Cependant la commune d'Ollainville n'est pas concernée par le PPI (Plan Particulier d'Intervention) relatif aux accidents pouvant survenir au sein du CEA (Commissariat à l'Energie Atomique) de Saclay ou au sein de l'usine de l'UDIL (l'Unité de Démantèlement de l'installation nucléaire de la base 106). Le PPI ne concerne que les communes de Saclay, Villiers-le Bâcle, Saint-Aubin et Gif-sur-Yvette</p>	
--	--

<p>Les réseaux urbains</p> <p>L'eau potable est gérée par CDEA Régie de l'Eau. Le réseau est alimenté par un mélange d'eau de la rivière Essonne (traitée à la station d'Itteville) et d'eau souterraine (6 forages). Le mélange et la chloration ont lieu à la station de Cheptainville Bois Blanc.</p> <p>Les résultats des analyses lors du contrôle sanitaire du 2 octobre 2018 ont débouché sur la conclusion suivante : l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.</p> <p>Le réseau d'assainissement et d'eau potable</p> <p>La commune présente un réseau de type séparatif. La commune est aujourd'hui en partie assainie par la station d'épuration d'Ollainville mise en place à la fin 2009. Elle permet aujourd'hui le traitement de 10 500 m³ d'eaux usées par jour (soit 60 000 équivalents habitants). Une fois traitées, elles sont rejetées à 40% dans l'Orge et 60% dans la Rémarde qui bordent le site.</p> <p>Les eaux pluviales sont collectées par le réseau communal puis rejetées dans l'Orge. Afin de prévenir les inondations, le SAGE Orge-Yvette exige la mise en œuvre d'études du rejet zéro, de rétention à la parcelle et de limitation des débits de fuite autorisés.</p> <p>La gestion des déchets</p>	
---	--

La collecte des déchets est assurée par le SIREDOM (Syndicat Intercommunal pour le Recyclage et l'Énergie par les Déchets et Ordures Ménagères). Elle a pour priorité de répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement. Sur le territoire du SIREDOM, les déchets ménagers sont collectés par les communes, mais ensuite, le syndicat prend en charge leur traitement et leur valorisation. Créé en 1957 à l'initiative de 9 communes, le SIREDOM en compte aujourd'hui 177 réparties en Essonne et Seine-et-Marne, ce qui en fait le 2e syndicat intercommunal de traitement des déchets ménagers et assimilés en France.

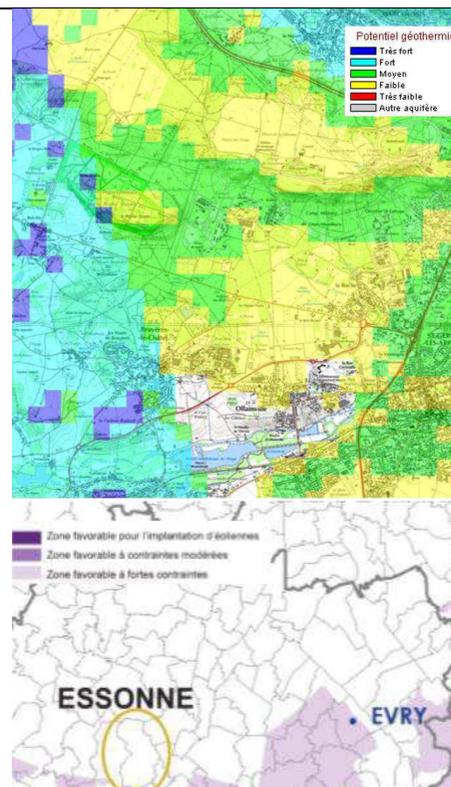
Les énergies renouvelables

Le SRCAE définit les orientations et objectifs à suivre en matière de maîtrise de la demande énergétique et de réduction des émissions de gaz à effet de serre associées, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation aux effets probables du changement climatique.

La géothermie : Sur le territoire d'Ollainville, le potentiel relevé est faible voire nul sur la partie Sud du territoire et de faible à moyen sur la partie Nord. Cependant, il faut noter qu'il est difficilement envisageable de développer un réseau de géothermie dans une commune majoritairement pavillonnaire. Cela pourrait être fait à l'échelle d'un nouveau quartier mixte.

L'énergie solaire : L'ensoleillement en Essonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

L'énergie éolienne : Ollainville est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien.



Enjeux environnementaux :

Enjeux de l'exposition de la population aux risques et nuisances, état de la qualité de l'air	Enjeux écologiques /biodiversité/ trame Verte et Bleue	Enjeux paysagers et patrimoniaux
<p>Ollainville est exposé aux risques d'inondations par débordement de l'Orge et de la Rémarde, et par remontée de nappe. La commune est également affectée par des risques telluriques comme le risque de retrait gonflement des argiles (avec un aléa diminuant avec la distance de l'Orge).</p> <p>La population est exposée à certains risques d'origine anthropique tels que le transport de matières dangereuses, les nuisances sonores, la pollution de certains sites et le risque nucléaire.</p>	<p>La préservation du patrimoine naturel dont le Bois Saint-Eutrope ainsi que tous les éléments permettant de supporter la trame verte et bleue identifié au SRCE.</p> <p>Les enjeux liés aux zones humides présentes sur le territoire communal.</p> <p>La protection des ZNIEFF « Bassin de Trévoix et Prairie de Guisseray » et « Vallée de l'Orge de Dourdan à la Seine » localisée à proximité immédiate de l'Orge et de la Rémarde.</p>	<p>La préservation du patrimoine naturel, bâti et de la diversité des paysages (plaine agricole, milieux arborés, l'Orge et ses berges...)</p>

Une absence d'impact du PLU sur les sites Natura 2000 éloignés de la ville d'Ollainville

Le territoire n'est pas concerné par un site Natura 2000. Le site le plus proche est celui de « MASSIF DE RAMBOUILLET ET ZONES HUMIDES PROCHES » (FR112011) situé sur 36 communes sur une superficie de 17110 ha. Le principal enjeu de conservation est lié à la préservation du milieu humide favorable à certains oiseaux migrateurs. Le massif de Rambouillet est caractérisé par la présence de vastes landes humides et/ou sableuses et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs. La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site. En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses.

La grande distance (12 km) séparant Ollainville de ce site classé Natura 2000 permet d'éviter toutes nuisances. Le projet de PLU prévoit une protection des zones humides et des grands massifs boisés par le biais de la création de zones Nzh (Naturelle Zones Humides) et d'Espaces Boisés Classés, ce qui permettra d'assurer la protection de milieux qui pourraient servir de relais pour les espèces identifiées dans le site Natura 2000.



Source : Géoportail

Peu d'impacts du PLU sur les ZNIEFF présentes dans les communes voisines

Le territoire comprend une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) de type 1 nommée « Bassin de Trévoix et Prairie de Guisseray » et une ZNIEFF de type 2 nommée « Vallée de l'Orge de Dourdan à la Seine ». Ces deux ZNIEFF se situent dans la partie Sud du territoire. Les ZNIEFF que l'on retrouve dans les communes voisines ne sont que la partie amont des ZNIEFF que l'on retrouve à Ollainville. De ce fait, aucun impact ne peut avoir lieu étant donné que les règles s'appliquent également à Ollainville.

De plus, le projet de PLU prévoit une protection des zones humides et des grands massifs boisés, ce qui permettra d'assurer la protection de milieux qui pourraient servir de relais pour les espèces identifiées dans les ZNIEFF de type 1 et 2.



2. Caractéristiques des parcelles susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU

La commune a identifié des secteurs de projet qui font l'objet d'OAP. Ces périmètres sont notamment les espaces les plus susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du PLU.

L'OAP centre-bourg regroupe 5 OAP :

- Le secteur de la fresque
- L'entrée nord du centre-bourg
- Le secteur d'urbanisation sud du centre-bourg
- le moulin d'Ollainville
- Secteur pour la création d'un équipement évènementiel

Localisation et état initial du site

Cette OAP englobe 5 sous OAP. Elle se situe dans la partie urbanisée sud de la commune. Le centre bourg est le noyau historique de la commune d'Ollainville. Il accueille aujourd'hui la majorité des commerces et des équipements du territoire. C'est un lieu de vie et de rencontres qui doit faire face à des enjeux importants. Le commerce de proximité, élément primordial de l'animation d'un cœur de village, doit être pérennisé. Les lieux de vie et les espaces de rencontre doivent être développés. Il s'agit, dans le cadre de cette orientation d'aménagement et de programmation, de pérenniser l'animation d'un bourg à notre époque, où les déplacements en voiture peuvent souvent éloigner les habitants de leur centre-ville. C'est un espace majoritairement minéralisé avec une présence tout de même non négligeable de la nature en ville.



Projet et traduction dans le PLU

Extrait du PADD

Conforter le bourg en permettant la mise en œuvre de petites opérations de logement bien intégrées dans le tissu urbain du centre-bourg et en y favorisant la perpétuation et l'implantation de commerces en rez-de-chaussée

Conforter la polarité commerciale et de services du bourg et permettre le développement d'une offre de commerces et de services de proximité au sein du projet des Belles Vues

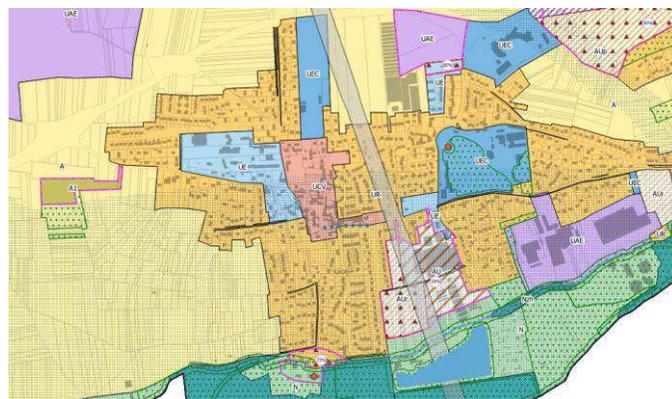
Protéger les éléments marquants du patrimoine local.

Consolider le paysage urbain des rues anciennes et leur valeur patrimoniale.

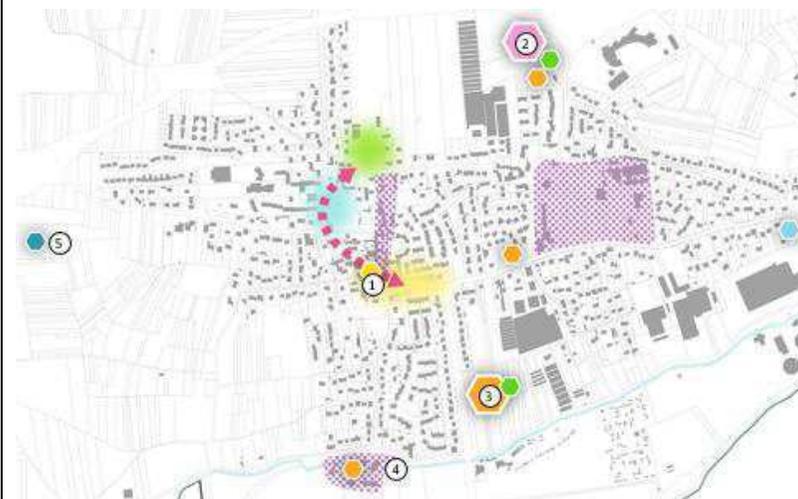
Préserver les vues

Développer les liaisons douces

Zonage



Extrait des OAP



- Conforter le pôle administratif
- Pérenniser la polarité commerciale le long de la rue de la République
- Réaménager la place de l'Orangerie et ses abords autour d'un espace public convivial avec la création d'un équipement public
- Créer une complémentarité et des interactions entre les trois polarités du bourg
- Préserver le patrimoine ollainvillois (rue des Prés, château d'Ollainville, moulins de la Rémarde, ...)
- Les secteurs identifiés par un numéro font l'objet d'une OAP particulière détaillée ci-après.
- Poursuivre le développement mesuré du centre-bourg en permettant l'accueil d'une nouvelle offre en logement diversifiée et d'équipements publics
- Développer de petites opérations de logement bien intégrées
- Permettre la création d'une petite opération de logement comprenant une cellule commerciale au rez-de-chaussée
- Conforter l'offre d'équipements de la commune (création d'une cuisine centrale)
- Permettre la création d'une nouvelle salle de réception (privée)
- Permettre la reconversion de bureaux en logement et/ou en maison médicale
- Permettre la création d'un secteur d'activités en entrée nord du centre-bourg

Impact sur l'environnement		
Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Développement des liaisons douces et piétonnisation des pôles commerciaux et administratifs limitant ainsi l'utilisation des véhicules motorisés</p> <p>Développement d'une offre de logements diversifiée, et aux normes thermiques en rigueur.</p> <p>Mise en valeur du patrimoine bâti et naturel</p> <p>Optimisation de sites urbains, à proximité des commerces, services, équipements, transports en commun, et donc non-consommateurs d'espaces naturels ou agricoles.</p>	<p>L'urbanisation future de ce site pourra engendrer une augmentation de la circulation et par conséquent produira des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air</p> <p>Le programme de logement influera sur les réseaux (eau, assainissement, énergies)</p> <p>Imperméabilisation du sol engendrée par le projet</p> <p>Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important</p> <p>L'augmentation de la population aura un impact sur les infrastructures publiques</p> <p>Consommation d'espaces naturels et agricoles</p> <p>L'apparition de nouvelles constructions pourrait impacter le paysage ollainvillois en cas de mauvaise insertion dans le paysage</p> <p>Certains espaces sont traversés par des ouvrages à haute ou très haute tension (cf. illustrations ci-dessous)</p>	<p>La création de circulations douces supplémentaires doit permettre de favoriser ce type de déplacements et de limiter les circulations motorisées supplémentaires ainsi que les pollutions atmosphériques</p> <p>Les réseaux seront dimensionnés en conséquence, au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux est déjà présent le long du site et ne nécessitent pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des espaces doivent être réservés pour conserver une part d'espaces naturels permettant l'infiltration des eaux. Un pourcentage de pleine-terre obligatoire sera appliqué.</p> <p>Afin d'éviter d'impacter le paysage, les règles d'urbanisme permettent de limiter l'impact des constructions à venir, tant en matière de volumétrie que d'implantation, qui viendront s'insérer dans le paysage du quartier</p> <p>Pour pallier le risque lié à l'ouvrage et permettre son bon entretien, des règles précises prescrites par RTE doivent être mises en place</p>



Parcelles impactées par les lignes électriques

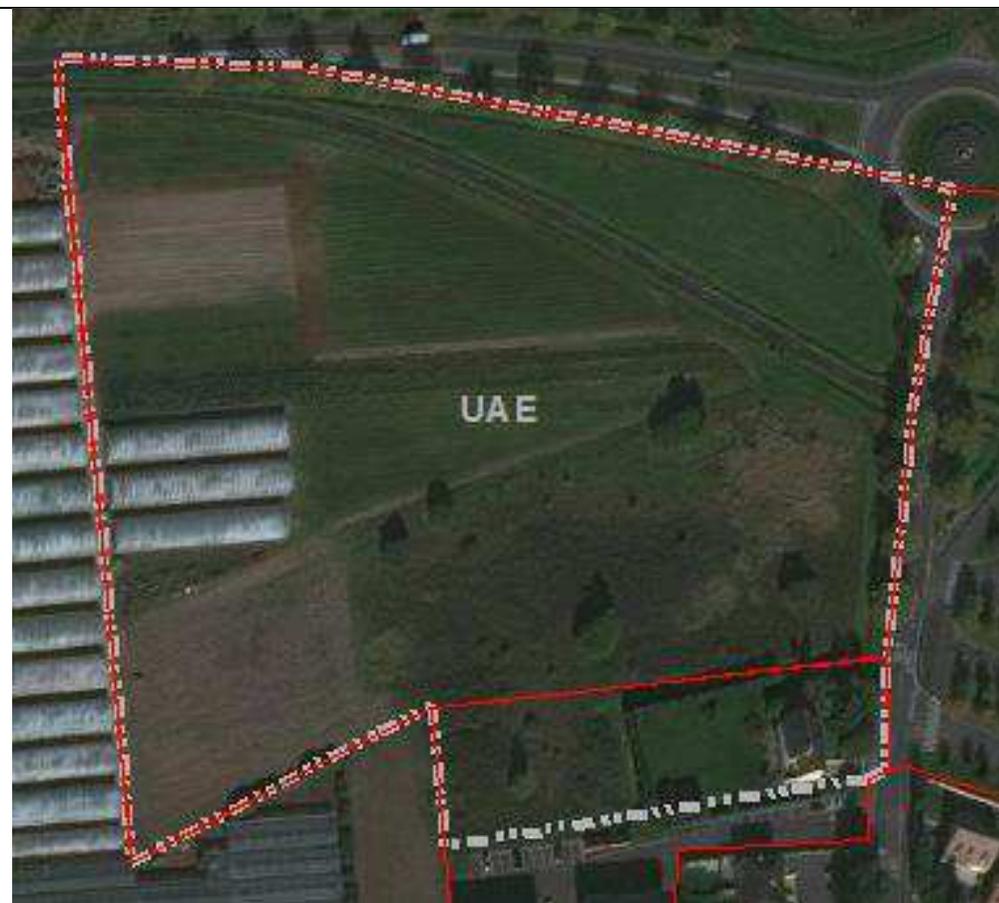
Source : Données RTE

OAP 1.2 : Entrée Nord du centre-ville

Localisation et état initial du site

Cette OAP se situe au nord du centre-ville proche du collège la Fontaine Aux Bergers. Il se caractérise par des milieux agricoles visibles et par la présence de serres à proximité. Peu d'enjeux écologiques sont identifiables sur ce secteur, notamment en raison de l'activité d'agriculture intensive qui y est exercée et qui rend impossible le développement de toute autre forme de végétation. Ce site est impacté par des nuisances sonores liées aux axes routiers environnants (catégorie 3).

Surface = 3,6 ha.



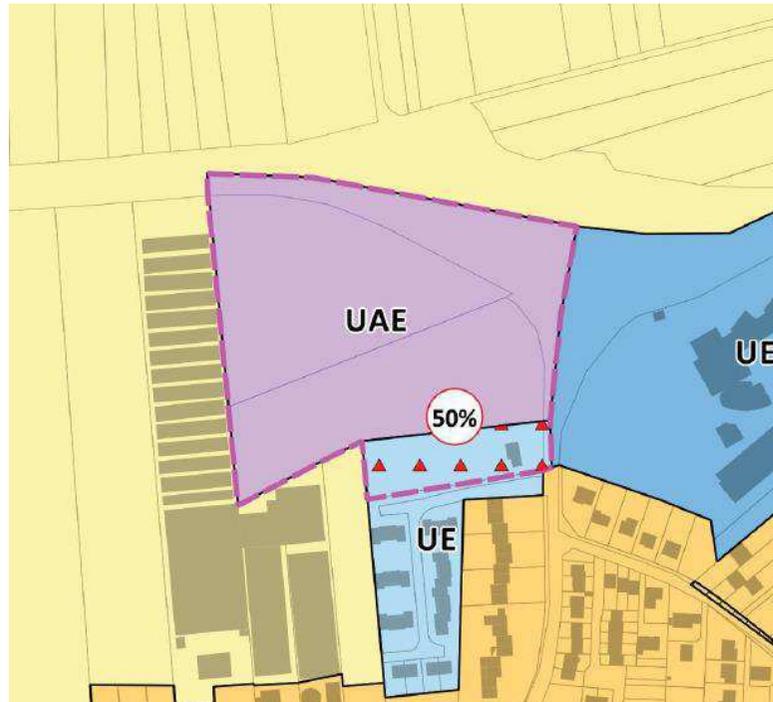
Projet et traduction dans le PLU

Accueil de petites activités économiques permettant une confortation de la dynamique économique de la ville, au service de ses habitants et permettant la création d'emplois de proximité. De plus, ce site doit également, dans sa partie sud accueillir une opération de logement comportant au moins 50% de logements sociaux.

Extrait du PADD

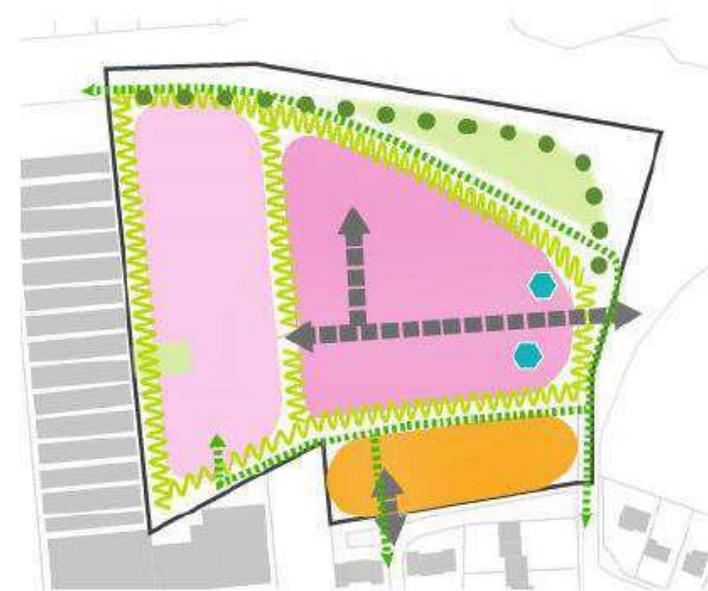
- Etudier le développement des activités économiques existantes et favoriser les activités économiques créatrices d'emplois et pouvant correspondre aux caractéristiques socio-économiques de la population ollainvilloise
- Conforter le cœur économique de la ville en permettant les évolutions des activités existantes (rendre possible par exemple une potentielle extension de l'urbanisation)

Zonage



UAE : Sont autorisés les commerces et activités de services, ainsi que l'industrie, les bureaux et les centres de congrès et d'exposition
UE : Sont autorisés l'habitation, commerces et activités de services < 500 m², les bureaux et les équipements d'intérêt collectif

Extrait des OAP



Permettre la création d'une offre d'environ 9000 m² de surface de plancher pour des activités économique (dont bureaux et commerces) sous la forme de petites cellules à destination de PME-PMI.

- Phase 1
- Phase 2
- Permettre la création d'une offre de 35 logements collectifs (dont 50% de logements sociaux), d'une hauteur de R+2.

- Favoriser la création d'une maison médicale à l'entrée du secteur (possibilités alternatives d'implantation)
- Garantir une bonne intégration paysagère par des transitions paysagères végétalisées et qualitatives
- Maintenir et valoriser l'alignement d'arbres existant
- Préserver et/ou créer des espace paysager
- Maintenir la piste cyclable existante et créer de nouveaux cheminements doux
- Principe d'accès routiers

Impact sur l'environnement		
Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Création d'un espace permettant aux PME-PMI de s'implanter</p> <p>Diversification de l'offre de logement</p> <p>Création de liaisons douces</p> <p>Garantir une bonne intégration paysagère grâce aux transitions paysagères, à la préservation ou la création d'espaces paysagers et à la conservation et valorisation des alignements d'arbres</p>	<p>L'urbanisation future de ce site pourra engendrer une augmentation de la circulation et par conséquent produira des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air</p> <p>Exposition potentielle aux nuisances sonores existantes.</p> <p>Le programme de logement influera sur les réseaux (eau, assainissement, énergies)</p> <p>Consommation d'espaces naturels et agricoles induisant une augmentation de l'imperméabilisation du sol et donc une aggravation potentielle du phénomène de ruissellement</p> <p>L'augmentation de la population aura un impact sur les infrastructures publiques</p> 	<p>La création de circulations douces supplémentaires doit permettre de favoriser ce type de déplacements et de limiter les circulations motorisées supplémentaires, les pollutions atmosphériques et ne créera pas de nuisances sonores supplémentaires.</p> <p>Les réseaux seront dimensionnés en conséquence au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux est déjà présent le long du site et ne nécessite pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des espaces doivent être réservés pour conserver une part d'espaces naturels permettant l'infiltration des eaux. Un pourcentage de pleine-terre obligatoire sera appliqué.</p> <p>Des règles d'urbanisme permettent de limiter l'impact des constructions sur le paysage en agissant sur la volumétrie et l'implantation ce qui permettra aux nouveaux bâtiments de s'insérer dans le paysage</p>
<p>Apports de l'Évaluation Environnementale : Réorganisation de l'OAP afin d'implanter les logements au plus loin de l'axe routier et ainsi préserver les futurs habitants des pollutions visuelles, sonores et atmosphériques.</p>		

OAP 1.3 : Secteur d'urbanisation sud du centre-bourg

Localisation et état initial du site

Espace actuellement agricole enclavé au sein des espaces urbanisés, le secteur est à proximité directe du centre-bourg d'Ollainville, ainsi que de la gare d'Egly. L'agriculture sous serre domine sur ce secteur.

Peu d'enjeux écologiques sur ce secteur du fait de l'activité agricole présente et de l'urbanisation environnante.

Les parcelles 155 et 156 sont traversées par des ouvrages à haute et très haute tension constituant une zone présentant des prescriptions particulières.

Surface = 6,63 ha.



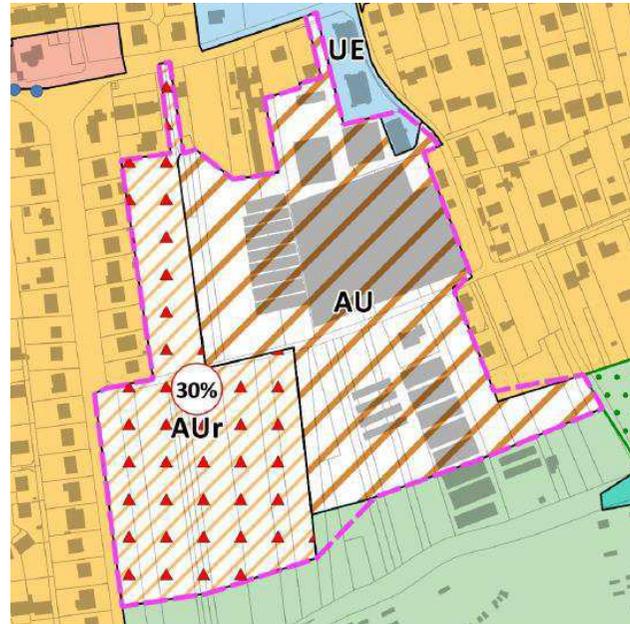
Projet et traduction dans le PLU

Ce secteur doit ainsi permettre la création d'une offre diversifiée de logements (dont environ 30% de logements sociaux et une résidence intergénérationnelle), bien intégrée au sein du tissu urbain de la ville.

Extrait du PADD

- Permettre le développement d'opérations de logements bien intégrées favorisant le parcours résidentiel sur le territoire communal
- Préserver les vues
- Permettre le déplacement des serres du centre-ville vers des secteurs agricoles
- Favoriser l'implantation d'une résidence intergénérationnelle rue du Gay Pigeon

Zonage



AUR : Sont autorisés les habitations, les commerces et activités de services < 200 m², les bureaux, les centres de congrès et d'exposition et les équipements d'intérêt collectif et services publics

UE : Sont autorisés l'habitation, commerces et activités de services < 500 m², les bureaux et les équipements d'intérêt collectif

Extrait des OAP



- Permettre la création d'une offre de 36 logements collectifs ou intermédiaires
- Permettre la création d'une dizaine de maisons individuelles en accession, dans une volonté de mixité sociale à l'échelle du secteur
- Conforter la maison intergénérationnelle et valoriser son intégration au sein du quartier
- Principe d'accès routiers
- Prise en compte de la ligne THT par le retrait des constructions

- Envisager le déménagement des serres dans l'attente de la définition d'un projet, principalement à destination de logement, en lien avec l'EPFIF.
- Garantir une bonne intégration paysagère par des transitions paysagères végétalisées et qualitatives avec les quartiers environnants.
- Conforter les liaisons douces existantes, en créer de nouvelles

Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIEE des zones présomées humides en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

Apport de l'Évaluation Environnementale : les lignes THT figurent désormais sur l'OAP.

Impact sur l'environnement		
Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Diversification de l'offre de logement</p> <p>Amélioration de la qualité paysagère en envisageant le déplacement des serres en milieu agricole qui, actuellement, impactent le paysage en milieu urbain.</p>  <p>Intégration paysagère grâce à des transitions végétalisées</p> <p>Développement des liaisons douces</p>	<p>Imperméabilisation du sol engendrée par le projet</p> <p>Consommation d'espaces agricoles</p> <p>Le programme de logement influera sur les réseaux (eau, assainissement, énergies)</p> <p>L'urbanisation future de ce site pourra engendrer une augmentation de la circulation et par conséquent produira des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air</p> <p>L'augmentation de la population aura un impact sur les infrastructures publiques</p> <p>Fragilisation des zones humides au sud du secteur</p> <p>Localisation d'ouvrage à haute et très haute tension à proximité induisant un risque potentiel</p>	<p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des espaces doivent être réservés pour conserver une part d'espaces naturels permettant l'infiltration des eaux. Un pourcentage de pleine-terre obligatoire sera appliqué.</p> <p>Des règles d'urbanisme permettent de limiter l'impact des constructions sur le paysage en agissant sur la volumétrie et l'implantation ce qui permettra aux nouveaux bâtiments de s'insérer dans le paysage</p> <p>Les réseaux seront dimensionnés en conséquence au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux est déjà présent le long du site et ne nécessite pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie</p> <p>La création de circulations douces supplémentaires doit permettre de favoriser ce type de déplacements et de limiter les circulations motorisées supplémentaires ainsi que les pollutions atmosphériques</p> <p>Pour pallier le risque lié à l'ouvrage et permettre son bon entretien, des règles précises d'occupation du sol, de hauteur et d'accessibilité sont requises</p>

OAP 1.4 : Les moulins d'Ollainville

Localisation et état initial du site

Ce site s'insère dans un contexte géographique naturel, boisé à proximité de la Rémarde au sud de la commune. Cet espace est concerné par des zones humides liées à plusieurs crues de la Rémarde. Très peu d'urbanisation visible sur ce secteur d'étude garantissant un paysage naturel. Ce secteur se situant aux abords de la ZNIEFF de type 2, la démarche d'évitement, de réduction et de compensation des impacts de l'OAP sur l'environnement sera adoptée avec attention afin de conserver les habitats naturels. Cette OAP a donc tout d'abord été pensée pour éviter le plus possible les impacts environnementaux.

Surface = 1,34 ha.



Projet et traduction dans le PLU

Le secteur des Moulins d'Ollainville doit permettre la réalisation d'une offre de logements bien intégrée dans son environnement urbain et naturel. Le projet prévoit la création d'une dizaine de logements sous la forme de logements individuels et une petite opération de logements collectifs en réhabilitation de l'ancien moulin

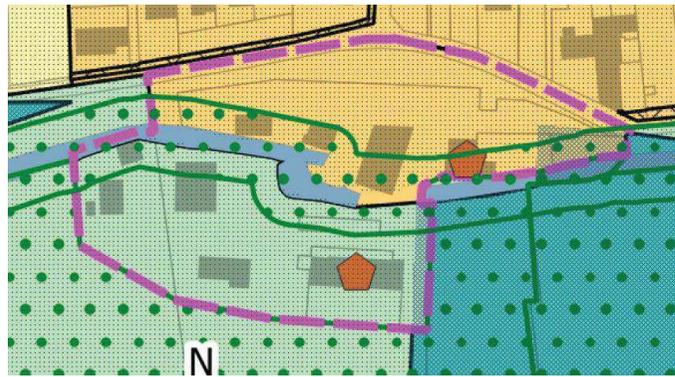
Extrait du PADD

- Envisager le développement d'un aménagement urbain adapté au site sur le secteur des Moulins d'Ollainville dans le respect du PPRi

- Protéger les éléments marquants du patrimoine local

- Favoriser le développement des liaisons douces sur le territoire communal

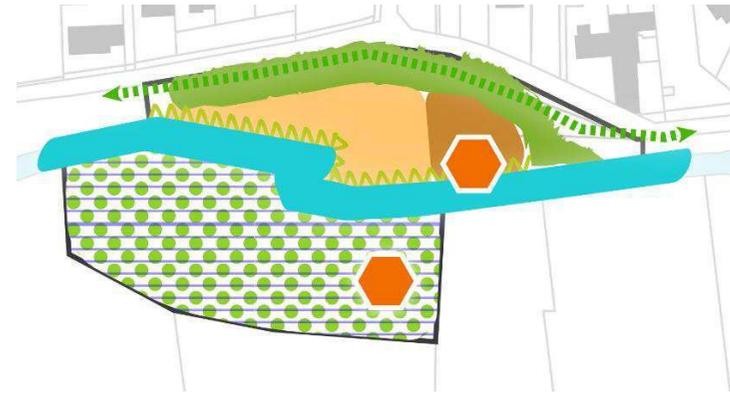
Zonage



N : Aucune construction n'est autorisée

UR : Les constructions liées aux logements, commerces et activités de services <200 m², les bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics

Extrait des OAP



Permettre la création de logements par la réhabilitation du Moulin de la Rémarde

Permettre la création de cinq à six logements individuels

Garantir la préservation et la réhabilitation des éléments patrimoniaux, en particulier le moulin

Encourager la mise en valeur des berges de la Rémarde en aménageant notamment un itinéraire de promenade tout en préservant le caractère naturel du secteur.

Prendre en compte le règlement du PPRi pour tout nouvel aménagement.

Mettre en œuvre un aménagement garantissant une préservation optimale de la biodiversité et des fonctions hydrologiques de la Rémarde et ses abords

Mettre en œuvre une bande paysagère inconstructible de 10 mètres depuis les berges de la Rémarde afin de garantir une préservation du cours d'eau et de ses berges.

Conforter la promenade paysagère (liaison douce et aménagements paysagers)

Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIEE des zones présumées humides en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.



Extrait DRIE – zones humides.

Classe B : Probabilité importante de zones humides mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser

Impact sur l'environnement		
Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Diversification de l'offre de logement, restant tout de même limitée pour conserver le paysage</p> <p>Préservation du patrimoine bâti et naturel</p> <p>Développer les liaisons douces et les aménagements paysagers</p> <p>Garantir une bonne intégration paysagère</p>	<p>L'urbanisation future de ce site pourra engendrer une augmentation de la circulation et par conséquent produira des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air</p> <p>Le programme de logement influera sur les réseaux (eau, assainissement, énergies) L'augmentation de la population aura un impact sur les infrastructures publiques</p> <p>Consommation d'espaces naturels L'urbanisation de cet espace viendrait ajouter de nouveaux enjeux et de nouvelles vulnérabilités dans un milieu initialement naturel, et notamment concerné par des zones humides.</p> <p>Imperméabilisation du sol engendrée par le projet dans des espaces naturels</p> <p>Impact paysager des habitats dans un secteur naturel</p>	<p>La création de circulations douces supplémentaires doit permettre de favoriser ce type de déplacements et de limiter les circulations motorisées supplémentaires ainsi que les pollutions atmosphériques</p> <p>Les réseaux seront dimensionnés en conséquence au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux est déjà présent le long du site et ne nécessite pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie</p> <p>Urbanisation limitée par une réhabilitation du moulin et par la création de seulement 5 à 6 pavillons, et préservant le plus possible les espaces naturels. Le sud du périmètre, à proximité de zones humides avérées, est exempt d'urbanisation.</p> <p>Le règlement met en place des dispositions permettant la protection des zones humides.</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des espaces doivent être réservés pour conserver une part d'espaces naturels permettant l'infiltration des eaux. Un pourcentage de pleine-terre obligatoire sera appliqué.</p> <p>Des règles d'urbanisme permettent de limiter l'impact des constructions sur le paysage en agissant sur la volumétrie et l'implantation ce qui permettra aux nouveaux bâtiments de s'insérer dans le paysage</p>

OAP 1.5 : Création d'un équipement évènementiel

Localisation et état initial du site

Le secteur est isolé des habitations au nord-ouest du cœur de ville. C'est un bosquet isolé au sein d'un espace agricole.

Surface = 1,28ha



Projet et traduction dans le PLU

La présente OAP entend permettre la création d'un équipement évènementiel, de structures légères d'hébergement en lien avec l'activité et de deux aires de jeux dans un espace boisé

Extrait du PADD

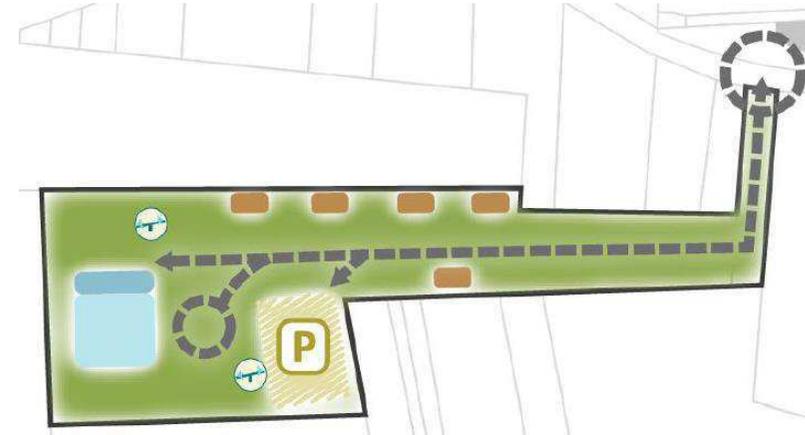
- Protéger les espaces agricoles qui peuvent être fragilisés par l'extension de l'espace urbanisé
- Protéger les haies et resserres (petits boisements insérés dans le champs ouverts)

Zonage



A1 : Sont autorisés les équipements de restauration, les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les constructions à destination d'hébergement touristique

Extrait des OAP



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Bâtiment comportant les éléments techniques nécessaires à la salle des fêtes (cuisine, toilettes, ...) |  | Permettre la création de lieux d'hébergement en bois, de petite taille (localisation indicative) |
|  | Permettre la création d'une orangerie éphémère de 625 m ² |  | Mettre en œuvre deux aires de jeux intégrées aux espaces boisés |
|  | Mettre en œuvre un aménagement des abords de la salle des fêtes en préservant autant que possible la végétation existante et en la complétant par des plantations accroissant la biodiversité du lieu |  | Permettre la création d'un parking en grave naturelle afin de limiter l'imperméabilisation du site |
| | |  | Principe d'accès et cheminements en grave naturelle permettant une limitation de l'imperméabilisation du site |
| | |  | Prévoir un aménagement permettant un accès sécurisé depuis la route départementale. |

Impact sur l'environnement		
Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Création d'équipement de divertissement</p> <p>Préservation des espaces boisés existants</p> <p>Garantir une bonne intégration paysagère</p> <p>Pas de nuisances sonores liées à sa localisation excentrée</p>	<p>Minéralisation et imperméabilisation d'un espace naturel pouvant avoir un rôle dans la trame verte</p> <p>Impact paysager</p>  <p>Nuisances sonores : dérangement de la faune forestière</p> <p>Nécessité d'allonger les réseaux : eaux, électricité, ramassage des ordures ménagères...</p>	<p>L'utilisation de matériaux perméables pour les circulations et l'espace de stationnement pour limiter l'impact.</p> <p>Utilisation de l'espace boisé existant pour limiter l'impact paysager</p>

OAP 2.1 : Secteur Route de Limours

Localisation et état initial du site

Cette OAP se situe sur un ancien bosquet arboré à l'est de la commune. Une grande partie du secteur est concernée par des zones humides présumées d'où le classement de la partie boisée en Nzh indiquant des enjeux écologiques non négligeables. La partie en zone UE accueille des logements, faisant le lien avec l'activité économique industrielle se trouvant à l'Est

Superficie = 9,88 ha



Projet et traduction dans le PLU

En partie Ouest, la sanctuarisation de zones humides et la renaturation du site. En partie Est, la réalisation d'une offre de logements comprenant une part minimale de 30 % de logements sociaux, dans le prolongement de l'opération déjà mise en œuvre sur le secteur.

Extrait du PADD

- Encadrer la densification des quartiers d'habitat individuel afin de garantir la préservation de leur qualité urbaine et paysagère

- Préserver les espaces naturels de proximité, intégrés au tissu urbain et/ou espaces végétalisés à proximité des espaces

Zonage



Nzh : Toutes constructions, affouillements ou exhaussements de sol sont interdits.

UR : Sont autorisés les habitations, les commerces et activités de services < 200 m², les bureaux, les centres de congrès et d'exposition et les équipements d'intérêt collectif et services publics

AU : Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU

Extrait des OAP



 Permettre la création d'une opération de 30 à 50 logements, comprenant une part minimale de 30 % de logements sociaux

 Préserver le caractère naturel du secteur de zone humide ; améliorer la qualité paysagère et la biodiversité du site

 Encourager une renaturation et une désimperméabilisation des sols de ce secteur aujourd'hui partiellement artificialisés.

 Garantir une bonne intégration paysagère et une limitation des nuisances visuelles et sonores par des transitions végétalisées et qualitatives avec les espaces environnants.

 Principe d'accès routiers

Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIVE des zones présumées humides en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

<p>urbanisés</p> <p>- Conforter le cœur économique de la ville en permettant les évolutions des activités existantes</p>		
--	--	--

Impact sur l'environnement		
Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Préservation des espaces boisés et des zones humides</p> <p>Intégration paysagère grâce à la création d'une haie végétale</p> <p>Amélioration de la qualité paysagère et atténuation des nuisances visuelles (Algeco) et sonores grâce au projet</p>	<p>Impact des nouvelles habitations sur les réseaux et sur la consommation des ressources (eau, électricité ...)</p> <p>L'urbanisation future de ce site pourra engendrer une augmentation de la circulation et par conséquent produira des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air</p> <p>Impact paysager</p> <p>Possible impact de la nouvelle urbanisation sur les espaces boisés et les zones humides limitrophes</p>	<p>Les réseaux seront dimensionnés en conséquence au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux est déjà présent le long du site et ne nécessite pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie</p> <p>Afin d'éviter d'impacter le paysage, les règles d'urbanisme permettent de limiter l'impact des constructions à venir, tant en matière de volumétrie que d'implantation, qui viendront s'insérer dans le paysage du quartier</p> <p>Le règlement met en place des dispositions permettant la protection des zones humides.</p>



En effet, l'activité économique se trouvant à l'est de l'OAP a un impact paysager non négligeable que l'OAP viendrait corriger

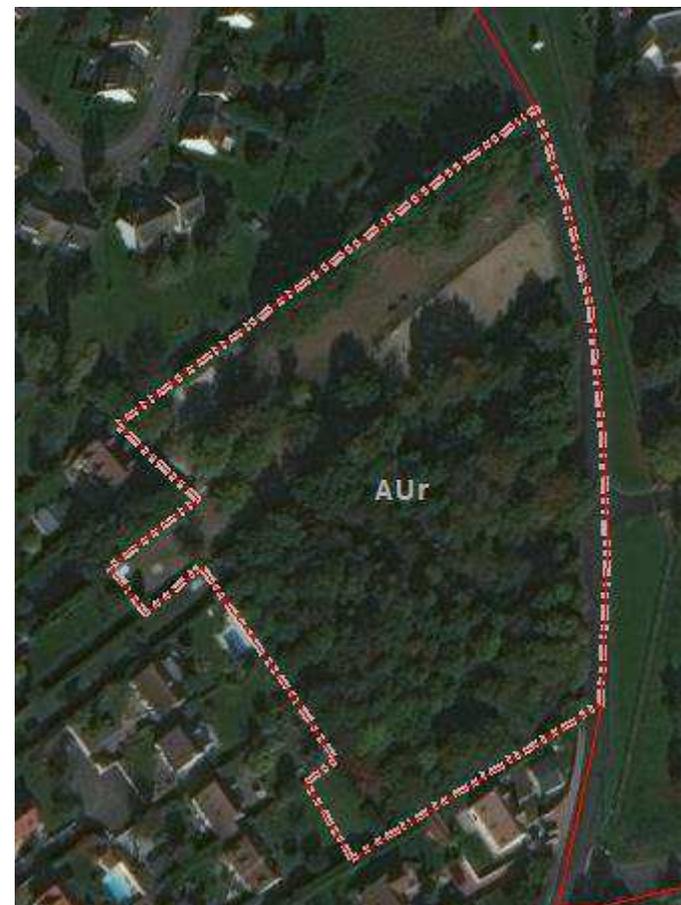
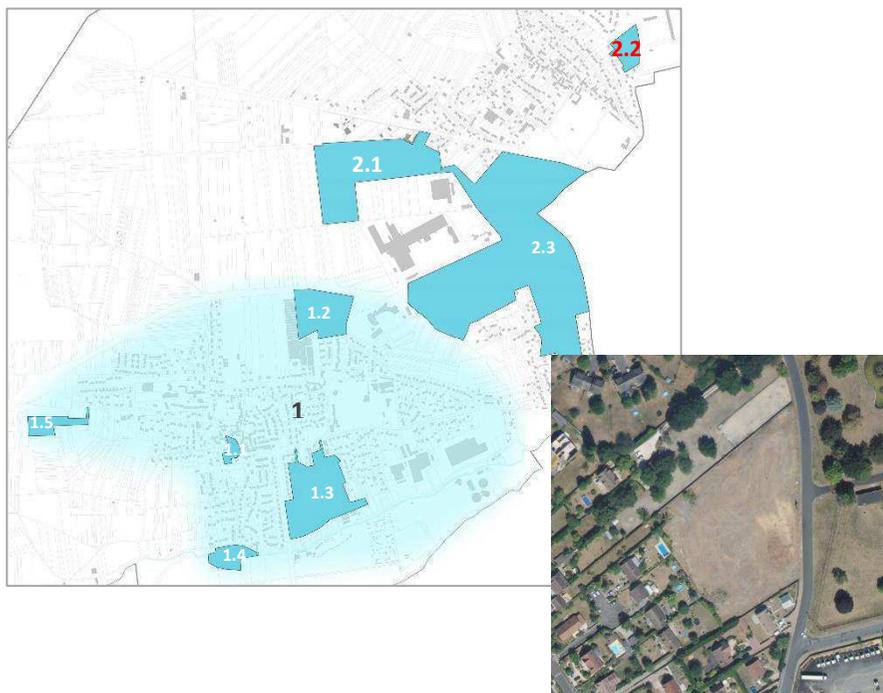
L'encouragement d'une renaturation et d'une désimperméabilisation des sols partiellement minéraux aujourd'hui

OAP 2.2 : Les Corlues

Localisation et état initial du site

Cette OAP se situe sur un ancien bosquet arboré à l'est de la commune. En raison de la suppression actuelle de ce bosquet due au démarrage du projet, il n'y a plus d'enjeu écologique lié à ce milieu.

Superficie = 1,52ha



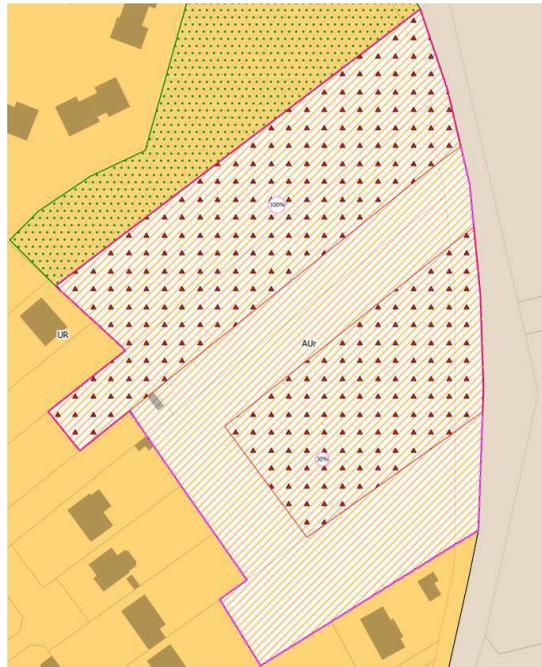
Projet et traduction dans le PLU

Dans le cadre de ses obligations triennales de production de logements sociaux, la commune d'Ollainville met en place les conditions de réalisation d'un projet de construction de logements comprenant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

Extrait du PADD

- Permettre le développement d'opérations de logements bien intégrées favorisant le parcours résidentiel sur le territoire communal
- Préserver les espaces naturels de proximité, intégrés au tissu urbain et/ou espaces végétalisés à proximité des espaces urbanisés
- Encadrer la densification des quartiers d'habitat individuel afin de garantir la préservation de leur qualité urbaine et paysagère

Zonage



Aur : Sont autorisés les habitations, les commerces et activités de services < 200 m², les bureaux, les centres de congrès et d'exposition et les équipements d'intérêt collectif et services publics

Extrait des OAP



Phase 1 :

- Création d'une haie végétale permettant une transition douce avec les terrains avoisinants
- Localisation des espaces de stationnement (extérieurs) des logements locatifs sociaux
- Principe de desserte des lots à bâtir
- Création d'une voie de desserte principale à sens unique depuis la rue des Corlues.
- Desserte secondaire.

- Réalisation de 20 logements locatifs sociaux sous la forme de petits immeubles collectifs et de maisons groupées
Hauteur maximum : 9 m au point le plus haut
- Réalisation de 17 lots à bâtir sous la forme de logements individuels
Hauteur maximum : 9m au point le plus haut (R+1+c)

Phase 2 :

- Développement d'une offre de logements sociaux au sein d'un programme mixte comprenant au minimum 30% de logements locatifs sociaux.
- Création d'une haie végétale permettant une transition douce avec les terrains avoisinants

Impact sur l'environnement		
Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Diversification de l'offre de logement</p> <p>Intégration paysagère grâce à la création d'une haie végétale</p>	<p>L'urbanisation future de ce site pourra engendrer une augmentation de la circulation et par conséquent produira des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air</p> <p>Le programme de logement influera sur les réseaux (eau, assainissement, énergies)</p> <p>Imperméabilisation du sol engendrée par le projet dans des espaces initialement naturels</p> <p>Consommation d'espaces naturels qui pouvait avoir un rôle de relais dans la trame verte et bleue</p> <p>Impact paysager des habitats dans un secteur naturel</p>	<p>Les réseaux seront dimensionnés en conséquence au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux est déjà présent le long du site et ne nécessite pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des espaces doivent être réservés pour conserver une part d'espaces naturels permettant l'infiltration des eaux. Un pourcentage de pleine-terre obligatoire sera appliqué.</p> <p>Des règles d'urbanisme permettent de limiter l'impact des constructions sur le paysage en agissant sur la volumétrie et l'implantation ce qui permettra aux nouveaux bâtiments de s'insérer dans le paysage</p>

OAP 2.3 : La ZAC des Belles Vues

Localisation et état initial du site

Cette OAP se situe au sud-est de la commune et se trouve sur des sols occupés majoritairement par l'agriculture et par une urbanisation plus ponctuelle. Le caractère agricole du site, petit, enclavé et déjà urbanisé, devenait incertain. C'est pourquoi les impacts environnementaux peuvent être relativisés, il s'agit d'avantage d'une urbanisation en « dent creuse » que de réelle consommation d'espaces agricoles.

Superficie = 33,17 ha



Projet et traduction dans le PLU

Sur le site de la ZAC des Belles Vues, permettre le développement d'une opération de 300 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux, ainsi qu'une structure d'habitat adapté de 60 logements entrant également dans le contingent de logements locatifs sociaux, favoriser une extension urbaine limitée en continuité de l'urbanisation existante et en priorité sur des friches agricoles

Extrait du PADD

Poursuivre les études pour la réalisation du projet de crèche au sein du quartier des Belles Vues

Etudier la construction ou des aménagements sur les équipements scolaires (construction d'une école dans le quartier des Belles Vues)

Conforter la polarité commerciale et de services du bourg et permettre le développement d'une offre de commerces et de services de proximité au sein du projet des Belles Vues

Créer un grand espace vert public sur le site des Belles Vues

Encourager le développement d'équipements pour la recharge des véhicules électriques (place de l'Orangerie, en centre-ville, au sein de la ZAC des Belles Vues, au sein du hameau de La Roche...)

Développement des liaisons douces



Zonage

Ne : Sont autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics et les équipements sportifs

AUp : Sont autorisés les habitations, les commerces et activités de services < 200 m², industrie, bureau et centre de congrès et d'exposition ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics

AUpa : Dans ce sous-secteur, l'emprise au sol n'est pas réglementée et la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres à l'égout du toit ou R+3

AUi : Sont autorisés les commerces et services, activités du secteur secondaire et tertiaire, équipements d'intérêt collectif et services publics

Extrait des OAP



-  Permettre la création d'une offre de logements collectifs ou intermédiaires
-  Permettre la création d'une offre de logements individuels, notamment sous la forme de maisons groupées
-  Prendre en compte les habitations existantes en mettant en œuvre des transitions paysagères
-  Développer une offre d'équipements (notamment une crèche et/ou un groupe scolaire), services et commerces de proximité
-  Permettre l'implantation d'activités bien intégrées d'un point de vue paysager le long de la RD 1160
-  Garantir une bonne accessibilité routière au quartier, tout en limitant les nuisances induites par les circulations routières

-  Permettre la création d'un parc central à l'échelle du quartier et d'espaces paysagers le long du ruisseau, avec des aménagements favorisant une biodiversité importante
-  Mettre en œuvre des espaces paysagers le long de la RD 1160 pour en limiter les nuisances
-  Garantir une bonne intégration paysagère par des transitions paysagères végétalisées et qualitatives
-  Préserver le ruisseau et ses abords, notamment en prenant en compte les dénivellations pour limiter les ruissellements

Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté partiellement par des zones humides (voir plan DRIEE des zones présumées humides en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

Impact sur l'environnement		
Incidences positives	Incidences négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Diversification de l'offre de logement</p> <p>Amélioration de la qualité paysagère à travers la mise en œuvre d'espaces paysagers et de transitions paysagères</p> <p>Préservation des ruisseaux pour limiter le ruissellement</p>	<p>Imperméabilisation du sol engendrée par le projet dans des espaces naturels</p> <p>Consommation d'espaces naturels</p> <p>Le programme de logement influera sur les réseaux (eau, assainissement, énergies)</p> <p>L'urbanisation future de ce site pourra engendrer une augmentation de la circulation et par conséquent produira des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air</p> <p>Impact paysager des habitats dans un secteur naturel</p>	<p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des espaces doivent être réservés pour conserver une part d'espaces naturels permettant l'infiltration des eaux. Un pourcentage de pleine-terre obligatoire sera appliqué.</p> <p>Les réseaux seront dimensionnés en conséquence au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux sont déjà présents le long du site et ne nécessitent pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie</p> <p>Afin d'éviter d'impacter le paysage, les règles d'urbanisme permettent de limiter l'impact des constructions à venir, tant en matière de volumétrie que d'implantation, qui viendront s'insérer dans le paysage du quartier</p>

III. L'ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette analyse a été effectuée de manière thématique à partir des enjeux environnementaux mais également des autres thématiques environnementales, en identifiant pour chacun les impacts positifs, mitigés et négatifs dans les différents documents composant le PLU. Les mesures compensatoires qui ont dû être prises au fur et à mesure de l'étude sont aussi détaillées.

Rappel du PADD en lien avec les questions environnementales

L'environnement naturel et agricole :

Conforter et valoriser l'environnement et développer des espaces supports de biodiversité :

Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue :

- Protéger les haies et resserres (petits boisements insérés dans des champs ouverts).
- Préserver les vues : du collège sur Arpajon, au niveau du parc de la Butte aux grès, ainsi que sur Egly.
- Créer un grand espace vert public sur le site des Belles Vues.
- Appuyer l'intégration paysagère des nouveaux quartiers (Belles Vues notamment) en respectant la trame agricole, les haies, les dénivelés et la couverture végétale

Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge

- Identifier les éléments du patrimoine naturel à protéger : la mare de la Fosse, la rivière de la Villange, les berges de la Remarde etc.
- Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge ; porter un regard attentif sur le devenir des étangs
- Préserver ou reconstituer les cours d'eaux intermittents
- Protéger les secteurs de concentration de mare et mouillères

Maintenir l'activité agricole et soutenir le développement des circuits courts :

- Protéger les espaces agricoles qui peuvent être fragilisés par l'extension de l'espace urbanisé.
- Favoriser l'installation de jeunes exploitants agricoles (conventions avec la chambre d'agriculture, subventions, ...) ayant pour but de commercialiser en circuit court
- Encourager un approvisionnement des cuisines centrales en circuit court
- Demeurer attentifs au devenir des exploitations agricoles en cas de cessation d'activité.

Assurer la prévention des risques et réduire la pollution :

- Prévenir les risques d'inondation
- Veiller à maintenir la qualité de l'air en développant les modes de déplacement doux et en favorisant le recours aux énergies renouvelables.
- Améliorer la qualité de l'eau en appuyant une gestion plus écologique des eaux pluviales notamment.
- Favoriser l'implantation sur la commune d'entreprises respectueuses de l'environnement.
- Lutter contre les nuisances sonores et visuelles notamment liées au trafic routier et à certaines activités économiques.

Les mobilités :

Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture : vélos, piétons, transports en commun, et faciliter les déplacements intra-communaux entre La Roche et Le Bourg :

- Poursuivre l'amélioration de la desserte en transports en commun notamment vers les gares d'Egly et d'Arpajon (Synchronisation des horaires, etc.)
- Valoriser le développement de liaisons douces entre la Roche et le Bourg, via le nouveau quartier des Belles Vues
- Encourager le développement d'équipements pour la recharge des véhicules électriques (place de l'Orangerie, en centre-ville, au sein de la ZAC des Belles Vues, au sein du hameau de La Roche...)
- Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture, notamment par une politique de limitation des circulations automobiles et de réduction de la vitesse
- Encourager la pratique du vélo par le développement d'emplacements pour la recharge des vélos électriques et la sécurisation des espaces de parkings-vélos des gares
- Aménager des parcs de stationnement pour les vélos dans le centre bourg et à proximité des équipements (écoles, gymnases...).

Les réseaux d'énergie :

Favoriser une évolution plus écologique des quartiers : énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, etc.

- Favoriser, pour les nouvelles constructions ainsi que les constructions existantes, le développement des énergies renouvelables (solaire, éolien...).
- Veiller, pour les bâtiments publics, au meilleur respect possible de l'environnement, voire à la construction de bâtiments à énergie positive (cuisine centrale, école, gymnase, ...)

Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables du PLU sur l'environnement

L'analyse suivante a été effectuée de manière thématique, en identifiant pour chacune les impacts positifs, mitigés et négatifs dans les différents documents composant le PLU. Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation qui ont dû être prises au fur et à mesure de l'étude sont aussi détaillées.

D'une manière générale, le travail d'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement a consisté en premier lieu à éviter la majeure partie des incidences prévisibles. Le travail a donc été avant tout d'assurer la meilleure intégration possible des grands enjeux environnementaux dans l'élaboration du PADD et des pièces réglementaires (zonage et règlement). C'est donc un travail itératif entre la construction du PLU et l'évaluation environnementale proprement dite qui a été mis en œuvre.

A. Mesures envisagées

Les mesures de préservation de la flore et des habitats naturels doivent être proportionnées en fonction des enjeux et des impacts observés.

Le projet ne présentant pas d'impacts significatifs sur les milieux et la flore, aucune mesure pour leur préservation n'est envisagée.

Nous rappelons tout de même que les orientations d'aménagement du PLU permettent de préserver les principaux milieux boisés en les classant en EBC et les zones naturelles en zone N.

De plus, le règlement du PLU et les OAP prévoient le respect de certaines conditions d'aménagement (espèces végétales locales privilégiées, sauvegarde des arbres, aménagement d'espaces verts pour les futurs projets d'ensemble...) afin d'accorder une place importante à la végétation.

B. Mesures au bénéfice de la faune

1. Avifaune

Afin ne pas détruire ou perturber la reproduction des oiseaux protégés sur les sites ouverts à l'urbanisation, les défrichements préalables aux travaux de terrassement devront être réalisés en dehors de la saison de reproduction de l'avifaune. Les travaux ne devront pas être effectués entre la mi-avril et la fin-juillet.

De cette manière, aucun spécimen, que ce soit au stade œuf, juvénile ou adulte, ne sera détruit par les travaux. Cette mesure est pertinente au niveau de l'OAP *Les moulins d'Ollainville* qui se situe à proximité de zones humides et des ZNIEFF.

2. Autre faune

Les mesures de préservation concernant les autres groupes faunistiques (mammifères, insectes, amphibiens ...) doivent être proportionnées en fonction des enjeux et des impacts observés.

1. Enjeux paysagers et patrimoniaux

Les incidences du PADD

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>Le PADD d'Ollainville se divise en plusieurs thématiques. Il préconise de favoriser le développement de nouvelles opérations de logement dans la continuité des formes urbaines existantes (maisons individuelles et maisons groupées en priorité) afin de conserver des formes et des hauteurs maximales acceptables. Ces opérations seront intégrées dans le paysage grâce à des éléments naturels et garantissant la protection de la trame agricole, les haies, les dénivelés et la couverture végétale.</p> <p>L'intégration paysagère des nouvelles opérations permettra de conserver un paysage attractif et de conserver également les vues de manière générale (le collège sur Arpajon, au niveau du parc de la Butte aux grès, ainsi que sur Egly).</p> <p>L'axe du PADD intitulé « l'environnement naturel et agricole » a pour objectif de conforter et valoriser l'environnement à travers la protection des espaces naturels, boisés et des zones humides. Il s'agit également de valoriser les éléments paysagers ainsi que les perspectives.</p> <p>L'axe « patrimoine » met l'accent sur la protection et la valorisation des éléments marquants du patrimoine local.</p> <p>Le PADD identifie de manière cartographique ces éléments, dont la protection sera traduite d'une part dans les OAP et d'autre part dans le dispositif réglementaire.</p>	<p>Le PLU autorise de nouvelles constructions sur des secteurs ciblés, mais également d'une manière générale, de par les droits à construire, un renouvellement urbain est possible dans tous les secteurs du PLU (respectant l'objectif d'optimisation urbaine du SDRIF) susceptible d'avoir des conséquences sur le paysage (mauvaise insertion des constructions, architecture qui ne s'intègre pas avec les constructions environnantes...) malgré les règles concernant l'intégration paysagère des constructions.</p> <p style="text-align: center;">Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</p> <p>Pour éviter tout risque de banalisation du paysage urbain, les éléments patrimoniaux bâtis ont été identifiés et protégés. Ils participent de l'identité de la commune.</p> <p>De même, le règlement stipule que les constructions nouvelles doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement en respectant des hauteurs maximales.</p>

Les incidences des OAP

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>L'entrée Nord du centre-bourg : L'OAP proposée sur ce site a pour ambition de mettre en œuvre une intégration paysagère et urbaine optimale grâce notamment au ménagement de transitions paysagères, le maintien et la valorisation de l'alignement d'arbres existant, ainsi que la création de continuités douces. Son rôle d'entrée de bourg doit être soignée pour renvoyer une image positive du centre-bourg. Les logements ne pourront pas dépasser une hauteur R+2.</p> <p>Le secteur d'urbanisation sud du centre-bourg : Cette OAP a pour ambition de garantir une bonne intégration paysagère grâce aux transitions paysagères. De plus, le déplacement des serres en zone agricole permettrait également d'améliorer la qualité paysagère du site.</p> <p>Le moulin de la Rémarde : Cette OAP souhaite porter une attention sur l'intégration paysagère de l'opération par rapport aux espaces naturels de la vallée de l'Orge et de la Rémarde, ainsi qu'à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti existant avec notamment le Moulin de la Rémarde.</p> <p>Secteur pour la création d'un équipement évènementiel : Cette OAP s'appuiera sur le boisement existant pour limiter au maximum son impact paysager et garantir son intégration paysagère.</p> <p>Les Corlues : Afin de garantir une intégration paysagère, cette OAP propose la création d'une haie végétale permettant une transition douce avec les terrains avoisinants. Des hauteurs maximales de 9 m (R+1+c) ont été fixées pour limiter l'impact visuel.</p> <p>La ZAC des Belles Vues : Cette OAP a pour ambition de créer un parc et des espaces paysagers le long du ruisseau, de mettre en œuvre des transitions paysagères le long de la RD 1160 pour en limiter les nuisances sonores et visuelles.</p>	<p>La période de travaux induite par la réalisation des constructions sera de nature à créer des nuisances en matière de paysage, qu'il faudra prendre en compte pour les réduire.</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent avoir un impact paysager à cause de hauteurs disproportionnées.</p> <p>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</p> <p>Afin de garantir une harmonie paysagère, des règles de hauteurs sont prescrites par le règlement pour fixer des hauteurs maximales.</p>

Les incidences du dispositif réglementaire

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>Le PLU délimite des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturels identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces boisés, les espaces naturels (parcs et jardins), les zones humides ...</p> <p>Le PLU définit aussi des outils de protection tels que les EBC ou les espaces paysagers (L.151-23 du Code de l'urbanisme). Ces espaces accompagnent le patrimoine bâti dans son ensemble cohérent et participent à l'équilibre entre espaces construits et espaces paysagers environnants. Ce zonage et ces prescriptions permettent de protéger le patrimoine naturel du territoire.</p> <p>De plus, le zonage identifie des éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, qui assure une protection de ces éléments.</p> <p>Les règles définies dans les différentes zones, notamment d'habitat, concernant les règles de gabarit (hauteur, emprise, implantation des constructions) permettent d'assurer une harmonie des formes urbaines ; les règles sont adaptées aux différentes formes urbaines rencontrées sur le territoire.</p> <p>Par ailleurs, le règlement définit des prescriptions de construction qui permettent une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement. Les règles de pleine terre associées au coefficient de biodiversité ont été rédigées afin de maintenir l'équilibre entre les espaces construits et leurs abords paysagers. De même, les règles de retrait par rapport aux limites séparatives sont aussi définies pour assurer la protection des espaces verts interstitiels entre les constructions, modulés en fonction de la sensibilité environnementale et paysagère des quartiers.</p>	

2. Enjeux écologiques / biodiversité

Les incidences du PADD

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>Le PADD cherche, de manière générale, à conforter et valoriser l'environnement et développer des espaces supports de biodiversité.</p> <p>Plusieurs dispositions sont proposées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les haies et resserres (petits boisements insérés dans des champs ouverts). La protection de ces haies est majeure dans les continuités écologiques. Ces haies permettent à la petite faune de se déplacer entre les réservoirs de biodiversité. De plus, sur le plan écologique elles permettent d'apporter de la biodiversité dans des espaces agricoles. - Créer un grand espace vert public sur le site des Belles Vues. Les espaces verts urbains ont un rôle important pour la faune en ville. Ils permettent dans un premier temps d'apporter de la biodiversité en ville. Ils jouent également le rôle de relais vers des espaces plus riches, mais également de refuge pour certaines espèces. Par ailleurs, ces espaces sont des îlots de fraîcheur lors des épisodes caniculaires ou de forte chaleur. - Préserver les zones humides, notamment la vallée de l'Orge. Ces espaces jouent un rôle dans la trame verte et bleue en tant que réservoir de biodiversité ou de corridor écologique. Les zones humides renferment une biodiversité importante et fragile qu'il faut protéger. De plus, elles permettent, lors des épisodes de crues, d'écarter le pic de crue en faisant tampon. - Le maintien de l'agriculture et le développement des circuits courts permettrait de consommer des denrées locales et donc de limiter l'empreinte carbone. - Mettre en œuvre des mesures favorables à la transition énergétique en favorisant des constructions moins consommatrices d'énergies, en promouvant et en s'appuyant sur des énergies renouvelables Enfin, le PADD encourage fortement les modes de transports actifs et l'utilisation des véhicules économes en énergies. <p>Le PADD identifie de manière cartographique les éléments de trame verte et bleue, dont la protection sera traduite d'une part dans une OAP thématique dédiée et d'autre part dans le dispositif réglementaire.</p>	<p>La réalisation de nouveaux logements, de commerces, d'équipements ou d'activités peut avoir des incidences négatives sur l'environnement en engendrant une artificialisation des sols, en particulier lorsque les zones sont densifiées de manière forte.</p> <p>Les nouvelles constructions peuvent créer des éléments fragmentants pour la trame verte et bleue, notamment en espaces urbains où la trame verte est fragile et où les éléments d'appui sont rares et espacés. Le secteur du centre-ville est à ce titre un secteur d'enjeu important pour la trame verte.</p> <p>De plus, le secteur d'OAP <i>Les moulins d'Ollainville</i> qui se trouve dans un secteur boisé, à proximité de zones humides pourrait perturber voire détruire ces milieux. En effet, l'urbanisation potentielle viendrait introduire des éléments fragmentants dans cet espace agricole ouvert.</p> <p style="text-align: center;">Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</p> <p>La densification est encadrée réglementairement (emprise au sol, part de pleine terre, limitation des hauteurs, OAP) de façon à éviter d'impacter l'environnement urbain.</p> <p>Afin d'éviter de les impacter, les principaux corridors de la trame verte et bleue, repérés au SRCE, sont reportés dans le document graphique et protégés réglementairement au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il en est de même des nombreux cœurs d'îlots repérés et protégés au titre des EBC ou des espaces paysagers protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme).</p>
<p>Apports de l'Évaluation Environnementale : les zones humides avérées et potentielles figurent désormais sur le plan de zonage ainsi que sur les OAP. Des zones Nzh, déclinant des règles pour la protection des zones humides ont été spécifiques créées.</p>	

Les incidences des OAP

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>Les OAP ne se trouvent pas sur des espaces sensibles écologiquement. Lorsqu'un espace vert est concerné par une OAP, l'orientation cherche à le protéger et à le mettre en valeur.</p> <p>Certains sites, bien qu'ils soient naturels, seront mis en valeur par les OAP. C'est le cas par exemple de l'OAP « entrée nord du centre bourg » qui verra sa qualité paysagère grandement améliorée par le maintien des alignements d'arbres et la mise en place de transitions paysagères.</p>  <p>L'OAP « ZAC Belles Vues » propose la création de parc urbain permettant ainsi d'apporter de la biodiversité en ville. De plus, ces espaces verts urbains constituent des îlots de fraîcheur.</p> <p>La plupart des OAP indiquent la volonté de conforter la trame verte et bleue, de développer les liaisons douces et les déplacements actifs permettant d'améliorer la qualité de l'air, la richesse écologique et par conséquent le cadre de vie.</p>	<p>L'OAP « les moulins d'Ollainville » se situe dans un espace boisé à proximité de zones humides. Les futurs programmes pourraient impacter ces milieux fragiles.</p> <p>L'OAP « secteur pour la création d'un équipement évènementiel » se situe au sein d'un bosquet. Les infrastructures proposées vont impacter cet espace. De plus, par sa fréquentation, des potentielles pollutions liées aux incivilités peuvent avoir lieu.</p> <p>Le développement du bâti peut se faire au détriment de la biodiversité dans la mesure où il pourra produire des effets fragmentants pour les continuités écologiques.</p> <p style="text-align: center;">Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</p> <p>Les OAP vont permettre de créer des supports à la trame verte et bleue à travers les mesures qu'elles proposent comme la requalification d'espaces verts, la création d'espaces verts de proximité ou la mise en place de transitions paysagères.</p>

Les incidences du dispositif réglementaire

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>Le PLU définit des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturel identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces forestiers que l'on retrouve majoritairement au nord et au sud de la commune. Les zones A viennent protéger les espaces agricoles de la Plaine, élément emblématique de l'identité d'Ollainville.</p> <p>Le PLU définit également des outils de protection tels que les EBC ou espaces paysagers (L151-23 du Code de l'urbanisme) qui protègent notamment les abords paysagers et forestiers aux abords de la Rémarde dans la partie sud de la commune. La trame bleue et particulièrement l'Orge fait l'objet d'un PPRI pour prévenir des risques d'inondation par débordement.</p> <p>Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies et adaptées au caractère de chaque quartier afin de préserver la trame verte en espace urbain, ce qui est positif pour la préservation de la nature en ville. L'évolution est forte en ce qui concerne la part des espaces verts de pleine terre et la définition qui en est donnée, c'est-à-dire une épaisseur de plusieurs mètres de pleine terre pour garantir la protection des essences végétales et du système racinaire. Un coefficient de biodiversité strict peut s'appliquer dans le cas où il est impossible de mettre en œuvre de la « vraie » pleine terre.</p>	

3. Enjeux de l'exposition de la population aux risques et nuisances

Les incidences du PADD

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>Prendre en compte les risques et nuisances existants dans la réflexion globale d'aménagement du territoire (inondations par débordement ou par ruissellement, retrait/gonflement des argiles, axes routiers générateurs de nuisances sonores et de pollution...)</p> <p>Encourager les modes de transport actif (vélo, etc.) et l'utilisation des véhicules économes en énergies (véhicules électriques, hydrides, vélos à assistance électrique, etc.) en favorisant l'installation de bornes de recharge près des équipements, des commerces et services de la ville. Ces modes de transports doux permettent de limiter les nuisances sonores et améliorent la qualité de l'air.</p> <p>Le PADD a pour ambition de développer et conforter le commerce de proximité. Cette volonté aurait pour conséquence de limiter les déplacements motorisés au profit des circulations douces réduisant ainsi les nuisances sonores et atmosphériques.</p> <p>Le volet « Mobilité » du PADD a pour volonté de développer les transports en commun et de favoriser les déplacements alternatifs. Ces mesures auraient pour conséquence une diminution du trafic routier induisant des effets positifs sur la qualité de l'air et sur le niveau sonore.</p>	<p>Le PADD définit des projets d'urbanisation et de développement engendrant une augmentation de la population et des personnes fréquentant le territoire (ayant un emploi / étudiant à Ollainville par exemple), ce qui aura comme conséquence d'exposer potentiellement plus de personnes aux risques et nuisances déjà existants. Il faut toutefois modérer le type de risques auxquels le territoire fait face : il s'agit de risques connus, qui ne sont pour la plupart pas soudains (débordement de l'Orge, mouvements de sols liés aux argiles...) et pris en compte dans les projets d'aménagement. Par exemple, le PPRi est une servitude qui s'impose au PLU en définissant le caractère constructible ou non d'une parcelle.</p> <p>L'augmentation de la population (habitants et emplois) aura un impact sur les réseaux (assainissement et eau potable), et engendrera une augmentation de la production des déchets. Cette population supplémentaire aura une incidence sur le trafic routier en induisant de nouvelles pollutions sonores et atmosphériques.</p> <p>La mise en œuvre des projets sur le territoire va occasionner une augmentation potentielle du risque de ruissellement des eaux pluviales à cause de l'artificialisation des sols.</p>
	<p style="text-align: center;">Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</p> <p>Envisager le développement d'un aménagement urbain adapté au site sur le secteur des Moulins d'Ollainville dans le respect du PPRi.</p>

Les incidences des OAP

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>Chaque OAP a été réfléchi pour que les sites ne présentent pas de risques ou de nuisances importantes.</p> <p>Chaque OAP a affirmé la volonté de développer les liaisons douces et d'améliorer la qualité des espaces publics afin de faciliter la circulation piétonne et permet d'offrir des alternatives aux déplacements en voiture, et donc de potentiellement réduire les nuisances sonores et atmosphériques liées au trafic routier.</p> <p>L'OAP thématique Trame verte et bleue, plus transversale, entend protéger les espaces boisés, les parcs et espaces verts ainsi que la nature en ville. Cela permet de conserver des espaces de pleine terre assurant une certaine perméabilité des sols et donc limitant les risques notamment de ruissellement.</p>	<p>La partie sud de l'OAP « Les moulins d'Ollainville » est concernée par le PPRI</p> <p>L'OAP « entrée nord du centre bourg » est concernée par le risque de bruit. En effet, la D1160 se trouve à proximité du site et est classée catégorie 3. De ce fait, les futurs projets seront impactés par ces nuisances</p> <p>Les OAP vont induire une imperméabilisation des sols et donc augmenter le risque de ruissellement</p> <p style="text-align: center;">Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</p> <p>Dans les OAP des secteurs de projet à proximité d'infrastructures existantes ou à venir identifiées comme bruyantes, le parti d'aménagement a pris en compte les nuisances en prévoyant un recul des constructions à destination d'habitation et la création de transitions paysagères.</p> <p>Limitation des risques en construisant dans des zones ne présentant pas d'aléas.</p>
<p>Apports de l'Évaluation Environnementale : Les risques et nuisances figurent désormais dans les OAP.</p>	

Les incidences du dispositif réglementaire

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>Le PPRI permet d'identifier les zones vulnérables au risque d'inondation par débordement de l'Orge.</p> <p>La préservation d'espaces verts au titre des EBC ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ainsi que les règles de préservation d'espace de pleine terre dans chaque zone permettent de conserver des espaces perméables. L'infiltration des eaux est rendue possible ce qui limite le risque d'inondation. Le zonage N et le classement en espace paysager ou en EBC le long de la l'Orge permettent de conserver ces espaces perméables et donc de jouer le rôle d'expansion de crue sans enjeu particulier.</p> <p>Pour les zones concernées par l'aléa retrait-gonflement des argiles, les prescriptions de construction sont rappelées en annexe du PLU.</p> <p>Le règlement rappelle l'obligation de prendre en compte l'isolation acoustique en vis-à-vis des infrastructures identifiées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.</p>	

4. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le nouveau PLU ne serait pas adopté et l'ancien continuerait à s'appliquer.

Afin de réaliser cette analyse, il a été étudié les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic.

Enjeu environnemental	Evolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p>Géographie physique</p> <p>La commune possède un relief marqué, façonné par la vallée de l'Orge au sud. Le plateau au nord, occupé par des espaces agricoles, culmine à 167 m.</p> <p>En descendant vers le sud, le relief s'accroît et les coteaux, présentant une forte pente, sont boisés.</p> <p>Ensuite, le relief s'adoucit et c'est sur ce « plateau » qui s'étage entre 90 et 100 m que l'urbanisation s'est développée.</p> <p>Le relief s'accroît à nouveau sur les versants de la vallée de l'Orge et oscillent entre 50 et 80 mètres d'altitude pour atteindre la vallée de la Rémarde et de l'Orge. L'urbanisation s'est un peu développée sur les coteaux, par contre dans la vallée, la présence de nombreuses zones humides limite les possibilités d'urbanisation.</p> <p>Ollainville se situe dans l'ensemble paysagé dénommé « les paysages urbains du centre Essonne ». Ce paysage est composé de quatre entités paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le plateau agricole au nord qui se caractérise par un relief très peu marqué du site permet d'offrir des points de vue dégagés sur les alentours. Cependant, la présence des lignes haute tension marque fortement le paysage et représente un point noir visuel important. Vers le sud, les perspectives sont fermées par le bois de Saint Eutrope. - Le bois Saint-Eutrope qui se définit par des reliefs très peu marqués du site permet d'offrir des points de vue dégagés sur les alentours. Cependant, la présence des lignes haute tension marque fortement le paysage et représente un point noir visuel 	<p>Le projet de PLU actuel assure une certaine protection des éléments paysagers à travers la combinaison des règles du PLU actuel et des espaces paysagers remarquables et EBC identifiés sur le territoire. Les espaces boisés au nord sont protégés par les EBC du fait de la superficie qu'ils représentent et les zones humides au sud sont classées EBC et espaces paysagers. De plus, plus ponctuellement au sein du territoire, des espaces sont également concernés par ces protections.</p> <p>Le Plateau agricole, élément important de l'identité de la commune, est identifié dans le zonage comme une zone A. Ce zonage permet de limiter les futures constructions et par conséquent de préserver le paysage et les vues qu'il propose.</p> <p>Concernant le réseau hydrographique, le PLU rappelle le PPRi actuel. Les abords de l'Orge sont identifiés en zones naturelles, ce qui permet de contrôler l'urbanisation. Malgré la classification en zone naturelle, le camping vient ajouter une vulnérabilité.</p>

important. Vers le sud, les perspectives sont fermées par le bois de Saint Eutrope.

- **Le plateau mêlant agriculture et urbanisation** qui se caractérise au nord un relief très peu marqué avec des espaces urbanisés (hameau de La Roche, CEA), des boisements épars et des espaces agricoles qui se situent entre le bocage et l'openfield. En effet, ces parcelles sont pour la plupart de taille importante mais certaines sont bordées par des haies. La partie Sud présente un relief plus important, descendant vers la vallée de la Rémarde. De ce fait, il existe des relations de co visibilité avec Egly. Des dégagements visuels sont offerts vers les bois de Baille au sud-ouest (situés au sud de la vallée de l'Orge et de la Rémarde).

- **La vallée de la Rémarde** qui est marquée par la présence d'espèces adaptées au milieu humide (peupleraies, saules) du fait des risques d'inondation dans ce milieu très peu urbanisé.

Enjeu environnemental	Evolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p>Les espaces naturels</p> <p>La trame verte d'Ollainville est constituée des différents boisements, resserres et haies agricoles qui ponctuent le paysage et qui servent d'espace relais pour la faune. Elle s'inscrit dans un cadre plus large de grands boisements (bois de la forêt) en particulier à l'ouest de la commune et de resserres relativement nombreuses servant de support aux connexions biologiques.</p> <p>La trame bleue d'Ollainville est composée de nombreuses mares et rus ainsi que de la Rémarde qui s'inscrit dans le cadre plus large de la vallée de l'Orge.</p> <p>Les espaces naturels occupent 345 ha (308 ha d'espaces boisés et 37 ha de zones humides), soit plus de 30% du territoire communal.</p> <p>A une échelle plus large, la commune s'inscrit dans des continuums écologiques que sont la vallée de l'Orge et les boisements. Ces espaces participent à la trame verte et bleue de la région.</p> <p>Le bois de Saint Eutrope est l'espace boisé le plus important de la commune. Les boisements épars à proximité du bois de Saint Eutrope constituent des réserves de biodiversité et ont un rôle cynégétique (abri et relais pour la faune). Ils sont de taille suffisante et assez peu éloignés pour assurer cette fonction.</p> <p>Le parc de la Butte aux Grès à La Roche constitue un espace boisé bien entretenu ouvert au public.</p> <p>La vallée de la Rémarde comporte de nombreuses zones humides et est bordée à certains endroits par des boisements parfois issus de prairies qui se sont enfrichées. Les zones humides sont importantes car elles permettent de limiter les inondations et constituent un lieu important pour la biodiversité dans la trame verte et bleue de la vallée de l'Orge.</p> <p>Au même titre que les richesses culturelles, la nature fait partie de notre patrimoine commun. Elle contribue à la qualité de notre vie quotidienne en raison de sa valeur biologique et paysagère.</p> <p>L'inventaire comporte deux types de ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique,</p>	<p>Le PLU actuel protège efficacement les grands éléments de trame verte tels que les bois (en EBC), les parcs et jardins (en espace paysager remarquable).</p> <p>Le zonage permet également de protéger ces espaces naturels. En effet, le zonage N permet d'éviter les constructions dans ces espaces naturels ayant un enjeu écologique. C'est le cas pour les ENS concernant les milieux boisés et humides permettant ainsi leur protection.</p> <p>Le règlement prévoit la préservation d'espaces verts de pleine terre ou d'espaces végétalisés dans la plupart des zones urbaines, ce qui est positif pour la préservation de la nature en ville.</p>

<p>Faunistique et Floristique) :</p> <ul style="list-style-type: none">• ZNIEFF de type 1 secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional (Exemples tourbière, prairie humide, mare, falaise). Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.• ZNIEFF de type 2 grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Dans une ZNIEFF de type 2 certains secteurs particulièrement riches peuvent aussi être inventoriés en ZNIEFF de type 1 (Exemples massifs forestiers, plateaux). <p>Dans la vallée de l'Orge deux sites naturels ont été classés en ZNIEFF au droit de la commune d'Ollainville :</p> <ul style="list-style-type: none">• une ZNIEFF de type 1 « Bassin de Trévoix et Prairie de Guisseray »• une ZNIEFF de type 2 « Vallée de l'Orge de Dourdan à la Seine » <p>Les milieux déterminants du point de vue écologique sont les roselières et les formations amphibies, les rives exondées, ainsi que des étangs.</p> <p>Les espaces naturels sensibles (ENS) sont des zones naturelles remarquables et fragiles qui bénéficient d'une action de protection et de promotion menée par le Département en collaboration avec différents partenaires (collectivités locales, associations...). Menée depuis 1989 la politique active de préservation des espaces naturels sensibles se définit autour de trois critères :</p> <ul style="list-style-type: none">• la richesse naturelle (au plan floristique, faunistique, écologique et géologique).• la qualité du cadre de vie (paysages naturels, culturels, intérêt pédagogique ou de détente).• la fragilité (pression de l'urbanisation, urbanisation non contrôlée, espaces abandonnés, présence de nuisances ou de pollutions diverses). <p>Les milieux humides présentent un intérêt majeur, aussi bien sur le plan écologique (accueil d'une biodiversité riche) que pour la régulation du débit des eaux (et donc la limitation du risque d'inondation).</p>	
---	--

<p>Les espaces boisés constituent des corridors biologiques, aussi bien pour la faune que pour la flore et participent à la qualité du paysage de la commune.</p> <p>La commune d'Ollainville abrite des richesses naturelles importantes grâce à la diversité des paysages. La flore est riche de 279 espèces végétales (frêle, saule, aulne, peuplier, iris, rubanier, salicaire, etc.) recensées une diversité non négligeable dans un milieu assez urbanisé.</p> <p>Une espèce végétale déterminante la Zannichellie palustre, espèce rare et protégée en Ile de France, est présente dans une portion de l'Orge encore bien préservée et reconnue de bonne qualité piscicole.</p> <p>D'autres espèces végétales du site ont un fort intérêt patrimonial la petite naïade, très rare, et la grande naïade, rare.</p> <p>Mises à part ces espèces rares, la biodiversité riche de ces milieux permet l'observation d'espèces plus communes 63 espèces d'oiseaux dans la vallée de l'Orge dont le Canard colvert, la Poule d'eau, le Pic vert, le Pic épeiche les Mésanges bleues et charbonnières, les Sittelles torchepot, les Serins Cini et les Verdier d'Europe.</p> <p>La faune piscicole est aussi intéressante avec trois espèces particulièrement dominantes le goujon, la loche et le gardon, suivies de la perche, l'épinoche et le chevaie.</p>	
---	--

Enjeu environnemental	Evolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p>Les risques et les nuisances</p> <p>Plusieurs risques d'origines naturelles ou anthropiques sont répertoriés sur le territoire :</p> <p>- Risque d'inondation : La commune d'Ollainville est soumise à des risques d'inondation et a déjà été reconnue en état de catastrophe naturelle à la suite d'inondations. Le PPRi de l'Orge et de la Sallemouille a été approuvé le 16 juin 2017. Un atlas des plus hautes eaux connues ainsi qu'un atlas de l'Orge recensent les zones inondées sur la commune. De plus, le SAGE Orge Yvette approuvé le 9 juin 2006 et révisé en avril 2011 donne des préconisations, en particulier en ce qui concerne la réduction de risques de crues.</p> <p>- Risque d'inondation par remontée de nappes : La consultation du site du BRGM « Remontées de nappes » indique que la nappe est sub-affleurante dans la vallée de la Rémarde et le long du Fossé de la Grande Vidange. Même si la plupart des secteurs où la sensibilité au risque est forte concernent des terres agricoles, une partie de la zone urbanisée dans le hameau de la Roche présente un risque fort de remontée de nappe.</p> <p>- Risque de retrait gonflement des argiles : La commune d'Ollainville est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, exposée au risque de retrait gonflement des sols argileux. Ce risque résulte de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré imbibition rapide). Les formations géologiques d'argiles vertes de Romainville et les argiles à meulière de Brie composent une partie importante au sud d'Ollainville, au droit de la vallée de la Rémarde et de la vallée de l'Orge. L'argile verte est assez pure, plastique et est très sensible à l'eau. L'argile à meulière provenant de l'altération des calcaires de Brie présente localement des caractéristiques de plasticité et de retrait comparables à celles de l'argile verte. Cependant, compte tenu du caractère résiduel de cette argile, ses minéraux constitutifs sont moins actifs que ceux de l'argile verte, c'est pourquoi l'effet lié à la sécheresse est plus lent à se déclarer pour l'argile à meulière. Le sud de la commune, le long des abords du cours d'eau de la Rémarde, l'aléa est fort. Il est de niveau moyen au niveau du Bourg jusqu'à la Roche. La commune ayant été par trois fois reconnue en état de catastrophe naturelle consécutivement à des mouvements de sols provoqués par des phénomènes météorologiques anormaux 1^{er} janvier 1993 au 31 janvier 1997 et du 1^{er} juin 1989 au 31 décembre 1992, l'attention des futurs acquéreurs, propriétaires, constructeurs est attirée</p>	<p>Le risque d'inondation est pris en compte dans le PLU actuel grâce au PPRi de l'Orge et de la Sallemouille. Il permet de délimiter les zones susceptibles d'être impactées par des crues de type débordement. Par conséquent, il permet de maîtriser l'urbanisation pour ne pas augmenter la vulnérabilité et les enjeux dans ces zones à risque.</p> <p>Par ailleurs, les règles de pleine terre dans les espaces urbains permettent de préserver des espaces perméables sur le territoire. Cependant, l'urbanisation permise par le PLU peut engendrer une imperméabilisation supplémentaire, ce qui peut entraîner des ruissellements plus importants, et donc aggraver le risque d'inondation.</p> <p>Le risque sonore est pris en compte par le PLU actuel grâce au classement en catégorie 2 avec une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 250 mètres. Un classement en catégorie 3, soit 100 mètres de part et d'autre de la voirie, est également pris en compte.</p> <p>Le risque lié aux mouvements de terrain consécutifs à l'aléa argile est pris en compte. Il est rappelé au règlement du PLU en vigueur dans les zones concernées.</p>

sur les risques que peuvent engendrer ces couches argileuses sur les fondations des constructions. Il appartient donc, dans les zones où sont répertoriées ces couches argileuses, d'apporter un soin particulier à l'étude du sol local, à la conception des assises et des appuis des constructions et à leur mise en œuvre dans les règles de l'art.

- **Risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD)** : Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs. La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport par canalisation. En effet, elle est traversée par plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz exploitées par la société GRT gaz, et d'hydrocarbures exploitées par la société TOTAL. La canalisation d'hydrocarbure est située au nord de la commune qu'elle traverse d'est en ouest dans le camp de Linas-Monthéry. La canalisation de Gaz à Haute pression traverse le territoire au sud et au nord. Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH).

- **Nuisances sonores** : Ollainville est exposé aux nuisances sonores à cause de différents axes de communication :

- La RN20 en catégorie 2. Cet axe ne traverse pas la commune mais la longe à l'est. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est de 250 mètres, de fait la commune est concernée par cet arrêté.
- La RD97, au niveau de l'entrée de ville depuis Arpajon, est classée en catégorie 2 soit une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 250 mètres de part et d'autre de la voirie.
- La RD97 après le rond-point et l'intersection avec la RD116, est classée en catégorie 3 soit 100 mètres de part et d'autre de la voirie.
- La RD116 est également classée en catégorie 3 soit une largeur maximale de 100 mètres de secteurs affectés par le bruit.

Une carte stratégique des bruits a été élaborée pour présenter les niveaux de bruits liés aux infrastructures routières. Le territoire est concerné par les nuisances sonores, notamment aux abords de la RN20. Cependant, très peu d'habitants subissent un niveau sonore supérieur à 65 dB, qui représente le réel seuil où le bruit devient contraignant.

- **Les sites et sols pollués** : La base de données BASOL recense les sites et sols pollués, en activité ou non. Sur la commune deux sites sont recensés : AKZO NOBEL (fabrication de peinture) et VERNET (réalisation de composants thermostatiques)

- AKZO NOBEL : sur ce site de 3 hectares environ se sont succédées sur quelques décennies plusieurs sociétés de fabrication de peintures. Une partie des déchets produits a été enfouie sur place provoquant ainsi une pollution des sols et du sous-sol. Toute activité sur le site a cessé depuis fin juillet 2001 et il est depuis pratiquement dépollué.
- Le site de la société VERNET est implanté sur une emprise de 40 000 m², localisée en bordure d'un cours d'eau. Cette société est implantée depuis 1971 dans une zone initialement agricole qui s'est peu urbanisée. Son activité consiste en la réalisation de composants thermostatiques. Les eaux à proximité sont contrôlées deux fois par an.

Les anciens sites industriels sont au nombre de 14 et les implantations dans la commune sont représentées sur la carte.

Deux industries sont classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Ces industries sont TECNOLIB et AKZO NOBEL INDUSTRIAL COATINGS. Aucune de ces installations industrielles n'est classée SEVESO.

- **Le risque nucléaire** : La commune d'Ollainville est soumise à un risque nucléaire étant donné la présence du CEA (Commissariat à l'Énergie Atomique) de Bruyères-le-Châtel qui est un centre de recherche, de développement et d'innovation qui travaille dans le domaine de l'énergie, des technologies pour l'information et la santé, ainsi que la défense militaire.

En cas d'accident majeur sur le CEA de Saclay ou sur Cis Bio International un dégagement d'iode radioactif peut se produire. Les scénarios d'accident montrent que la prise des comprimés d'iode pourrait être nécessaire dans le périmètre du Plan Particulier d'Intervention. Cependant la commune d'Ollainville n'est pas concernée par le PPI (Plan Particulier d'Intervention) relatif aux accidents pouvant survenir au sein du CEA (Commissariat à l'Énergie Atomique) de Saclay ou au sein de l'usine de l'UDIL (l'Unité de Démantèlement de l'installation nucléaire de la base 106). Le PPI ne concerne que les communes de Saclay, Villiers-le Bâcle, Saint-Aubin et Gif-sur-Yvette

Enjeu environnemental	Evolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p>Les réseaux urbains</p> <p>L'eau potable est gérée par CDEA Régie de l'eau. Le réseau est alimenté par un mélange d'eau de la rivière Essonne (traitée à la station d'Itteville) et d'eau souterraine (6 forages). Le mélange et la chloration ont lieu à la station de Cheptainville Bois Blanc.</p> <p>Les résultats des analyses lors du contrôle sanitaire du 2 octobre 2018 ont débouché sur la conclusion suivante : l'eau d'alimentation est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.</p> <p>Le réseau d'assainissement et d'eau potable</p> <p>La commune présente un réseau de type séparatif. La commune est aujourd'hui en partie assainie par la station d'épuration d'Ollainville mise en place à la fin 2009. Elle permet aujourd'hui le traitement de 10 500 m³ d'eaux usées par jour (soit 60 000 équivalents habitants). Une fois traitées, elles sont rejetées à 40% dans l'Orge et 60% dans la Rémarde qui bordent le site.</p> <p>Les eaux pluviales sont collectées par le réseau communal puis rejetées dans l'Orge. Afin de prévenir les inondations, le SAGE exige la mise en œuvre d'études du rejet zéro, de rétention à la parcelle et de limitation des débits de fuite autorisés.</p> <p>La gestion des déchets</p> <p>La collecte des déchets est assurée par le SIREDOM (Syndicat Intercommunal pour le Recyclage et l'Énergie par les Déchets et Ordures Ménagères). Elle a pour priorité de répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement. Sur le territoire du SIREDOM, les déchets ménagers sont collectés par les communes, mais ensuite, le syndicat prend en charge leur traitement et leur valorisation. Créé en 1957 à l'initiative de 9 communes, le SIREDOM en compte aujourd'hui 177 réparties en Essonne et Seine et Marne, ce qui en fait le 2^e syndicat intercommunal de traitement des déchets ménagers et assimilés en France.</p>	<p>Le PLU actuel a permis d'encadrer la réalisation d'un nombre de logements assez important. La création de logements a dû s'accompagner ponctuellement par le renforcement des réseaux. En l'absence de nouveau PLU, la densification des quartiers se serait prolongée, dans la mesure où le dispositif réglementaire ne répondait pas parfaitement aux objectifs fixés par le PADD. Les risques étaient donc forts en matière de redimensionnement de réseau dans certains secteurs de la commune. Le projet de PLU, à travers la combinaison des règles de son dispositif réglementaire, encadre de manière plus maîtrisée le devenir des secteurs urbains et à urbaniser pour anticiper les mutations à venir.</p> <p>La ressource en eau, que cela soit en termes quantitatifs ou qualitatifs, reste satisfaisante.</p>
<p>Apports de l'Évaluation Environnementale : le débit de fuite a été revu, au regard des préconisations du SAGE Orge-Yvette.</p>	

Enjeu environnemental	Evolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p>Les énergies renouvelables</p> <p>La géothermie : Sur le territoire d'Ollainville, le potentiel relevé est faible voire nul sur la partie Sud du territoire et de faible à moyen sur la partie Nord. Cependant, il faut noter qu'il est difficilement envisageable de développer un réseau de géothermie dans une commune majoritairement pavillonnaire. Cela pourrait être fait à l'échelle d'un nouveau quartier mixte.</p> <p>L'énergie solaire : L'ensoleillement en Essonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.</p> <p>L'énergie éolienne : Ollainville est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien.</p>	<p>Le PLU prévoyant une augmentation de la population, on peut estimer que cela va engendrer des consommations énergétiques plus importantes.</p> <p>Malgré ces prévisions d'augmentation de la population et donc des consommations énergétiques, le PLU préconise pour les nouvelles constructions un choix de matériaux, des orientations permettant une économie d'énergie et des ressources en eau avec la récupération des eaux pluviales, ce qui permet à la commune de s'inscrire dans une démarche plus respectueuse de l'environnement.</p>

IV. LES INDICATEURS DE SUIVI

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Deux types de critères peuvent être définis :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Dans le PLU d'Ollainville, une majorité de critères quantitatifs a été définie, afin de permettre un suivi efficace de la mise en œuvre du PLU, selon les différentes thématiques environnementales. Pour chaque critère sont définis l'indicateur, la source et la périodicité. Ces indicateurs sont mis en relation avec les orientations du PADD.

Orientations du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<p><i>Mettre en œuvre un type d'urbanisme qui limite l'étalement urbain, et qui oriente les projets futurs vers des sites précis et déterminés soit l'intérieur des zones urbaines existantes, soit sur des zones situées à proximité des équipements et des moyens de transport</i></p> <p><i>Créer de l'urbain qualitatif, bien intégré et agréable à vivre</i></p> <p><i>Limiter l'extension de l'urbanisation et prendre en compte les risques</i></p>	<p>Densité humaine et densité des espaces d'habitat</p>	<p>- Nombre de logements construits dans les zones urbaines</p> <p>- Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines</p>	<p>Commune</p>	<p>3 ans</p>
	<p>Objectif démographique et perspective de construction de logements</p>	<p>- Nombre d'habitants</p> <p>- Classe d'âge</p> <p>- Nombre de personnes par ménage</p> <p>- Vacance</p> <p>- Nombre de logements construits</p>	<p>Commune</p> <p>INSEE</p> <p>SITADEL</p> <p>FILOCOM</p>	<p>3 ans</p>
<p><i>Conforter le bourg</i></p>	<p>Mixité sociale</p>	<p>- Nombre de logements sociaux réalisés</p> <p>- Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes</p>	<p>Commune</p> <p>Préfecture</p>	<p>Annuelle</p>

Orientations du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
		âgées...) - Evolution des demandes de logements sociaux		
<i>Poursuivre le développement de l'activité économique sur le territoire</i> <i>Assurer la pérennité de l'activité agricole</i> <i>Accueillir de nouvelles entreprises et développer l'artisanat, en proposant des emplois adaptés à la population locale</i>	Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m ² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat	3 ans
<i>Conforter la polarité commerciale et de services du bourg tout en développant une offre complémentaire dans le cadre de la création du quartier Belles Vues</i>	Les commerces et services	- Nombre de création de commerce/services - Nombre de fermetures - Nombre de reprise de commerce/services	Commune	3 ans
<i>Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue à travers la protection des haies et resserres, la protection des zones humides et des espaces boisés</i>	Les espaces naturels protégés	- Superficie des zones N - Superficie des EBC - Superficie des espaces paysagers remarquables dans le PLU	Commune	3 ans

Orientations du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<p><i>Privilégier, au sein des nouveaux quartiers, des espaces publics généreux plutôt que de grandes surfaces privatives.</i></p> <p><i>Créer un grand espace vert public sur le site des Belles Vues.</i></p>	<p>Les espaces libres</p> <p>Les surfaces perméables</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet 	<p>Commune</p> <p>DDT 91</p>	<p>3 ans</p>
<p><i>Encourager la découverte du territoire communal</i></p> <p><i>Garantir la qualité des sites et maintenir une offre d'hébergement touristique</i></p>	<p>Les loisirs</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'installations de loisirs et touristiques livrées - Aménagements à vocation touristique livrés 	<p>Commune</p>	<p>3 ans</p>
<p><i>Valoriser et entretenir le patrimoine Ollainvillois</i></p>	<p>Les éléments patrimoniaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'éléments patrimoniaux protégés 	<p>Commune</p>	<p>3 ans</p>
<p><i>Maintenir un niveau de service en prenant en compte l'évolution des besoins et l'arrivée d'une population nouvelle</i></p> <p><i>Anticiper l'arrivée de population liée au projet du quartier des Belles Vues</i></p>	<p>Les équipements</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension, ... réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements 	<p>Commune</p>	<p>3 ans</p>
<p><i>Conforter l'offre en équipements</i></p>	<p>Les communications numériques</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions reliées au Haut Débit 	<p>Commune</p>	<p>3 ans</p>

Orientations du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<p><i>Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture : vélos, piétons, transports en commun, et faciliter les déplacements intra-communaux entre La Roche et Le Bourg</i></p> <p><i>Prendre en compte le besoin en stationnement résidentiel futur et la problématique du stationnement actuel</i></p>	La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD 91	Annuelle
	Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Nombre de stationnement vélo réalisés	Commune	Annuelle
	Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisé	Commune CD 91	Annuelle
<p><i>Assurer la prévention des risques et réduire la pollution</i></p> <p><i>Limiter l'extension de l'urbanisation et prendre en compte les risques</i></p> <p><i>Favoriser une évolution plus écologique des quartiers : énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, etc.</i></p>	Les risques	- Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS) - Nombre de permis de construire ayant intégré une gestion de la pollution du sol	INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS Commune	3 ans
	Les nuisances (bruit)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances (aménagement des voies et abords, installation de dispositifs de lutte contre les nuisances...) - Nombre de voies bruyantes	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture DDT	3 ans
	La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m ³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution	Gestionnaire ARS	Annuelle

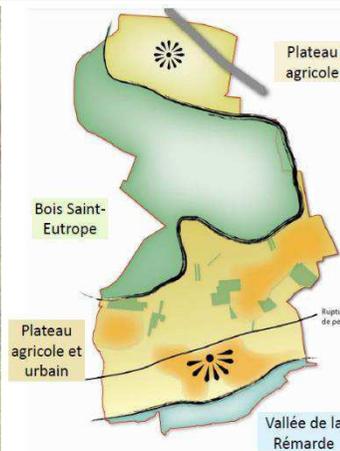
Orientations du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
		<ul style="list-style-type: none"> - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau - Evolution de la consommation en eau en m³ 		
	Le réseau d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation 	Gestionnaire	Annuelle
	Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables 	ADEME et Commune	3 ans
	Déchets	<ul style="list-style-type: none"> - Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités 	Cœur d'Essonne	Annuelle

V. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

1. Les enjeux environnementaux du territoire

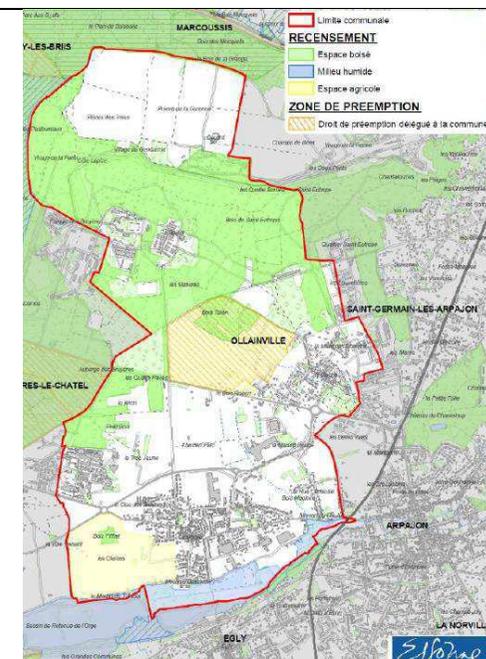
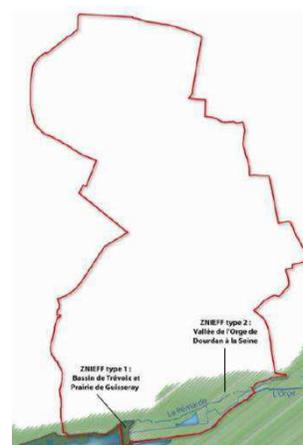
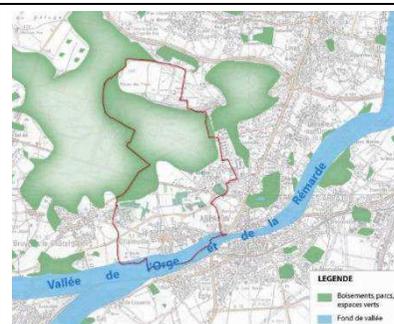
Géographie physique

- Un plateau au nord et des coteaux au sud façonné par l'Orge
- Réseau hydrographique peu développé
- 4 entités paysagères :
 - Le plateau agricole : peu de relief créant des points de vue importants
 - Le bois Saint-Eutrope : relief peu marqué offrant une vue dégagée sur les environs
 - Le plateau mêlant agriculture et urbanisation : relief peu marqué, mélange d'espaces urbanisés, boisés et agricoles
 - La vallée de la Rémarde : milieu humide



Les espaces naturels

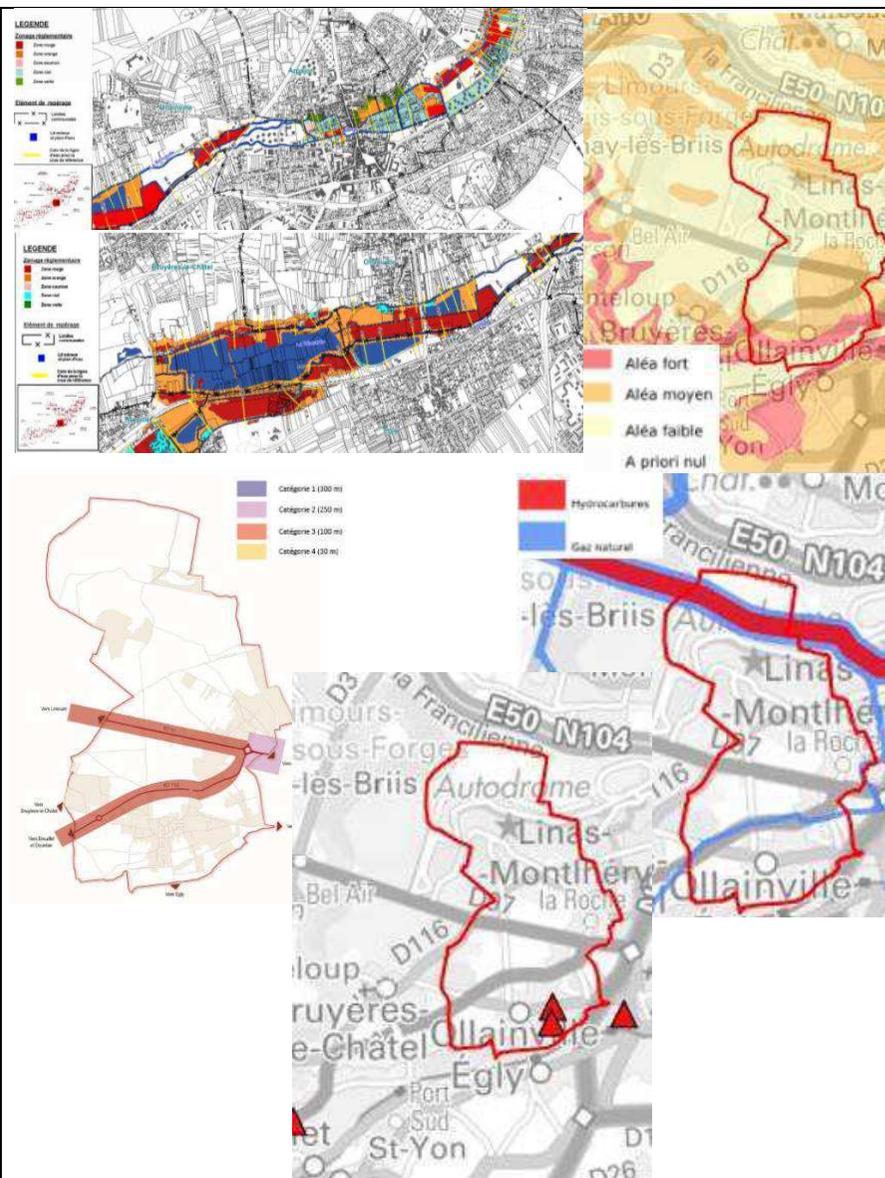
- La trame verte d'Ollainville est constituée des différents boisements, resserres et haies agricoles qui ponctuent le paysage et qui servent d'espace relais pour la faune.
- Elle s'inscrit dans un cadre plus large de grands boisements (bois de la forêt)
- La trame bleue d'Ollainville est composée de nombreuses mares et rus ainsi que de la Rémarde qui s'inscrit dans le cadre plus large de la vallée de l'Orge.
- Les espaces naturels occupent 345 ha. Certains sites sont intéressants sur le plan écologique : Bois saint-Eutrope, parc de la Butte aux Grès, vallée de la Rémarde
- ZNIEFF de type 1 et type 2
- Présence d'ENS



Les risques et les nuisances

Plusieurs risques d'origines naturelles ou anthropiques sont répertoriés sur le territoire :

- **Risque d'inondation** : PPRi de l'Orge et de la Sallemouille, SAGE Orge-Yvette
- **Risque d'inondation par remontée de nappes** : nappe est sub-affleurante dans la vallée de la Rémarde et le long du Fossé de la Grande Vidange.
- **Risque de retrait gonflement des argiles** : Au sud de la commune, le long des abords du cours d'eau de la Rémarde, l'aléa est fort. Il est de niveau moyen au niveau du Bourg jusqu'à la Roche.
- **Risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD)** : Plusieurs canalisations sous pression de transport de gaz exploitées par la société GRT gaz, et d'hydrocarbures exploitées par la société TOTAL.
- **Nuisances sonores (5)** :
 - La RN20 en catégorie 2
 - La RD97, au niveau de l'entrée de ville depuis Arpajon, est classée en catégorie 2
 - La RD97 après le rond-point et l'intersection avec la RD116, est classée en catégorie 3
 - La RD116 est également classée en catégorie 3
- **Les sites et sols pollués (6)** : Deux sites sont recensés : AKZO NOBEL (fabrication de peinture) et VERNET (réalisation de composants thermostatiques)
Les anciens sites industriels sont au nombre de 14 et les implantations dans la commune sont représentées sur la carte.
- 2 ICPE : TECNOLIB et AKZO NOBEL INDUSTRIAL COATINGS
- **Le risque nucléaire (7)** : La commune d'Ollainville est soumise à un risque nucléaire étant donné la présence du CEA (Commissariat à l'Énergie Atomique) de Bruyères-le-Châtel



Les réseaux urbains

- L'eau potable est gérée par CDEA Régie de l'Eau. Le réseau est alimenté par un mélange d'eau de la rivière Essonne et d'eau souterraine

Le réseau d'assainissement et d'eau potable

- Réseau de type séparatif
- La station d'épuration traite 10 500 m3 d'eaux usées par jour

La gestion des déchets

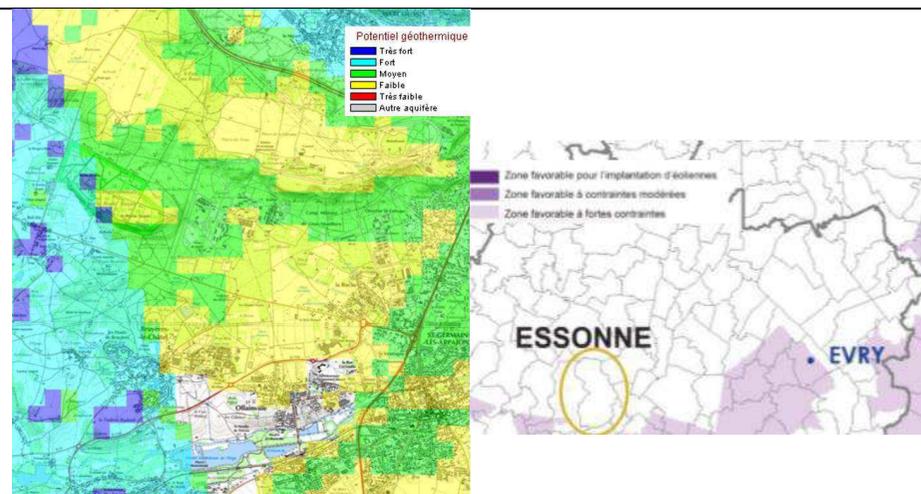
- La collecte des déchets est assurée par le SIREDOM

Les énergies renouvelables

La géothermie : Le potentiel relevé est faible voire nul sur la partie Sud du territoire et de faible à moyen sur la partie Nord.

L'énergie solaire : L'ensoleillement en Essonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire.

L'énergie éolienne : Aucune zone favorable au développement de l'éolien.



Entrée nord du centre-ville

	<p style="text-align: center;">Incidences positives</p> <p>Création d'un espace permettant aux PME-PMI de s'implanter.</p> <p>Diversification de l'offre de logement.</p> <p>Création de liaisons douces.</p> <p>Garantir une bonne intégration paysagère grâce aux transitions paysagères, à la préservation ou la création d'espaces paysagers et à la conservation et valorisation des alignements d'arbres.</p>
<p style="text-align: center;">Incidences mitigées ou négatives</p> <p>Consommation d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>L'urbanisation future de ce site pourra engendrer une augmentation de la circulation et par conséquent produira des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air.</p> <p>Le programme de logement influera sur les réseaux (eau, assainissement, énergies).</p> <p>Imperméabilisation du sol engendrée par le projet.</p> <p>L'augmentation de la population aura un impact sur les infrastructures publiques.</p> <p>Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important.</p>	<p style="text-align: center;">Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</p> <p>Les réseaux seront dimensionnés en conséquence au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux est déjà présent le long du site et ne nécessite pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des espaces doivent être réservés pour conserver une part d'espaces naturels permettant l'infiltration des eaux. Un pourcentage de pleine-terre obligatoire est également appliqué.</p> <p>Des règles d'urbanisme permettent de limiter l'impact des constructions sur le paysage en agissant sur la volumétrie et l'implantation ce qui permettra aux nouveaux bâtiments de s'insérer dans le paysage</p> <p>La création de circulations douces supplémentaires doit permettre de favoriser ce type de déplacements et de limiter les circulations motorisées supplémentaires ainsi que les pollutions atmosphériques.</p>

Secteur d'urbanisation sud du centre-bourg



Incidences mitigées ou négatives

L'urbanisation future de ce site pourra engendrer une augmentation de la circulation et par conséquent produira des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air.

Le programme de logement influera sur les réseaux (eau, assainissement, énergies).

Imperméabilisation du sol engendrée par le projet.

L'augmentation de la population aura un impact sur les infrastructures publiques.

Consommation d'espaces agricoles.

Fragilisation des zones humides au sud du secteur.

Localisation d'ouvrage à haute et très haute tension à proximité induisant un risque potentiel.

Incidences positives

Diversification de l'offre de logement.

Amélioration de la qualité paysagère en envisageant le déplacement des serres en milieu agricole.

Intégration paysagère grâce à des transitions végétalisées.

Développement des liaisons douces.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

Les réseaux seront dimensionnés en conséquence au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux est déjà présent le long du site et ne nécessite pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des espaces doivent être réservés pour conserver une part d'espaces naturels permettant l'infiltration des eaux. Un pourcentage de pleine-terre obligatoire est également appliqué.

Des règles d'urbanisme permettent de limiter l'impact des constructions sur le paysage en agissant sur la volumétrie et l'implantation ce qui permettra aux nouveaux bâtiments de s'insérer dans le paysage

La création de circulations douces supplémentaires doit permettre de favoriser ce type de déplacements et de limiter les circulations motorisées supplémentaires ainsi que les pollutions atmosphériques.

Pour pallier le risque lié à l'ouvrage et permettre son bon entretien, des règles précises d'occupation du sol, de hauteur et d'accessibilité sont requises.

Les moulins d'Ollainville



Incidences positives

Diversification de l'offre de logement, restant tout de même limitée pour conserver le paysage.

Préservation du patrimoine bâti et naturel.

Développer les liaisons douces et les aménagements paysagers.

Garantir une bonne intégration paysagère.

Incidences négatives

L'urbanisation future de ce site pourra engendrer une augmentation de la circulation et par conséquent produira des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air.

Le programme de logement influera sur les réseaux (eau, assainissement, énergies).

Imperméabilisation du sol engendrée par le projet dans des espaces naturels.

L'augmentation de la population aura un impact sur les infrastructures publiques.

Consommation d'espaces naturels.

Fragilisation des zones humides.

Impact paysager des habitats dans un secteur naturel.

L'urbanisation de cet espace viendrait ajouter de nouveaux enjeux et de nouvelles vulnérabilités dans un milieu initialement naturel.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

Les réseaux seront dimensionnés en conséquence au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux est déjà présent le long du site et ne nécessite pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des espaces doivent être réservés pour conserver une part d'espaces naturels permettant l'infiltration des eaux. Un pourcentage de pleine-terre obligatoire est également appliqué.

Le règlement met en place des dispositifs de protection des zones humides

Des règles d'urbanisme permettent de limiter l'impact des constructions sur le paysage en agissant sur la volumétrie et l'implantation ce qui permettra aux nouveaux bâtiments de s'insérer dans le paysage

La création de circulations douces supplémentaires doit permettre de favoriser ce type de déplacements et de limiter les circulations motorisées supplémentaires ainsi que les pollutions atmosphériques.

Création d'un équipement évènementiel

			<p style="text-align: center;">Incidences positives</p> <p>Création d'équipement de divertissement.</p> <p>Garantir une bonne intégration paysagère.</p> <p>Pas de nuisances sonores liées à sa localisation excentrée.</p>
<p style="text-align: center;">Incidences négatives</p> <p>Impact paysager</p> <p>Minéralisation et imperméabilisation d'un espace naturel pouvant avoir un rôle dans la trame verte.</p> <p>Nuisances sonores : dérangement de la faune forestière</p> <p>Nécessité d'allonger les réseaux : eaux, électricité, ramassage des ordures ménagères...</p>			<p style="text-align: center;">Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</p> <p>L'utilisation de matériaux perméables pour les circulations et l'espace de stationnement pour limiter l'impact.</p> <p>Utilisation de l'espace boisé existant pour limiter l'impact paysager.</p>

Secteur Route de Limours



Incidences négatives

L'urbanisation future de ce site pourra engendrer une augmentation de la circulation et par conséquent produira des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air

Impact des nouvelles habitations sur les réseaux et sur la consommation des ressources (eau, électricité ...)

Possible impact de la nouvelle urbanisation sur les espaces boisés et les zones humides limitrophes

Incidences positives

Préservation des espaces boisés et des zones humides

Intégration paysagère grâce à la création d'une haie végétale

Amélioration de la qualité paysagère et atténuation des nuisances visuelles et sonores grâce au projet

L'encouragement d'une renaturation et d'une dés imperméabilisation du sol partiellement minéral aujourd'hui

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

Les réseaux seront dimensionnés en conséquence au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux est déjà présent le long du site et ne nécessite pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des espaces doivent être réservés pour conserver une part d'espaces naturels permettant l'infiltration des eaux. Un pourcentage de pleine-terre obligatoire est également appliqué.

Afin d'éviter d'impacter le paysage, les règles d'urbanisme permettent de limiter l'impact des constructions à venir, tant en matière de volumétrie que d'implantation, qui viendront s'insérer dans le paysage du quartier

Les Corlues

			<p style="text-align: center;">Incidences positives</p> <p>Diversification de l'offre de logement.</p> <p>Intégration paysagère grâce à la création d'une haie végétale.</p>
	<p style="text-align: center;">Incidences négatives</p> <p>L'urbanisation future de ce site pourra engendrer une augmentation de la circulation et par conséquent produira des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air.</p> <p>Le programme de logement influera sur les réseaux (eau, assainissement, énergies).</p> <p>Imperméabilisation du sol engendrée par le projet dans des espaces initialement naturels.</p> <p>Consommation d'espaces naturels qui pouvait avoir un rôle de relais dans la trame verte et bleue.</p> <p>Impact paysager des habitats dans un secteur naturel.</p>		<p style="text-align: center;">Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</p> <p>Les réseaux seront dimensionnés en conséquence au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux est déjà présent le long du site et ne nécessite pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des espaces doivent être réservés pour conserver une part d'espaces naturels permettant l'infiltration des eaux. Un pourcentage de pleine-terre obligatoire est également appliqué.</p> <p>Des règles d'urbanisme permettent de limiter l'impact des constructions sur le paysage en agissant sur la volumétrie et l'implantation ce qui permettra aux nouveaux bâtiments de s'insérer dans le paysage</p>

La ZAC des Belles Vues



Incidences négatives

L'urbanisation future de ce site pourra engendrer une augmentation de la circulation et par conséquent produira des nuisances sonores et une dégradation de la qualité de l'air.

Le programme de logement influera sur les réseaux (eau, assainissement, énergies).

Imperméabilisation du sol engendrée par le projet dans des espaces naturels.

Consommation d'espaces naturels.

Impact paysager des habitats dans un secteur naturel.

Incidences positives

Diversification de l'offre de logement.

Amélioration de la qualité paysagère à travers la mise en œuvre d'espaces paysagers et de transitions paysagères.

Préservation des ruisseaux pour limiter le ruissellement.

Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

Les réseaux seront dimensionnés en conséquence au regard des besoins estimés des usagers. L'ensemble des réseaux est déjà présent le long du site et ne nécessite pas d'extension particulière. La qualité thermique des futures constructions, permettra de réduire la demande en énergie.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, des espaces doivent être réservés pour conserver une part d'espaces naturels permettant l'infiltration des eaux. Un pourcentage de pleine-terre obligatoire est également appliqué.

Des règles d'urbanisme permettent de limiter l'impact des constructions sur le paysage en agissant sur la volumétrie et l'implantation ce qui permettra aux nouveaux bâtiments de s'insérer dans le paysage

3. L'analyse des effets notables sur l'environnement

Enjeux paysagers et patrimoniaux

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>Le PADD d'Ollainville indique la volonté d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage grâce à des éléments naturels et garantissant la protection de la trame agricole, les haies, les dénivelés et la couverture végétale.</p> <p>L'axe du PADD intitulé « l'environnement naturel et agricole » a pour objectif de conforter et valoriser l'environnement à travers la protection des espaces naturels, boisés et des zones humides.</p> <p>L'axe « patrimoine » met l'accent sur la protection et la valorisation des éléments marquants du patrimoine local.</p> <p>Les OAP ont pour volonté d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage grâce à des transitions paysagères, des limitations de hauteurs, à la valorisation du patrimoine naturel ou bâti existant.</p>	<p>Le PLU autorise de nouvelles constructions sur des secteurs ciblés. 'une manière générale, de par les droits à construire, un renouvellement urbain est possible dans tous les secteurs du PLU (respectant l'objectif d'optimisation urbaine du SDRIF) susceptible d'avoir des conséquences sur le paysage (mauvaise insertion des constructions, architecture qui ne s'intègre pas avec les constructions environnantes...) malgré les règles concernant l'intégration paysagère des constructions.</p> <p>La période de travaux induite par la réalisation des constructions sera de nature à créer des nuisances en matière de paysage, qu'il faudra prendre en compte pour les réduire.</p>
<p>Le PLU délimite des zones naturelles qui protègent les éléments de patrimoine naturels.</p> <p>Il définit aussi des outils de protection tels que les EBC ou les espaces paysagers (L.151-23 du Code de l'urbanisme).</p> <p>De plus, le zonage identifie des éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Des règles de gabarit (hauteur, emprise, implantation des constructions) permettent d'assurer une harmonie des formes urbaines.</p> <p>Par ailleurs, le règlement définit des prescriptions de construction qui permettent une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement (règle de pleine terre, coefficient de biodiversité ...)</p>	<p style="text-align: center;">Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</p> <p>Pour éviter tout risque de banalisation du paysage urbain, les éléments patrimoniaux bâtis ont été identifiés et protégés. Ils participent de l'identité de la commune.</p> <p>De même, le règlement stipule que les constructions nouvelles doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement en respectant des hauteurs maximales.</p>

Enjeux écologiques / biodiversité

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>Le PADD cherche, de manière générale, à conforter et valoriser l'environnement et développer des espaces supports de biodiversité en proposant plusieurs dispositions comme la protection des haies et réserves, la création d'un grand espace vert public sur le site des Belles Vues, la préservation des zones humides, le maintien de l'agriculture et le développement des circuits courts et enfin la mise en œuvre de mesures favorables à la transition énergétique.</p> <p>Les OAP ne se trouvent pas sur des espaces sensibles écologiquement. Lorsqu'un espace vert est concerné par une OAP, l'orientation cherche à le protéger et à le mettre en valeur. La plupart des OAP indique la volonté de développer les liaisons douces et les déplacements actifs permettant d'améliorer la qualité de l'air en réduisant les déplacements motorisés.</p> <p>Le PLU définit des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturel. Les zones A viennent protéger les espaces agricoles de la Plaine, élément emblématique de l'identité d'Ollainville.</p> <p>Le PLU définit également des outils de protection tels que les EBC ou espaces paysagers (L151-23 du Code de l'urbanisme) qui protègent notamment les abords paysagers et forestiers aux à proximité de la Rémarde dans la partie sud de la commune.</p> <p>La trame bleue et particulièrement l'Orge fait l'objet d'un PPRI pour prévenir des risques d'inondation par débordement.</p> <p>Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies et adaptées au caractère de chaque quartier afin de préserver la trame verte en espace urbain.</p>	<p>La réalisation de nouveaux logements, de commerces, d'équipements ou d'activités peut avoir des incidences négatives sur l'environnement en engendrant une artificialisation des sols, en particulier lorsque les zones sont densifiées de manière forte.</p> <p>La création de nouvelles constructions peut constituer des éléments fragmentant pour la trame verte et bleue, notamment en espace urbains où la trame verte est fragile et où les éléments d'appui sont rares et espacés. Le secteur du centre-ville est à ce titre un secteur d'enjeux important pour la trame verte. De plus, le secteur d'OAP <i>Les moulins d'Ollainville</i> qui se trouve dans un secteur boisé, à proximité de zones humides pourrait perturber voire détruire ces milieux. En effet, l'urbanisation potentielle viendrait introduire des éléments fragmentant dans cet espace agricole ouvert.</p> <p style="text-align: center;">Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</p> <p>La densification est encadrée réglementairement (emprise au sol, part de pleine terre, limitation des hauteurs, OAP) de façon à éviter d'impacter l'environnement urbain.</p> <p>Afin d'éviter de les impacter, les principaux corridors de la trame verte et bleue, repérés au SRCE, sont reportés dans le document graphique et protégés réglementairement au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il en est de même des nombreux cœurs d'îlots repérés et protégés au titre des EBC ou des espaces paysagers protégés (L151-23 du Code de l'urbanisme).</p> <p>Les OAP vont permettre de créer des supports à la trame verte et bleue à travers les mesures qu'elles proposent comme la requalification d'espaces verts, la création d'espaces verts de proximité ou la mise en place de transitions paysagères.</p>
<p>Apports de l'Évaluation Environnementale : les zones humides avérées et potentielles figurent désormais sur le plan de zonage ainsi que sur les OAP. Des zones Nzh, déclinant des règles pour la protection des zones humides ont été spécifiques créées.</p>	

Enjeux de l'exposition de la population aux risques et nuisances

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
<p>Prendre en compte les risques et nuisances existants dans la réflexion globale d'aménagement du territoire.</p> <p>Encourager les modes de transport actif et l'utilisation des véhicules économes en énergies.</p> <p>Chaque OAP a été réfléchi pour que les sites ne présentent pas de risques ou de nuisances importantes.</p> <p>Elles affirment la volonté de développer les liaisons douces et d'améliorer la qualité des espaces publics afin de faciliter la circulation piétonne et permet d'offrir des alternatives aux déplacements en voiture, et donc de potentiellement réduire les nuisances sonores liées au trafic routier.</p> <p>Le PPRI permet d'identifier les zones vulnérables au risque d'inondation par débordement de l'Orge.</p> <p>La préservation d'espaces verts au titre des EBC ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ainsi que les règles de préservation d'espace de pleine terre dans chaque zone permettent de conserver des espaces perméables limitant ainsi le risque d'inondation. Le zonage N et le classement en espace paysager le long de la l'Orge permet de conserver ces espaces perméables et donc de jouer le rôle d'expansion de crue sans enjeu particulier.</p> <p>Pour les zones concernées par l'aléa retrait-gonflement des argiles, les prescriptions de construction sont rappelées en annexe du PLU.</p> <p>Le règlement rappelle l'obligation de prendre en compte l'isolation acoustique en vis-à-vis des infrastructures identifiées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.</p>	<p>Le PADD définit des projets d'urbanisation et de développement engendrant une augmentation de la population et des personnes fréquentant le territoire (ayant un emploi / étudiant à Ollainville par exemple), ce qui aura comme conséquence d'exposer potentiellement plus de personnes aux risques et nuisances déjà existants. Il faut toutefois modérer le type de risques auxquels le territoire fait face : il s'agit de risques connus, qui ne sont pour la plupart pas soudains (débordement de l'Orge, mouvements de sols liés aux argiles...) et pris en compte dans les projets d'aménagement. Par exemple, le PPRI est une servitude qui s'impose au PLU en définissant le caractère constructible ou non d'une parcelle.</p> <p>L'augmentation de la population (habitants et emplois) aura un impact sur les réseaux (assainissement et eau potable), et engendrera une augmentation de la production des déchets. Cette augmentation induira une augmentation du trafic routier induisant de nouvelles pollutions sonores et atmosphériques.</p> <p>La mise en œuvre des projets sur le territoire va occasionner, par l'augmentation de surfaces imperméabilisées, une augmentation potentielle du risque de ruissellement des eaux pluviales.</p> <p style="text-align: center;">Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</p> <p>Dans les OAP des secteurs de projet à proximité d'infrastructures existantes ou à venir identifiées comme bruyantes, le parti d'aménagement a pris en compte des nuisances, notamment en prévoyant un recul des constructions à destination d'habitation et la création de transitions paysagères.</p> <p>Le règlement rappelle l'obligation de prendre en compte l'isolation acoustique en vis-à-vis des infrastructures identifiées au classement sonore des infrastructures de transport terrestre.</p> <p>Ces mesures répondent à une exigence d'un urbanisme favorable à la santé, en limitant l'exposition de la population aux nuisances sonores et à la pollution de l'air.</p>
<p>Apports de l'Évaluation Environnementale : Les risques et nuisances figurent désormais dans les OAP.</p>	

La méthode d'élaboration de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme est une évaluation préalable, en ce sens qu'elle mesure les impacts prévisibles, probables du plan et de sa mise en œuvre, sur l'environnement, pour les années à venir. Etant réalisée pendant l'élaboration du document, c'est également un outil d'aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont ni toutes connues, ni toutes maîtrisables.

L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU en définissant les orientations stratégiques en matière d'environnement. Elle fixe les modalités nécessaires au suivi à l'évaluation environnementale à travers les grandes thématiques :

- Biodiversité et espaces naturels
- Paysage et patrimoine
- Ressources naturelles
- Energies, nuisances et pollutions
- Risques

L'évaluation environnementale du PLU d'Ollainville prend en compte l'analyse de l'état initial de l'environnement comme l'état actuel de la commune à l'instant « t », avant d'y appliquer, d'une façon prospective, l'ensemble des projets en intégrant des enjeux environnementaux.

Les enjeux environnementaux ont été identifiés au regard des enseignements du diagnostic, et avec un croisement de données cartographiques. Pour autant, les incidences du PLU ont été étudiées sur toutes les thématiques environnementales, avec une attention particulière pour les enjeux spécifiques identifiés.

Par la suite, toujours au regard des enjeux environnementaux, ont été analysées les orientations du PADD, des OAP, du plan de zonage et du règlement. Le travail de l'évaluation environnementale permet notamment de conforter, d'enrichir et parfois d'apporter des compléments et/ou des ajustements nécessaires aux pièces réglementaires du PLU (OAP, règlement / zonage).



Révision du Plan Local d'Urbanisme

2.4. Étude justifiant la modulation de l'inconstructibilité aux abords de la RD 116d, au titre de l'article L111-6 à 8 du Code de l'Urbanisme

Projet de PLU arrêté en Conseil Municipal le 17 décembre 2019



EsPace
Ville
SCOP



Espace
Ville
SCOP

Sommaire

Introduction	4
A. Analyse du site	5
1. Localisation et enjeux du site	5
2. Description du site et de son environnement	7
3. Atouts et contraintes du secteur	10
B. Justifications de la modulation de la bande d'inconstructibilité, le long de la RD 960 au regard des critères fixés par l'article L.111-6 à 8 du code de l'urbanisme	11
1. Les orientations envisagées pour le site dans le PLU	11
2. Les dispositions motivant la modulation de la bande d'inconstructibilité	13

Introduction

La route départementale RD 116d est classée comme voie à grande circulation sur l'ensemble de son linéaire traversant Ollainville.

En application du Code de l'Urbanisme, au titre des articles L 111-6 à 8, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés : le site d'entrée nord du centre-ville est ainsi concerné par la bande d'inconstructibilité.

Ce dispositif a pour objectif de lier la possibilité de construire à la mise en œuvre, dans les documents d'urbanisme, des outils garantissant une qualité des projets aussi bien du point de vue de l'architecture, du paysage, des accès que de la sécurité.

Cette étude vise à analyser l'ensemble du périmètre concerné par l'application des dispositions des articles L. 111-6 à 8 pour définir un parti d'aménagement global et lever ainsi l'inconstructibilité aux abords de la RD 116d pour le secteur concerné par la réalisation du projet sur le secteur d'entrée de ville nord.

Les dispositions de l'article L. 111-6 à 8 s'appliquent aux abords de cette voie sur l'ensemble de son parcours à travers le territoire communal sur les secteurs non urbanisés. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par la présente étude.

Rappel du Code de l'Urbanisme

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

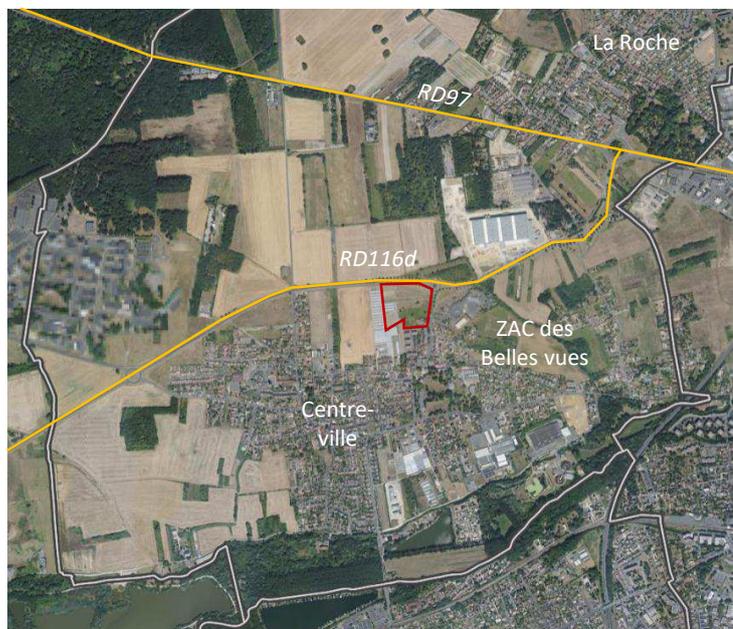
A. Analyse du site

1. Localisation et enjeux du site

Le périmètre du secteur est situé à l'entrée nord du centre-ville de la commune, à l'est de la rue de la Roche. Le secteur de projet est situé symétriquement au collège de la Fontaine aux Bergers suivant la rue de la Roche. Il est également situé à proximité du secteur de projet de la ZAC intercommunale des Belles Vues. Il constitue ainsi un secteur porteur d'importants enjeux pour la commune.

Actuellement cultivé pour sa partie nord-ouest (quoique non inscrit au Registre Parcellaire Graphique 2017) et en friches sur sa partie sud-est, le secteur est néanmoins classé depuis l'élaboration du PLU (2012) en zone UAE, dédiée aux activités économiques. La commune a désormais l'occasion de mettre en œuvre un projet sur ce site fléché de longue date pour le développement d'une zone accueillant de petites activités commerciales et économiques, complémentaires à la structure.

Localisation du secteur concerné :



Secteur de projet de la ZAC des Belles Vues

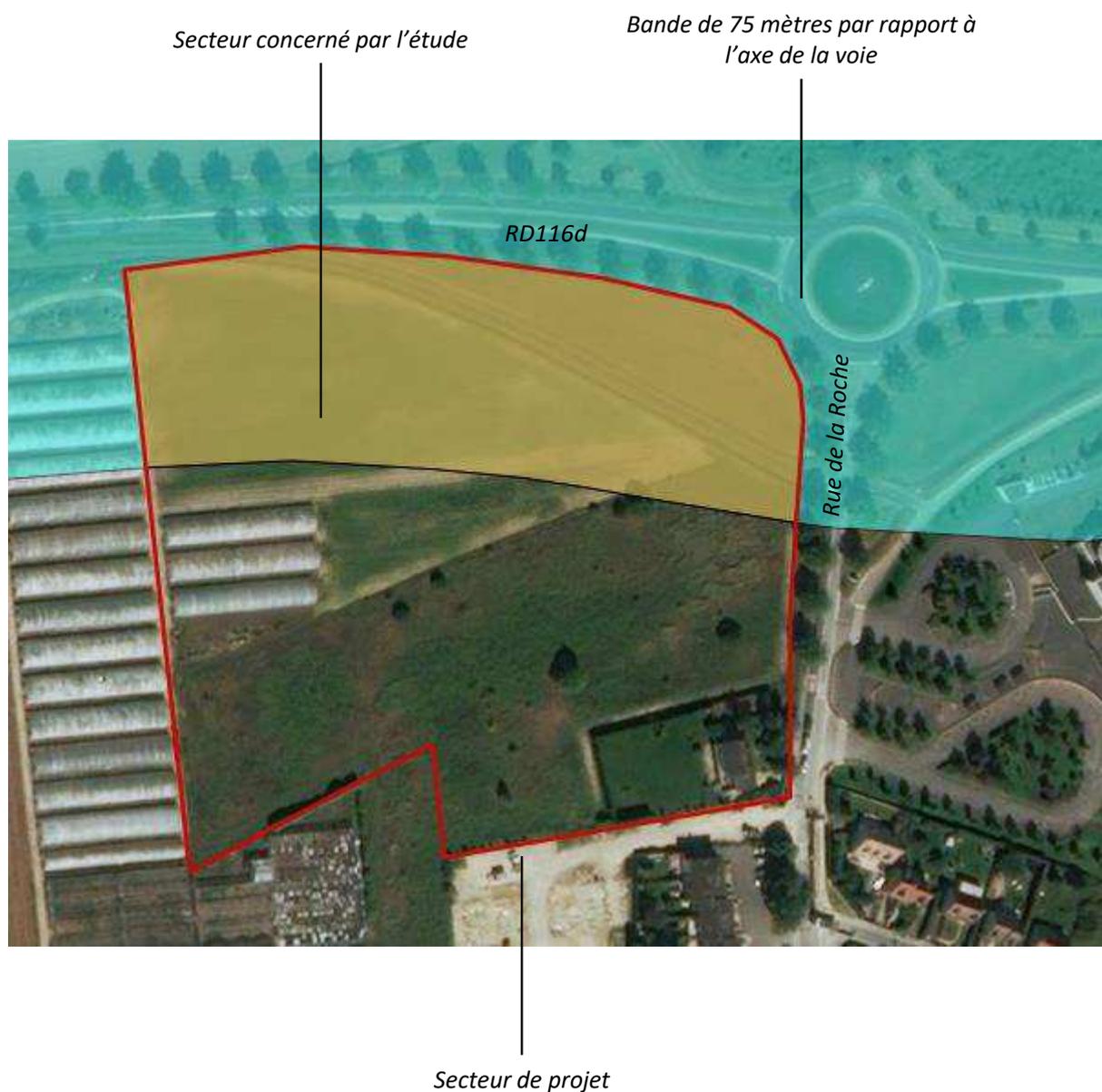
Collège de la Fontaine aux Bergers

Centre-ville d'Ollainville

A. Analyse du site

1. Localisation et enjeux du site

Le périmètre d'étude, d'une superficie d'environ 13 350 m² sur une profondeur de 75 mètres à compter de l'axe de la RD 116d, correspond à la partie nord du secteur de projet d'entrée de ville nord du centre-bourg s'étendant sur une surface d'environ 3,4 hectares.



A. Analyse du site

2. Description du site et de son environnement

Le site se situe à l'entrée nord du centre-ville, en continuité directe de l'urbanisation au sud et à l'est. Cet espace est cultivé pour partie (non inscrit au RGP 2017) et en friches sur sa partie sud-est.

Le paysage

Le site se trouve dans un contexte périurbain, en entrée de ville, sur un plateau. Celui-ci est situé en continuité de l'urbanisation, à la fois au sud (centre-ville d'Ollainville) et à l'est (collège de la Fontaine aux Bergers). La partie nord du site, à proximité directe de la RD116d, est engazonnée. En continuité ouest du site, des terres agricoles enclavées sont occupées par des serres. Des alignements d'arbres (platanes) qualifient les abords du site le long de la RD116d et la rue de la Roche. Le terrain est plane et n'est pas concerné par des cours d'eau ou une zone humide.

Du point de vue du paysage, le site présente aujourd'hui peu de qualité dans son occupation actuelle et son traitement. En effet, cet espace est pour partie enfriché sans qualité environnementale particulière. L'enfrichement est principalement le fait de ronces et végétation buissonnantes, sans strate arborée. Par ailleurs, la partie agricole du site est occupée par des serres et cultures de pépinières.



1. Vue d'est en ouest sur les espaces enfrichés depuis la rue de la Roche



2. Vue du nord au sud sur les espaces agricoles depuis la RD116d



3. Vue depuis le nord-est du site sur l'ensemble du secteur de projet



A. Analyse du site

2. Description du site et de son environnement

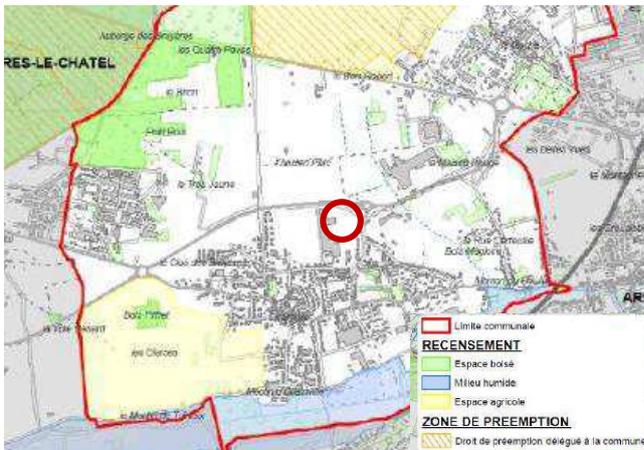
La valeur écologique du site

Le site n'est par ailleurs pas concerné par une protection environnementale (ZNIEFF, Natura 2000...). La ZNIEFF la plus proche : « Vallée de l'Orge de Dourdan à Arpajon et ses affluents », de type 2, est distante d'environ 1 km du secteur de projet.



Le site ne fait pas l'objet d'orientations spécifiques sur la carte des orientations du SRCE.

Si le site est à proximité d'un secteur de mares et mouillères, il n'est pas concerné par une zone humide selon l'inventaire de la DRIEE.



Le site n'est pas concerné par une zone de recensement ou de préemption des ENS par l'AEV ou la Ville. Il ne fait pas ailleurs pas l'objet d'une protection au titre des espaces boisés classés.

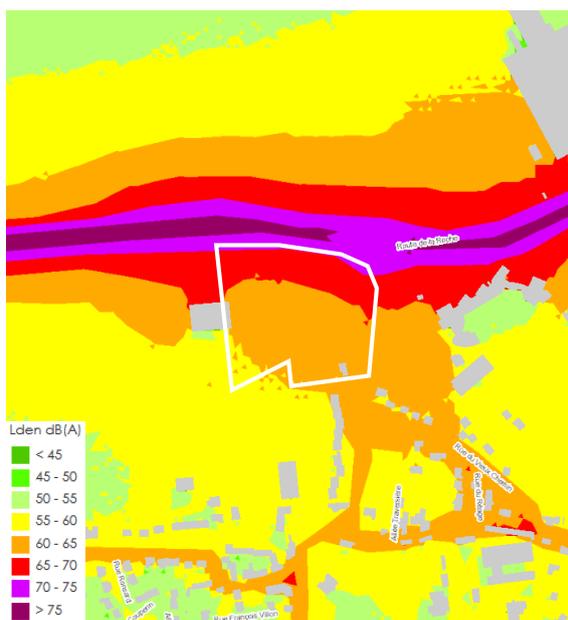
Le site de projet ne constitue pas un secteur sensible du point de vue environnemental. La couverture végétale présente sur le site est essentiellement constituée d'espèces ayant colonisé cet espace dans sa partie abandonnée à la friche (ronces, espèces buissonnantes et arbustives...). Cette couverture végétale ne comprend pas la strate arborée, tandis que les arbustes sont isolés et ne forment pas un massif. La partie cultivée présente quant à elle une faible biodiversité.

A. Analyse du site

2. Description du site et de son environnement

Les nuisances et la sécurité

Le site est relativement épargné par les nuisances olfactives, visuelles ou sanitaires. Seules des nuisances d'ordre sonore peuvent être rencontrées, générées principalement par la RD 116d.



Carte du bruit d'origine routière, carto. bruitparif.fr

Le secteur de projet est marqué par une assez forte contrainte de bruit, entre 60 et 65 dB sur la majeure partie du site, tandis que la partie la plus au nord, à proximité directe de la RD116d est marquée par un niveau de bruit situé entre 65 et 70 dB (niveau sonore de l'indicateur Lden* sur une journée complète).

L'alignement d'arbres légèrement surélevé atténue légèrement les nuisances sonores. En revanche, le site ne bénéficie pas d'une protection sonore artificielle. Il est à noter que le rond point présent au nord-est du site, au croisement de la RD116d et de la rue de la Roche permet une forte limitation de la vitesse des véhicules, atténuant de manière importante les nuisances sonores du site.

La RD 116d est identifiée au classement sonore des infrastructures de transport terrestre comme axe de catégorie 3, c'est-à-dire que dans une bande de 100 m de part et d'autre de la voie, les constructions nouvelles doivent respecter des normes d'isolation acoustique particulières, définies dans l'arrêté préfectoral de classement du réseau routier départemental.

La sécurité routière est assez bonne dans l'environnement urbain direct du secteur de projet. En effet, le rond-point à l'intersection de la RD116d et de la rue de la Roche permet une forte réduction de la vitesse et une sécurisation de l'intersection. Ainsi, la vitesse des véhicules est limitée à 50 km/h sur l'ensemble des portions routières à proximité directe du site. Il est à noter que l'accès au secteur de projet est prévu sur la rue de la Roche, nettement moins fréquentée.

* L'indicateur réglementaire Lden (Level day evening night) représente le niveau de bruit global pendant une journée (jour, soir et nuit). Il est calculé à partir des niveaux sonores moyennés sur les périodes 6h-18h (jour), 18h-22h (soir) et 22h-6h (nuit).

Une pondération de +5 dB(A) et +10 dB(A) est appliquée respectivement sur les périodes de soir et de nuit, pour tenir compte de la sensibilité accrue de la population au bruit au cours de ces périodes.

3. Atouts et contraintes du secteur

Les atouts du site

- Il se trouve à proximité de l'ensemble des services urbains du centre-ville d'Ollainville qui pourra se placer en complémentarité avec le futur secteur de projet. La proximité de la future opération d'aménagement de la ZAC des Belles Vues constitue également un atout fort pour le site et une clientèle potentielle pour les activités commerciales s'implantant sur ce secteur.
- Il est situé en continuité de l'urbanisation, à l'entrée du centre-ville. Ce positionnement et la faible vitesse des véhicules passant sur la RD116d permettraient aux entreprises s'y implantant de bénéficier d'une bonne visibilité, sans pour autant déprécier le paysage du secteur. Les alignements d'arbres (platanes) contribue à cette faible empreinte de la future opération dans le paysage.
- Il n'est pas marqué par une qualité environnementale importante, n'étant pas concerné par une zone humide et étant marqué par une végétation peu qualitative sur les secteurs enrichés. Par ailleurs, le caractère plane du site est un critère positif pour son aménagement potentiel.
- La sécurité routière de l'accès au site est bonne, l'accès pouvant se faire par la rue de Roche, moins passante que la RD166d. De plus, la vitesse des véhicules est limitée à 50 km/h à proximité du secteur de projet.

Les contraintes du site

- La RD 116d est une route départementale à grande circulation qui peut engendrer des nuisances acoustiques et une certaine pollution atmosphérique. Les nuisances sonores sont une contrainte assez forte sur ce site. Les nouvelles constructions devront donc respecter des normes acoustiques spécifiques permettant de répondre à ces nuisances.
- Il est actuellement occupé par des espaces perméables (espaces agricoles cultivés ou en friches). Il conviendra de limiter au maximum l'imperméabilisation du sol dans le projet d'aménagement, pour éviter toute augmentation des ruissellements dans l'environnement du site. Néanmoins, le caractère plane du site facilitera la rétention de l'eau à l'échelle de l'opération d'aménagement.

B. Justifications de la modulation de la bande d'inconstructibilité

1. Les orientations envisagées pour le site dans le PLU

Secteur d'entrée du centre-bourg, celui-ci est tout à fait indiqué pour accueillir de petites activités économiques permettant une confortation de la dynamique économique de la ville, au service de ses habitants et permettant la création d'emplois de proximité. En effet, sa situation permet aux activités implantées de bénéficier d'une bonne visibilité. De plus, ce site doit également, dans sa partie sud accueillir une opération de logement comportant au moins 50% de logements sociaux.

L'OAP proposée sur ce site a pour ambition de mettre en œuvre une intégration paysagère et urbaine optimale grâce notamment au ménagement de transitions paysagères, le maintien et la valorisation de l'alignement d'arbres existant, ainsi que la créations de continuités douces.



Permettre la création d'une offre d'environ 9000 m² de surface de plancher pour des activités économique (dont bureaux et commerces) sous la forme de petites cellules à destination de PME-PMI.

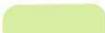
 Phase 1

 Phase 2

 Permettre la création d'une offre de 35 logements collectifs (dont 50% de logements sociaux), d'une hauteur de R+2.

 Garantir une bonne intégration paysagère par des transitions paysagères végétalisées et qualitatives

 Maintenir et valoriser l'alignement d'arbres existant

 Préserver et/ou créer des espace paysager

 Maintenir la piste cyclable existante et créer de nouveaux cheminements doux

 Principe d'accès routiers

B. Justifications de la modulation de la bande d'inconstructibilité

1. Les orientations envisagées pour le site dans le PLU

Une urbanisation en deux temps, les projets en cours

L'urbanisation du site devrait se faire en deux phases. La première phase d'aménagement comprend deux parties. Une première, hors de la bande retrait depuis la RD116d, entend permettre la réalisation de 35 logements sous la forme de petits ensembles collectifs d'une hauteur R+2. Cette première partie est en cours de réalisation. Une seconde partie doit permettre la réalisation de l'aménagement du site d'entrée de ville, avec l'accueil de petites activités commerciales, de services et artisanales (25 lots sont prévus en tout). Cette opération mise en œuvre suivant ces deux parties doit être prise en compte de manière globale, la réalisation de locaux d'activités sur la partie nord du secteur devant notamment avoir une fonction d'écran limitant les nuisances sonores pour les logements construits en second rideau.

La réalisation de cette opération de logements et activités constitue la mise en œuvre de la première phase prévue par l'OAP.

Schéma d'aménagement général du secteur



B. Justifications de la modulation de la bande d'inconstructibilité

2. Les dispositions motivant la modulation de la bande d'inconstructibilité

Le critère urbain et architectural

Aujourd'hui, ce secteur est un espace pour partie cultivé, pour partie en friche.

Ces critères renvoient à la qualité de l'aménagement dans son ensemble que ce soit l'implantation des constructions dans leur environnement, le fonctionnement de la zone, le traitement des espaces extérieurs. L'ensemble des propositions de mesures de composition d'ensemble évoquées ci-après et à intégrer au PLU devront contribuer à cette qualité urbaine et architecturale.

Mesures et justifications

L'objectif est de réglementer et garantir la qualité architecturale et urbaine des constructions à usage de logements (hors secteur concerné par la présente étude) commerces, services et petites activités artisanales autorisées sur la zone.

L'OAP comporte des orientations de valorisation de l'entrée de ville, qui devront se traduire dans le traitement qualitatif de l'espace public, mais également par la qualité paysagère, urbaine et architecturale de cette entrée, au titre de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme.

Plusieurs mesures contribueront à cette qualité :

- La construction de locaux d'activités commerciales et artisanales complémentaires à celles présentes sur la commune, notamment dans le centre-ville. L'aménagement de ce secteur se situe dans une stratégie globale d'aménagement de la commune (exprimé dans le PADD du PLU révisé), justifiant l'implantation de nouvelles activités, avec notamment un surcroît de besoins induits par la réalisation de la ZAC intercommunale des Belles Vues. De plus, la situation de ce secteur pourra garantir aux activités s'y implantant une certaine visibilité depuis la route. En effet, une fenêtre d'ouverture visuelle est mise en œuvre au niveau du rond-point : la visibilité des activités ponctuelle n'a ainsi qu'un impact limité sur le paysage urbain.
- La réalisation d'un projet en continuité de l'urbanisation actuelle, de manière symétrique au collège situé de l'autre côté de la rue de la Roche confortera le caractère urbain de ce secteur, permettant une amélioration de la sécurité routière de l'axe par une contribution à la limitation de la vitesse des véhicules à l'entrée du rond-point à l'intersection entre la RD116d et la rue de la Roche.
- La réalisation des petites activités commerciales, de services et artisanales doit permettre une amélioration de la mixité fonctionnelle du secteur. De plus, la complémentarité de ces activités avec les logements au sud se place également dans le cadre d'une limitation des nuisances sonores contraignant le secteur. En effet, les activités doivent contribuer à créer un « écran acoustique » vis-à-vis de la RD116d pour les constructions plus en retrait, à destination de logements.
- L'OAP prévoit la préservation de la piste cyclable présente et entend permettre la réalisation d'autres liaisons douces, encourageant à l'usage de modes actifs de déplacements. Par ailleurs, la vitesse des circulations routières internes à la zone devrait être très limitée pour garantir une bonne sécurité aux piétons.
- L'OAP prévoit la construction de 35 logements. La recherche de logements qualitatifs dans leur traitement architectural et urbain devra être un objectif, au même titre que les autres logements. Cette qualité urbaine et architecturale est mise en œuvre par la création de petits ensembles collectifs cohérents et peu impactants sur le paysage urbain environnant.

B. Justifications de la modulation de la bande d'inconstructibilité

2. Les dispositions motivant la modulation de la bande d'inconstructibilité

Le critère paysager et environnemental

Le critère paysager en entrée de ville concerne à la fois le paysage naturel et le paysage urbain.

Les terrains concernés sont des secteurs non bâtis situés à proximité directe de la RD116d. Dès lors, la réalisation d'un projet d'aménagement sur ce site, devra contribuer à une amélioration de la qualité paysagère de l'entrée de ville nord du centre-ville d'Ollainville. Le secteur bénéficie également sur le plan paysager de la présence d'un alignement d'arbres permettant une continuité visuelle entre la RD116d et la rue de la Roche. L'alignement d'arbres contribue à renforcer le caractère urbain et marquer l'intersection, sécurisée grâce au rond-point. Le projet devra donc s'appuyer sur lui pour garantir une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.

D'un point de vue environnemental, le site n'est pas marqué par d'importantes contraintes environnementales. Néanmoins, le projet devra porter attention à la limitation de l'imperméabilisation du sol.

Mesures et justifications

L'OAP prévoit la préservation de l'alignement d'arbres existants. Il est à noter que cet alignement d'arbres devrait contribuer de manière importante à la limitation de l'impact paysager des nouvelles constructions. En effet, la hauteur des platanes d'âge adulte est en moyenne d'environ 25 m. Ceux-ci doivent ainsi permettre de masquer en grande partie les nouvelles constructions depuis la RD116d, qui sont limitée à une hauteur de 11 m dans le règlement de la zone UAE du PLU révisé. La « fenêtre » de visibilité pour les activités coïncide de surcroît à l'emplacement de la bande enherbée, mettant en œuvre un retrait plus important des constructions par rapport à la voie, limitant leur impact paysager par leur éloignement.

L'impact paysager des nouvelles constructions sera donc très limité depuis la RD116d et dans le grand paysage visible depuis l'axe. De plus, la présence de serres agricoles à l'ouest du secteur de projet limite également l'incidence visuelle du projet.

De plus, la révision du Règlement Local de Publicité entend permettre un encadrement strict des enseignes publicitaires, avec notamment une limitation du nombre et de la taille des enseignes, dans le sens d'une qualification du paysage urbain, en particulier dans le cadre des entrées de ville.

Vues depuis la RD116d, depuis l'est : un rôle important joué par les platanes dans la limitation de l'impact visuel des nouvelles constructions. L'interruption de l'alignement d'arbres permet toutefois une certaine visibilité aux activités, notamment commerciales.



Vues depuis la RD116d, depuis l'ouest : l'alignement d'arbres permet une qualification du paysage le long de la route, tandis que les serres agricoles limitent l'impact paysager de nouvelles constructions en jouant un rôle de transition avec les futures constructions.



B. Justifications de la modulation de la bande d'inconstructibilité

2. Les dispositions motivant la modulation de la bande d'inconstructibilité

Le critère paysager et environnemental

Par ailleurs, la préservation des espaces engazonnés au nord-est du secteur est prévue. Ces secteurs ne seront donc pas imperméabilisés et continueront à jouer un rôle dans l'infiltration des eaux de pluie. De même, l'imperméabilisation de ce secteur entend être limitée au strict nécessaire, comme en témoigne le plan masse de l'aménagement du secteur, qui prévoit de larges espaces végétalisés. Ils contribueront largement à une gestion des eaux pluviales à l'échelle du secteur de projet et, de fait, une très nette limitation des ruissellements, notamment depuis les espaces circulés.

Enfin, la réalisation de ces espaces végétalisés doit permettre la création d'une biodiversité floristique choisie et qualifiante pour le site.

OLLAINVILLE
LA ROCHE



Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD -

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2019



EsPace
Ville
SCOP

Sommaire

Préambule	5
Introduction	7
Le logement	9
L'aménagement	10
Les équipements	11
Les commerces et services	12
Les loisirs	13
L'environnement naturel et agricole	14
Les mobilités	15
Le patrimoine	16
L'activité économique	17
Les réseaux d'énergie	18
Les communications numériques	19
Cartographie générale	21

Préambule

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est fixé par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme. Il définit :

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 retenues pour l'ensemble de la commune concernant

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Introduction

Ollainville est une commune située aux franges de l'agglomération parisienne. Ces dernières décennies, son économie s'est fortement transformée, du fait de la combinaison de plusieurs facteurs :

- L'arrivée des transports en commun à proximité immédiate du territoire communal (RER).
- La bonne desserte liée à la présence de la RN 20.
- La pression foncière et immobilière, qui a entraîné le triplement de la population de la commune depuis les années 1970.

Ces évolutions ont transformé une commune agricole majoritairement maraîchère en commune périurbaine, attractive notamment pour les actifs ayant un emploi dans un des pôles du Nord de l'Essonne (Massy, Evry, Courtaboeuf).

Son cadre de vie, ses paysages encore majoritairement ruraux, ses formes urbaines traditionnelles préservées lui confèrent une identité particulière, et un cadre de vie exceptionnel. Ollainville a su se développer en préservant son patrimoine bâti et naturel.

Aujourd'hui, la commune est au cœur d'un territoire en pleine mutation. Il est prévu la transformation de la RN20, ainsi qu'un projet d'urbanisation maîtrisée (ZAC des Belles Vues) sur le territoire communal. Cela va engendrer des besoins nouveaux. Par ailleurs, la commune doit préserver la qualité de vie de son territoire tout en répondant aux attentes de ses habitants, en s'orientant vers un développement plus durable.

Le logement :

Apporter une réponse à la demande en logements et poursuivre l'effort en faveur de la diversification du parc et de la mixité sociale afin de répondre aux besoins.

Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale :

- Sur le site de la ZAC des Belles Vues, permettre le développement d'une opération de 300 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux, ainsi qu'une structure d'habitat adapté de 60 logements entrant également dans le contingent de logements locatifs sociaux.
- Favoriser le développement de petites opérations de logements sociaux dans les secteurs déjà urbanisés, en veillant à leur bonne intégration paysagère et sociale.

Répondre à la diversité des besoins des habitants :

- Permettre l'évolution des logements existants (extensions) pour répondre aux besoins d'aujourd'hui.
- Garantir la bonne évolution des logements existants
- Permettre à tous d'effectuer un parcours résidentiel complet à Ollainville, en encourageant la mise en œuvre d'une offre de logements adaptée à différents types de ménages et différents âges :
 - Favoriser l'implantation d'une résidence intergénérationnelle rue du Gay Pigeon,
 - Engager une réflexion sur le développement d'une structure spécifique pour personnes âgées (maison de retraite, foyer-logement, ...) ou pour jeunes (résidence pour jeunes actifs, résidence étudiante, ...)
- Prendre en compte l'habitat et les besoins spécifiques des gens du voyage

Maîtriser le développement :

- **Garantir un rythme d'évolution maîtrisé** afin de tenir compte de la taille et de la capacité de la commune, et notamment de ses équipements (rythme de construction annuel de logements envisagé à inscrire).
- Eviter une densification anarchique, notamment dans les quartiers d'habitat individuel.

Objectif de construction de logements à l'horizon 2030 :

- Les projets envisagés à l'horizon 2030 (incluant la ZAC des Belles Vues) permettent de tabler sur une production **d'environ 690 logements**. Cet objectif permettra à la Ville de se rapprocher de l'objectif de **25% de logements sociaux** imposé par la loi SRU.

L'aménagement :

Mettre en œuvre un type d'urbanisme qui limite l'étalement urbain, et qui oriente les projets futurs vers des sites précis et déterminés soit l'intérieur des zones urbaines existantes, soit sur des zones situées à proximité des équipements et des moyens de transport.

Conforter le bourg :

- Permettre la mise en œuvre de petites opérations de logement bien intégrées dans le tissu urbain du centre-bourg (et des quartiers résidentiels) en fonction des opportunités foncières.
- Favoriser le développement de commerces en rez-de-chaussée pour les opérations de logement au cœur du centre bourg

Limiter l'extension de l'urbanisation et prendre en compte les risques :

- Prioriser le développement d'abord dans les dents creuses tout en préservant les espaces naturels d'intérêt communal localisés au sein de l'enveloppe urbaine.
- Favoriser une extension urbaine limitée, en continuité de l'urbanisation existante, principalement sur des friches agricoles entre le Bourg et la Roche.
- Envisager le développement d'un aménagement urbain adapté au site sur le secteur des Moulins d'Ollainville dans le respect du PPRi.
- Garantir que la réponse aux besoins économiques et résidentiels engendre une consommation de l'espace limitée en fixant un seuil de 41 ha d'extension urbaine à ne pas dépasser (soit moins de 4% de la superficie communale).

Créer de l'urbain qualitatif, bien intégré et agréable à vivre :

- Favoriser le développement de nouvelles opérations de logement dans la continuité des formes urbaines existantes (maisons individuelles et maisons groupées en priorité).
- Privilégier, au sein des nouveaux quartiers, des espaces publics généreux plutôt que de grandes surfaces privatives.

Les équipements :

Maintenir un niveau de service en prenant en compte l'évolution des besoins et l'arrivée d'une population supplémentaire.

Anticiper l'arrivée de population liée au projet du quartier des Belles Vues :

- Poursuivre les études pour la réalisation du projet de crèche au sein du quartier des Belles Vues
- Accompagner l'augmentation de la population et l'arrivée de familles par un recalibrage de l'offre en accueil de loisirs et périscolaire.

Conforter l'offre en équipements :

- Envisager la création et le réaménagement d'équipements sportifs pour répondre aux besoins des habitants, tels que :
 - Gymnase au sein du quartier des Belles Vues,
 - Terrains de football,
 - Tennis couverts,
 - Dojo,
 - ...
- Créer une cuisine centrale route d'Arpajon
- Etudier la construction ou des aménagements sur les équipements scolaires (construction d'une école dans le quartier des Belles Vues)

Les commerces et services :

Conforter la polarité commerciale et de services du bourg tout en développant une offre complémentaire dans le cadre de la création du quartier Belles Vues :

Valoriser et développer le commerce et les services de centre bourg :

- Continuer la dynamisation de l'offre commerciale en centre-ville par son développement et la structuration de linéaires commerciaux.
- Contribuer au maintien des services à la personne, notamment médicaux.

Compléter l'offre commerciale et de services :

- Etudier la possibilité de mettre en œuvre un projet de zone d'activités en entrée de ville, sur la RD 116
- Le projet des Belles Vues permettra le développement d'une offre de commerces et de services de proximité, complémentaires avec ceux du centre bourg.

Les loisirs :

Encourager la pratique des loisirs supports de découverte du territoire communal :

Encourager la découverte du territoire communal :

- Favoriser le développement des liaisons douces sur le territoire communal :
 - En bordure des rivières à des fins de loisirs,
 - En lien avec la création d'opérations de logements importantes, en particulier entre le centre-ville et les gares.
- Créer des sentiers balisés de découverte du territoire communal

Garantir la qualité des sites et maintenir une offre d'hébergement touristique :

- Porter un regard attentif sur le devenir des étangs, en particulier sur le site du camping suite à sa fermeture.
- Étudier et accompagner la potentielle création d'une structure privée éloignée des espaces d'habitat pour les événements privés, afin d'en libérer l'Espace Aragon.

L'environnement naturel et agricole :

Conforter et valoriser l'environnement et développer des espaces supports de biodiversité :

Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue :

- Protéger les haies et resserres (petits boisements insérés dans des champs ouverts).
- Préserver les vues : du collège sur Arpajon, au niveau du parc de la Butte aux grès, ainsi que sur Egly.
- Créer un grand espace vert public sur le site des Belles Vues.
- Appuyer l'intégration paysagère des nouveaux quartiers (Belles Vues notamment) en respectant la trame agricole, les haies, les dénivelés et la couverture végétale

Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge

- Identifier les éléments du patrimoine naturel à protéger : la mare de la Fosse, la rivière de la Villange, les berges de la Remarde etc.
- Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge ; porter un regard attentif sur le devenir des étangs
- Préserver ou reconstituer les cours d'eaux intermittents
- Protéger les secteurs de concentration de mares et mouillères

Maintenir l'activité agricole et soutenir le développement des circuits courts :

- Protéger les espaces agricoles qui peuvent être fragilisés par l'extension de l'espace urbanisé.
- Favoriser l'installation de jeunes exploitants agricoles (conventions avec la chambre d'agriculture, subventions, ...) ayant pour but de commercialiser en circuit court
- Encourager un approvisionnement des cuisines centrales en circuit court
- Demeurer attentifs au devenir des exploitations agricoles en cas de cessation d'activité.

Assurer la prévention des risques et réduire la pollution :

- Prévenir les risques d'inondation
- Veiller à maintenir la qualité de l'air en développant les modes de déplacement doux et en favorisant le recours aux énergies renouvelables.
- Améliorer la qualité de l'eau en appuyant une gestion plus écologique des eaux pluviales notamment.
- Favoriser l'implantation sur la commune d'entreprises respectueuses de l'environnement.
- Lutter contre les nuisances sonores et visuelles notamment liées au trafic routier et à certaines activités économiques.

Les mobilités :

Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture : vélos, piétons, transports en commun, et faciliter les déplacements intra-communaux entre La Roche et Le Bourg :

- Poursuivre l'amélioration de la desserte en transports en commun notamment vers les gares d'Egly et d'Arpajon (Synchronisation des horaires, etc.)
- Valoriser le développement de liaisons douces entre la Roche et le Bourg, via le nouveau quartier des Belles Vues
- Encourager le développement d'équipements pour la recharge des véhicules électriques (place de l'Orangerie, en centre-ville, au sein de la ZAC des Belles Vues, au sein du hameau de La Roche...)
- Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture, notamment par une politique de limitation des circulations automobiles et de réduction de la vitesse
- Encourager la pratique du vélo par le développement d'emplacements pour la recharge des vélos électriques et la sécurisation des espaces de parkings-vélos des gares
- Aménager des parcs de stationnement pour les vélos dans le centre bourg et à proximité des équipements (écoles, gymnases...).

Prendre en compte le besoin en stationnement résidentiel futur et la problématique du stationnement actuel :

- Développer des espaces de stationnement en corrélation avec les nouveaux besoins induits par les projets.
- Répondre aux besoins de stationnement résidentiel.
- Faciliter le stationnement à proximité des polarités commerciales et d'équipements.

Favoriser le développement de la pratique du covoiturage.

Le patrimoine :

Valoriser et entretenir le patrimoine Ollainvillois :

- Procéder à la réhabilitation de l'Orangerie de la Butte aux Grès
- Protéger les éléments marquants du patrimoine local : le château d'Ollainville, les grottes à l'italienne, le puits couvert rue de la Source, la façade de l'école élémentaire, la rue des Prés, la grande rue de la Roche, la gloriette route de Limours etc..
- Porter une attention particulière au devenir du château de la Roche
- Mettre en valeur et organiser la découverte du patrimoine Ollainvillois souvent peu connu : mise en place d'un circuit pédestre et/ou cycliste reliant les principaux éléments naturels et bâtis de la commune

L'activité économique :

Poursuivre le développement de l'activité économique sur le territoire.

Assurer la pérennité de l'activité agricole :

- Maintenir voire diversifier l'activité agricole
- Permettre le déplacement des serres du centre-ville vers des secteurs agricoles

Accueillir de nouvelles entreprises et développer l'artisanat, en proposant des emplois adaptés à la population locale :

- Favoriser le développement d'une activité d'artisanat dans un site accessible et visible, le long de la RD 116. Cela permettrait également le déplacement des petites entreprises situées au sein du tissu pavillonnaire du hameau de la Roche.
- Etudier le développement des activités économiques existantes (Vernet, Biocoop, ...) et/ou souhaitant s'installer sur le territoire Ollainvillois.
- Favoriser les activités économiques créatrices d'emplois et pouvant correspondre aux caractéristiques socio-économiques de la population ollainvilloise.

Les réseaux d'énergie :

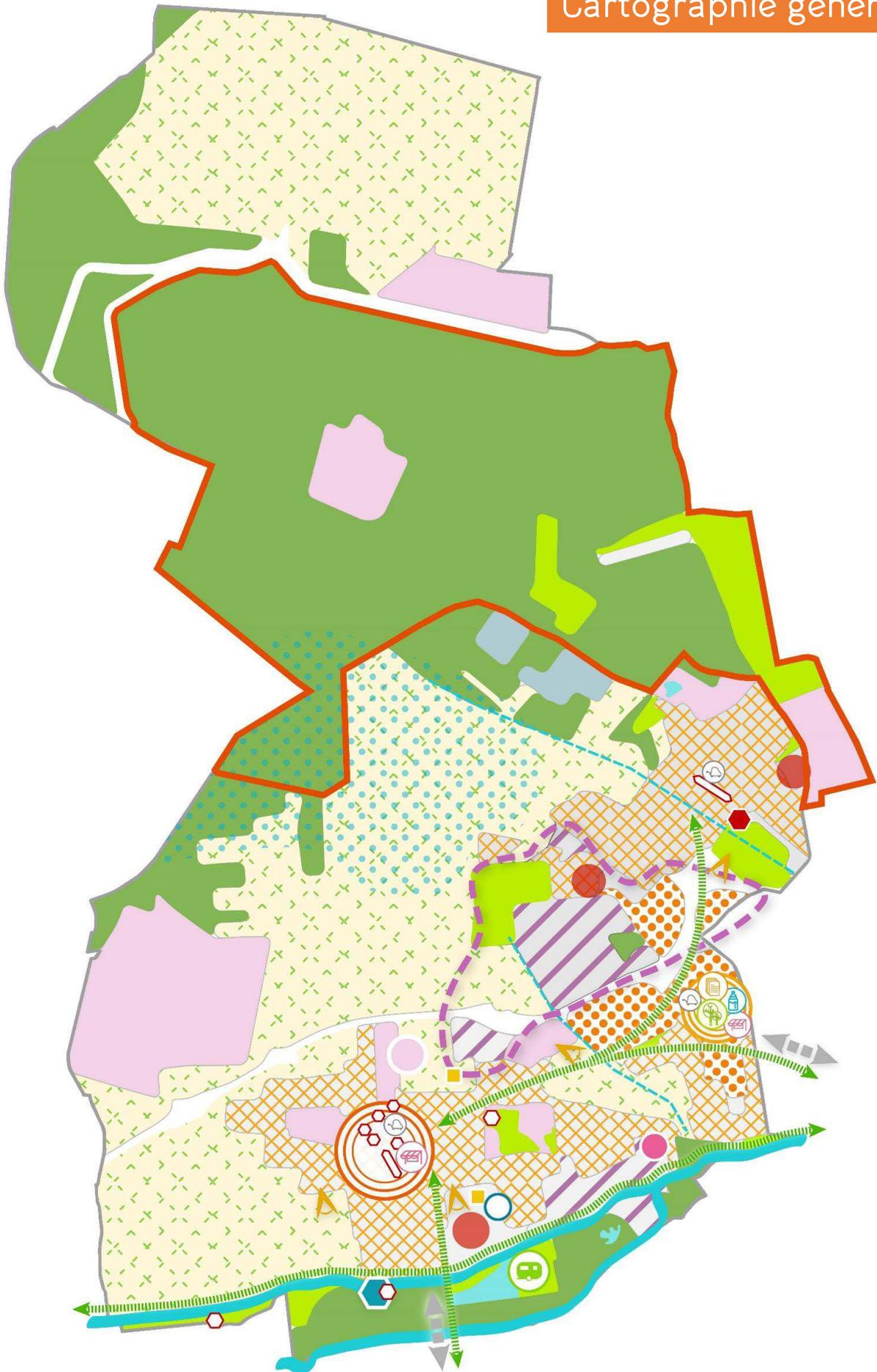
Favoriser une évolution plus écologique des quartiers : énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, etc.

- Favoriser, pour les nouvelles constructions ainsi que les constructions existantes, le développement des énergies renouvelables (solaire, éolien...).
- Veiller, pour les bâtiments publics, au meilleur respect possible de l'environnement, voire à la construction de bâtiments à énergie positive (cuisine centrale, école, gymnase, ...)

Les communications numériques :

Assurer un accès performant aux réseaux sur l'ensemble du territoire.

- Encourager le développement des réseaux de communication numérique sur le territoire communal (fibre optique, réseaux mobiles 4G/5G, ...)
- Etudier les possibilités d'installation d'une antenne ou de nouveaux moyens de communication sur des secteurs ciblés et n'impactant pas le cadre de vie des habitants



L'aménagement et le logement



Conforter le bourg en permettant la mise en œuvre de petites opérations de logement bien intégrées dans le tissu urbain du centre-bourg et en y favorisant la perpétuation et l'implantation de commerces en rez-de-chaussée



Encourager et mettre en œuvre la création d'une seconde polarité sur le secteur des Belles Vues



Sur le site de la ZAC des Belles Vues, permettre le développement d'une opération de 300 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux, ainsi qu'une structure d'habitat adapté de 60 logements entrant également dans le contingent de logements locatifs sociaux, favoriser une extension urbaine limitée en continuité de l'urbanisation existante et en priorité sur des friches agricoles



Encadrer la densification des quartiers d'habitat individuel afin de garantir la préservation de leur qualité urbaine et paysagère



Prendre en compte l'habitat et les besoins spécifiques des gens du voyage



Permettre le développement d'opérations de logements bien intégrées favorisant le parcours résidentiel sur le territoire communal.

Les équipements



Entretien et valoriser les équipements existants, permettre les évolutions des sites du Centre de l'Energie Atomique et installations militaires



Envisager une extension du secteur dédié aux équipements sportifs



Poursuivre les études pour la réalisation du projet de crèche au sein du quartier des Belles Vues



Etudier la construction ou des aménagements sur les équipements scolaires (construction d'une école dans le quartier des Belles Vues)



Créer une cuisine centrale route d'Arpajon



Favoriser l'implantation d'une résidence intergénérationnelle rue du Gay Pigeon



Envisager le développement d'un aménagement urbain adapté au site sur le secteur des Moulins d'Ollainville dans le respect du PPRI

Les activités économiques et le commerce



Conforter le cœur économique de la ville en permettant les évolutions des activités existantes (rendre possible par exemple une potentielle extension de l'urbanisation)



Etudier le développement des activités économiques existantes et favoriser les activités économiques créatrices d'emplois et pouvant correspondre aux caractéristiques socio-économiques de la population ollainvilloise



Conforter la polarité commerciale et de services du bourg et permettre le développement d'une offre de commerces et de services de proximité au sein du projet des Belles Vues

Les mobilités



Favoriser le développement des liaisons douces sur le territoire communal :

- En bordure des rivières à des fins de loisirs,
- En lien avec la création d'opérations de logements importantes, en particulier entre le centre-ville et les gares,
- Entre la Roche et le Bourg, *via* le nouveau quartier des Belles Vues



Poursuivre l'amélioration de la desserte en transports en commun notamment vers les gares d'Egly et d'Arpajon (Synchronisation des horaires, etc.)



Encourager le développement d'équipements pour la recharge des véhicules électriques (place de l'Orangerie, en centre-ville, au sein de la ZAC des Belles Vues, au sein du hameau de La Roche...)

Le patrimoine



Procéder à la réhabilitation de l'Orangerie de la Butte aux Grès



Protéger les éléments marquants du patrimoine local



Consolider le paysage urbain des rues anciennes et leur valeur patrimoniale



Préserver les vues : du collège sur Arpajon, au niveau du parc de la Butte aux grès, ainsi que sur Egly

L'environnement naturel et la trame verte et bleue



Créer un grand espace vert public sur le site des Belles Vues



Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge ; porter un regard attentif sur le devenir des étangs



Préserver les cours d'eau (en particulier la Rémarde et l'Orge) et prévenir les risques d'inondations



Préserver ou reconstituer les cours d'eaux intermittents



Protéger les secteurs de concentration de mare et mouillères



Préserver les espaces naturels de proximité, intégrés au tissu urbain et/ou espaces végétalisés à proximité des espaces urbanisés



Préserver les espaces boisés et forestiers



Porter un regard attentif sur le devenir du site du camping suite à sa fermeture

L'agriculture et les espaces agricoles



Protéger les espaces agricoles qui peuvent être fragilisés par l'extension de l'espace urbanisé



Permettre le déplacement des serres du centre-ville vers des secteurs agricoles



Protéger les haies et resserres (petits boisements insérés dans des champs ouverts)

OLLAINVILLE
LA ROCHE



Révision du Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP -

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2019



EsPace
Ville
SCOP

Sommaire

Préambule	5
Introduction	7
Les OAP sectorielles	8
1. Le centre-bourg	8
1.1. Le secteur de la fresque	10
1.2. L'entrée nord du centre-bourg	11
1.3. Le secteur d'urbanisation sud du centre-bourg	12
1.4. Le moulin de la Rémarde	13
1.5. Secteur pour la création d'un équipement de fêtes	14
2. Les sites d'enjeux hors centre-bourg	15
2.1. Le secteur d'urbanisation de la Route de Limours	16
2.2. Les Corlues	17
2.3. La ZAC des Belles Vues	18
3. L'OAP thématique	20
Trame Verte et Bleue	20

Préambule

Le contenu des OAP est fixé par les articles L151-6 et 7 du Code de l'urbanisme. Elles peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de ville, patrimoine, etc.) » ;
- « 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;
- « 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » ;
- « 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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 ».

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Introduction

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, 9 OAP ont été définies :

1. Des OAP sur le centre-bourg déclinée sur les sites spécifiques suivants :

1. Secteur de la fresque
2. L'entrée Nord du centre-bourg,
3. Le secteur d'urbanisation sud du centre-bourg,
4. Le moulin d'Ollainville,
5. Secteur pour la création d'un équipement évènementiel

2. Des OAP sur les principaux sites d'enjeux (hors bourg) :

1. Le secteur d'urbanisation de la Route de Limours,
2. Les Corlues
3. La ZAC des Belles Vues,

3. Une OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue.



1. Le centre-bourg

Noyau historique de la commune d'Ollainville, le bourg accueille aujourd'hui la majorité des commerces et des équipements du territoire. Lieu de vie, de rencontres, il doit faire face aujourd'hui à des enjeux importants. Le commerce de proximité, élément primordial de l'animation d'un cœur de village, doit être pérennisé. Les lieux de vie et les espaces de rencontre doivent être développés. Il s'agit, dans le cadre de cette orientation d'aménagement et de programmation, de conforter l'animation d'un bourg à notre époque où les déplacements en voiture peuvent souvent éloigner les habitants de leur centre-ville.

Pérenniser et renforcer le rôle de lieu fédérateur et d'animation

Constitué autour d'un noyau de bourg ancien, le bourg s'organise autour de deux polarités : une commerciale qui se développe le long de la rue de République, et une administrative et culturelle, sur la rue de la Mairie. Afin de maintenir l'attractivité et le dynamisme du bourg, il apparaît primordial de conforter ces deux polarités, tout en favorisant la création d'un nouvel espace de convivialité sur la place de l'Orangerie :

- Développer des liaisons douces (piéton, vélo) depuis les quartiers vers les commerces
- Protéger les commerces et les mettre en valeur par un aménagement urbain approprié
- Favoriser le stationnement de courte durée dans le centre bourg
- Favoriser l'accès, notamment piétonnier, aux polarités administratives et commerciales
- Compléter l'offre en équipements pour la commune, notamment par la réalisation d'une cuisine centrale
- Permettre la création d'une nouvelle salle de réception (privée).

Mettre en valeur la « mémoire de la commune »

La rue des Prés, les grottes à l'Italienne, le Château d'Ollainville, les moulins sur les bords de la Rémarde... sont autant de lieux qui portent la mémoire communale et qui participent à l'identité du bourg d'Ollainville.

- Préserver et mettre en valeur ces sites
- Faire découvrir, par le biais d'événements et d'une meilleure signalétique, les principaux éléments du patrimoine communal.

Développer une offre de logements diversifiée et bien intégrée

Il s'agit de permettre la poursuite d'un développement mesuré du centre bourg. Par ailleurs, l'objectif est de permettre le développement d'une offre plus adaptée à l'installation des jeunes Ollainvillois, et d'offrir une possibilité aux personnes âgées de rester sur la commune. Cela favorisera en outre l'animation et la pérennisation de l'offre commerciale.

- Favoriser la construction de logements à proximité des commerces et services, afin de permettre aux jeunes et jeunes ménages de s'installer sur la commune et de participer à son dynamisme.
- Développer un programme de logement et une maison intergénérationnelle pour répondre à la demande des personnes âgées (avenue d'Egly).
- Développer, sur certains espaces sous utilisés, une offre de logements diversifiée, en accord avec les typologies urbaines relativement denses de bourg traditionnel.



- 

Conforter le pôle administratif
- 

Pérenniser la polarité commerciale le long de la rue de la République
- 

Réaménager la place de l'Orangerie et ses abords autour d'un espace public convivial avec la création d'un équipement public
- 

Créer une complémentarité et des interactions entre les trois polarités du bourg
- 

Préserver le patrimoine ollainvillois (rue des Prés, château d'Ollainville, moulins de la Rémarde, ...)
- 

Les secteurs identifiés par un numéro font l'objet d'une OAP particulière détaillée ci-après.
- 

Développer de petites opérations de logement bien intégrées
- 

Permettre la création d'une petite opération de logement comprenant une cellule commerciale au rez-de-chaussée
- 

Conforter l'offre d'équipements de la commune (création d'une cuisine centrale)
- 

Permettre la création d'une nouvelle salle de réception (privée)
- 

Permettre la reconversion de bureaux en logement et/ou en maison médicale
- 

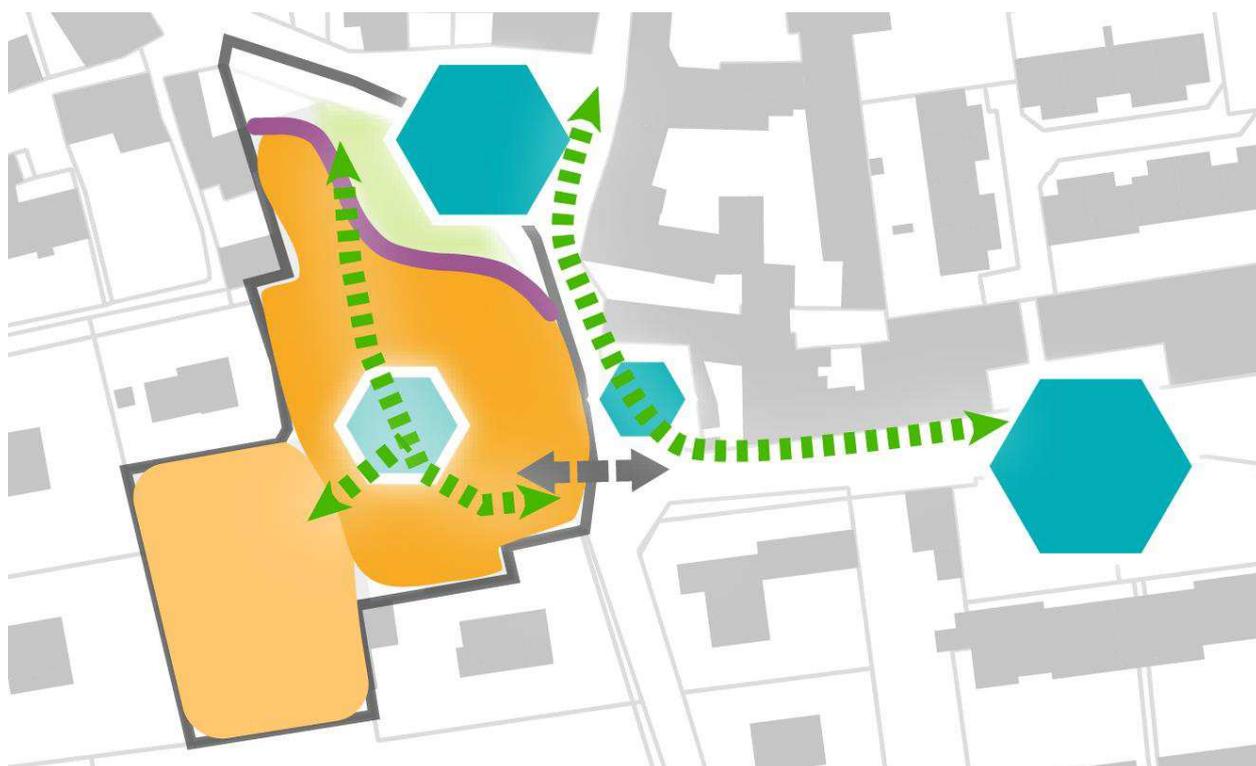
Permettre la création d'un secteur d'activités en entrée nord du centre-bourg

1.1. Secteur de la fresque

- ① Secteur situé au cœur du centre-bourg, le site de projet doit permettre la réalisation d'une trentaine de logements et conforter l'implantation des petits commerces et des professions libérales, notamment de santé, tout en valorisant le caractère de centre-bourg du secteur (par exemple par la conservation ou la recréation d'éléments identitaires de la ferme originelle tels que des porches).

Inclus dans le réseau de places du centre-bourg (place de la Paix, place du Marché et place à l'intersection de la rue de la République et de la rue Charles Baudelaire), il constitue l'occasion d'une extension et d'une valorisation de la place de la Paix. La réalisation d'un projet doit par ailleurs permettre une amélioration et une sécurisation des liaisons douces au sein du centre-ville par une valorisation des espaces publics et un apaisement de la voirie de la rue de la République.

Enfin, la dénivellation nord-sud doit permettre la réalisation d'un parc de stationnement semi-enterré intégrant une trentaine de places de parking publiques.



Permettre la création d'une cinquantaine de logements s'inscrivant de manière harmonieuse dans le paysage urbain du centre-bourg et vis-à-vis des secteurs résidentiels alentour :

- Environ 25 logements collectifs
- Environ 5 maisons de bourg bien intégrées dans leur environnement urbain

Conforter la polarité commerciale de centre-bourg par la réalisation de commerces en rez-de-chaussée, dans un souci de complémentarité avec les commerces préexistants dans le centre-bourg

Mettre en œuvre un principe de continuité urbaine par une implantation du bâti principalement à l'alignement des espaces publics

Traiter les espaces publics pour garantir des circulations piétonnes sécurisées.

Aménager une liaison douce à l'intérieur du site de projet.

Mettre en valeur le réseau de places du centre-bourg par un aménagement qualitatif et harmonisé des espaces publics

Créer un espace public paysager au cœur du site de projet à destination prioritaire des piétons et pouvant accueillir quelques stationnements

Etendre la place de la Paix de manière symétrique à la rue de la République par un aménagement paysager et visant un apaisement des circulations routières

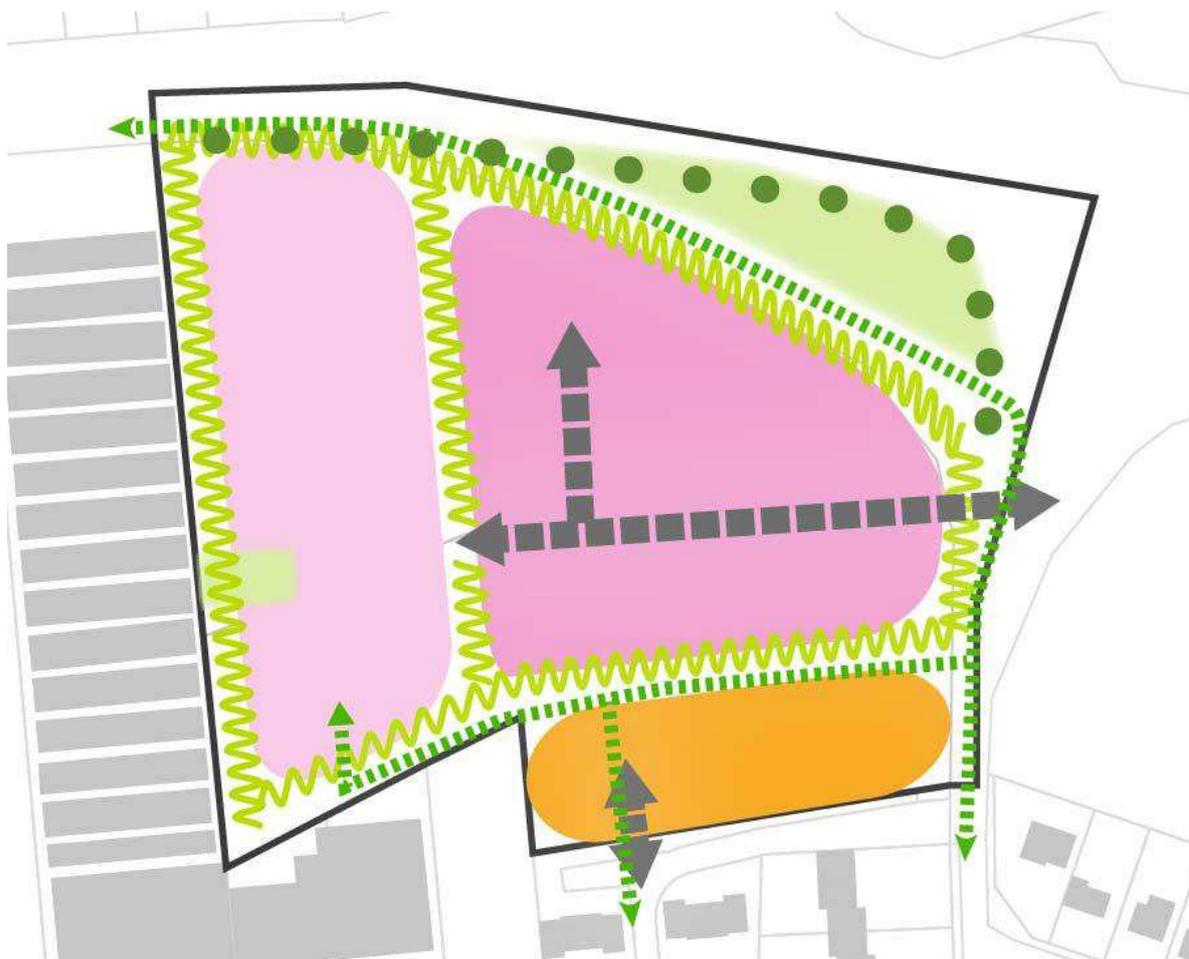
Principe d'accès routiers

Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIIE des zones présumées humides en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

1.2. Entrée nord du centre-ville

- ② Secteur d'entrée du centre-bourg, celui-ci est tout à fait indiqué pour accueillir de petites activités économiques permettant une confortation de la dynamique économique de la ville, au service de ses habitants et permettant la création d'emplois de proximité. En effet, sa situation permet aux activités implantées de bénéficier d'une bonne visibilité. De plus, ce site doit également, dans sa partie Sud accueillir une opération de logement comportant au moins 50% de logements sociaux.

L'OAP proposée sur ce site a pour ambition de mettre en œuvre une intégration paysagère et urbaine optimale grâce notamment au ménagement de transitions paysagères, du maintien et à la valorisation de l'alignement d'arbres existant, ainsi que la créations de continuités douces.



Permettre la création d'une offre d'environ 9000 m² de surface de plancher pour des activités économiques (dont bureaux et commerces) sous la forme de petites cellules à destination de PME-PMI.

 Phase 1

 Phase 2

 Permettre la création d'une offre de 35 logements collectifs (dont 50% de logements sociaux), d'une hauteur de R+2.



Garantir une bonne intégration paysagère par des transitions paysagères végétalisées et qualitatives



Maintenir et valoriser l'alignement d'arbres existant



Préserver et/ou créer des espace paysager



Maintenir la piste cyclable existante et créer de nouveaux cheminements doux



Principe d'accès routiers

1.3. Secteur d'urbanisation sud du centre-bourg

- ③ Espace actuellement agricole enclavé au sein des espaces urbanisés, le secteur est à proximité directe du centre-bourg d'Ollainville, ainsi que de la gare d'Egly. Ce secteur doit ainsi permettre la création d'une offre diversifiée de logements (dont environ 30% de logements sociaux et une résidence intergénérationnelle), bien intégrée au sein du tissu urbain de la ville. L'urbanisation, effectuée en plusieurs temps, devra mettre en œuvre des principes paysagers et de préservation de l'environnement, ainsi qu'une prise en compte fine de la pente, des zones humides au sud du secteur et du positionnement de la ligne aérienne à haute tension.



Permettre la création d'une offre de 36 logements collectifs ou intermédiaires



Permettre la création d'une dizaine de maisons individuelles en accession, dans une volonté de mixité sociale à l'échelle du secteur



Conforter la maison intergénérationnelle et valoriser son intégration au sein du quartier



Principe d'accès routiers



Prise en compte de la ligne THT par le retrait des constructions



Envisager le déménagement des serres dans l'attente de la définition d'un projet, principalement à destination de logement, en lien avec l'EPFIF.



Garantir une bonne intégration paysagère par des transitions paysagères végétalisées et qualitatives avec les quartiers environnants



Conforter les liaisons douces existantes, en créer de nouvelles

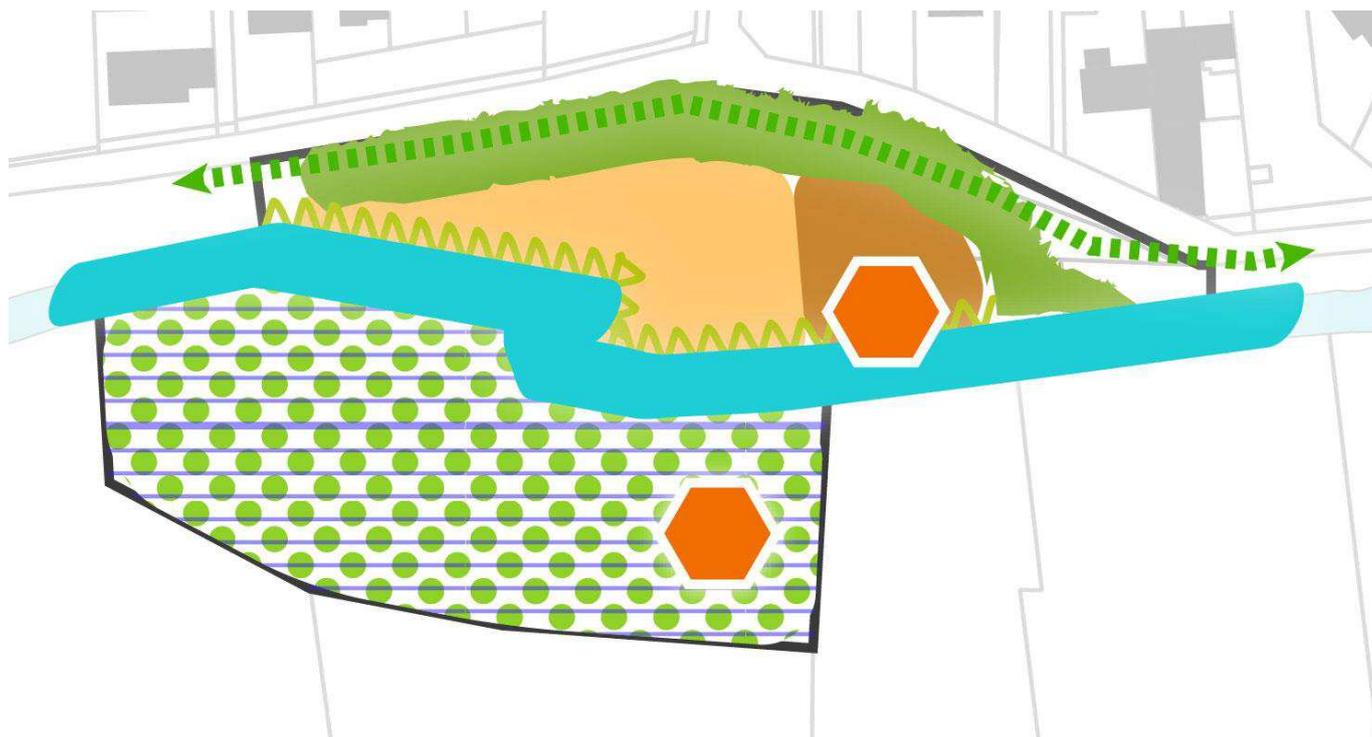
Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIEE des zones présumées humides en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

1.4. Les Moulins d'Ollainville

④

Le secteur des Moulins d'Ollainville entend permettre la réalisation d'une offre de logements bien intégrée dans son environnement urbain et naturel.

Le projet prévoit la création d'une dizaine de logements sous la forme de logements individuels et une petite opération de logements collectifs en réhabilitation de l'ancien moulin. Une attention particulière est portée sur l'intégration paysagère de l'opération par rapport aux espaces naturels de la vallée de l'Orge et de la Rémarde, ainsi qu'à la préservation et à la valorisation du patrimoine bâti existant.



 Permettre la création de logements par la réhabilitation du Moulin de la Rémarde

 Permettre la création de cinq à six logements individuels

 Garantir la préservation et la réhabilitation des éléments patrimoniaux, en particulier le moulin

 Encourager la mise en valeur des berges de la Rémarde en aménageant notamment un itinéraire de promenade tout en préservant le caractère naturel du secteur.

 Prendre en compte le règlement du PPRi pour tout nouvel aménagement.

 Mettre en œuvre un aménagement garantissant une préservation optimale de la biodiversité et des fonctions hydrologiques de la Rémarde et ses abords

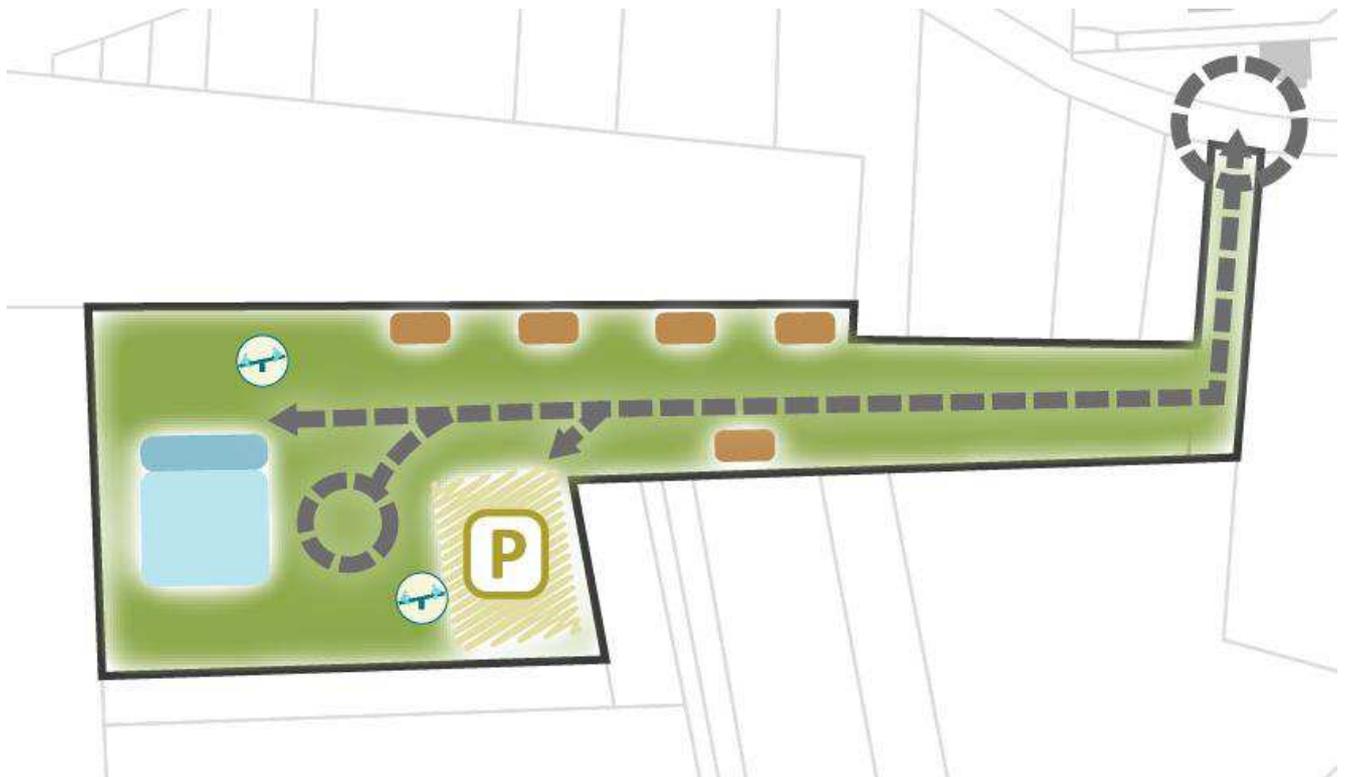
 Mettre en œuvre une bande paysagère inconstructible de 10 mètres depuis les berges de la Rémarde afin de garantir une préservation du cours d'eau et de ses berges

 Conforter la promenade paysagère (liaison douce et aménagements paysagers)

Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIEE des zones présumées humides en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

1.5. Secteur pour la création d'un équipement évènementiel

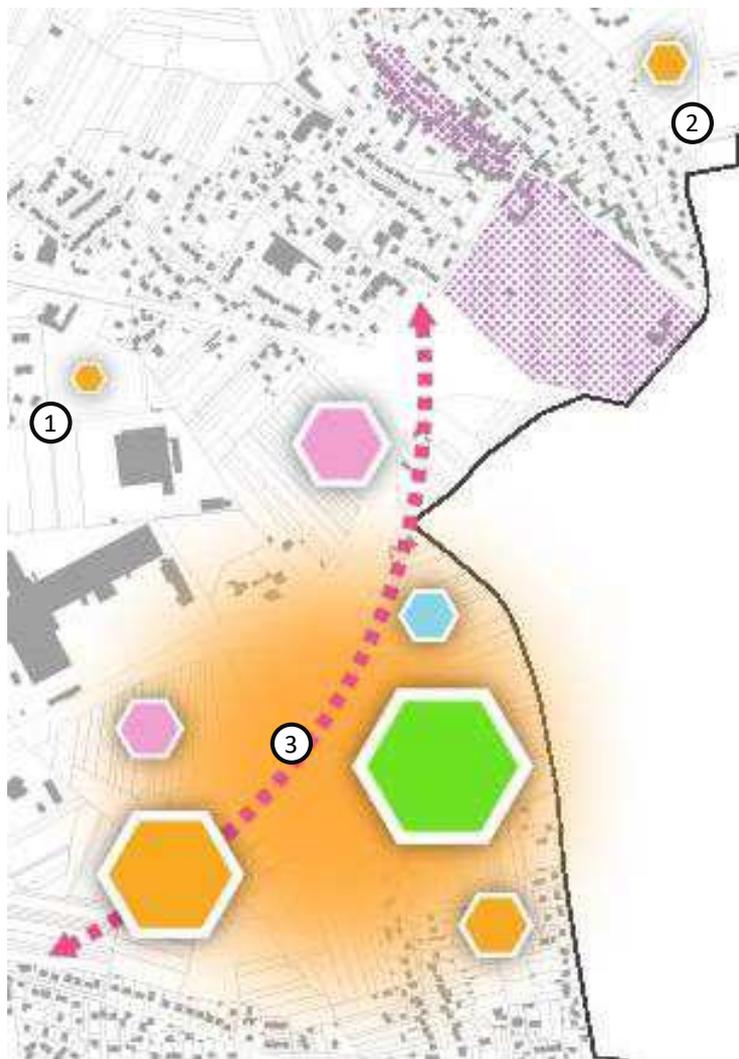
- ⑤ La présente OAP entend permettre la création d'un équipement de fêtes, de structures légères d'hébergement et de deux aires de jeux. Le secteur de projet est isolé des habitations pour permettre une limitation des nuisances auditives pour les habitants alentour. Aujourd'hui constitué d'un boisement peu qualitatif, le projet entend s'appuyer néanmoins sur la végétation existante (notamment les arbres principaux), pour garantir une bonne intégration paysagère du projet et limiter son impact dans le grand paysage agricole. De surcroît, une attention particulière est apportée à une limitation forte de l'imperméabilisation du sol, notamment par l'emploi de matériaux perméables pour les circulations et l'espace de stationnement.



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Bâtiment comportant les éléments techniques nécessaires à la salle des fêtes (cuisine, toilettes, ...) |  | Permettre la création de lieux d'hébergement en bois, de petite taille (localisation indicative) |
|  | Permettre la création d'une orangerie éphémère de 625 m ² |  | Mettre en œuvre deux aires de jeux intégrées aux espaces boisés |
|  | Mettre en œuvre un aménagement des abords de la salle des fêtes en préservant autant que possible la végétation existante et en la complétant par des plantations accroissant la biodiversité du lieu |  | Permettre la création d'un parking en grave naturelle afin de limiter l'imperméabilisation du site |
| | |  | Principe d'accès et cheminements en grave naturelle permettant une limitation de l'imperméabilisation du site |
| | |  | Prévoir un aménagement permettant un accès sécurisé depuis la route départementale. |

2. Les sites d'enjeux hors centre-bourg

La ZAC des Belles Vues doit permettre, à l'échelle de la ville, de faire le lien entre le centre-bourg et le hameau de la Roche, les deux polarités historiques de la commune. D'autres secteurs (route de Limours et les Corlues) doivent par ailleurs permettre de conforter la partie nord-est de la commune, à la fois par la création de nouveaux logements, et par la confortation des activités économiques.



 Permettre la création d'une nouvelle polarité par la création de la ZAC des Belles Vues

Poursuivre le développement mesuré du centre-bourg en permettant l'accueil d'une nouvelle offre en logement diversifiée et d'équipements publics.

 Créer une continuité urbaine entre le centre-bourg et le hameau de la Roche, *via* le nouveau quartier des Belles Vues

 Développer des opérations de logement bien intégrées sur les différents sites identifiés

 Préserver le patrimoine ollainvillois (Parc de la Butte aux Grès, Grande rue, ...)

 Créer un espace vert qualitatif de plus de cinq hectares

 Les secteurs identifiés par un numéro font l'objet d'une OAP particulière détaillée ci-après.

 Conforter l'offre d'équipements et commerces de la commune

 Permettre la création d'un secteur d'activités en entrée Nord du centre-bourg

2.1. Secteur Route de Limours

①

Le secteur de la Route de Limours entend permettre :

- En partie Ouest, la sanctuarisation des zones humides et la renaturation du site.
- En partie Est la réalisation d'une offre de logements comprenant une part minimale de 30 % de logements sociaux, dans le prolongement de l'opération déjà mise en œuvre sur le secteur. Cette opération sera conditionnée à la suppression des nuisances liées aux activités économiques industrielles au sud du site et à l'amélioration de l'accessibilité du terrain.



Permettre la création d'une opération de 30 à 50 logements, comprenant une part minimale de 30 % de logements sociaux



Préserver le caractère naturel du secteur de zone humide ; améliorer la qualité paysagère et la biodiversité du site



Encourager une renaturation et une désimperméabilisation des sols de ce secteur aujourd'hui partiellement artificialisés.



Garantir une bonne intégration paysagère et une limitation des nuisances visuelles et sonores par des transitions végétalisées et qualitatives avec les espaces environnants.



Principe d'accès routiers

Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté par des zones humides (voir plan DRIEE des zones présumées humides en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

2.2. Les Corlues

- ② Dans le cadre de ses obligations triennales de production de logements sociaux, la commune d'Ollainville met en place les conditions de réalisation d'un projet de construction de logements comprenant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux, pour la première phase, et un minimum de 30% pour la seconde.

L'opération aura deux phases successives :

- La première permettant la réalisation de 37 logements dont 20 logements locatifs sociaux.
- La seconde entend également permettre le développement d'une offre de logements mixtes avec un minimum de 30% de logements locatifs sociaux. Ce programme ne pourrait être réalisé qu'à l'issue de la réalisation de la phase 1 et en fonction des besoins identifiés.



Phase 1 :



Création d'une haie végétale permettant une transition douce avec les terrains avoisinants



Localisation des espaces de stationnement (extérieurs) des logements locatifs sociaux



Principe de desserte des lots à bâtir



Création d'une voie de desserte principale à sens unique depuis la rue des Corlues.



Desserte secondaire.



Réalisation de **20 logements locatifs sociaux** sous la forme de petits immeubles collectifs et de maisons groupées
Hauteur maximum : 9 m au point le plus haut



Réalisation de **17 lots à bâtir** sous la forme de logements individuels
Hauteur maximum : 9 m au point le plus haut (R+1+c)

Phase 2 :



Développement d'une offre de logements sociaux au sein d'un programme mixte comprenant au minimum 30% de logements locatifs sociaux.



Création d'une haie végétale permettant une transition douce avec les terrains avoisinants

2.3. La ZAC des Belles Vues

③

Le projet d'écoquartier des Belles Vues, situé sur les communes d'Ollainville et d'Arpajon s'inscrit dans une démarche ambitieuse de développement durable. À l'échelle d'Ollainville, le projet doit permettre la création d'une véritable continuité urbaine entre les deux pôles de la ville : le centre-bourg et le quartier de la Roche.

Le projet se fonde sur le respect et la mise en valeur de la topographie générale du site. Structuré autour des pentes et courbes naturelles du site, le projet doit garantir une intégration harmonieuse dans le paysage.

Il s'agit de permettre la mise en œuvre d'un écoquartier avec une bonne mixité fonctionnelle. Ainsi, le quartier doit permettre à terme l'accueil d'un millier de logements (dont environ 300 à Ollainville, comprenant environ 30 % de logements locatifs sociaux et une structure d'habitat adapté de 60 logements entrant également dans le contingent de logements locatifs sociaux), ainsi qu'une offre d'activités économiques devant être créatrice d'emplois locaux, d'équipements et d'un parc central de 5 hectares.

En ce qui concerne l'offre d'habitat, il s'agit d'obtenir une certaine diversité, avec à la fois la construction de maisons de ville de 90 à 120 m² avec jardin, de petits immeubles collectifs et de parcelles constructibles de tailles variées. Les logements doivent par ailleurs répondre à des objectifs architecturaux ambitieux, notamment par le développement, dans la mesure du possible, d'une architecture bioclimatique.

Une végétalisation importante des espaces publics et privés entend notamment permettre une bonne perméabilité des sols, ainsi qu'un cadre de vie paysager.





 Permettre la création d'une offre de logements collectifs ou intermédiaires

 Permettre la création d'une offre de logements individuels, notamment sous la forme de maisons groupées

 Prendre en compte les habitations existantes en mettant en œuvre des transitions paysagères

 Développer une offre d'équipements (notamment une crèche et/ou un groupe scolaire), services et commerces de proximité

 Permettre l'implantation d'activités bien intégrées d'un point de vue paysager le long de la RD 1160

 Garantir une bonne accessibilité routière au quartier, tout en limitant les nuisances induites par les circulations routières

 Permettre la création d'un parc central à l'échelle du quartier et d'espaces paysagers le long du ruisseau, avec des aménagements favorisant une biodiversité importante

 Mettre en œuvre des espaces paysagers le long de la RD 1160 pour en limiter les nuisances

 Garantir une bonne intégration paysagère par des transitions paysagères végétalisées et qualitatives

 Préserver le ruisseau et ses abords, notamment en prenant en compte les dénivellations pour limiter les ruissellements

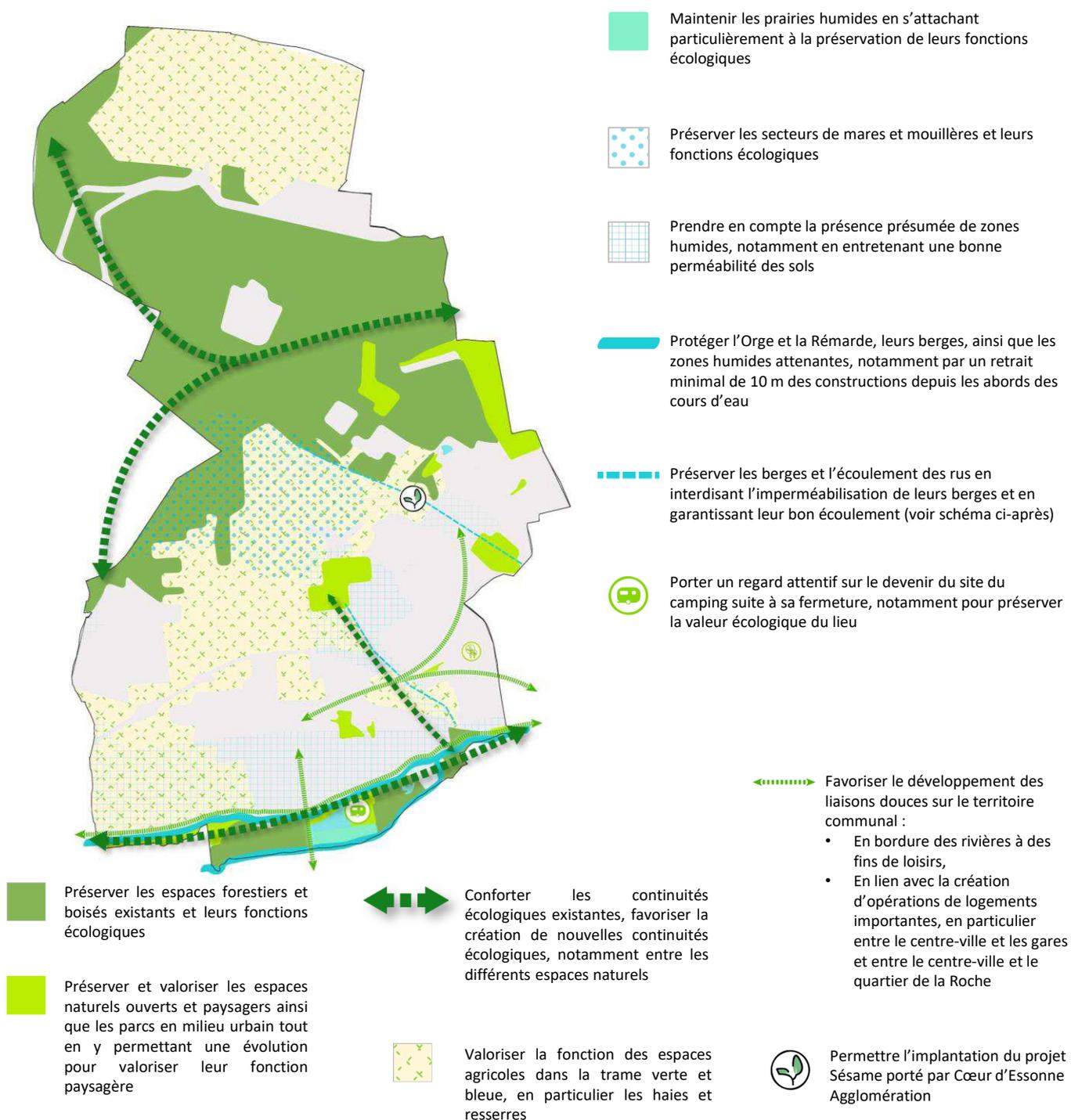
Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté partiellement par des zones humides (voir plan DRIEE des zones présumées humides en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

3. Trame verte et bleue

Ollainville a la particularité de posséder de grands espaces de nature, diversifiés et qualitatifs, qu'il s'agisse de la forêt de la Roche Turpin (comprenant notamment le Bois Talon ou le Bois de St-Eutrope), la vallée de l'Orge et de la Rémarde, les mares, mouillères et rus, les espaces agricoles ou les haies et bosquets ponctuant ceux-ci.

La vallée de l'Orge et de la Rémarde induit par ailleurs une dénivellation importante sur l'ensemble de la ville, qui doit être prise en compte. Toutes ces ressources participent aujourd'hui à la qualité de vie ollainvilloise et la préservation de ces richesses naturelles constitue un enjeu important pour une ville inscrite dans une démarche de développement durable (nature en ville, déplacements doux, îlots de fraîcheur...). Les espaces naturels inclus dans la ville sont également à prendre en compte, permettant une valorisation de la nature en ville et un développement de la biodiversité au sein des espaces urbanisés.

L'OAP entend de surcroît permettre une valorisation des continuités écologiques existantes et d'échelles différentes.



OLLAINVILLE
≡ LA ROCHE ≡



Révision du Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement écrit

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2019



Espace
ville
SCOP



Espace
Ville
SCOP

SOMMAIRE

INTRODUCTION – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV	19
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE	31
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR	45
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE	61
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEC	71
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM	79
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	87
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU_p	93
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU_r.....	103
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Au_i.....	117
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	125
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	133
ANNEXES.....	141
ANNEXE 1 : Lexique d’explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.....	141
ANNEXE 2 : Cahier de recommandations	147
ANNEXE 3 : Document graphique SAGE	152
ANNEXE 4 : Cartes d’aléas du PPRI des vallées de l’Orge et de la Sallemouille	153
ANNEXE 5 : Gestion des déchets.....	154
ANNEXE 6 : Etude d’entrée de ville dans le cadre de la ZAC des Bellesvues .	157



Espace
Ville
SCOP

INTRODUCTION – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal d'Ollainville.

1- Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1- Demeurent applicables, en plus des règles du PLU, les articles du règlement national d'urbanisme à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-27,
- 2- Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :
 - aux périmètres de travaux publics
 - aux périmètres de déclaration d'utilité publique
 - à la réalisation de réseaux
 - aux routes à grande circulation
- 3- S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'une notice annexée au présent dossier de PLU,
- 4- Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU, notamment les périmètres de droit de préemption urbain.
- 5- Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.
- 6- Règles de construction : l'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui.
- 7- Accessibilité des personnes handicapées : en application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. Il est également rappelé que pour tout logement construit pour autrui, les règles d'accessibilité doivent être conformes aux articles R111-8-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ainsi qu'au Décret du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles.

2- Rappel de dispositions applicables sur le territoire en application du Code de l'urbanisme

Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Aires de stationnement

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

En application des articles L.151-34 à 36 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Bâtiments détruits ou démolis

Au titre des articles L.111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment..

Espaces boisés classés

Les espaces classés en espaces boisés classés (EBC) et figurant comme tels sur le plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des

Dispositions générales

habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.

Lisières

Dans les zones de protection mentionnées sur le plan de zonage, comme marge de protection des lisières de bois et forêts, toute construction est interdite. Toutefois il est précisé que :

- Cette protection ne s'applique pas dans les sites urbains constitués
- Cette limite graphique est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle de la forêt telle qu'elle existe réellement au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager.

Espaces paysagers non constructibles au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme des espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme toute construction est interdite. Les coupes et abattages d'arbre sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

Nuisances sonores

Dans les bandes comprises entre 10 m et 300 m par rapport aux voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à usage d'habitation devront respecter les règles d'isolation phonique visées par les arrêtés préfectoraux du 9 janvier 1995, du 30 mai 1996 et du 10 octobre 2000. Les voies et secteurs concernés sont mentionnés dans la rubrique « informations utiles » du présent dossier.

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Les éléments bâtis remarquable, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage sont régis par les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Ces bâtiments remarquables repérés comme patrimoine ne pourront supporter la démolition du bâti principal ainsi que l'isolation par l'extérieur.

Emplacements réservés pour mixité sociale

Au sein des emplacements réservés en vue de la réalisation d'un programme de logements sociaux identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-41 4° du Code de l'urbanisme, une part minimale de logements sociaux, indiquée sur le plan de zonage, doit être réalisée.

Les linéaires commerciaux

Le changement de destination des commerces situés à rez-de-chaussée donnant sur rue, en une autre destination, est interdit sur les axes commerciaux identifiés au plan de zonage conformément à l'article L151-16 du Code de l'urbanisme.

Permis de démolir

Le permis de démolir ayant été institué en application de la délibération du 25 janvier 2008, les démolitions sont soumises à autorisation préalable. Ce permis pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur des quartiers, des monuments et des sites. La décision sera prise en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction et de l'impact d'une éventuelle démolition dans le paysage, en tenant compte du contexte dans lequel elle est située.

Clôtures

En application de la délibération du Conseil Municipal du 16 octobre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (sauf si elle fait partie d'une construction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée par un risque d'aléa fort ou moyen. Dans les zones concernées par ces risques identifiés en annexe du présent PLU, il importe au constructeur de :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique (cf. annexes informatives du PLU) pour terrasser et fonder un ouvrage.

Prévention du risque inondation

La commune est concernée par un risque inondation. Les zones impactées par les cartes d'aléas du plan de prévention des risques inondation (PPRI) des vallées de l'Orge et de la Sallemouille sont annexées au présent règlement. En application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, dans les zones impactées par les cartes d'aléas du PPRI, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions

spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Dans les secteurs susceptibles d'être soumis à un risque d'inondation et repérés comme tels sur le plan de zonage :

- les constructions et installations de toute nature peuvent être refusées ou peuvent être autorisées à des conditions particulières, si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique. Le refus ou les prescriptions résultent de l'analyse de la situation, des caractéristiques, de l'importance ou de l'implantation du projet.
- Les sous-sols peuvent être refusés ou peuvent être autorisés à condition que leur utilisation soit strictement limitée au stationnement des véhicules et qu'un système d'alarme en cas de crue soit mis en place. Les places de stationnement ne doivent pas être closes, les locaux à usage de cave sont interdits.
- Une cote de surélévation du premier plancher habitable du rez-de-chaussée peut être imposée.
- Les clôtures ne doivent pas comporter de parties pleines.

Prise en compte des zones humides et en eaux

En vertu de l'article L.211-1 du Code de l'environnement on entend par zone humide les terrains exploités ou non habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement permet de déterminer si un milieu est de type zone humide.

Les aménagements prévus dans ces zones, identifiées par la DRIEE, peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du Code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

Afin de ne pas porter atteinte aux zones présumées humides identifiées sur le plan de zonage, il est recommandé de réaliser une étude pour vérifier le caractère humide de la zone. En cas de zone humide avérée, des dispositions particulières ci-dessous sont applicables.

Il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide ;
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés ;
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites.

La commune dispose également de zones humides reprises dans la carte ZH1 du SAGE visée dans le rapport de présentation et en annexe du présent règlement. Ces zones humides doivent être protégées en limitant les constructions, déblais, remblais, imperméabilisation, travaux de drainage ainsi que certains usages.

Une bande d'inconstructibilité devra être respectée le long des cours d'eau et des plans d'eau, permettant de préserver les bandes enherbées de 5 mètres et un couvert végétal dans une bande de 10 mètres de large, afin de répondre aux enjeux « Qualité de l'Eau » et « Fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides », notamment pour le fossé la Grande Vidange au Nord.

3- Dispositions applicables en toutes zones

Stationnement

I - Dimensions des places et des voies d'accès :

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité satisfaisante.

Une largeur de 2,50 m par place est recommandée.

II - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction dans toutes les zones, sauf dans les zones AUp et AUi :

Règles applicables pour constructions à destination de logement :

A moins de 500 mètres d'une station de transport :

- il est imposé au minimum 1 place par logement créé.
- Pour les logements locatifs sociaux, il est imposé au minimum 0,5 place par logement créé.

A plus de 500 mètres d'une station de transport :

- il est imposé au minimum 2 places par logement créé.
- Pour les logements locatifs sociaux, il est imposé au minimum 1 place par logement créé.

Règles applicables pour les constructions à destination de bureaux :

- À **moins de 500 m** d'une station de TC, il ne pourra être construit plus **d'1 place pour 45 m²** de surface de plancher.
- À **plus de 500 m** d'une station de TC, ne pourront pas être fixées des obligations supérieures à **1 place pour 55m²** de surface de plancher.

Règles applicables pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce et d'activités de services (hors hébergement hôtelier et touristique) :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à :

- 1 place pour **60 m²** de surface commerciale.
- Toutefois il n'est pas exigé de place de stationnement en zone UCV pour les commerces de moins de **300 m²**

Règles applicables pour les constructions à destination d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place minimum pour 3 chambres

Règles applicables pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à :

- 1 place pour 100 m² de *surface de plancher* affectée aux activités industrielles.
- 1 place pour 60 m² de *surface de plancher* affectée aux ateliers artisanaux
- 1 place pour 200 m² de *surface de plancher* affectée aux activités de dépôts

Règles applicables pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Exceptions :

En application de l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

Il est à noter que trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possèdera une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
- Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Pour les bâtiments à usage commercial, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les commerces de plus de 500 m².
- Pour les bâtiments à usage principal d'industrie ou d'artisanat, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments neufs.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des cycles exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement. Notamment pour les établissements d'enseignement, les besoins pourront être évalués selon les normes fixées par le PDUIF.

II bis - Nombre de places à réaliser par catégorie de construction dans les zones AUp et AUi :

Règles applicables pour constructions à destination de logement :

- Moins de 40 m² de surface de plancher (SDP) bâtie par unité de logements : 1 place par logement minimum ;
- De 40 à 65 m² de SDP bâtie par unité de logements : 2 places par logement minimum.
- Dans tous les cas, au moins 1 place par logement créée sera alimentée en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche. Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

Règles applicables pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place maximum pour 55m² de surface de plancher.

Règles applicables pour les constructions à destination d'artisanat et de commerce et d'activités de services (hors hébergement hôtelier et touristique) :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à :

- 1 place pour 60 m² de surface commerciale.

Règles applicables pour les constructions à destination d'hébergement et d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place minimum pour 3 chambres

Règles applicables pour les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt :

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à :

- 1 place pour 100 m² de *surface de plancher* affectée aux activités industrielles.
- 1 place pour 60 m² de *surface de plancher* affectée aux ateliers artisanaux
- 1 place pour 200 m² de *surface de plancher* affectée aux activités de dépôts

Règles applicables pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

La nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports propres créés par l'équipement, de son accessibilité par les transports collectifs et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Exceptions :

En application de l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas demandé plus d'une place par logement.

Il est à noter que trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

Prescriptions en matière de stationnement pour les vélos

- Dans les constructions à destination d'habitation comportant plus de 2 logements et les constructions à destination de bureaux il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Ces espaces doivent être aisément accessibles et disposer des aménagements adaptés (système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue).
- La création d'un espace dédié aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier le plus proche. Il n'est pas exigé de nouvelles places de stationnement pour les extensions dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent règlement.

Règle :

- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :
 - Clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m² ;
 - Au minimum de 0,5 place par pièce principale de chaque logement (2 pour un T4).
- Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être :
 - Clos et couverts, et d'une superficie minimale de 3 m² ;
 - Avoir une superficie minimale de 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les bâtiments à usage commercial, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les commerces de plus de 500 m².
- Pour les bâtiments à usage principal d'industrie ou d'artisanat, l'espace possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments neufs.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement des cycles exigé est déterminé en tenant compte de leur nature et de leur fréquentation, de leur situation géographique et de la proximité d'un parc public de stationnement. Notamment pour les établissements d'enseignement, les besoins pourront être évalués selon les normes fixées par le PDUIF.

4- Définitions des destinations et sous-destinations (articles R.151-27 à R.159 du Code de l'urbanisme)

La définition des destinations et sous-destinations de constructions est issue de l'arrêté du 10 novembre 2016.

DEFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
<p>La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.</p>	<p>Inclut :</p> <ul style="list-style-type: none"> - tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.) - Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D.324-13) - Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
Hébergement	
<p>La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	
<p>La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p>	<p>Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».</p> <p>Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.)</p>

Dispositions générales

Restauration	
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) - Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hébergement hôtelier et touristique	
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Les chambres d'hôtes de 5 unités d'hébergement et plus sont comprises dans cette sous-destination.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle) Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Dispositions générales

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...)
Entrepôt	
La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'Etat) ou une maison de service public. - Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). - Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).

Dispositions générales

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<ul style="list-style-type: none">- Equipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).- Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	<ul style="list-style-type: none">- Etablissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes.- Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (Code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none">- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football, ...)- Equipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases, etc.).
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples, ...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier, ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Dispositions générales

gens du voyage.	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitation agricole	
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.	Toutes constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 3111-1 du code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UCV

Centre Village : bourg d'Ollainville et la Roche



Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m ² .
Restauration			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m ² .
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			...d'être directement liée au fonctionnement d'activités économiques présentes et autorisées sur la zone et à condition d'exclure tout stockage à l'air libre.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Il n'est pas fixé de règle.

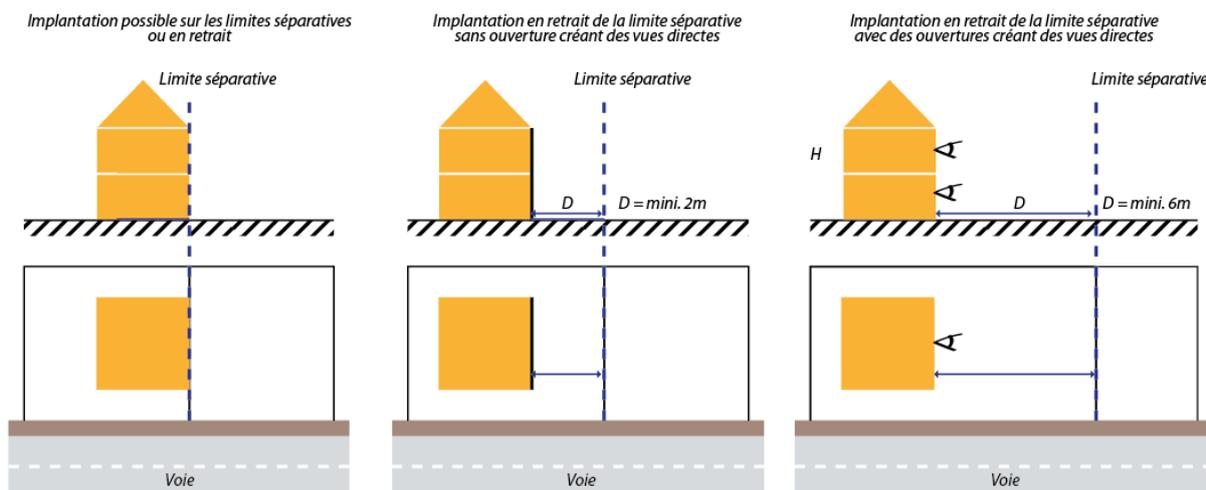
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, y compris les constructions annexes, peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait** à l'exception des piscines qui doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Toutefois les constructions principales seront implantées **en retrait par rapport aux limites de fond de parcelles** ; seules les constructions annexes peuvent être implantées sur ces limites.

En cas d'implantation en retrait, **la marge minimum de retrait** par rapport à la limite séparative doit être calculée de la manière suivante:

- si la façade en vis-à-vis de la limite séparative comporte **des ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera **au moins égale à 5 mètres**
- si la façade en vis-à-vis de la limite séparative **ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes**, la marge de retrait sera au moins égale à **2 mètres**.



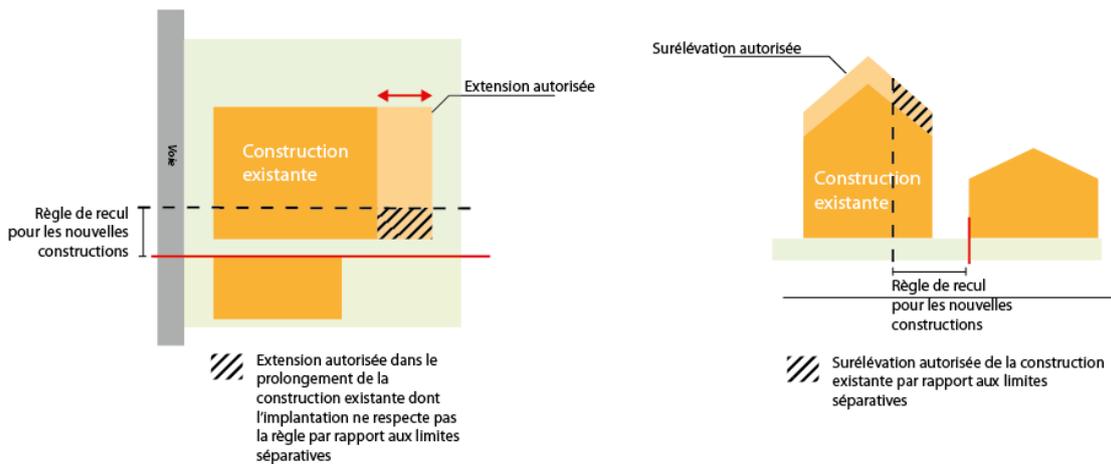
Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

Dans la *marge de retrait*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (XX/XX/XXXX).
- les escaliers, perrons et marquises.

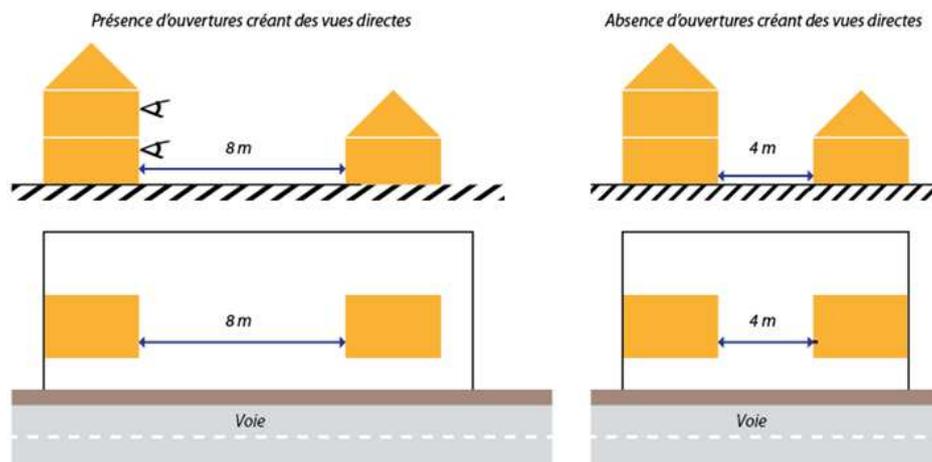
Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contigües implantées sur un même terrain devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* est égale à un minimum de 8 m,
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue directe, cette marge est ramenée à un minimum de 4 m.



Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe.
- pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et quelles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **70 %** de la surface du terrain.

En application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'une opération de logements aidés, l'emprise au sol pourra être majorée de 20 %, soit : $70\% + (70\% \times 20\%) = 84\%$.

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- **6 mètres** à l'égout du toit.
- **9 mètres** au point le plus haut (faîtage)

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (XX/XX/XXXX) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règle générale :

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.

Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Façades :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

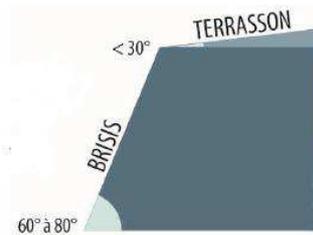
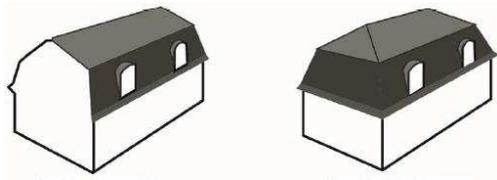
Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Toitures :

Les toitures seront à pentes ou « à la Mansart ». Seules les constructions concernées par l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme peuvent déroger à cette règle.

Les toitures à pentes sont couvertes en tuiles plates ou en ardoises.

Les toitures « à la Mansart » sont autorisées à condition qu'elles respectent les règles de l'art et en particulier les degrés de pentes qui caractérisent ce type de toiture. Un angle de 60° à 80° devra être respecté pour le brisis, et inférieur à 30° pour le terrasson.



Exemples de combles à la Mansart

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront limitées à une hauteur de 1,80 m (hauteur des piliers incluse) et pourront être composées soit :

- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.
- D'un mur plein d'aspect pierre s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.

Les clôtures en limite séparative seront limitées à une hauteur de 2 m et pourront être composées soit :

- D'un grillage doublé d'une haie.
- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton. En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum), soit par un dispositif ajouré ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Eléments techniques :

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent, dans le cas de constructions neuves, être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Règles particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

15 % du terrain doivent être de pleine terre et végétalisés, en évitant leur morcellement.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose :

- aux constructions nouvelles,
- aux *extensions* de constructions existantes,
- aux changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de plusieurs logements supplémentaires à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. S'il n'est créé qu'un logement, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

2. Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de 2,70 mètres minimum.

3. Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage, lutte contre l'incendie par exemple) puisse être assurée.

La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle constituée par un passage privé ou une servitude de passage doit être au minimum de :

- 3,5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, ne desservant qu'un seul logement,
- 5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, desservant moins de cinq logements,
- 8 mètres dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public.
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite nul dans le cas d'une pluie de 50 mm en 4h.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Zone mixte évolutive : habitat, activités

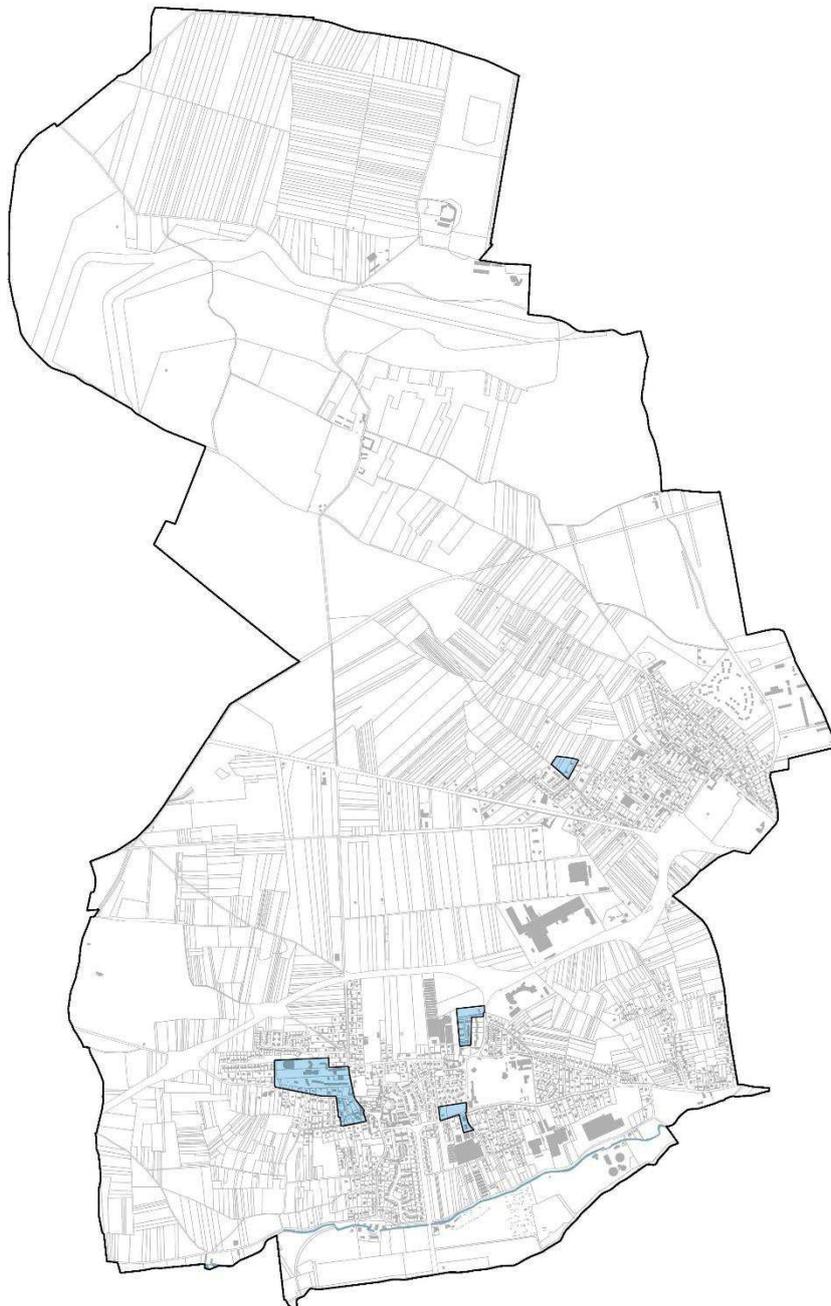


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements et/ou d'hébergements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m ² .
Restauration			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m ² .
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...

Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

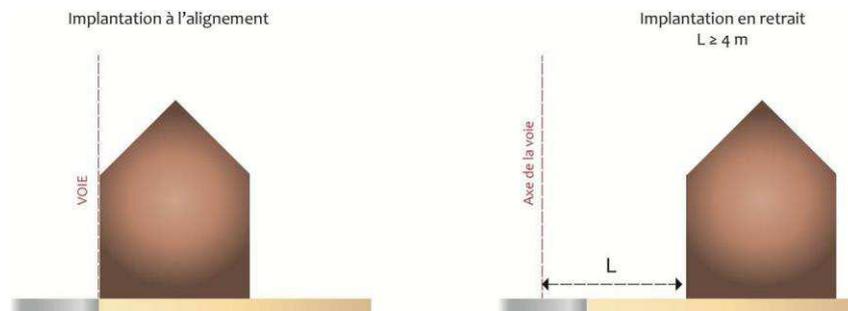
CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent être implantées en limite par rapport aux voies et emprises publiques ou en retrait. En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est fixée à 4 m au moins par rapport à l'axe des voies.



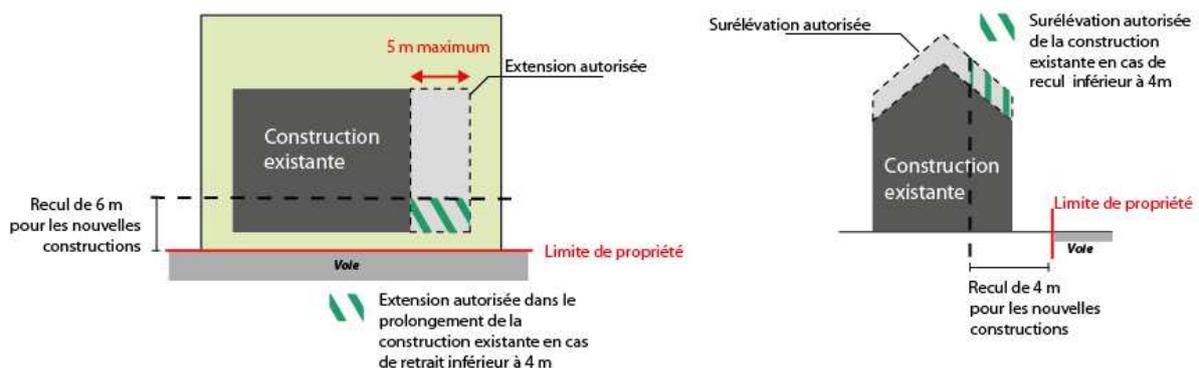
Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

Dans la *marge de retrait*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (XX/XX/XXXX),
- les escaliers, perrons et marquises.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.

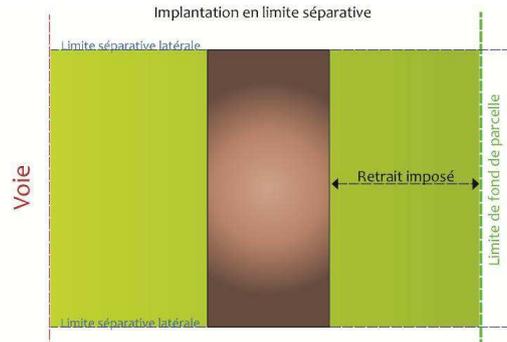


2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

a) Règles d'implantation par rapport aux limites séparatives

Par rapport aux limites aboutissant sur une voie (limite latérale) : Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait à l'exception des piscines qui doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

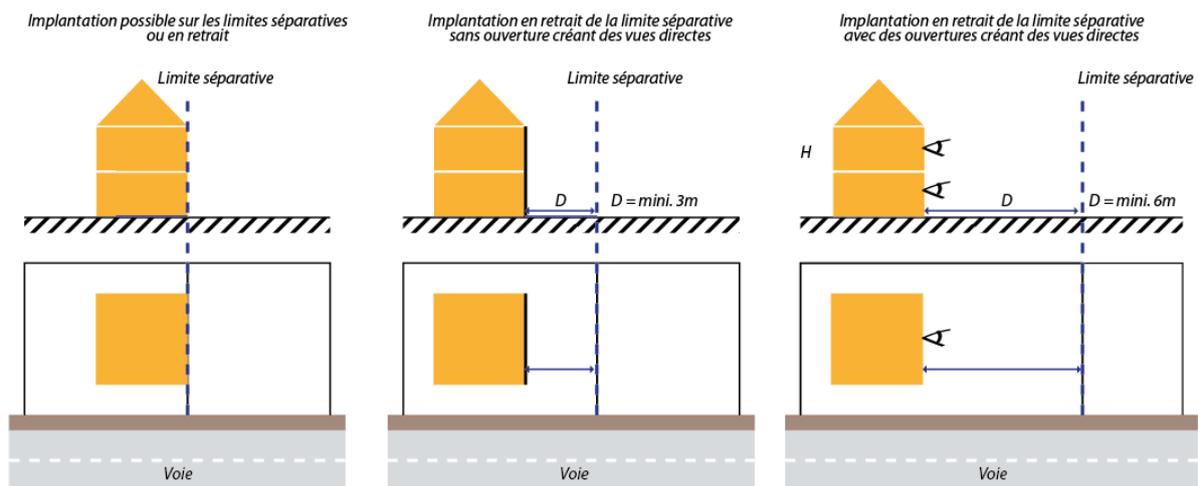
Par rapport aux limites de fond de parcelle : les constructions principales seront implantées en retrait, seules les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative.



b) Marges minimales de retrait imposées

En cas d'implantation en retrait, les marges minimum de retrait sont les suivantes ;

- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite comporte des *ouvertures*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives sera **au moins égale à 6 mètres**,
- Si la *façade* en vis-à-vis de la limite ne comporte pas d'*ouvertures*, la distance en vis-à-vis des limites séparatives sera **au moins égale à 3 mètres**.



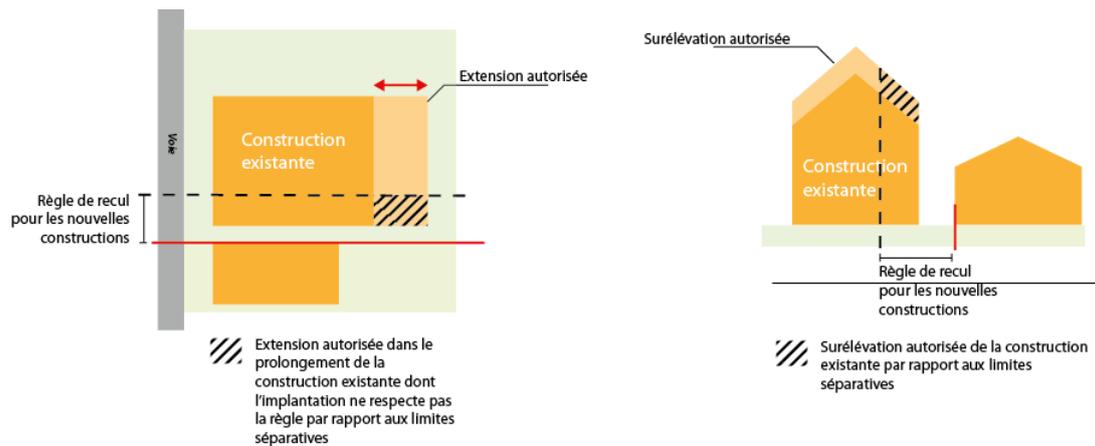
Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dispositions particulières

Dans la *marge de retrait*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (XX/XX/XXXX),
- les escaliers, perrons et marquises.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.

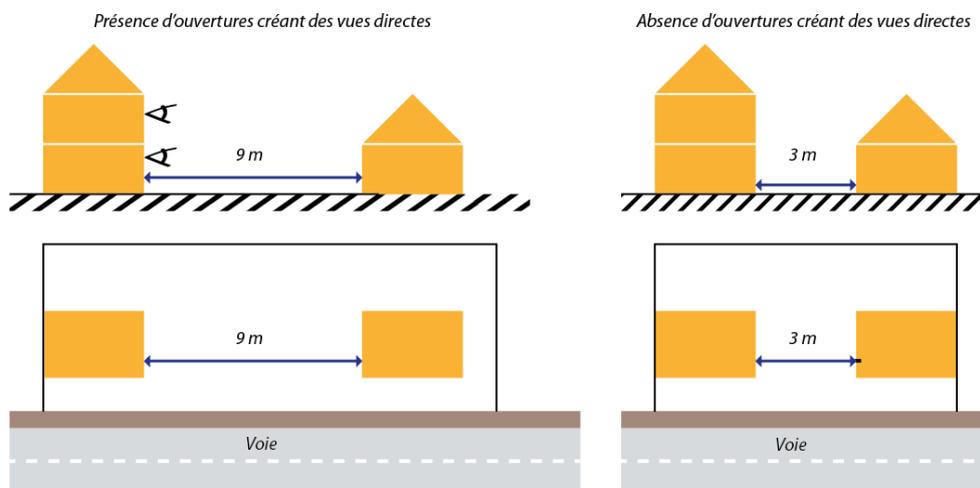


3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain devront respecter les marges de retrait minimum suivantes :

- la *marge de retrait* sera **au moins égale à 9 mètres**,
- toutefois si aucune des *façades* implantées en vis-à-vis ne comprend d'ouverture génératrice de vue directe, cette marge est sera **au moins égale à 3 mètres**.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle si l'une des deux constructions ou parties de constructions est une annexe.



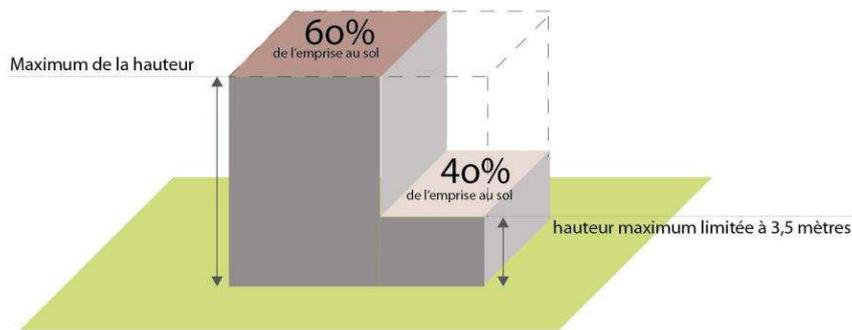
Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum autorisée est fixée à **60 %** de la surface du terrain.

A l'intérieur de ces 60 % :

- 60 % pourront être utilisés pour construire au maximum de la hauteur autorisée
- 40 % pourront être utilisés pour les constructions d'une hauteur maximum de 3,50 m (annexe ou construction principale).



Dispositions particulières

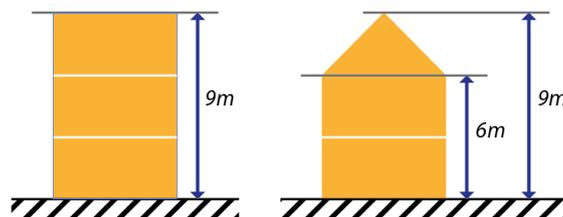
L'emprise au sol maximum autorisée des constructions et installations à destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics, ainsi que des constructions de logements situées dans les emplacements réservés pour mixité sociale figurant sur le plan de zonage en application de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme est fixée à **60%** de la surface du terrain, pouvant être utilisés au maximum de la hauteur autorisée.

En application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'une opération de logements aidés, l'emprise au sol pourra être majorée de 20 %, soit : $60\% + (60\% \times 20\%) = 72\%$.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut soit :

- en cas de toiture à pentes : 6 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage,
- en cas de toiture terrasse : 9 mètres à l'acrotère.



Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (XX/XX/XXXX) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règle générale :

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.

Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Façades :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront limitées à une hauteur de 1,80 m (hauteur des piliers incluse) et pourront être composées soit :

- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.
- D'un mur plein d'aspect pierre s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.

Les clôtures en limite séparative seront limitées à une hauteur de 2 m et pourront être composées soit :

- D'un grillage doublé d'une haie.
- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton. En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un dispositif ajouré ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Eléments techniques :

La totalité des éléments techniques en toiture doivent, dans le cas de constructions neuves, être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent, dans le cas de constructions neuves, être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Règles complémentaires :

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les couleurs de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des produits nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, bareaudages, corniches...) seront autant que possible conservés.

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

30 % du terrain doivent être de *pleine terre* et végétalisés, en évitant leur morcellement.

Cette part peut être réduite dans la limite de 10% du terrain par l'usage d'espaces perméables ou écoaménageables. Ainsi, 1 m² d'espace perméable ou écoaménageable équivaut à 0,6 m² d'espace de pleine-terre. Ces espaces pourront inclure des places de stationnement à condition qu'elles soient constituées de matériaux perméables.

Toutefois cette disposition n'est pas applicable dans les emplacements réservés pour mixité sociale figurant sur le plan de zonage en application de l'article L 151-41 4° du Code de l'urbanisme.

Dans les opérations d'ensemble portant sur une surface d'au moins un hectare, en plus des obligations ci-dessus, sera prévue et conservée une surface d'au moins 10 % de l'emprise de l'opération, aménagée en espace vert collectif comprenant une majorité de pleine terre.

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

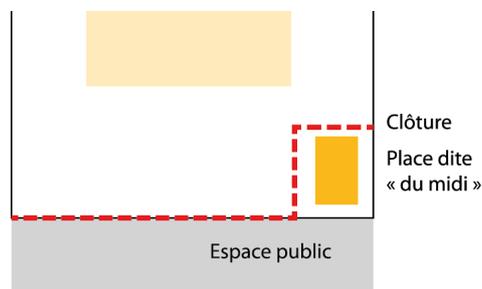
4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose pour les constructions nouvelles, les *extensions* de constructions existantes, les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi que lors de la création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

Une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public (place dite « du midi ») conformément au schéma ci-dessous :



CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

2. Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de 2,70 mètres minimum.

3. Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage, lutte contre l'incendie par exemple) puisse être assurée.

La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle constituée par un passage privé ou une servitude de passage doit être au minimum de :

- 3,5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, ne desservant qu'un seul logement,
- 5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, desservant moins de cinq logements,
- 8 mètres dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux avec un débit de fuite nul dans le cas d'une pluie de 50 mm en 4h.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UR

Quartiers résidentiels d'habitations

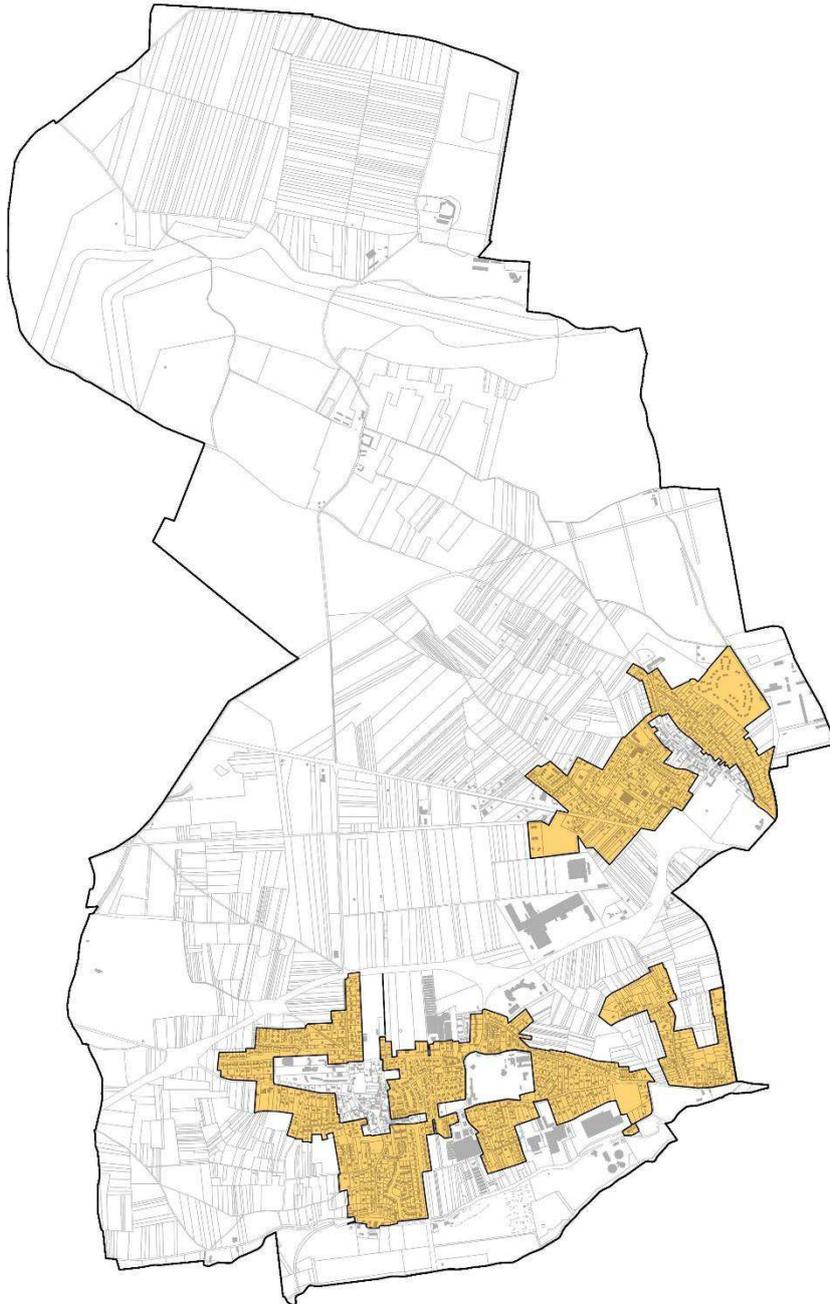


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements et/ou hébergements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Restauration			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dispositions générales

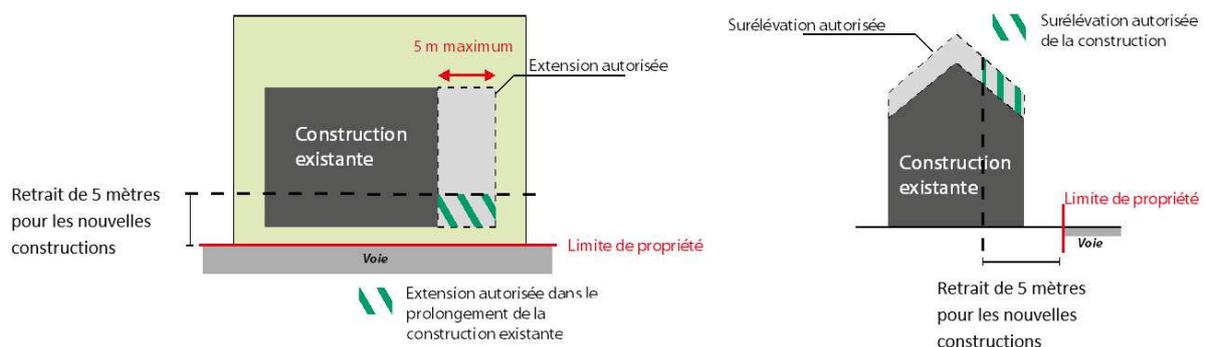
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique.

Dispositions particulières

Dans la *marge de recul*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (XX/XX/XXXX),
- les escaliers, perrons et marquises,
- les constructions annexes,
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics...

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaires maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

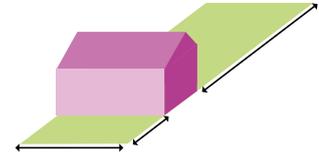
Dispositions générales

Dans une bande de 25 mètres par rapport aux voies :

- Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) :

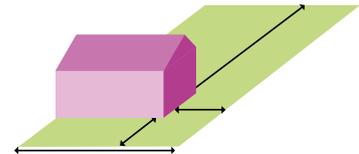
Terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade sur rue :

Les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.



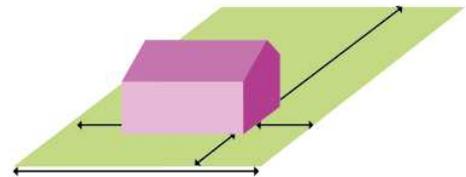
Terrains entre 13 m et moins de 20 m de largeur de façade sur rue :

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale maximum.



Terrains de 20 m et plus de largeur de façade sur rue :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.

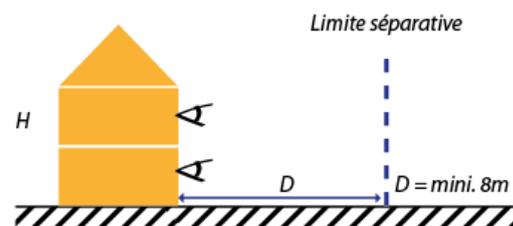
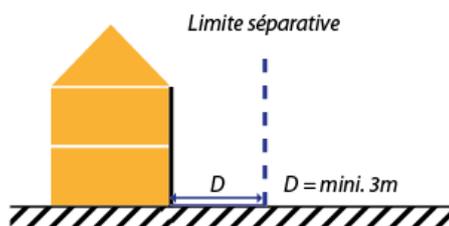


- Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) :

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale maximum.

Les retraits des limites séparatives sont fixés à :

- **3 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes



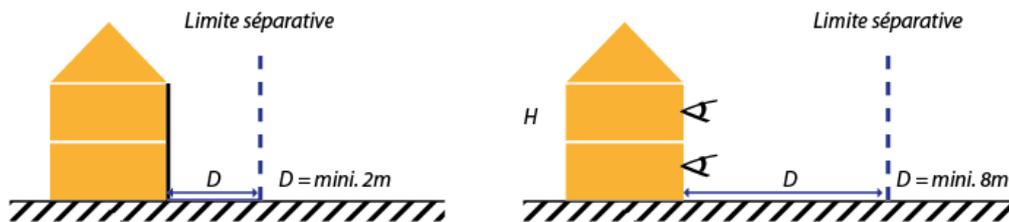
Au-delà de la bande de 25 m par rapport aux voies :

Dans tous les cas (terrains existants ou issus d'une division), les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives.

Les retraits des limites séparatives sont fixés à :

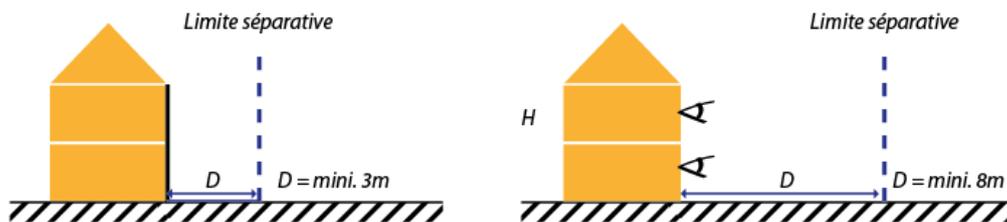
Pour les terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade :

- **2 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes



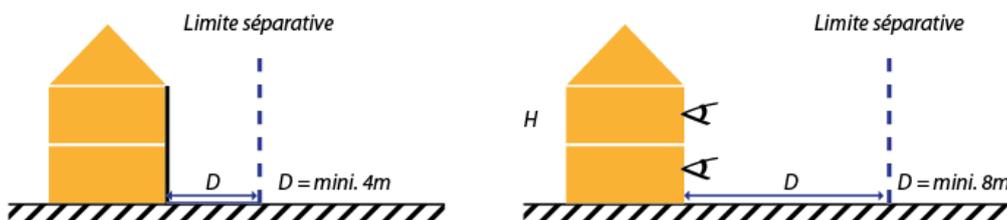
Pour les terrains entre 13 m et moins de 20 m de largeur de façade :

- **3 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes



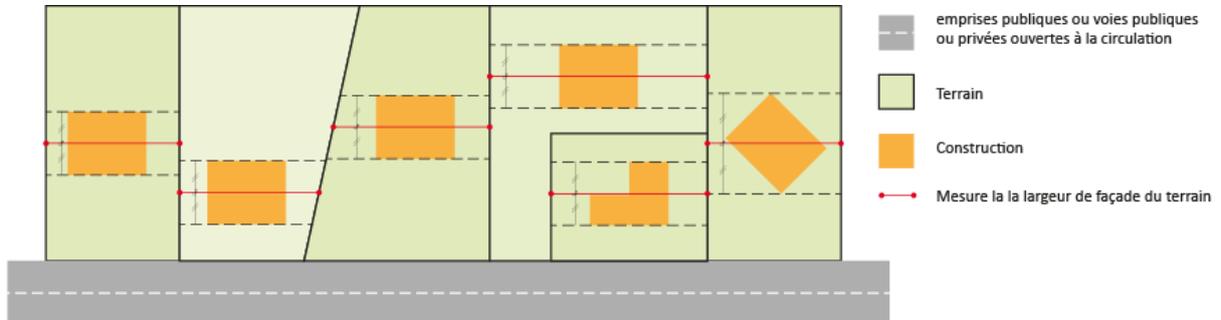
Pour les terrains de 20 m et plus de largeur de façade :

- **4 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes



Mode de calcul de la largeur de façade d'un terrain :

La largeur de façade d'un terrain est calculée parallèlement à la voie ou emprise publique d'adressage, d'une limite séparative à l'autre, au milieu de la construction :



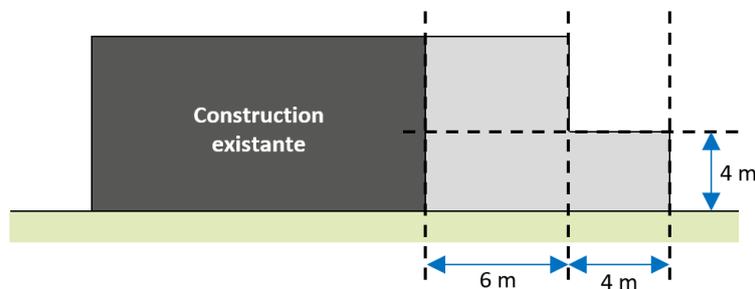
Dispositions particulières

Dans la *marge de recul*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (XX/XX/XXXX),
- les escaliers, perrons et marquises,
- les constructions annexes.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 10 mètres linéaires sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles et sous condition de respecter un gabarit, tel que défini sur le schéma ci-après, de :

- 6 mètres de linéaire possibles sur une hauteur supérieure à 4 mètres,
- Plus 4 mètres possibles uniquement en RDC, avec une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres.



3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dispositions générales

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain devront respecter *une marge de retrait* égale à :

- **8 mètres** minimum si les façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **16 mètres** minimum si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 16 mètres de la façade en vis-à-vis.

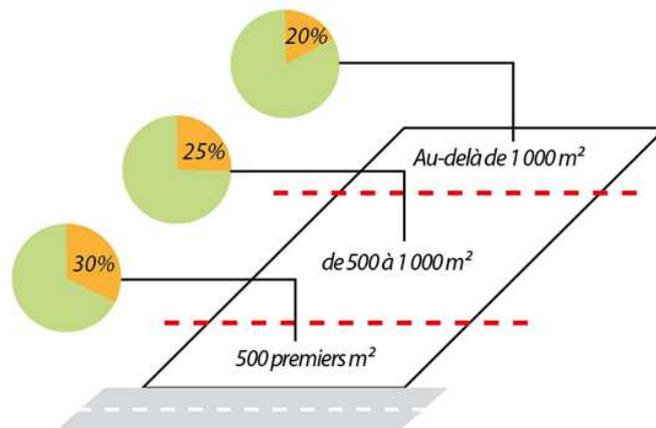
4/ L'emprise au sol des constructions

Dispositions générales

- Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) :

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri...) est fixée à :

- pour la première tranche de 500 m² de terrain : 30 % de la superficie du terrain,
- Pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : 25 % de la superficie du terrain,
- Pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : 20 % de la superficie du terrain.



Par exemple, l'emprise au sol maximale d'un terrain de 1 200 m² sera calculée de la manière suivante :

- pour la première tranche de 500 m² de terrain : 30 % de la superficie du terrain, soit 150 m²,
- pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : 25 % de la superficie du terrain, soit 125 m²,
- pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : 20 % de la superficie du terrain, soit 40 m².

Ainsi, pour un terrain de 1 200 m², l'emprise au sol maximale est de 150 + 125 + 40 = 315 m².

Par ailleurs, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol.

- Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) :

L'emprise au sol maximum est fixée à 25%, y compris les constructions principales et les constructions d'autre nature (annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri...). L'emprise au sol maximum des constructions d'autre nature est fixée à 5 %.

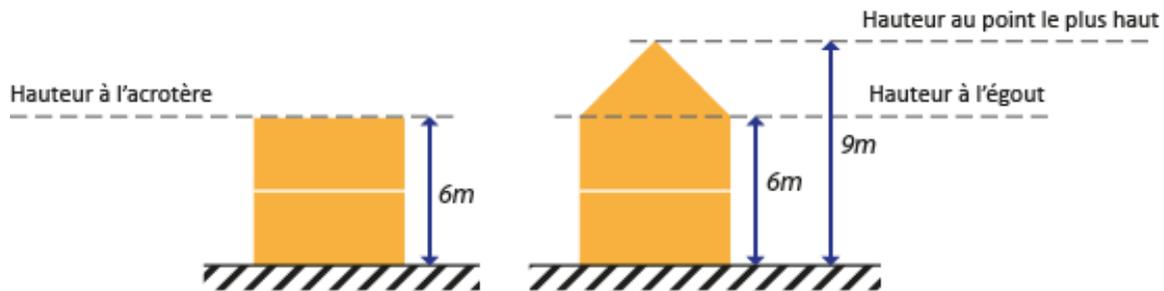
Par ailleurs, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) qui atteint déjà l'emprise au sol maximale autorisée par le présent règlement, une extension est toutefois autorisée. L'emprise au sol maximale de cette extension est fixée à 30 m² au maximum dans le cas d'une extension en RDC, d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres ou à 20 m² au maximum dans le cas d'une extension d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

5/ La hauteur maximale des constructions

- La hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres** à l'égout ou à l'acrotère,
- La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** au point le plus haut.



Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (XX/XX/XXXX) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règle générale :

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.

Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Façades :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Toitures :

Les toitures seront à pentes. Seules les constructions concernées par l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme peuvent déroger à cette règle.

Les toitures sont couvertes en tuiles plates ou en ardoises.
Les toitures « à la Mansart » sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront limitées à une hauteur de 1,80 m (hauteur des piliers incluse) et pourront être composées soit :

- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.
- D'un mur plein d'aspect pierre s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.

Les clôtures en limite séparative seront limitées à une hauteur de 2 m et pourront être composées soit :

- D'un grillage doublé d'une haie.
- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton. En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un dispositif ajouré ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Eléments techniques :

La totalité des éléments techniques en toiture doivent, dans le cas de constructions neuves, être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent, dans le cas de constructions neuves, être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Règles complémentaires :

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les couleurs de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des produits nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, bareaudages, corniches...) seront autant que possible conservés.

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain.

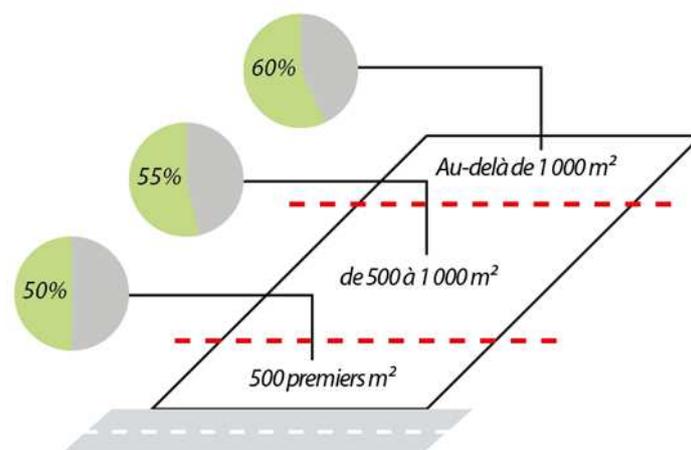
Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Dans les opérations d'ensemble portant sur une surface d'au moins un hectare, sera prévue et conservée une surface d'au moins 10 % de l'emprise de l'opération, aménagée en espace vert collectif.

- **Pour les terrains existants :**

La part d'espace vert de pleine terre minimum à conserver est fixée à :

- Pour la première tranche de 500 m² de terrain : 50 % de la superficie du terrain,
- Pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : 55 % de la superficie du terrain,
- Pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : 60 % de la superficie du terrain.



Par exemple, la part minimale d'espaces verts de pleine-terre d'un terrain de 1 200 m² sera calculée de la manière suivante :

- pour la première tranche de 500 m² de terrain : 50 % de la superficie du terrain, soit 250 m²,
- pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : 55 % de la superficie du terrain, soit 275 m²,
- pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : 60 % de la superficie du terrain, soit 120 m².

Ainsi, pour un terrain de 1 200 m², la part minimale d'espaces verts de pleine-terre est de 250 + 275 + 120 = 645 m².

- Pour les terrains issus d'une division après la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) :

La part d'espace vert de pleine terre minimum à conserver est fixée à 50 % de la superficie du terrain.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

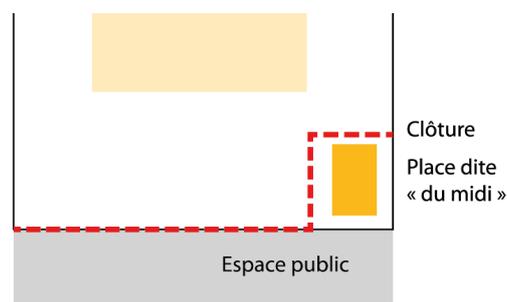
4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose pour les constructions nouvelles, les *extensions* de constructions existantes, les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi que lors de la création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

Une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public (place dite « du midi ») conformément au schéma ci-dessous :



CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

2. Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de 2,70 mètres minimum.

3. Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage, lutte contre l'incendie par exemple) puisse être assurée.

La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle constituée par un passage privé ou une servitude de passage doit être au minimum de :

- 3,5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, ne desservant qu'un seul logement,
- 5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, desservant moins de cinq logements,
- 8 mètres dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux avec un débit de fuite nul dans le cas d'une pluie de 50 mm en 4h.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative a la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UAE

Zones destinées principalement à l'accueil de constructions destinées aux activités économiques

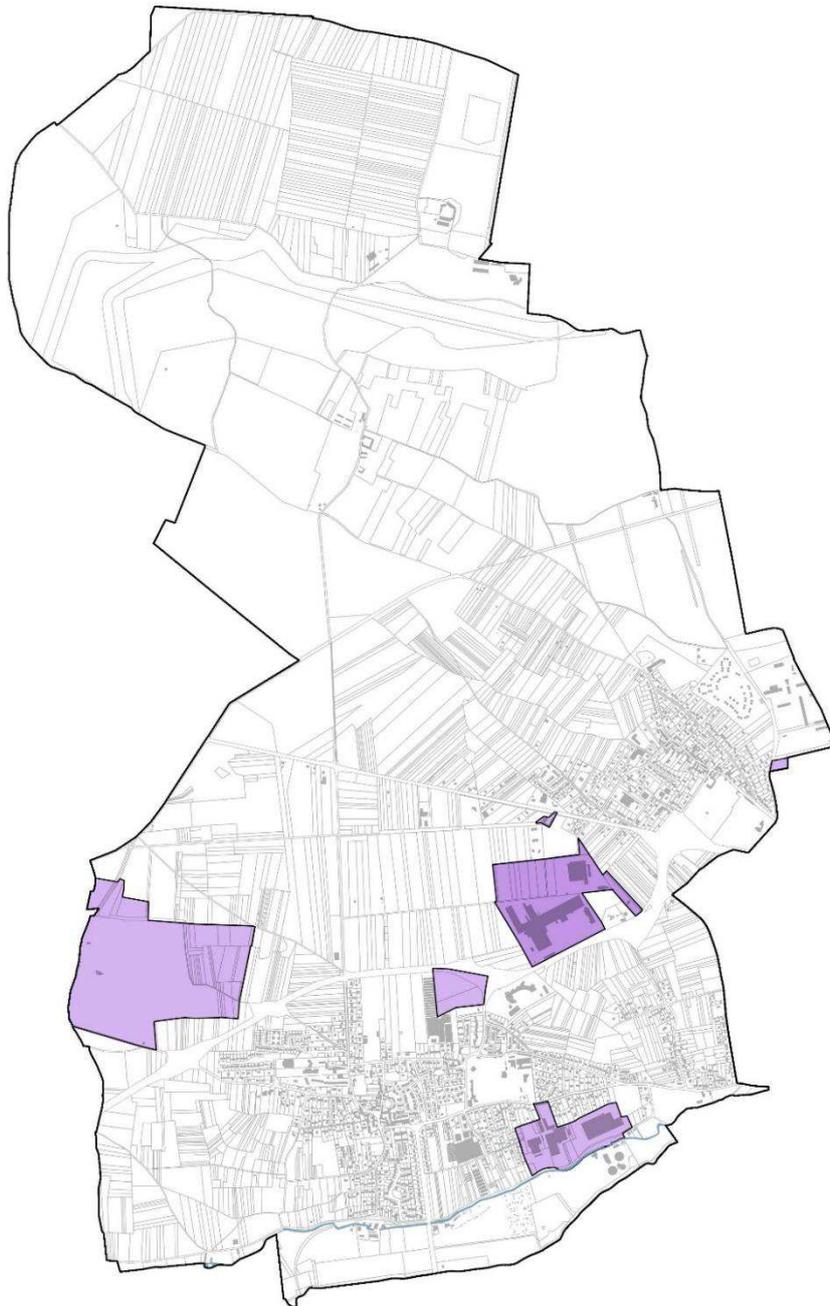


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			... à condition qu'elles soient directement liées à une construction à usage d'activités économiques (logements de gardien, logements de fonction).
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'activités d'artisanat, de commerce ou d'industrie et à condition d'exclure tout stockage à l'air libre.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

La marge minimum de retrait est de 2,5 m par rapport à l'*alignement*.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La marge de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade sans être inférieure à 5 m.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 5 m.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder **60 %** de la superficie du terrain.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (*acrotère*, *faîtage*), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m au point le plus haut.

En zone UAE* uniquement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m au point le plus haut du bâtiment (*acrotère*, *faîtage*), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation ou utilisation brute de produits destinés à être recouverts est interdite.

Un soin particulier doit être porté à l'aspect esthétique, au choix des couleurs pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les clôtures :

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit d'une hauteur de 2 m (hauteur des piliers incluse). Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes,
- soit d'un mur bahut ne dépassant pas 1 m. Il sera réalisé en harmonie avec les façades de la construction et surmonté d'un grillage (hauteur maximale totale de la clôture : 2 m). Il peut être doublé d'une haie végétale composée d'essences locales,
- soit d'un grillage rigide plastifié vert (d'une hauteur maximale de 2 m), doublé d'une haie végétale (d'une hauteur maximale de 2 m).

Les portes, portillons et portails seront conçus en harmonie avec la clôture et la construction.

Sont interdits (pour les clôtures sur rue et les clôtures en limites séparatives) :

- les clôtures pleines ou ajourées d'aspect béton ou fibrociment,
- l'emploi à nu de produits destinés à être recouverts : d'aspect parpaings, fibrociment, béton, enduit ciment gris.

Les clôtures en limite séparative ne pourront pas dépasser 2 m. Elles seront constituées d'un grillage rigide plastifié vert doublé d'une haie végétale ou d'un mur plein en moellons rejointoyés ou enduit. Dans le cas d'un mur enduit, l'enduit sera teinté dans la masse et devra présenter une couleur proche de celles des pierres qui constituent les clôtures existantes.

En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

La part **d'espace vert de pleine terre** est fixée à **10% minimum** de la superficie du *terrain*.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement, ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement pour les opérations de chargement-déchargement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1- Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

2. Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de 2,70 mètres minimum.

3. Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage, lutte contre l'incendie par exemple) puisse être assurée.

La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle constituée par un passage privé ou une servitude de passage doit être au minimum de :

- 3,5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, ne desservant qu'un seul logement,
- 5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, desservant moins de cinq logements,
- 8 mètres dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite nul dans le cas d'une pluie de 50 mm en 4h.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

3- Réseaux divers :

Devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

5-Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de

sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UEC

Zone principalement destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectifs et services publics

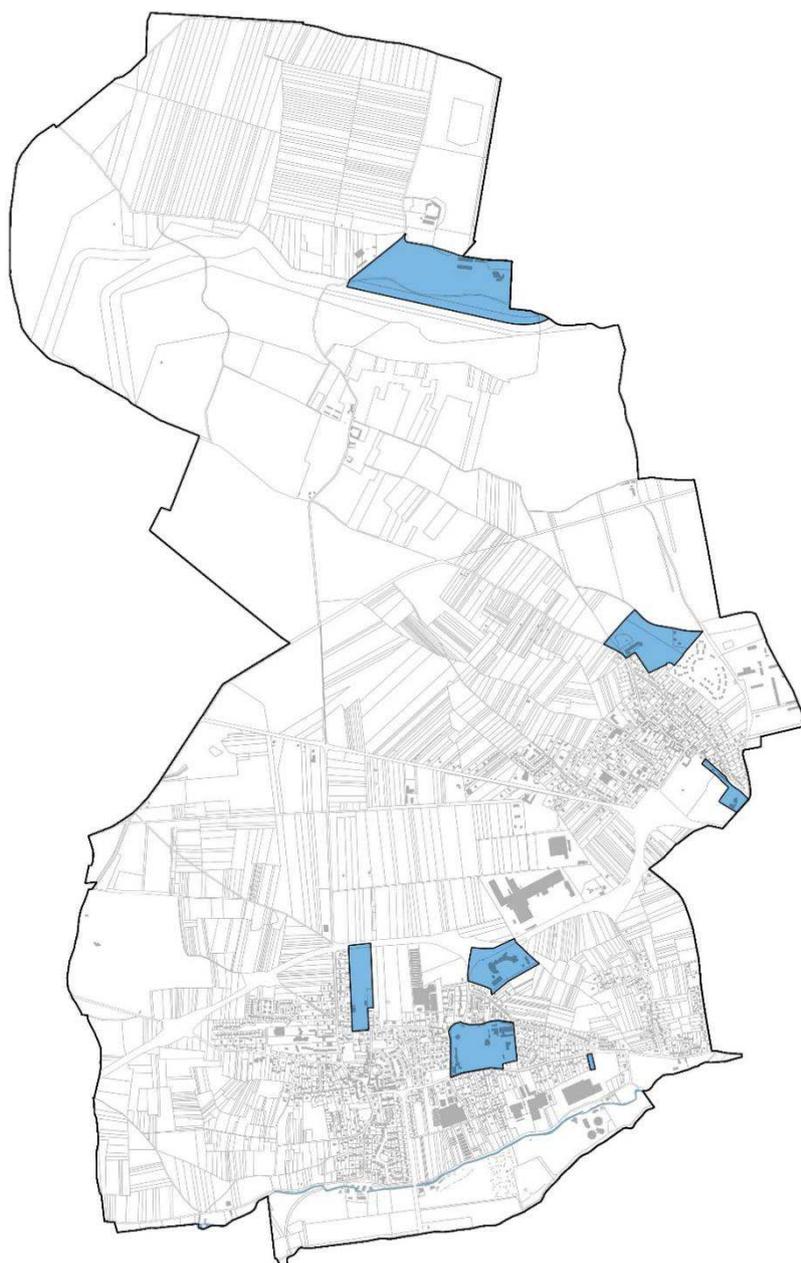


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			... à condition qu'elles soient directement liées à une construction à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics (logements de gardien, logements de fonction).
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			

Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions peuvent être implantées à l'*alignement* des voies ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la marge minimum de retrait est de 2,50 m par rapport à l'*alignement*.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait.

Lorsqu'elles sont implantées en retrait, la marge minimum de retrait est égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout ou à l'acrotère de la façade située en vis-à-vis de la limite avec un minimum de 3 m.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 85 % de la superficie du terrain.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (*acrotère*, *faîtage*), ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité esthétique, au choix des couleurs pour assurer une bonne insertion dans le site.

En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les marges laissées libres par rapport à l'*alignement* et aux limites séparatives doivent être végétalisées.

La part **d'espace vert de pleine terre** est fixée à **20% minimum** de la superficie du *terrain*.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par les équipements ou les constructions projetés. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes et permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite nul dans le cas d'une pluie de 50 mm en 4h.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

3- Réseaux divers :

Devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

Zone réservée à la Défense Nationale

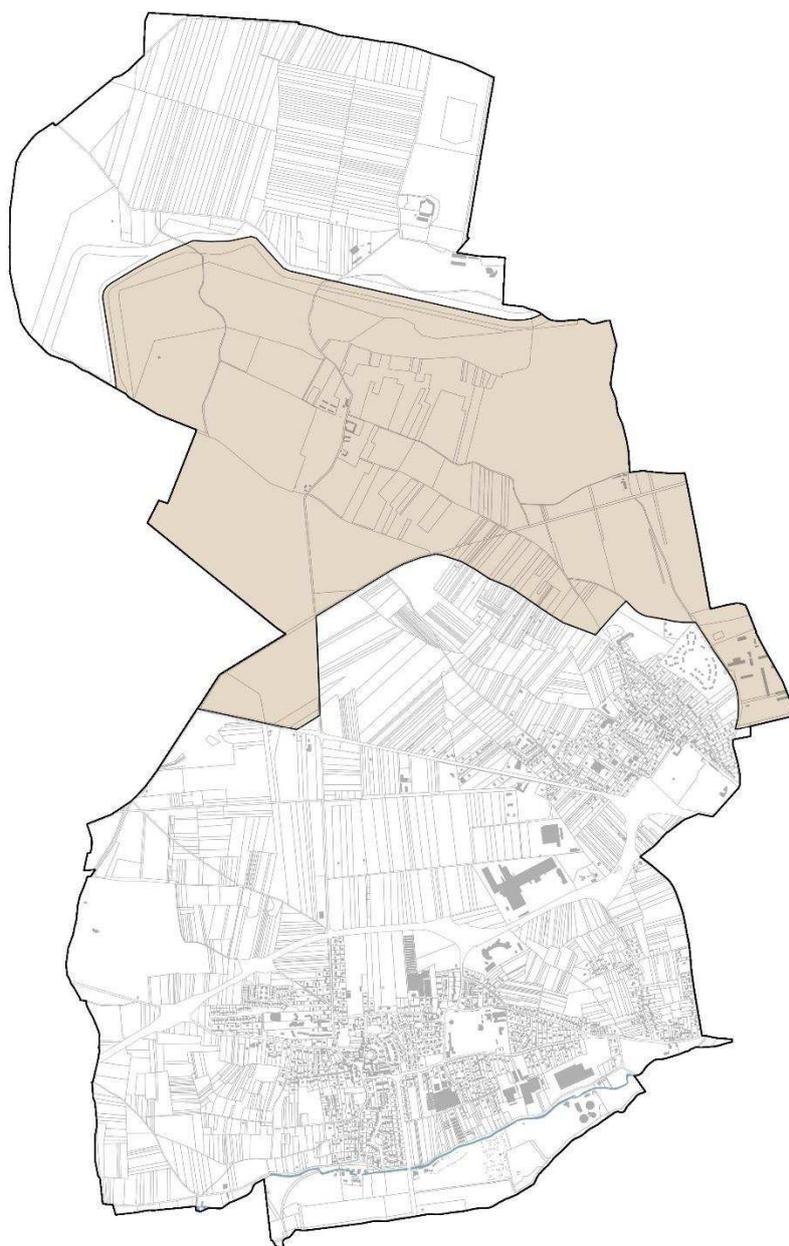


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			A condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exercice des activités militaires ou paramilitaires.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			A condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exercice des activités militaires ou paramilitaires.
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			A condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'exercice des activités militaires ou paramilitaires.
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics:			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			A condition qu'ils soient liés et nécessaires à l'exercice des activités militaires ou paramilitaires.
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Il n'est pas fixé de règle.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait avec un minimum de 1 mètre.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m au point le plus haut.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 3,50 m.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les parties boisées doivent être préservées.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisées en UM2 et doit être réalisé en dehors de la voie publique.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimensions suffisantes pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

5 - Exceptions :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite nul dans le cas d'une pluie de 50 mm en 4h.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de

sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.



Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			En cas de reconstruction à l'identique d'une construction existante, ou d'une extension d'une construction existante dans la limite de 50 m ² de surface de plancher. En cas d'une annexe et/ou abris de jardin lié à une construction à destination d'habitation dans la limite de 8 m ² par terrain.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			

Zone AU

Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être édifiées à 5 m minimum des limites avec les emprises publiques.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à 5 m.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contigües implantées sur un même terrain devront respecter une marge de retrait au moins égale à 5 m.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) à destination de logement est fixée à 50 m² supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante (à la date d'approbation du présent règlement). Dans le cas de la démolition d'une construction) à destination de logement édifiée régulièrement existante à date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), sa reconstruction est possible avec la même emprise au sol, augmentée de 50 m².

5/ La hauteur maximale des constructions

la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au point le plus haut.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut de la construction.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

4/ STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Il n'est pas fixé de règle.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUp

La zone AUp correspond au secteur mixte à dominante résidentielle du projet de la ZAC des Belles Vues. Elle comprend un sous-secteur AUpa destiné à accueillir des constructions marquant l'entrée principale du quartier.

La zone AUp est destinée à accueillir des constructions à usage principalement d'habitation. Sont également autorisés les commerces, équipements et services qui en sont le complément normal, ainsi que les activités, sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement du quartier d'habitation.

La zone AUp est concernée par :

- Un aléa de remontée de nappe de sensibilité variable (faible à très forte) ;
- Un aléa moyen à fort au retrait-gonflement des argiles.

Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les désordres aux constructions liés à ces aléas.

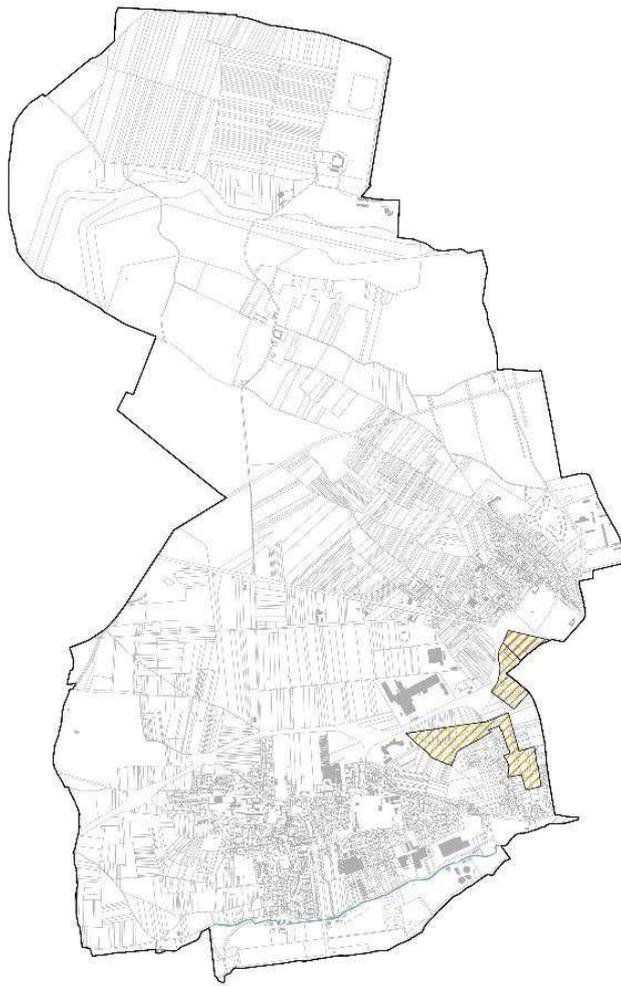


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements et/ou d'hébergements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Restauration			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m ² .
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			...de ne pas présenter de risques de dommages graves ou des nuisances pour le voisinage et si les travaux prévus sont de nature à en réduire les nuisances.
Entrepôt			... sous réserve qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques existantes.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

L'ensemble des constructions autorisées dans le tableau ci-dessus le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone AUp identifiée au plan de zonage. Le schéma devra respecter les orientations définies dans l'OAP ZAC des Belles Vues afin de garantir une bonne insertion. Il devra également prévoir la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable qui ne sont pas compatibles avec le voisinage, en particulier sous l'aspect de la sécurité et des nuisances (acoustiques, olfactives, desserte, stationnement...);
- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme ;
- Les antennes relais soumises à permis de construire ou à déclaration préalable.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées en limite des emprises publiques ou en retrait.

Le long des axes routiers RD116D et RD97, les constructions devront s'implanter en retrait, comme préconisé dans les études d'entrée de ville annexées au présent règlement.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Les constructions, y compris les constructions annexes, peuvent être implantées **en limites séparatives ou en retrait**.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

4/ L'emprise au sol des constructions

Dispositions générales

- Dans le secteur AUp, l'emprise au sol maximum des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri...) est fixée à 75 % de la superficie du terrain,
- Dans le secteur AUpa, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

Dispositions particulières

En application de l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme, en cas de réalisation d'une opération de logements aidés, l'emprise au sol maximale peut être majorée de 20%.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

5/ La hauteur maximale des constructions

- Dans le secteur AUp, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres à l'égout du toit,
- Dans le secteur AUpa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres à l'égout du toit ou R+3.

La hauteur des installations et équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales :

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.

L'affectation d'un terrain à usage exclusif de dépôt de quelque nature que ce soit, dès lors qu'elle est incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la commodité du voisinage est interdite.

Dispositions générales applicables à tous types de travaux : construction nouvelle, extension, transformation ou réhabilitation de constructions existantes

L'aspect général des constructions, y compris les annexes et les clôtures, devra s'harmoniser avec la typologie architecturale dominante du site, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades et par le choix des matériaux et des couleurs.

Une architecture de facture moderne est autorisée dans la mesure où la construction répond à des critères de qualité, d'insertion dans le site et qu'elle respecte les règles concernant les jeux de volumes, le choix des produits et des couleurs.

Les terrassements et surélévations de terrain abusifs et injustifiés sont interdits.

En cas d'opération d'ensemble comprenant plusieurs logements, une seule antenne à usage collectif est autorisée.

Les clôtures

Dans la zone AUp, les clôtures devront respecter les Cahiers de Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC des Belles Vues.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Il sera aménagé, sur chaque terrain, au moins 25% d'espaces plantés paysagés en espace de pleine-terre.

Les arbres de haute tige existants doivent si possible être maintenus. En cas d'impossibilité de conserver les plantations existantes, la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre doit être réalisée. Les aires de stationnement aérien devront compter au minimum 1 arbre pour 4 places.

Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

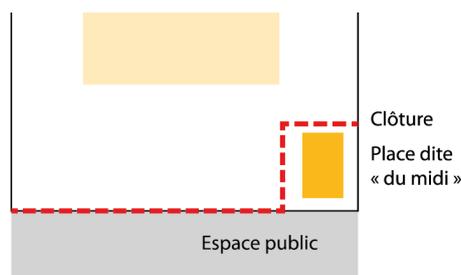
4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose pour les constructions nouvelles, les *extensions* de constructions existantes, les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi que lors de la création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable, à condition que soit créée plus de 2 logements. S'il n'est pas créé plus de 2 logements, il ne sera pas exigé de création de nouvelles places de stationnement.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement. La mutualisation des stationnements est encouragée dans le cadre de l'opération des Belles Vues.

Une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public (place dite « du midi ») conformément au schéma ci-dessous :



CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 – Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée. Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 – Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

Pour les opérations de construction ou d'aménagement dont l'emprise occupe une surface d'au moins 5000 m², des aménagements de voies spécifiques doivent être créés pour la circulation des vélos.

4 – Règle applicable aux ouvrages techniques

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et

convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux avec un débit de fuite nul dans le cas d'une pluie de 50 mm en 4h.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débourbées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques.

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUr

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée pour accueillir des logements et éventuellement des équipements dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires.

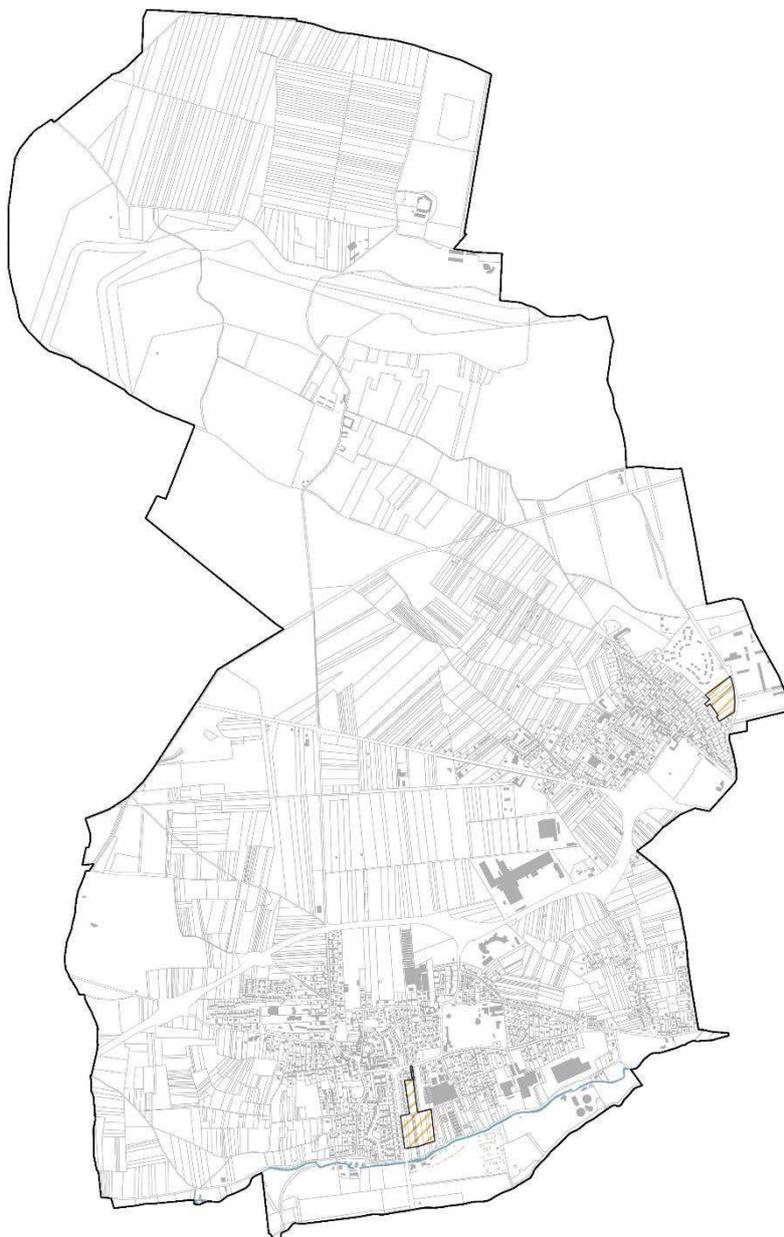


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			A l'intérieur des périmètres repérés sur le document graphique comme emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, les opérations de construction de logements devront comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
Restauration			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			... dans la limite d'une surface de plancher inférieure ou égale à 200 m².
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

L'ensemble des constructions autorisées dans le tableau ci-dessus le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de chaque zone AUr identifiée au plan de zonage. Le schéma devra respecter les orientations définies dans l'OAP Secteur d'urbanisation sud du centre bourg et dans l'OAP Les Corlues afin de garantir une bonne insertion. Il devra également prévoir la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

En dérogation de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, il est institué que, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un terrain ou sur plusieurs terrains contigus, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dispositions générales

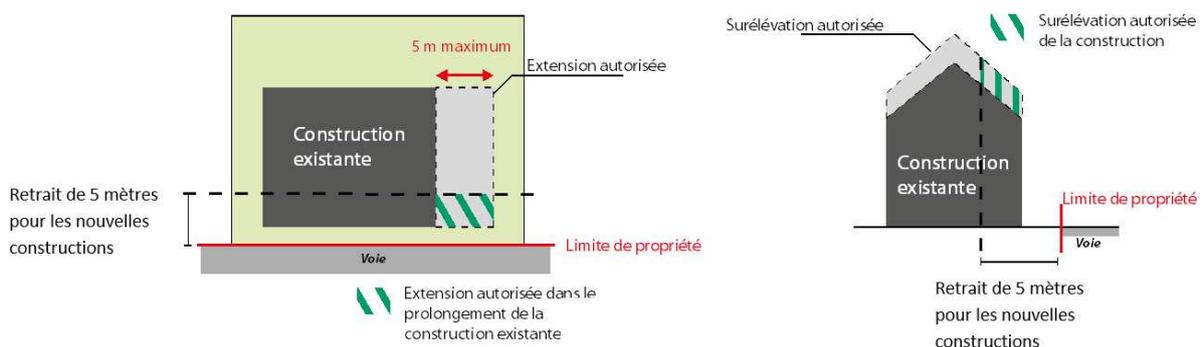
Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite avec l'emprise publique.

Dispositions particulières

Dans la *marge de recul*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (XX/XX/XXXX),
- les escaliers, perrons et marquises,
- les constructions annexes,
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et services publics...

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaires maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.



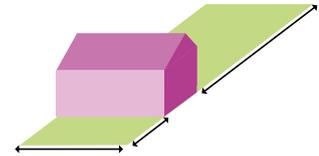
2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales

Dans une bande de 25 mètres par rapport aux voies :

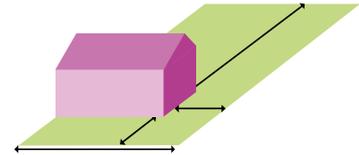
Terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade sur rue :

Les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives latérales.



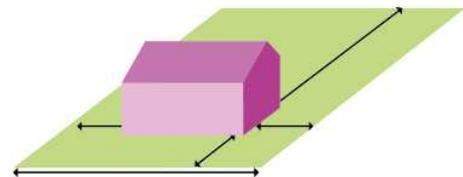
Terrains entre 13 m et moins de 20 m de largeur de façade sur rue :

Les constructions peuvent s'implanter sur une limite séparative latérale maximum.



Terrains de 20 m et plus de largeur de façade sur rue :

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales.



Au-delà de la bande de 25 m par rapport aux voies :

Dans tous les cas (terrains existants et issus d'une division), les constructions doivent s'implanter en retrait de toutes les limites séparatives.

Les retraits des limites séparatives sont fixés à :

Pour les terrains présentant jusqu'à 13 m de largeur de façade :

- **2 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Pour les terrains entre 13 m et moins de 20 m de largeur de façade :

- **3 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Pour les terrains de 20 m et plus de largeur de façade :

- **4 mètres** minimum si la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **8 mètres** minimum si la façade comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

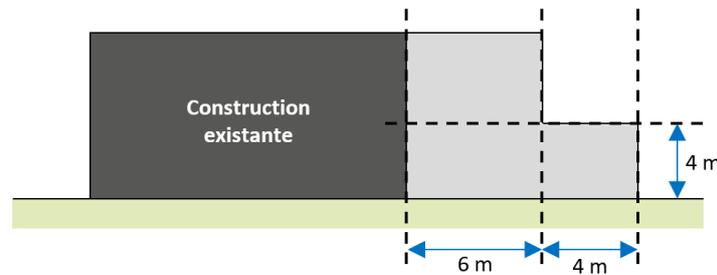
Dispositions particulières

Dans la *marge de recul*, sont autorisés :

- les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (XX/XX/XXXX),
- les escaliers, perrons et marquises,
- les constructions annexes.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 10 mètres linéaires sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et qu'elles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles et sous condition de respecter un gabarit, tel que défini sur le schéma ci-après, de :

- 6 mètres de linéaire possibles sur une hauteur supérieure à 4 mètres,
- Plus 4 mètres possibles uniquement en RDC, avec une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres.



3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Dispositions générales

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain devront respecter *une marge de retrait* égale à :

- **8 mètres** minimum si les façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes,
- **16 mètres** minimum si l'une des façades comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes.

Dispositions particulières

Il n'est pas fixé de règle :

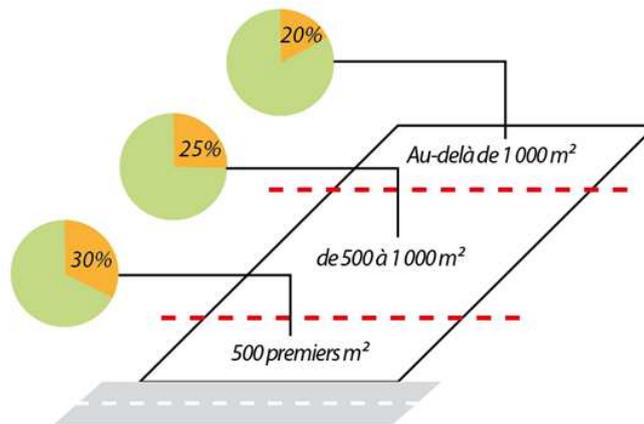
- entre une construction principale et une construction annexe ou entre deux constructions annexes ;
- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 16 mètres de la façade en vis-à-vis.

4/ L'emprise au sol des constructions

Dispositions générales

L'emprise au sol maximum des constructions de toute nature (constructions principales, annexes, terrasse située à plus de 0,60 m au-dessus du terrain naturel, piscine, abri...) est fixée à :

- Pour la première tranche de 500 m² de terrain : **30 %** de la superficie du terrain,
- Pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : **25 %** de la superficie du terrain,
- Pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : **20%** de la superficie du terrain.



Par exemple, l'emprise au sol maximale d'un terrain de 1 200 m² sera calculée de la manière suivante :

- pour la première tranche de 500 m² de terrain : 30 % de la superficie du terrain, soit 150 m²,
- pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : 25 % de la superficie du terrain, soit 125 m²,
- pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : 20% de la superficie du terrain, soit 40 m².

Ainsi, pour un terrain de 1 200 m², l'emprise au sol maximale est de 150 + 125 + 40 = 315 m².

Par ailleurs, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières

Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) qui atteint déjà l'emprise au sol maximale autorisée par le présent règlement, une extension est toutefois autorisée. L'emprise au sol maximale de cette extension est fixée à :

- 30 m² au maximum dans le cas d'une extension en RDC, d'une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres,
- 20 m² au maximum dans le cas d'une extension d'une hauteur supérieure à 4 mètres.

Cette extension est permise sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes et la vulnérabilité des biens.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres** au point le plus haut soit :

- en cas de toiture à pentes : **6 mètres** à l'égout du toit et **9 mètres** au faitage,
- en cas de toiture terrasse : **9 mètres** à l'acrotère.

Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU (XX/XX/XXXX) ne respecte pas la règle générale, son aménagement et/ou son extension sont admises sous condition de se limiter à la hauteur de la construction initiale avant travaux et de respecter les autres dispositions du présent règlement et de ne pas aggraver pas une non-conformité avec les autres règles.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règle générale :

Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain.

Les extensions des constructions existantes doivent prendre en compte le gabarit, le rythme des façades et l'organisation de la ou des construction(s) existantes dans un souci de bonne intégration architecturale et paysagère.

Façades :

Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

Toitures :

Les toitures seront à pentes. Seules les constructions concernées par l'article L 111-16 du Code de l'urbanisme peuvent déroger à cette règle.

Les toitures sont couvertes en tuiles plates ou en ardoises.

Les toitures « à la Mansart » sont interdites.

Clôtures :

Les clôtures sur rue seront limitées à une hauteur de 1,80 m (hauteur des piliers incluse) et pourront être composées soit :

- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.
- D'un mur plein d'aspect pierre s'harmonisant avec le caractère de la construction principale et des constructions environnantes.

Les clôtures en limite séparative seront limitées à une hauteur de 2 m et pourront être composées soit :

- D'un grillage doublé d'une haie.

- D'un mur bahut recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur sont en harmonie avec la construction principale et le site environnant. Il pourra être surmonté d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou enduit de plaques ou grilles et grillages.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton. En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum), soit par un dispositif ajouré ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Eléments techniques :

La totalité des éléments techniques en toiture doivent, dans le cas de constructions neuves, être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.

Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Les éléments de climatiseurs et de pompes à chaleur visibles depuis l'extérieur doivent, dans le cas de constructions neuves, être intégrés à la construction soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie, soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

Règles complémentaires :

Les extensions seront traitées soit en utilisant le vocabulaire architectural et les couleurs de la construction existante, soit en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des produits nobles.

Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, bareaudages, corniches...) seront autant que possible conservés.

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

Les arbres ne nécessitant pas d'être abattus pour la réalisation de la construction doivent être préservés sauf impossibilité technique ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des

biens. En outre, tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

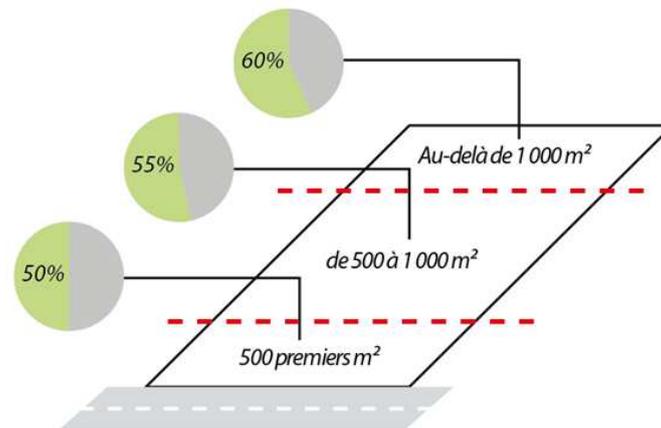
Il sera planté au moins un arbre à haute tige pour 200 m² de terrain.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Dans les opérations d'ensemble portant sur une surface d'au moins un hectare, sera prévue et conservée une surface d'au moins 10 % de l'emprise de l'opération, aménagée en espace vert collectif.

La part d'espace vert de pleine terre minimum à conserver est fixée à :

- Pour la première tranche de 500 m² de terrain : 50 % de la superficie du terrain,
- Pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : 55 % de la superficie du terrain,
- Pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : 60 % de la superficie du terrain.



Par exemple, la part minimale d'espaces verts de pleine-terre d'un terrain de 1 200 m² sera calculée de la manière suivante :

- pour la première tranche de 500 m² de terrain : 50 % de la superficie du terrain, soit 250 m².
- pour la deuxième tranche de 500 à 1000 m² de terrain : 55 % de la superficie du terrain, soit 275 m².
- pour la dernière tranche, au-delà de 1000 m² de terrain : 60% de la superficie du terrain, soit 120 m².

Ainsi, pour un terrain de 1 200 m², la part minimale d'espaces verts de pleine-terre est de 250 + 275 + 120 = 645 m².

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

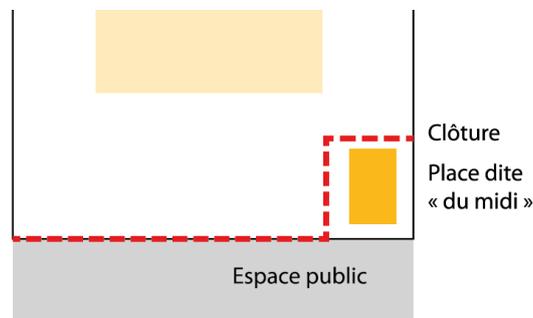
4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement.

Cette obligation s'impose pour les constructions nouvelles, les *extensions* de constructions existantes, les changements de destination à l'intérieur du volume du bâti ainsi que lors de la création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

Une place au moins devra être réalisée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public (place dite « du midi ») conformément au schéma ci-dessous :



CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

5. Les voies de desserte

Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité et facilité, la circulation des piétons et des personnes à mobilité réduite.

2. Les accès

Le nombre des accès créés sur les voies peut être limité, dans l'intérêt de la sécurité, à un accès par terrain. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

La largeur des accès doit être de 2,70 mètres minimum.

3. Les voies de desserte interne

Les caractéristiques des voies de desserte internes destinées à desservir des constructions (logements, commerces, équipements, etc.) doivent être étudiées selon la nature et l'importance de la ou des constructions desservies de manière à ce que la circulation interne puisse répondre de manière satisfaisante au besoin créé et à ce que la sécurité des biens et des personnes (éclairage, lutte contre l'incendie par exemple) puisse être assurée.

La largeur de l'emprise de la chaussée de la voie nouvelle constituée par un passage privé ou une servitude de passage doit être au minimum de :

- 3,5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, ne desservant qu'un seul logement,
- 5 mètres pour les voies de moins de 50 mètres de longueur, desservant moins de cinq logements,
- 8 mètres dans les autres cas.

Il n'est pas fixé de règle pour les ouvrages techniques tels que les postes de distribution électrique.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux avec un débit de fuite nul dans le cas d'une pluie de 50 mm en 4h.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les *installations classées* ou du Code de l'environnement, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance de la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

3- Réseaux divers :

Les réseaux privés de raccordement réalisés sur la parcelle devront être enterrés.

Pour les opérations portant sur la construction d'au moins 3 logements collectifs ou individuels, un local ou un emplacement spécifique pour le stockage des containers à déchets ménagers doit être prévu hors des voies ou emprises publiques..

Pour les opérations comprenant plusieurs logements, devra être respectée la réglementation relative a la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impassse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impassse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AUi

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée pour accueillir des activités économiques et éventuellement des équipements dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC des Belles Vues.

La zone Aui est concernée par :

- Un aléa de remontée de nappe de sensibilité variable (faible à très forte) ;
- Un aléa moyen à fort au retrait-gonflement des argiles.

Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les désordres aux constructions liés à ces aléas.

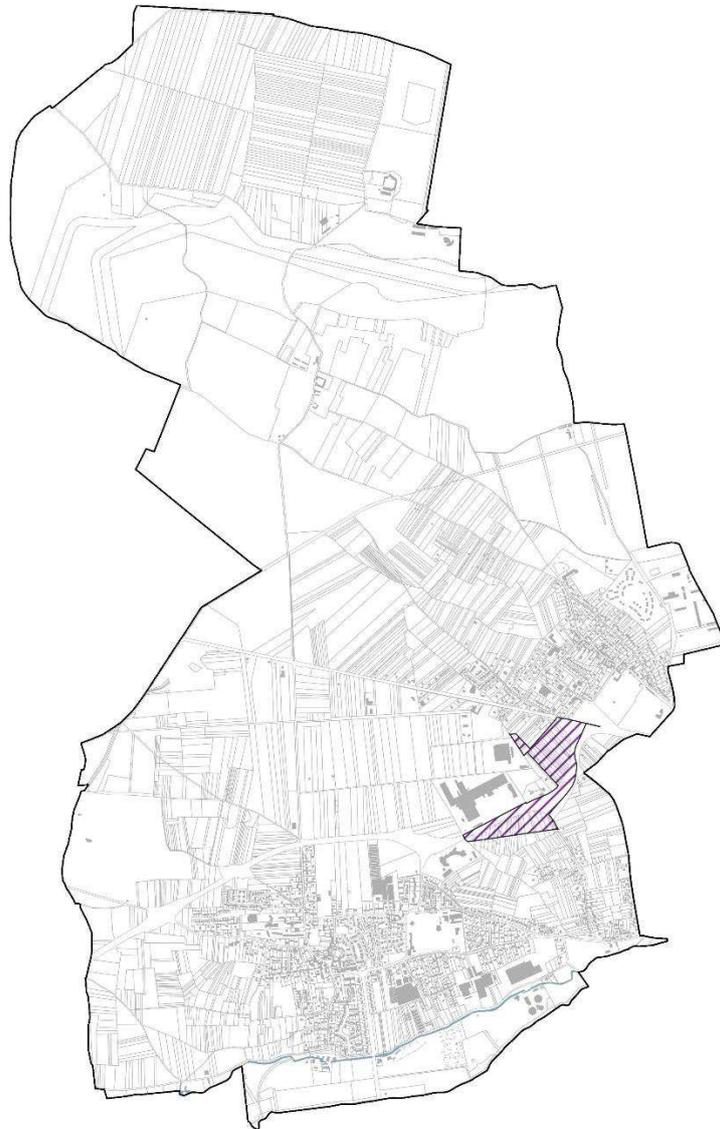


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			... à condition qu'elles soient directement liées à une construction à usage d'activités économiques (logements de gardien, logements de fonction).
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient directement liées au fonctionnement d'activités d'artisanat, de commerce ou d'industrie.
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

L'ensemble des constructions autorisées dans le tableau ci-dessus le sont sous condition qu'elles s'intègrent dans un schéma d'aménagement qui porte sur l'ensemble de la zone AUi identifiée au plan de zonage. Le schéma devra respecter les orientations définies dans l'OAP ZAC des Belles Vues afin de garantir une bonne insertion. Il devra également prévoir la réalisation des équipements, infrastructures et réseaux nécessaires au bon fonctionnement de l'ensemble.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

La marge minimum de retrait est de 2,5 m par rapport à l'*alignement*.

Le long des axes routiers RD116D et RD97, les constructions devront s'implanter en retrait comme préconisé dans les études d'entrée de ville annexées au présent règlement.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.

La marge de retrait doit être au moins égale à 5 m.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Lorsque deux constructions implantées sur la même propriété ne sont pas contiguës, elles doivent respecter entre elles une distance au moins égale à 5 m.

4/ L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder 75 % de la superficie du terrain.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 m à l'égout du toit.

La hauteur maximale des bâtiments et équipements publics n'est pas réglementée.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute imitation ou utilisation brute de produits destinés à être recouverts est interdite.

Un soin particulier doit être porté à l'aspect esthétique, au choix des couleurs pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les clôtures

Dans la zone AUi, les clôtures devront respecter les Cahiers de Prescriptions architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC des Belles Vues.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dispositions générales

Une proportion de la surface du terrain doit recevoir un aménagement paysager végétal de pleine terre, hors aires de stationnement. Cette proportion est fixée à 20% de la surface de la parcelle. La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire pour 200 m² de terrain libre. Les marges laissées libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives doivent être végétalisées. Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de stationnement.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Chaque constructeur doit réaliser, sur le terrain propre à l'opération, le nombre d'aires de stationnement qui lui est imparti en application des normes fixées par le présent règlement, ainsi que les aires de manœuvre et de stationnement pour les opérations de chargement-déchargement.

Cette obligation s'impose à l'occasion des constructions nouvelles, des *extensions* de constructions existantes, des changements d'affectation à l'intérieur du volume du bâti ainsi qu'en cas de création de logements à l'intérieur d'un volume existant, même si cette création ne fait pas l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable. La mutualisation des stationnements est encouragée dans le cadre de l'opération des Belles Vues.

Le nombre d'emplacements imposé par catégorie de construction ainsi que les modalités de réalisation de ces places sont présentés dans les dispositions générales du règlement.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1 - Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité et du stationnement public. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2 - Règles relatives à la desserte de la parcelle

La desserte de la parcelle peut être assurée soit par une voie publique, soit par une servitude légalement instituée sur une emprise privée.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte-tenu du nombre de logements ou de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3 - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions projetées

Les voies créées sur les parcelles pour desservir les constructions ou les parkings doivent être de dimension suffisante pour répondre, dans des conditions satisfaisantes de confort et sécurité, aux besoins générés par le programme de construction projeté. Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cyclistes. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères (voies publiques) et de secours.

4 - Règle applicable aux ouvrages techniques :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1 - Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par un branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes en respectant les conditions imposées par le règlement du service des eaux donné par le service gestionnaire et, le cas échéant, celui du service de prévention contre l'incendie.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement d'eaux usées. Les réseaux privés doivent être conçus de manière à ce que les eaux usées et les eaux pluviales soient séparées et que les

eaux usées soient rejetées vers le réseau public d'assainissement d'eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement autonomes sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau public,
- Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Pour le traitement des eaux pluviales doivent être privilégiées les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques.

Le ruissellement peut être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle, des solutions susceptibles d'infiltrer ou de stocker les apports pluviaux, avec un débit de fuite nul dans le cas d'une pluie de 50 mm en 4h.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement.

Les eaux issues des surfaces imperméabilisées des parkings et voiries doivent être traitées (débouées et déshuilées) avant l'infiltration à la parcelle ou rejetées dans le réseau public.

3- Réseaux divers :

Devra être respectée la réglementation relative à la défense incendie, notamment la présence d'hydrants suffisants.

4- Exceptions :

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

5- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Il s'agit d'une zone qui accueille de l'activité agricole.

Le STECAL A1 vise à la réalisation d'une salle des fêtes. Il est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

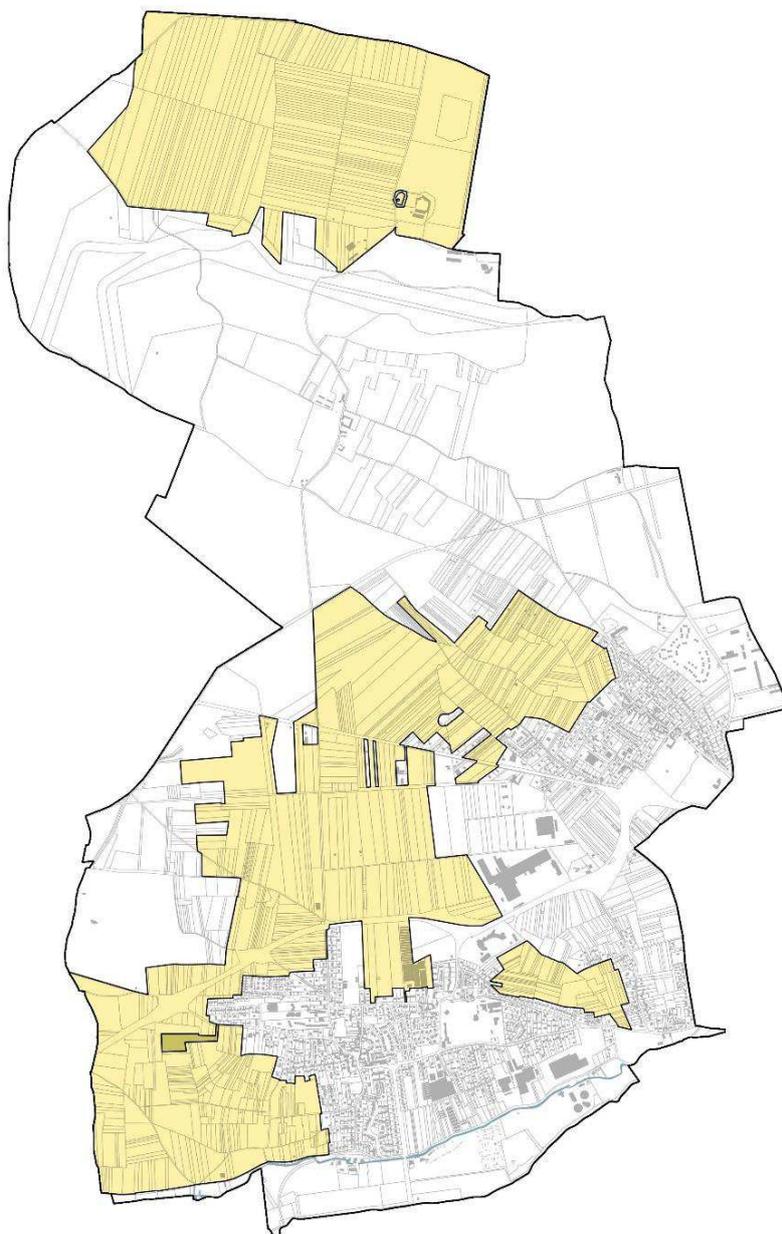


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			... à condition d'être destinées au logement principal de l'exploitant ou au logement du personnel. Elles sont admises, soit en continuité, par aménagement ou extension des bâtiments d'exploitation, soit dans un environnement proche.
Hébergement			
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			En secteur A1, les constructions à destination de restauration sont autorisées sous condition de respecter les orientations de l'OAP.
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			En secteur A1, les constructions à destination d'activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées sous condition de respecter les orientations de l'OAP.
Hébergement hôtelier et touristique			En secteur A1, les constructions à destination d'hébergement touristique sont autorisées sous condition de respecter les orientations de l'OAP.
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

Changement de destination

Est autorisé, au sein des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, le changement de destination de la destination agricole vers la destination habitation.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 m minimum de l'emprise des voies et emprises publiques.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait. La *marge de retrait* sera au moins égale à 6 m.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle.

4/ L'emprise au sol des constructions

En zone A : Il n'est pas fixé de règle.

En zone A1 : L'emprise au sol maximum des constructions ne peut excéder **20 %** de la superficie du terrain.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m au point le plus haut, cheminées et superstructures exclues.

Toutefois cette hauteur pourra être dépassée, si cela est nécessaire pour des raisons techniques liées au fonctionnement des installations et être portée à 15 m.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Par leur volume, leur architecture, les techniques employées, les couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Pour les bâtiments réalisés en bardage métallique (hangars agricoles) est préconisé l'emploi d'une couleur s'intégrant dans l'environnement dans lequel ils sont situés : exemples : vert pour les fonds de vallée, et ailleurs couleur sable pour les murs et terre cuite pour la toiture

Dispositions portant sur les clôtures

Sont interdits les dispositifs d'occultation ayant l'aspect de produits synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante.

Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton.

En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

Les clôtures seront réalisées en grillage soutenu par des poteaux en bois plantés en pleine terre d'une hauteur maximum de 1,80 m lorsqu'elles sont sur rue et de 2 mètres dans le cas de clôtures sur les limites séparatives. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un grillage à maille lâche (10x10cm minimum) soit par un dispositif ajouré ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Rappel : Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Les arbres existants devront être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

4/ STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible dans les conditions fixées à l'article 2, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1. Eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur le réseau collectif d'assainissement s'il existe ou vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel, les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

3- Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Il s'agit de zones naturelles qui présentent un intérêt écologique ou paysager : forêt, parcs, fonds de vallée... Elles sont protégées, les constructions y sont interdites ou extrêmement limitées.

Les secteurs N1 sont destinés à l'accueil des parcs de stationnement du CEA ;

Les secteurs Nzh sont destinés à la préservation des zones humides avérées ;

Le secteur Ne correspondant au parc de la ZAC des Belles Vues est destiné à être aménagé en espace naturel pouvant accueillir des installations sportives et de loisirs accessibles au public.

La zone N est concernée par :

- Un aléa de remontée de nappe de sensibilité variable (faible à très forte) ;
- Un aléa moyen à fort au retrait-gonflement des argiles.

Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter les désordres aux constructions liés à ces aléas.

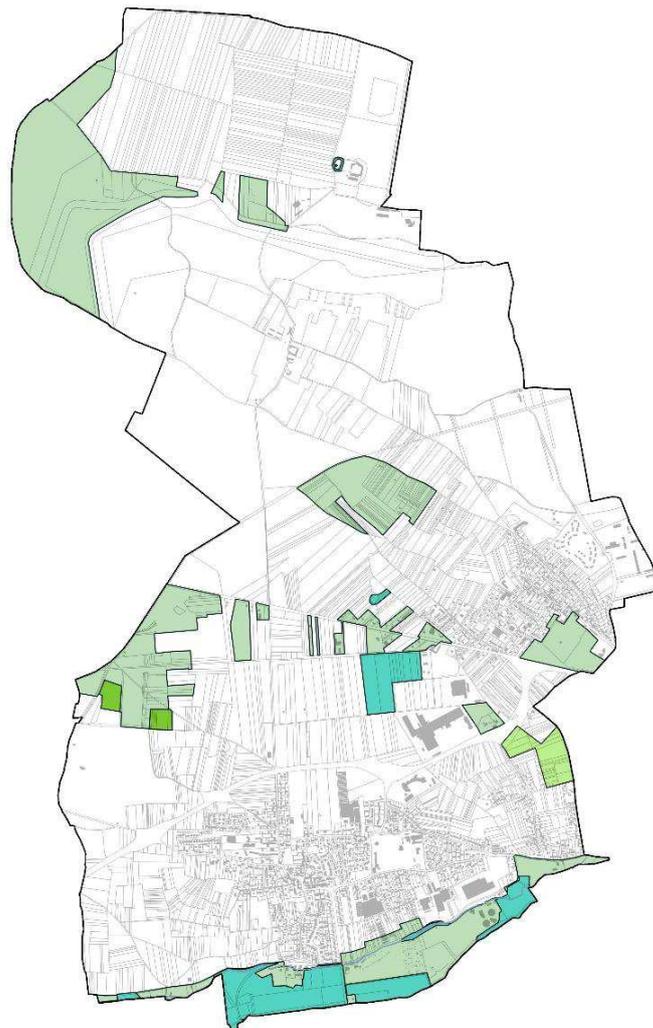


Image fournie à titre indicatif

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Conformément à l'article R151-27 et 28 du Code de l'urbanisme, le règlement ne peut distinguer que 5 destinations et 20 sous destinations des constructions, à savoir :

Les destinations et sous destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous condition...
Habitation :			
Logement			En cas de reconstruction à l'identique d'une construction existante, ou d'une extension d'une construction existante dans la limite de 50 m ² de surface de plancher.
Hébergement			En cas d'une annexe et/ou abris de jardin lié à une construction à destination d'habitation dans la limite de 8 m ² par terrain.
Commerces et activités de services :			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire :			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			
Equipements d'intérêt collectif et services publics :			Au sein du secteur Ne, sous réserve qu'ils soient liés à l'utilisation, l'usage ou l'équipement du parc.
Locaux et bureaux des administrations publiques			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques			
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Equipements sportifs			Au sein du secteur Ne, sous réserve qu'ils soient liés à l'utilisation, l'usage ou l'équipement du parc.
Autres équipements recevant du public			
Exploitations agricole et forestière :			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

- Au sein des secteurs N1, Sont autorisés au sein du secteur N1 uniquement les installations et aménagements à vocation de parc de stationnement nécessaires à des activités et aux aménagements et constructions afférents, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à leur réalisation.
- Au sein des secteurs NZH, toutes constructions, affouillement ou exhaussement de sol est interdite, à l'exception des constructions et installations permettant leur valorisation et l'accueil du public, ainsi que les travaux nécessaires à leur réalisation.
- Au sein du secteur Ne, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, hormis les suivantes, qui sont autorisées :
 - Les travaux nécessaires à l'aménagement et l'entretien des infrastructures routières,
 - Les ouvrages liés aux réseaux existants ou à créer,
 - Les travaux nécessaires à la création et l'entretien des cheminements piétons et cyclistes,
 - Les constructions ou installations d'intérêt collectif, équipements de loisirs ou sportifs, sous réserve qu'elles soient liées à l'utilisation, l'usage ou l'équipement du parc.

Sont par ailleurs interdites :

- Les installations classées soumises à autorisation préalable ;
- La création d'aire de dépôt de véhicules, garage collectif de caravanes ou résidences mobiles ;
- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées au sens du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

En zone N : Les constructions doivent être édifiées à 6 m minimum des limites avec les emprises publiques.

En zone N1 : Les constructions doivent être édifiées à 6 m minimum des limites avec les emprises publiques.

En zone Nzh : Les constructions doivent être édifiées à 6 m minimum des limites avec les emprises publiques.

En zone Ne : Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des limites avec les emprises publiques.

Toutefois, peuvent être admises à l'intérieur de ces marges, les constructions et les installations techniques, ainsi que les clôtures au sein du secteur N1.

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone N : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à 5 m.

En zone N1 : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à 5 m.

En zone Nzh : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La distance de retrait sera au moins égale à 5 m.

En zone Ne : Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des limites séparatives.

3/ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

En zone N : Les constructions non contigües implantées sur un même terrain devront respecter une marge de retrait au moins égale à 5 m.

En zone N1 : Les constructions non contigües implantées sur un même terrain devront respecter une marge de retrait au moins égale à 5 m.

En zone Nzh : Les constructions non contigües implantées sur un même terrain devront respecter une marge de retrait au moins égale à 5 m.

En zone Ne : Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain .

En toutes zones, les constructions annexes et/ou abris de jardin ne pourront être implantés à plus de 25 mètres de la construction principale à destination d'habitation.

Il n'est pas fixé de règles pour les installations et équipements d'intérêt collectif et services publics.

4/ L'emprise au sol des constructions

Disposition générale :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% du terrain.

L'emprise au sol maximale des annexes et/ou abris de jardin liés à une construction à destination d'habitation existante est fixée à 8 m² par terrain.

Dispositions particulières :

En zone N : L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) à destination de logement est fixée à 20 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante (à la date d'approbation du présent règlement). Dans le cas de la démolition d'une construction édifiée régulièrement existante à date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), sa reconstruction est possible avec la même emprise au sol, augmentée de 20 m².

En zone N1 : L'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 50 m².

En zone Nz h : L'emprise au sol maximale des extensions des constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) à destination de logement est fixée à 20 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante (à la date d'approbation du présent règlement).

En zone Ne : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtis, après extension ou travaux, ne doit pas être supérieure à 500 m² sur l'ensemble de la zone Ne.

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au point le plus haut.

2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Rappel : selon l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions portant sur les clôtures

Dispositions pour les clôtures donnant sur une voie ou un chemin public :

La hauteur maximale des clôtures sur une voie ou un chemin public ne doit pas dépasser 1,80 m. Dans tous les cas sont interdits les dispositifs d'occultation présentant l'aspect de produits synthétiques, notamment s'ils sont posés sur une clôture existante. Les clôtures ne devront pas présenter un aspect type plaques en béton.

Cas particuliers :

- Le long du linéaire de hauteur spécifique identifié sur le plan de zonage, la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 2,50 m. La clôture doit être constituée d'une grille ou grillage pouvant être complété d'une haie vive.

- En limite de la RD 97, un mur plein avec accompagnement végétal est autorisé.
- En cas de réfection partielle d'une clôture, il est autorisé la reconstruction à l'identique.

Dispositions pour les clôtures ne donnant pas sur une voie ou un chemin public :

Les clôtures seront réalisées en grille ou grillage soutenus par des poteaux plantés en pleine terre d'une hauteur maximum de 1,50. Elles pourront être doublées d'une haie vive composée d'essences locales.

En secteur N1, la hauteur maximale des clôtures ne doit pas dépasser 2,50 m. La clôture doit être constituée d'une grille ou grillage pouvant être complété d'une haie vive.

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A l'exception du secteur N1, les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations en nombre et espèces équivalents.

Au sein du secteur N1, les espaces, hors parcs de stationnement, leurs accès et les aménagements afférents (tels que les bassins de rétention), devront être conservés en pleine terre et plantés.

Les espaces de stationnement devront être, dans la mesure du possible, paysagés et plantés. La réalisation de revêtement perméable (type evergreen) est obligatoire pour le parking visiteur (secteur N1 situé le plus à l'ouest) et encouragé pour le parking destiné aux salariés du site.

Au sein du secteur Ne et en cas d'impossibilité de conserver les plantations existantes, la plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain libre doit être réalisée.

Espaces paysagers non constructibles :

Dans les espaces identifiés sur le plan de zonage comme espaces paysagers non constructibles au titre des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R 130-1 du Code de l'urbanisme.

CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

1. Eau potable

Le branchement à un réseau public de distribution sous pression de caractéristiques suffisantes est obligatoire pour toute construction, installation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable.

2. Assainissement

Toutes les eaux et matières usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur le réseau collectif d'assainissement s'il existe ou vers des dispositifs d'assainissement autonome conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Avant leur rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel, les eaux résiduaires industrielles seront épurées par des dispositifs de traitement conformes aux exigences des textes réglementaires.

En cas de rejet dans le réseau collectif de collecte des eaux pluviales, devront être respectées les normes de débit de fuite fixées par le règlement d'eau et d'assainissement.

Il n'est pas fixé de règle au sein du secteur Ne.

3. Collecte des déchets

Dans le cas d'un seul logement :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

Entre deux et dix-neuf logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Vingt logements et plus :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

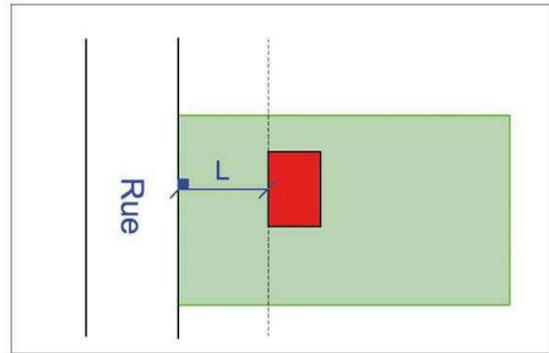
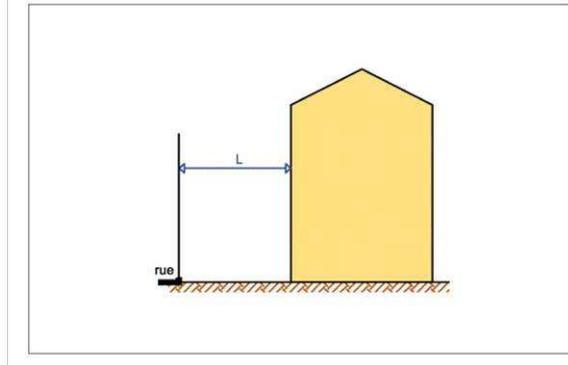
Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

ANNEXES

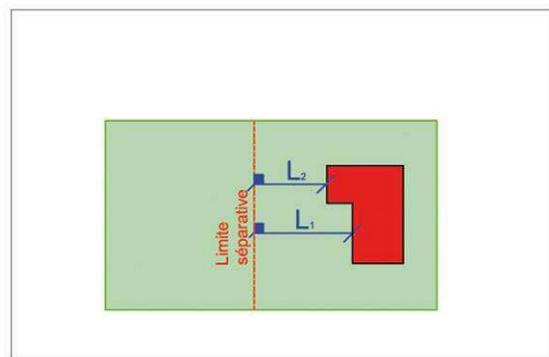
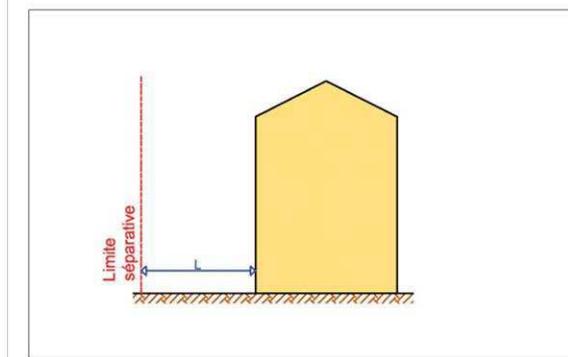
ANNEXE 1 : Lexique d'explication de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement

Modalité de calcul de la longueur (L)

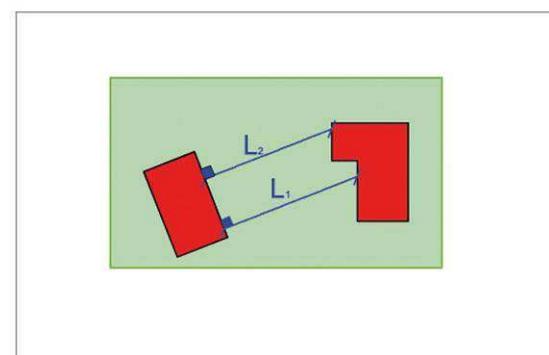
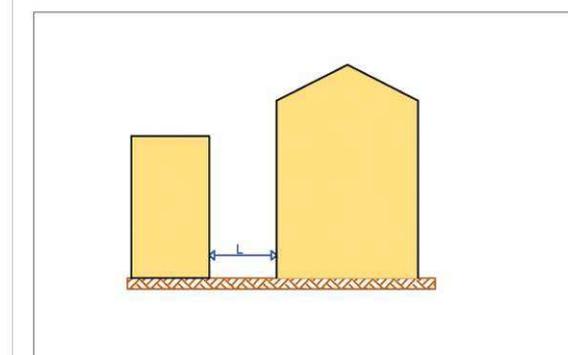
Pour l'application de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques :



Pour l'application de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives :



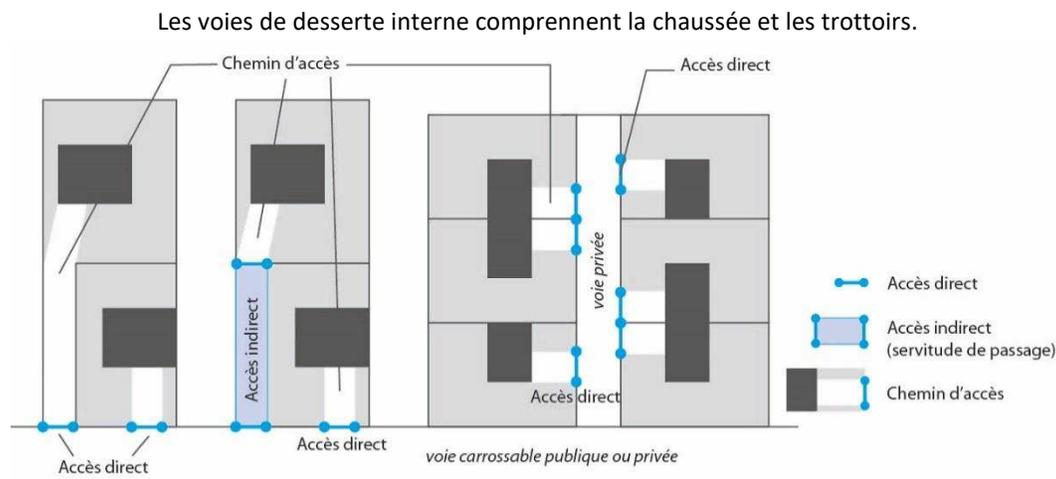
Pour l'application de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres :



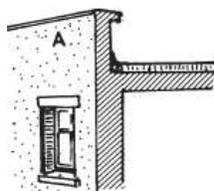
Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

La voie de desserte interne nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes ou plusieurs logements.



Acrotère : muret plein ou à claire-voie établi au faîte des façades, à la périphérie de la toiture-terrasse d'un bâtiment.



Alignement par rapport aux voies :

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou d'un fond privé et d'une voie ouverte à la circulation publique

Construction annexe :

Est considérée comme construction annexe, une construction qui répond aux conditions cumulatives ci-après :

- une construction non affectée à l'habitation ou à l'activité, à usage de garage, abri de jardin, remise à bois etc.
- une construction non contiguë à une construction principale
- une construction dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au point le plus haut
- une construction dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².

Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Clôture :

Désigne tout type de construction (mur, muret, grille,...etc.) ou de plantation de végétaux, qui délimite un terrain qui sert à enclore 2 propriétés privées ou une propriété privée et le domaine public

Élément technique :

Les éléments techniques correspondent aux éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement d'une construction et qui ne font pas partie de la structure bâtie en tant que telle. Il peut s'agir de descentes d'eaux pluviales, d'édicules et gaines techniques, de dévoiements des conduits de cheminée, d'antennes ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.

Emplacement réservé :

Emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement public, un espace public ou une infrastructure publique.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments, y compris débords de toitures, balcons, marquises, auvent.

Entrepôts :

Sont considérés comme « entrepôts » : les locaux d'entreposage de marchandises ou de matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux, les locaux de reconditionnement de produits et de matériaux, représentant plus du 1/3 des surfaces dédiées à l'activité du bâtiment. Lorsque la surface des locaux est inférieure ou égale à 1/3 des surfaces de l'activité, ils relèvent de la destination principale de l'activité.

Equipements d'intérêt collectif et services publics :

Ce sont des équipements publics ou privés qui assurent une fonction de service aux habitants en particulier dans les domaines administratif, sportif, culturel, médical, social et scolaire.

Exploitation agricole :

Une exploitation agricole est définie comme une unité fonctionnelle (terres, bâtiments, matériel, main d'œuvre) dirigée par un chef d'exploitation mettant en valeur localement une surface équivalant à la surface minimale d'installation (SMI) définie par le schéma directeur départemental des structures agricoles (ou par l'arrêté ministériel du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol).

Extension :

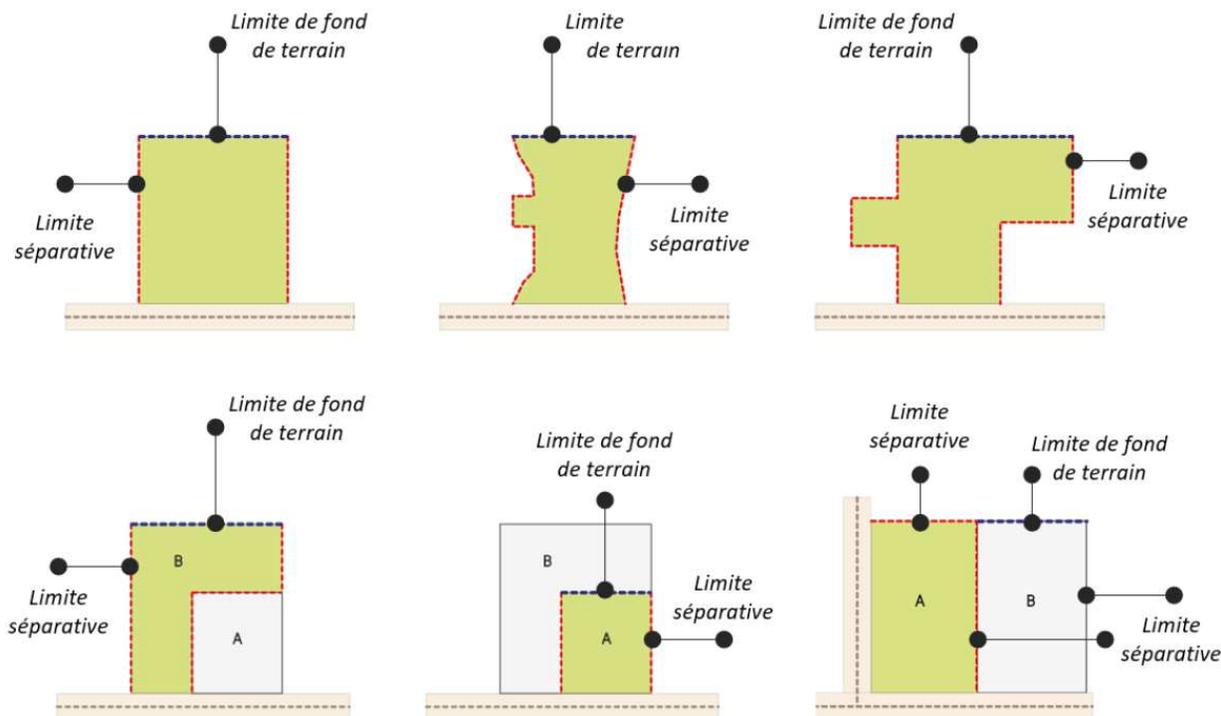
Agrandissement de la construction principale.

Façade :

Chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue la façade principale (façade sur rue), la façade arrière et les façades latérales le plus souvent appelées pignon.

Fond de parcelle (ou fond de terrain) :

C'est le fond opposé à la voie publique ou privée carrossable qui dessert la parcelle.



Modalités de calcul de la hauteur des façades :

La hauteur d'une façade est calculée du terrain naturel à l'aplomb de la façade jusqu'à la hauteur à l'égout du toit (ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse).

Terrain :

Le terrain est composé de l'unité foncière constituée de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à une même personne physique ou morale.

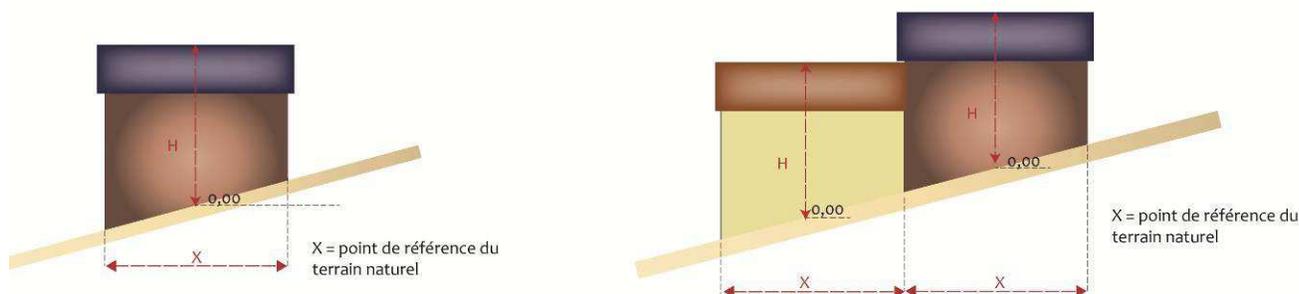
Terrain naturel – sol existant :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Doit être regardé comme sol naturel ou sol existant celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptation liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Modalités de calcul de la hauteur en cas de terrain en pente :

La hauteur sera calculée au milieu de la façade mesurée dans le sens de la pente.

Si la longueur de façade excède 20 mètres, elle sera divisée en tranches dont aucune n'excède 20 mètres, la hauteur sera calculée au milieu de chaque tranche.



Installations classées pour l'environnement :

Equipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976. La nomenclature classe ces installations en deux catégories :

- les installations classées soumises à déclaration préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable : ce sont celles qui présentent le risque le plus important.

Lucarne :

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

Marge de recul ou de retrait :

Distance de retrait imposée entre les *façades* d'une construction et la limite de la parcelle supportant cette construction avec le domaine public, les limites séparatives de la parcelle, et une autre construction.

Ouverture :

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure. Le contraire d'une façade avec ouverture est un pignon aveugle.

Ouverture de toit :

Ouverture à châssis vitré ouvrant ou non pratiqué dans la couverture.

Pan d'une toiture :

Surface plane formée par un versant de toiture.

Pleine terre :

Une surface est considérée comme une surface de pleine terre lorsqu'en tout point de celle-ci la percolation naturelle des eaux pluviales est possible. Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable,
- Sur une profondeur de 10 mètres de profondeur à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, télécommunications, eaux potable, usées, pluviales),
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

Dans les zones qui prévoient cette disposition, les espaces verts qui ne peuvent être réalisés en pleine terre sont compensés par la réalisation de toitures végétalisées et le traitement aérien des parkings souterrains. Ceux-ci peuvent être :

- Des espaces végétalisés extensifs : l'épaisseur de substrat est inférieure à 80 cm – 1m² d'espace végétalisé intensif équivaut à 0,2m² d'espace vert de pleine terre,
- Des espaces végétalisés intensifs : l'épaisseur de substrat est supérieure ou égale à 80 cm – 1 m² d'espace végétalisé intensif équivaut à 0,8m² d'espace vert de pleine terre.

La superficie totale d'espaces verts « équivalent pleine terre » d'une propriété s'obtient en additionnant les superficies pondérées de chacun des types d'espace vert.

Vues directes :

Notion d'ouvertures créant des vues directes:

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les fenêtres ;
- les portes-fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les fenêtres et châssis de toit.
- les balcons
- les loggias
- les terrasses situées à plus de 0.60 m du terrain naturel,
- les fenêtres et châssis de toit

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes au sens du présent règlement :

- les percements en sous-sol à condition que la hauteur de l'ouverture au point le plus haut soit inférieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel ;
- les portes pleines ;
- les ouvertures autres que celles mentionnées ci-dessus dont les dimensions sont inférieures ou égales à 0.50m x 0.50m à condition que ces ouvertures soient isolées les unes des autres d'au moins 0,50m et que la surface totale des ouvertures de ce type n'excède pas 5% de la surface de la façade considérée ;
- les châssis fixes et verre translucide,
- les marches et palier des escaliers extérieurs
- les pavés de verre
- les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse),
- les terrasses situées à 0.60 m maximum du terrain naturel
- la modification des ouvertures existantes créant des vues ou leur remplacement, à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement.

ANNEXE 2 : Cahier de recommandations

AVERTISSEMENT

Le présent document est un cahier de recommandations, dont le respect n'est pas obligatoire (sauf si elles sont reprises en tout ou partie dans le règlement du PLU), mais les constructeurs sont invités à le suivre afin d'assurer la qualité esthétique et environnementale de leur projet.

I - Recommandations pour toutes catégories de construction

Rappel : l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme est applicable en plus des dispositions du présent règlement, il précise que : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

L'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage naturel ou urbain devra être assurée en particulier par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés.

a) Qualité environnementale

- **Matériaux** : d'une manière générale, est préconisée l'utilisation de matériaux écologiques et issus de ressources locales et de filières durable. Si cela est compatible avec les dispositions du règlement du PLU est préconisé le recours à une architecture bio climatique.
- **Orientation : pour l'implantation des constructions il faut tenir compte :**
 - o De l'ensoleillement : profiter de la lumière naturelle et de l'ensoleillement dans les pièces à vivre afin d'économiser l'énergie pour l'éclairage et le chauffage ;
 - o Du vent : exposer les pignons sans fenêtre aux vents dominants.
- **Toitures terrasses** : en cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées.
- **Eaux pluviales** : intégration de système de récupération et de stockage des eaux pluviales pour des usages domestiques : arrosage, lavage extérieur...

b) Implantation sur le terrain

L'implantation sur le terrain devra être déterminée en respectant les principes suivants :

- Respecter au maximum le terrain naturel notamment s'il est en pente et éviter de devoir faire des mouvements de sol importants, déblais, remblais, que ce soit pour la construction principale ou les accès,
- Préserver les éléments de paysage intéressants qui peuvent exister sur le terrain, arbres remarquables, zone humide, cône de vue...

- Faire en sorte que la construction bénéficie d'un bon ensoleillement et éviter au maximum de priver d'ensoleillement les constructions voisines.

Lorsque cela est autorisé par le règlement, implanter la construction en limite de parcelle ce qui permet de mieux profiter de l'espace libre (jardin) plutôt que d'avoir des espaces résiduels. S'implanter en continuité des constructions voisines limite les effets de pignon aveugle peu esthétiques et assure une bonne protection des fonds de parcelle.

c) Couleurs

- Les enduits ne doivent pas être de couleur blanche mais d'un ton pierre ou sable pouvant aller vers l'ocre ou le beige rosé mais ni trop clair, ni trop sombre,
- Les menuiseries ou volets peuvent être colorés mais en évitant les teintes trop vives ou trop foncées et en évitant de multiplier les couleurs différentes sur une même construction ou un même ensemble de constructions.

Constructions nouvelles à usage d'habitation

a) Volumes – gabarits – proportions

Les gabarits devront être compatibles avec ceux des constructions environnantes. Les proportions, notamment le rapport entre la hauteur et les longueurs de façade devront être équilibrées.

b) Façades, murs

Les façades devront présenter une qualité esthétique et assurer une bonne intégration de la construction dans le paysage.

Elles devront être animées en jouant sur des éléments de modénature et de marquage tels que les bandeaux, les corniches, et les encadrements de fenêtre. Si les murs sont enduits, les enduits devront être simples et lisses ou avec un léger relief.

Les façades latérales des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts ; carreaux de plâtre, parpaings.

Ouvertures : portes fenêtres

Les proportions des ouvertures, ainsi que leur localisation devront être étudiées de manière à assurer un rapport équilibré avec la taille et la proportion des façades.

c) Les toitures et les ouvertures dans les combles

Les matériaux de couverture devront être choisis de manière à ce que leur aspect extérieur et leur couleur assurent une bonne intégration dans le paysage compte tenu notamment de l'aspect extérieur des constructions situées à proximité.

Les toitures peuvent être à pentes traditionnelles ou de conception contemporaine : toiture terrasse.

Les caractéristiques propres à chaque type de toiture devront être respectées : pentes, matériaux, types et nombre d'ouvertures...

Châssis de toit : Les châssis de toit doivent être insérés au mieux dans le rampant de la toiture en dépassant le moins possible de la surface de la toiture.

Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

II – Dispositions applicables en cas d'intervention sur les constructions existantes

• Travaux de réhabilitation ou de rénovation effectués sur du bâti ancien

Un soin particulier devra être apporté aux travaux de réhabilitation ou de transformation des constructions existantes qui présentent un certain caractère sur le plan architectural. L'architecture de la construction d'origine devra être prise en compte et respectée, en particulier dans le respect de la volumétrie ainsi que dans le choix des matériaux et des couleurs. Les éléments décoratifs d'origine devront, dans la mesure du possible, être conservés et mis en valeur : bandeaux, chambranles, balcons gardes corps...

La proportion des ouvertures traditionnelles (porte et fenêtre) doit être respectée : fenêtres plus hautes que larges.

En cas de création de nouveaux percements, ceux-ci devront être intégrés dans la composition des façades en tenant compte du rythme et des éléments de modénature.

Ouvertures dans les combles

Les lucarnes anciennes doivent être conservées et réhabilitées.

Les châssis de toit doivent être insérés dans le rampant de la toiture. Leur disposition sur la surface de la toiture doit être ordonnée par rapport à la composition générale de la façade. Ils doivent être placés de préférence dans l'axe des ouvertures des niveaux inférieurs ou des trumeaux.

En cas de création de balcon devront être utilisés des matériaux légers : métal ou bois.

Menuiseries

Les menuiseries devront être peintes ou lasurées.

En cas de pose de volets roulants les caissons ne devront pas être visibles de l'extérieur.

• Dispositions applicables aux extensions des constructions existantes

Les extensions devront être conçues et réalisées :

- soit en reprenant le style de l'architecture d'origine,
- soit en adoptant un parti architectural contemporain.

En cas de surélévation d'une construction, une intégration harmonieuse de la partie surélevée par rapport à l'aspect et au volume extérieur de la construction doit être assurée.

III - Dispositions relatives aux panneaux solaires

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, que ce soit en façade ou sur toiture.

Ils seront posés de manière à ce que les éventuelles nuisances soient les moins sensibles possibles pour le voisinage.

Leur aspect extérieur et notamment leur couleur doivent être choisis de manière à ce qu'ils s'intègrent le mieux possible dans le paysage

Les panneaux solaires seront de préférence posés :

- sur les auvents,
 - sur les annexes : garages, abris de jardin, vérandas...,
 - sur les balcons,
 - sur les avancées de toitures.
- Sur toitures inclinées
 - ils ne devront pas être en superposition sur tuiles ou ardoises,
 - ils devront s'inscrire dans le pan de la toiture sans débord possible,
 - ils devront être intégrés dans l'épaisseur du toit,
 - ils devront être posés de préférence
 - soit en ligne horizontale au faîtage,
 - soit en ligne horizontale à l'égout,
 - soit dans l'alignement des percements

- En façade

L'implantation des panneaux solaires est autorisée en façade ou pignon à condition qu'ils soient positionnés verticalement et parallèlement au mur. Ils devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade et être en harmonie avec les matériaux utilisés.

Les installations techniques devront être invisibles.

L'implantation de panneaux en allège de fenêtre, en garde corps, ...est autorisée.

IV- Dispositions diverses

Les rampes de parkings

Les rampes de parking destinées à desservir les places de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettrait pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

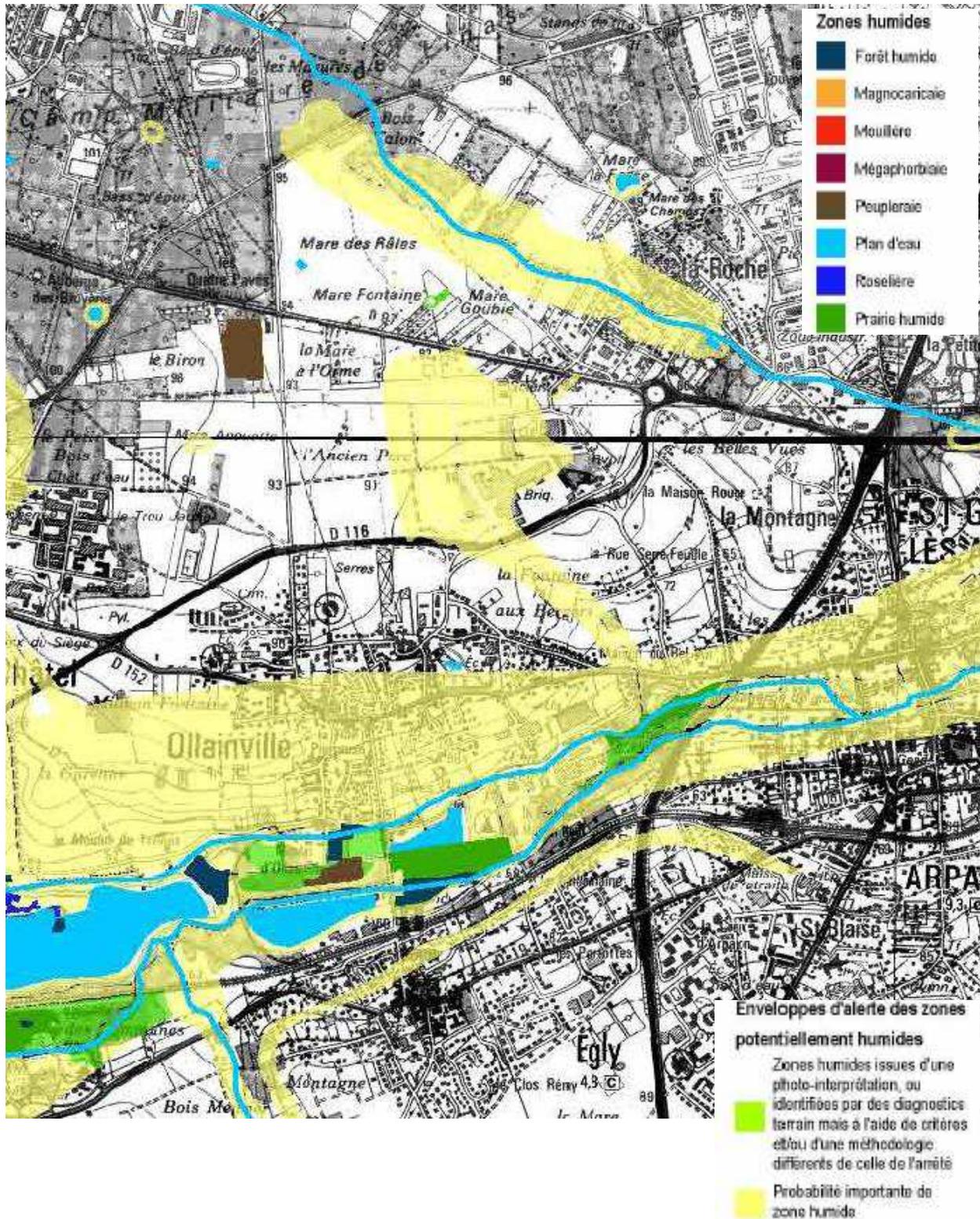
Les antennes paraboliques et les climatiseurs

Les antennes paraboliques, les climatiseurs et les pompes à chaleur doivent, dans la mesure du possible, être implantés à un endroit non visible du domaine public. Leur localisation et leur couleur doivent être déterminées de telle sorte qu'ils s'intègrent au mieux avec la partie de construction sur laquelle ils sont fixés.

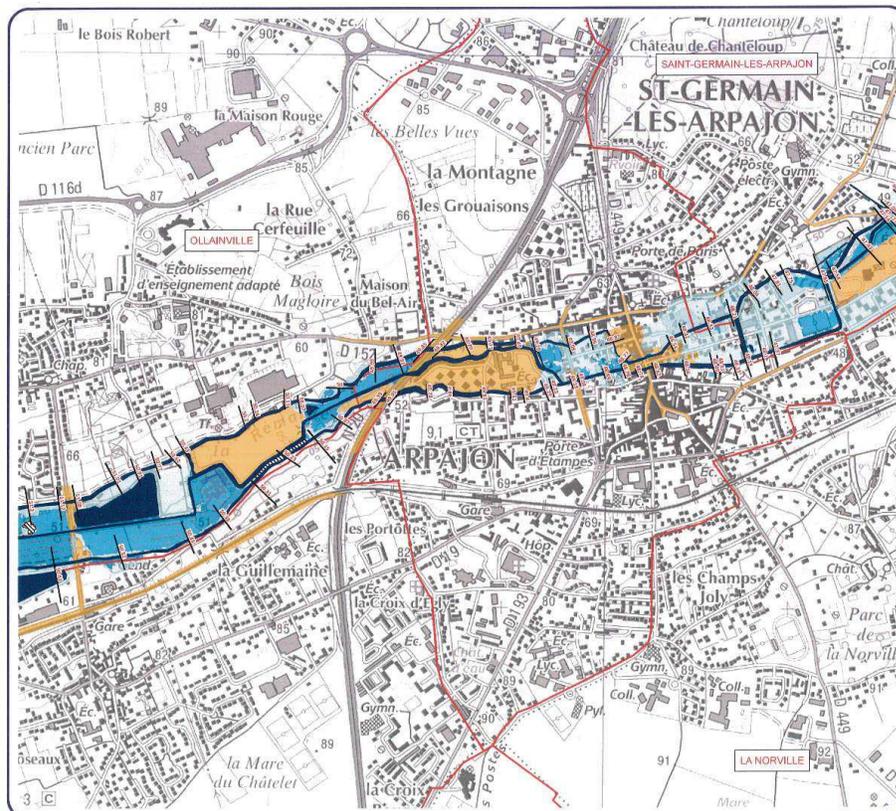
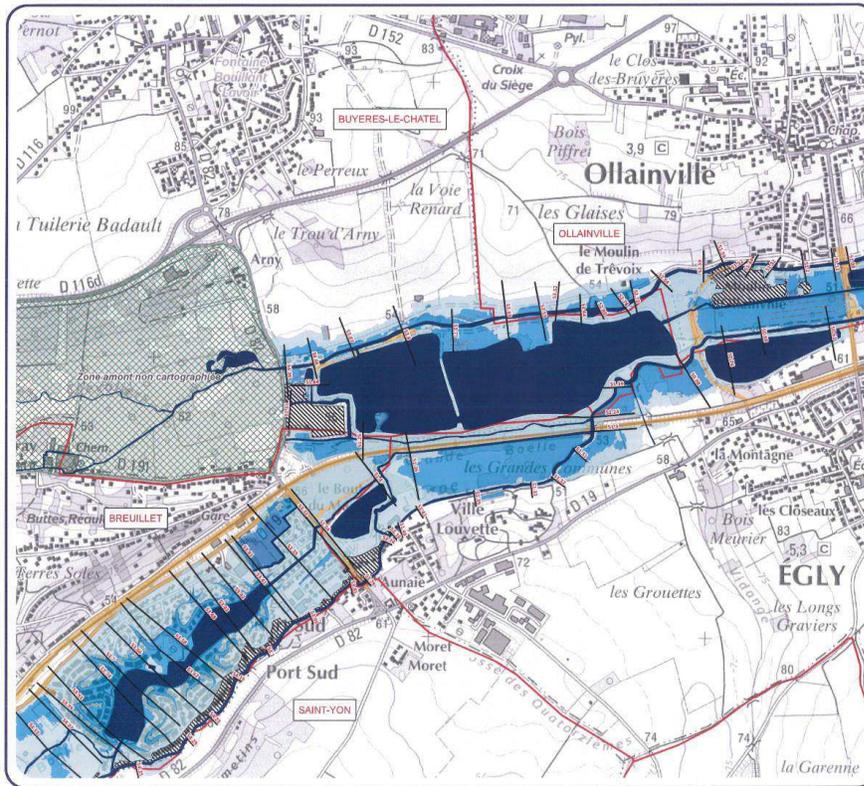
Création de façade commerciale : que ce soit lors de la réalisation d'une nouvelle construction ou en cas d'aménagement d'une construction existante, la création d'une façade commerciale devra se faire en respectant la structure générale du bâtiment et l'équilibre de la façade dans laquelle elle est située.

Les haies : est préconisée l'utilisation d'essences variées adaptées au sol et au climat. Est déconseillée la réalisation de haies de thuyas

ANNEXE 3 : Document graphique SAGE



ANNEXE 4 : Cartes d'aléas du PPRI des vallées de l'Orge et de la Sallemouille



ANNEXE 5 : Gestion des déchets

Pavillons :

Les collectes sont faites en porte à porte. Le projet doit permettre le stationnement de trois bacs sur le domaine privé : ordures ménagères (OM), emballages/papiers et déchets végétaux le cas échéant. La présentation des bacs doit se faire sur le trottoir en respectant le règlement de collecte en vigueur.

Cas des impasses : si aucune aire de retournement n'est prévue en fond d'impasse, les bacs devront être présentés à la collecte en bout d'impasse en respectant le règlement de collecte quant aux consignes de sécurité. Une aire de présentation devra être prévue sur le domaine public à proximité de la voirie et ne pas entraver la circulation des piétons.

- Collectifs moins de 20 logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire à partir de 5 logements par cage d'escalier. Locaux ordures ménagères au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

- Collectifs de plus de 20 logements :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

- Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème et accessibles aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.

- Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Aire de présentation pour la collecte sur le domaine public si elle ne gêne pas la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun

stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

- ZAE :

Mise en place d'un local OM pour entreposer les conteneurs mis en place par l'Agglomération, le local devra être assez grand pour entreposer les bacs supplémentaires en cas de collectes (complémentaires ou non) effectuées par un prestataire privé. Une aire de présentation sera aménagée pour la collecte sur le domaine public qui ne devra pas entraver la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

- ZAC :

Concernant les pavillons, se référer au paragraphe « pavillons » ci-dessus.

Pour les collectifs :

Mise en place d'un local encombrants obligatoire et prévoir une aire de présentation des encombrants à l'extérieur. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des encombrants par les agents de collecte.

- Pour les ordures ménagères et les emballages et papiers en mélange : conteneurs enterrés implantés sur le domaine privé accessibles uniquement aux habitants du collectif à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant (prévoir au minimum un grillage d'une hauteur de 1,80 m, avec une porte équipée d'un digicode et non d'une serrure à clé, ni bip), accessibles au chauffeur du camion de collecte en cas de problème, et accessible aux camions de collecte sans entrave (place de stationnement notamment). Se rapprocher de l'Agglomération et se conférer au règlement de collecte en vigueur pour les prescriptions techniques et convention de collecte à prévoir. Pour le verre, la mise en place de conteneurs enterrés sera nécessaire à partir de 50 logements, en dessous, il conviendra de prévoir une plateforme pouvant accueillir une borne aérienne pour le verre.
- Dans les cas où la mise en place de conteneur enterrés serait impossible (obligation d'alignement sur les constructions existantes en bordure de domaine public), la collecte en bacs devra être envisagée auquel cas, devront être prévus des locaux poubelles au sein de l'immeuble ou à moins de 50m des entrées/sorties d'immeubles s'y rattachant. Une aire de présentation sera aménagée pour la collecte sur le domaine public, qui ne devra pas entraver la circulation piétonne. Si le trottoir n'est pas suffisamment large, l'aire de présentation des bacs doit être prévue en limite du domaine public, sur le domaine privé, sans clôture. Aucun stationnement ne doit entraver la récupération des bacs par les agents de collecte. Dans le cas où ces deux solutions ne peuvent convenir, le pétitionnaire doit se rapprocher de la commune pour envisager l'aménagement d'une aire de présentation sur le domaine public.

Pour l'ensemble des cas de figure ci-dessus, il conviendra de se référer au règlement de collecte de l'Agglomération. Quelle que soit la configuration du projet, elle devra permettre dans sa version finale le bon déroulement des collectes et apporter toutes les garanties quant à la sécurité du personnel de collecte et des

biens. La largeur des voies de circulation, les rayons de braquage et les raquettes de retournement devront être adaptés au gabarit du camion de collecte et à son poids (chaussées supportant la circulation d'un camion de 26 tonnes) sans occasionner de dégradation.

ANNEXE 6 : Etude d'entrée de ville dans le cadre de la ZAC des Bellesvues

ZAC DES BELLES VUES À ARPAJON ET OLLAINVILLE
MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE ET DES ESPACES PUBLICS



Étude d'entrée de ville
au titre de l'amendement Dupont (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
dans le cadre de l'opération ZAC des Belles Vues



ATELIER MARNIQUET ASSOCIÉS
ville territoire architecture

Mars 2016

Participation à l'étude au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme pour la levée d'inconstructibilité sur la ZAC des Belles Vues - Arpajon Ollainville, sur 75m le long de la RD116D et RD97

Introduction	05
1. Analyse du site	06
A. Localisation	06
B. Les servitudes	07
C. Description du périmètre d'étude	08
Occupation	08
Limites	08
Topographie	08
Valeurs écologiques	08
2. Justification de la modulation de la bande d'inconstructibilité, le long de la RD116D et RD97 au regard des critères fixés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme 09	
A. Rappel des dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme	09
B. Le secteur concerné	10
Atouts du site	10
Contraintes du site	10
C. Les enjeux du projet	11
D. Le parti d'aménagement	12
Au regard de la proposition paysagère	12
Au regard de la proposition urbaine	13
Au regard de la proposition architecturale	15
Au regard de la sécurité et des nuisances	16
E. Proposition d'aménagement le long de la RD116D et RD97	17

La ZAC des Bellevues est bordée au sud-est par la RN 20, au nord-est et nord-ouest respectivement par la RD 97 et la RD116D. Ces 2 dernières voies sont, tout comme la RN20 et conformément au décret n° 201-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009, classées en route à grande circulation.

Département	Route	Route de début de section	Commune de début de section	Route de fin de section	Commune de fin de section
91	D116D	D97	OLLAINVILLE	D116	BRUYERES-LE-CHATEL
91	D97	D131	BRUIS-SOUS-FORGES	N20	ARPAJON

En application du Code de l'Urbanisme, au titre de l'article L.111-1-4, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de la RD116D et la RD97 sur une profondeur de 75 m à compter de l'axe.

Cette étude vise à analyser l'ensemble du périmètre concerné par l'application des dispositions de l'article L.111-1-4 et à présenter les orientations qualitatives proposées par le projet de la ZAC des Belles Vues, afin de lever l'inconstructibilité aux abords de la RD116D et la RD97 pour le secteur concerné par la réalisation des aménagements.

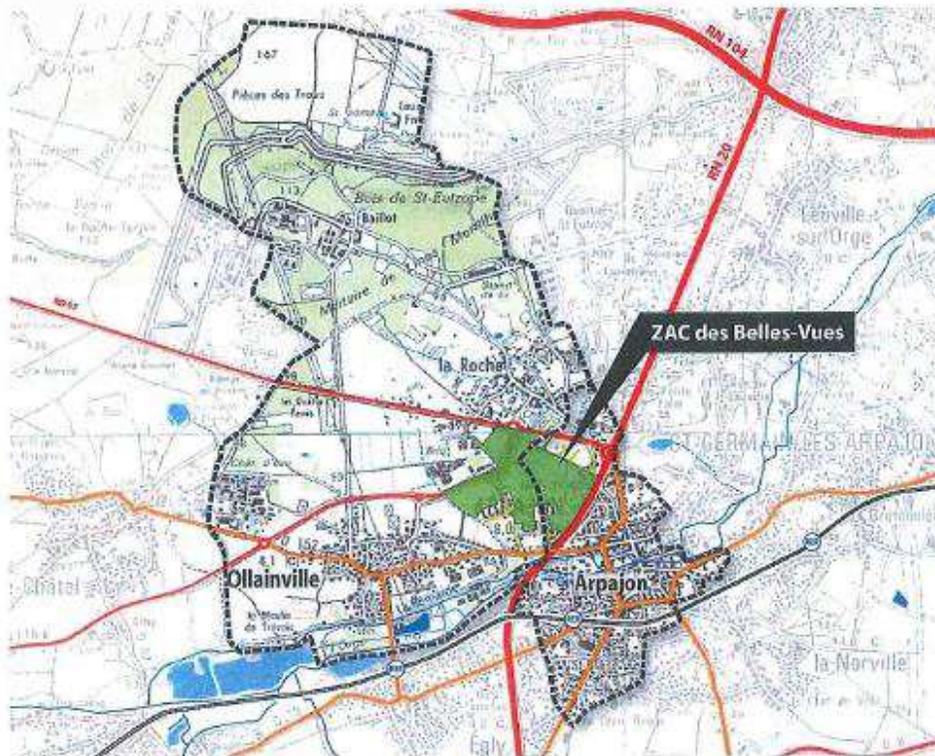
1. Analyse du site

A. LOCALISATION

Situé sur les communes d'Arpajon et d'Ollainville, bordé à l'Est par la RN 20, au nord par la RD116D et la RD97, le site des Belles Vues, de 56 hectares environ, constitue un potentiel d'aménagement urbain à l'échelle communautaire.

A l'échelle du territoire francilien, les deux communes sont situées à environ 30 km au sud de Paris, au cœur du département de l'Essonne, et au confluent de l'Orge et de la Rémarde.

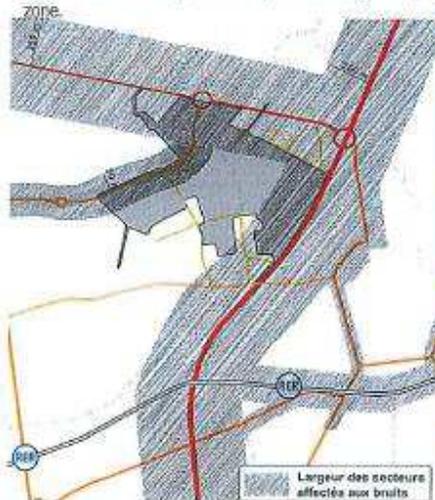
Elles se trouvent à proximité de la francilienne (RN 104) au nord qui permet aux communes d'être reliées rapidement aux principales voies de circulation nationales (A6, A86 et A10) et à proximité de la ligne C du RER qui dessert les gares d'Egly et d'Arpajon.



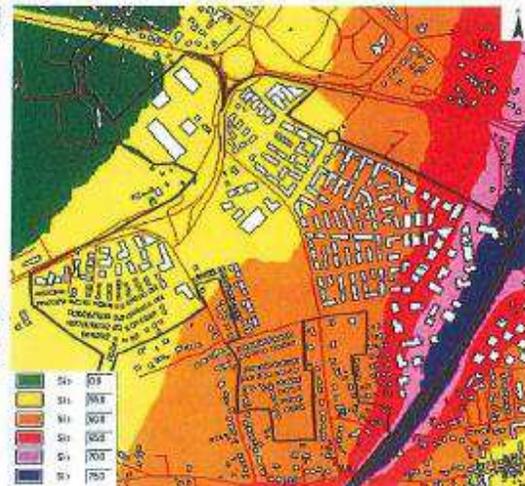
B. LES SERVITUDES

Le bruit :

Le périmètre de la ZAC est soumis aux servitudes du classement au bruit de l'infrastructure routière (RD 97 et RD116D), définissant une distance de 75 m de part et d'autre d'inconstructibilité ou d'isolation acoustique réglementée pour les bâtiments. Une architecture adaptée ainsi qu'un aménagement paysager traitant cette nuisance permettront d'atténuer les bruits dans la zone.



ZAC des Belles Vues - Extrait de l'Étude d'Impact



ZAC des Belles-Vues - Extrait de l'Étude Acoustique

Les risques de transport de matières dangereuses :

Les services du SDIS ont évalué à 11 000 tonnes par jour la quantité de Matières Dangereuses transitant sur le territoire essonnien par la route. Les accidents sur le domaine routier, outre leur gravité, ont des incidences fortes sur l'économie locale car ils peuvent perturber le trafic routier de toute la région.

Le territoire du projet est soumis, tout comme la majeure partie des communes d'Arpajon et Ollainville, au risque de TMD étant donné que l'urbanisation s'est développée à proximité d'axes de transports au trafic important et que théoriquement, les livraisons peuvent se produire n'importe où dans une commune.

L'aléa d'un incident relatif au transport de matières dangereuses est très rare.

Le Gazoduc :

Les canalisations présentes sur le site sont destinées au transport du gaz exploitées par la société «GRT gaz et hydrocarbures» et par la société TOTAL.

Servitudes diverses :

- réseaux HTA
- eau potable niv.3
- servitudes relatives aux transmissions radioélectriques
- servitude aéronautique (aérodrome de Brétigny)

C. DESCRIPTION DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Occupation :

Le projet des Belles Vues s'inscrit dans un territoire principalement occupé par des terres agricoles, avec quelques boisements ponctuels. Le périmètre de projet inclut quelques logements individuels et anciens bâtiments d'activités.



Limites :

La ZAC des Belles Vues est limitée au sud-ouest par un quartier pavillonnaire, à l'ouest par la RD 116D ou Route de la Roche, au nord par la RD 97, la rue de Chevreuse et la ZA des Belles Vues, et à l'Est par la RN 20 qui constitue une limite forte et une coupure physique entre le projet des Belles Vues et le centre-ville d'Arpajon.

Topographie :

La topographie du site est marquée par un talweg (rue Soufflet) et une ligne de crête (rue de Chevreuse). Le long de la RD116D et de la RD97, le site des Belles Vues est légèrement en dessous du nivellement de la plateforme de la RD, et dans une pente en long variable à l'infrastructure. Le long de la RD 116D, le site des Belles Vues est en contrebas avec une déclivité plus marquée aux abords du giratoire de la Roche.

Valeurs écologiques :

Les terrains sur lesquels s'étend la ZAC des Belles Vues, en grande majorité cultivés, ne présentent pas de potentialités écologiques fortes. Seules quelques zones ont été repérées pour leurs habitats susceptibles d'abriter des espèces intéressantes (friches, milieux humides).

Pour la flore comme la faune, les enjeux écologiques sont faibles à assez fort sur le secteur des Belles Vues.

En ce qui concerne la faune, les enjeux écologiques concernent principalement les espaces non cultivés, plus particulièrement les mares, les jachères et friches herbeuses, ainsi que les bosquets, même de petite taille (favorables aux insectes et à certains oiseaux).

Toutefois, si deux ZNIEFF existent sur le territoire, une ZNIEFF de type 1 au sud-ouest d'Ollainville, et une ZNIEFF de type 2, beaucoup plus vaste, qui longe la RN 20, aucune de ces zones naturelles n'est présente sur le site du projet.

JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

2. Justification de la modulation de la bande d'inconstructibilité, le long de la RD116D et RD97 au regard des critères fixés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme

A. RAPPEL DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.111-1-4 est rédigé comme suit :

«En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.»

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un règlement local de publicité pris en application de l'article L.581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

Cette disposition vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Par conséquent, la zone de projet, sur une bande de 75 mètres le long de la RD116D et RD97, ne peut faire l'objet de construction que dans la mesure où le Plan Local d'Urbanisme instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

B. LE SECTEUR CONCERNÉ

Le secteur concerné se situe sur la commune d'Ollainville, et s'étend :

Pour la RD 116D, du giratoire de la Roche, où s'articulent la RD 116D et la RD 97, jusqu'au ruisseau de la Fontaine/ collège la Fontaine aux Bergers. Ce secteur a des caractéristiques diverses, et se décompose en plusieurs séquences, d'ouest en est :

-Une première séquence au droit de la briquetterie, caractérisée par la présence d'une petite contre-allée au sud de la RD, et dont l'usage est essentiellement dédié à l'accès au collège depuis le quartier de la Roche. Les emprises au sud sont sensiblement en contrebas de la chaussée de la RD. La qualité paysagère est présente exclusivement au sud de la voie, principalement marquée par un boisement au niveau du ruisseau de la Fontaine, et quelques sujets isolés.

-Une seconde séquence centrale entre l'accès à la rue Cerfeuille et la rue Soufflet, caractérisée par un élargissement de l'emprise de la RD regroupant un ensemble de contre allée et de voies de raccordement à la RD : rue des Mulets au sud, rue de Maison Rouge au nord, une voie en passage inférieur sous la RD pour relier la rue des Mulets et la rue de maison rouge et donner accès au site des Bellevues depuis le nord. Cette séquence se caractérise également par une qualité paysagère d'ensemble avec de larges terre-pleins plantés d'arbres entre l'axe principal de la RD et les contre-allées, et des larges perspectives vers le sud. On note au nord quelques habitations individuelles desservies par la rue de maison Rouge, et la présence d'emprises agricoles.

-Une troisième séquence entre la rue Soufflet et le giratoire de la Roche, où l'emprise générale se resserre avec une qualité paysagère moindre. Les emprises au sud sont en contrebas de la RD, avec une déclivité qui s'accroît vers le giratoire de la Roche (environ 1,7m de dénivelé). On note quelques habitations individuelles discontinues et desservies par la rue des Mulets.



Schéma marge de recul de 75m - Atelier Marnizquet

JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

Atouts du site :

- Une qualité paysagère déjà présente, qu'il convient de préserver et de renforcer
- La présence de contre-allées avec des vocations de dessertes riveraines mais aussi de cheminements doux entre quartiers, qu'il convient de préserver et de renforcer
- Une forte visibilité du projet depuis la RD 116D permettant le développement d'activités et une bonne accessibilité
- Des perspectives vers le sud et le grand paysage dans la séquence centrale à maintenir

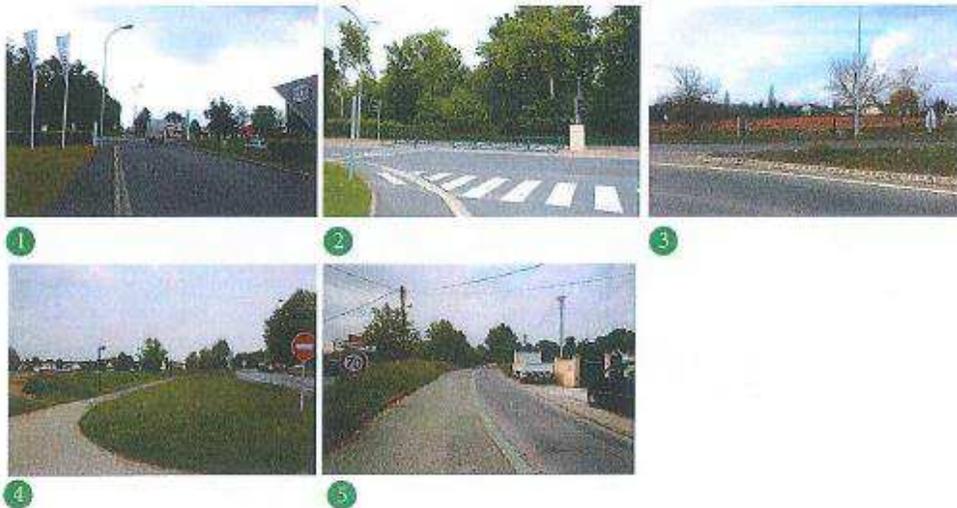
Contraintes du sites :

- La présence de la Briqueterie en rupture avec les qualités paysagères des abords de la RD
- Une topographie plus ou moins marquée, qui crée une distance entre la voirie et les emprises latérales, et limite les possibilités de liaisons transversales entre le nord et le sud.

Pour la RD 97, le secteur concerné est limité à une emprise donnant sur le giratoire de la Roche et s'étendant sur une centaine de mètre le long de la RD 97 jusqu'à la première emprise d'activités déjà existante. L'emprise concernée se caractérise par une situation en contrebas du giratoire, et la présence d'un espace paysager de gestion hydraulique venant mettre une distance entre cette emprise et la RD 97.

Cette distance et cette déclivité constitue tout autant une contrainte qu'un atout : pas de desserte possible directement depuis la RD 97, et maintien d'une frange de qualité paysagère le long de la RD.

L'atout principal de cette emprise est la très forte visibilité depuis le giratoire de la Roche, constituant une opportunité de vitrine majeure du projet sur le giratoire et la RD 97 pour des programmes d'activités et/ou de services, dans la continuité des activités déjà présentes le long de la RD 97.



JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

C. LES ENJEUX DU PROJET

Enclavé entre la RN20 et bordé par les RD116D et RD97, un arrière de zone d'activité, et une frange de quartier pavillonnaire, le secteur des Belles Vues constitue «une pièce vide» à la croisée des chemins, des anciennes terres agricoles dont l'étendue met en évidence les qualités paysagères du site : perspectives vers la vallée de l'Orge et de la Rémarde, coteau ponctuellement arboré, talweg...Un reste de 'campagne' au cœur du développement urbain.

C'est, en conséquence, un site de forte valeur d'articulation et de lien pour le développement cohérent de ce territoire :

- **Clarifier l'identité urbaine du secteur, poser des limites claires au développement urbain** dans un secteur d'interface complexe entre les quartiers d'habitat, les zones d'activités, l'agriculture, des infrastructures,
- **Préserver les continuités écologiques et environnementales** entre plateau et vallées (parcours de l'eau,...) et valoriser les vues liées à la géographie du site (les « belles vues »)
- **Relier les différents quartiers existants de part et d'autre du site**, du centre d'Ollainville au quartier de La Roche, d'Arpajon centre au plateau et aux secteurs d'activités
- **Articuler/harmoniser la co-présence de secteurs d'activités et les quartiers d'habitats**
- **Compléter et hiérarchiser le maillage pour répondre à une meilleure accessibilité du site**, au développement des modes doux et à une meilleure répartition des déplacements vis-à-vis des axes majeurs.
- **Développer un quartier durable et évolutif, par :**

- *Une trame d'espace public et paysager pérenne, structurante, qui s'appuie sur les fondamentaux du site : la géographie, la pente, la course de l'eau..., et sur les liaisons fortes à mettre en œuvre (lien entre les quartiers,...).*

- *Un tissu parcellaire : poser une structure de découpage foncier selon un principe d'autonomie de chaque entité opérationnelle. Cette autonomie permet l'évolution par densification/substitution.*

Les Belles Vues ne doivent pas prétendre être une centralité urbaine forte, en concurrence des centres anciens d'Arpajon et d'Ollainville, ni être simplement une opération résidentielle périurbaine qui 'comblerait' une des dernières réserves foncières urbanisables.



ZAC des Belles Vues - Projet d'ensemble - Atelier Maniquet

JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

D. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

Au regard de la proposition paysagère :

Le paysage et le rapport à la géographie fabriquent l'unité du projet, sa trame, sa structure pérenne.

Les propositions d'aménagement du site des Belles Vues sont fondées sur le respect et la mise en valeur des qualités environnementales du site : pente, crête et talweg, (belle) vue lointaine, écoulement de l'eau, bosquet d'arbre existant...constituent des données fondamentales et des valeurs intégrées d'emblée à la conception du projet.

La valeur « paysage » de ce futur quartier repose aussi sur des partis pris urbains et architecturaux en relais de ces valeurs environnementales: le 'construit', l'artefact ' bâti et non bâti, sont aussi des vecteurs de paysage qu'il faut penser en cohérence avec le sol, la vue, la lumière, la ligne de crête, la pente.

Les questions de calage des espaces publics et paysagers, les choix d'orientations, de hauteurs, de typologies architecturales, de découpage foncier, sont donc autant de motifs de fabrication d'un paysage habité et de renforcement du paysage existant :

- Une gestion hydraulique à ciel ouvert, respect des pentes naturelles, en gravitaire et dans des aménagements paysagers à ciel ouvert
- La fabrication d'un **paysage lié au parcours de l'eau**
- Le **paysage perçu/ préservation des vues** ; rapport au lointain et au proche
- Le **renforcement des continuités écologiques existantes**
- Les voies circulées **respectant les courbes de niveaux**
- Construction du paysage des coteaux en s'appuyant sur le **renforcement et la multiplication des boisements existants**
- Un découpage en îlot permettant des **cœurs d'îlots profonds et arborés**
- **Maintien optimum de la pleine terre** dans les opérations foncières
- Les hauteurs bâties dans la pente : **principe d'étagement et de maintien des vues lointaines**
- Le Parc un trait d'union entre Arpaion et Ollainville. **Préserver le caractère « champêtre »** de cet espace de cœur de quartier
- Renforcement: paysager des abords de la RD 116 D



ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Mamiquet

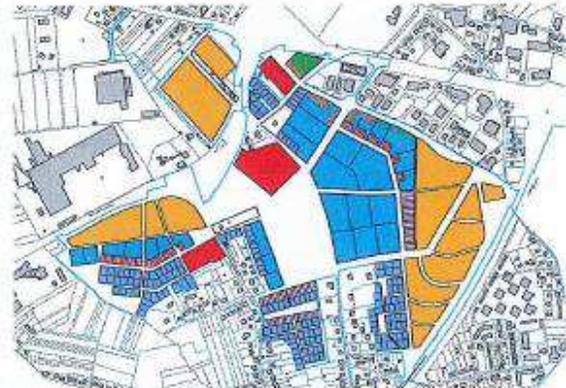
JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

Au regard de la proposition urbaine :

Un quartier mixte

Le projet des Belles Vues est un projet communautaire. A ce titre il intègre dans sa programmation un développement significatif d'activités complémentaire au développement de l'habitat, des commerces, équipements et services. L'enjeu est de confirmer cette multiplicité de programmes pour générer un quartier vivant et animé la journée comme le soir.

- LOGEMENTS COLLECTIFS / INTERMÉDIAIRES
- MAISONS DE VILLE ASSOCIÉS AU COLLECTIF
- TERREAINS A BÂTIR
- MAISONS DE VILLE
- ACTIVITÉS
- COMMERCES
- BUREAUX
- ÉQUIPEMENTS
- LIMITE Intervention



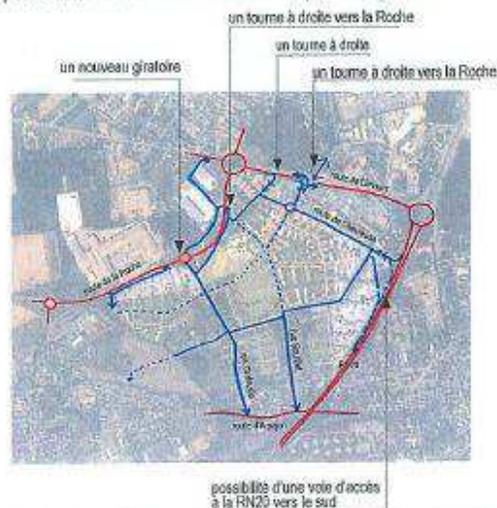
ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet

Un quartier accessible

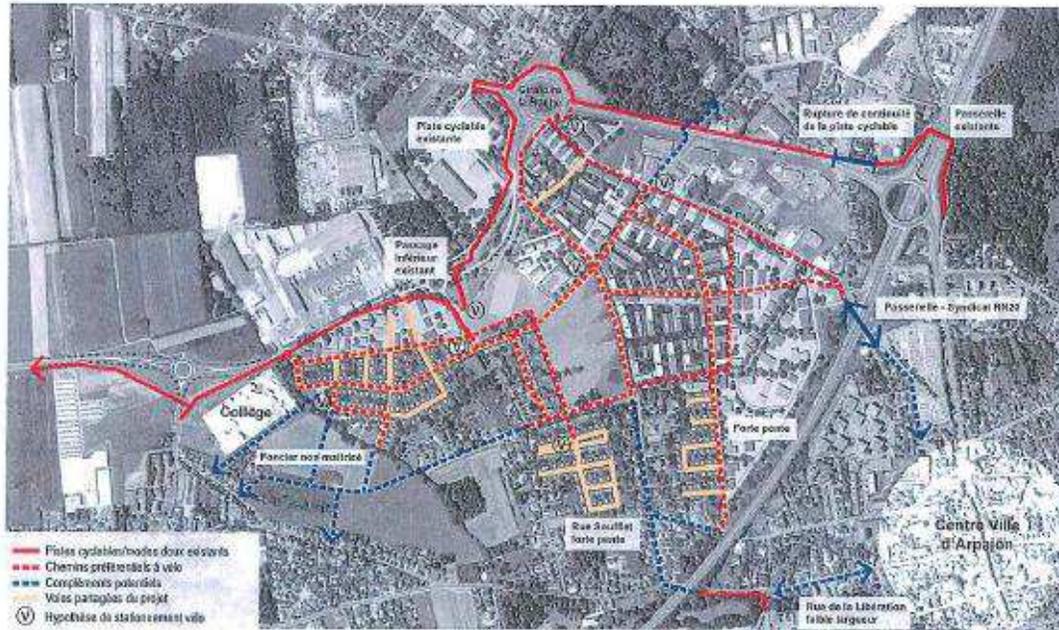
Le site des Belles Vues est dans une situation paradoxale : entouré de grandes voies de déplacement d'échelle territoriale (RN 20, RD 97, RD 116D) il est pour autant très mal desservi, sans lisibilité (derrière une zone d'activités, par une contre-allée improbable,...), donnant le sentiment d'un site soustrait et enclavé, éloigné des quartiers alentours.

L'enjeu d'une plus forte et plus lisible accessibilité est indispensable au fonctionnement du projet. Les études amonts ont mis l'accent sur la multiplicité possible des 'connections' avec le maillage existant afin de proposer une bonne répartition des déplacements et permettre des parcours alternatifs.

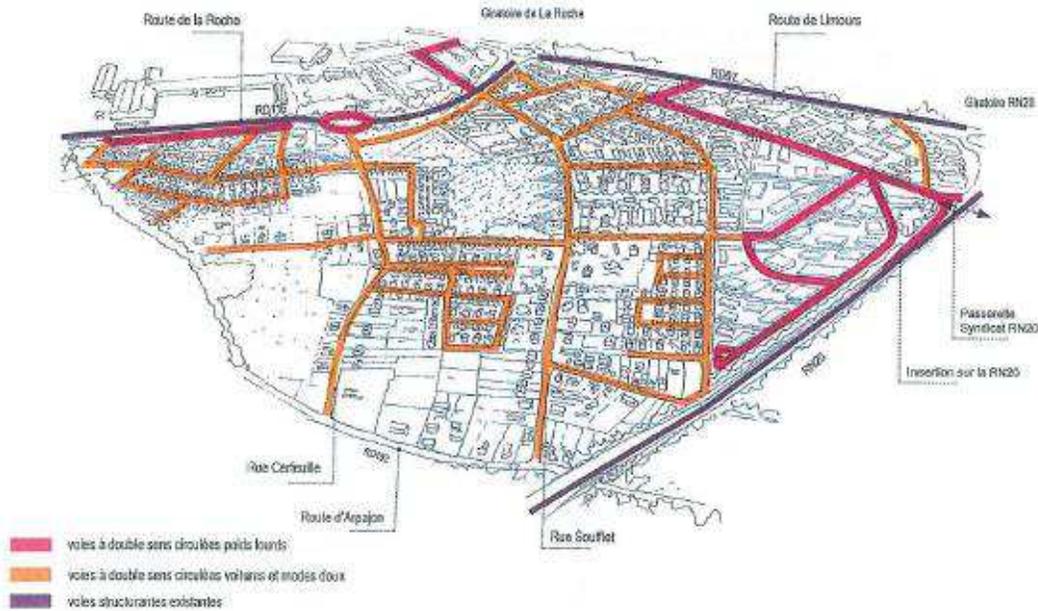
Il s'agit de **confirmer ces valeurs d'accessibilité 'tous modes'**, en particulier les connections sur les grands axes de déplacements (giratoire de La Roche, utilisation de la contre-allée de la RD 97, réaménagement de la voie d'accès à la zone d'activités depuis la RN 20) et les liaisons et cheminement doux de quartier à quartier.



JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97



ZAC des Belles Vues - Le développement des liaisons douces - Atelier Marniquet



ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet

JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

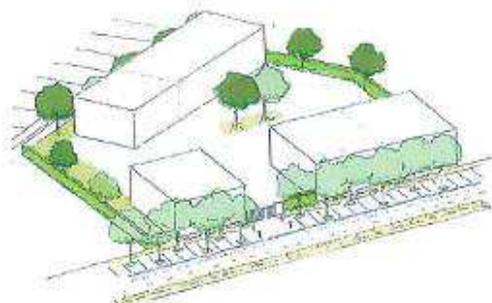
Au regard de la proposition architecturale :

Les grands principes du tissu bâti :

- **Un tissu mêlant bâti et végétal** : une large part d'espace paysager dans toutes les parcelles, avec plantations d'arbres en pleine terre, gestion des eaux pluviales, qualité d'usages des espaces résidentielles.
- **Des hauteurs bâties limitées** et des toitures diversifiées en harmonie avec le paysage : du R+1+C à R+2 correspondant au vèlum végétal avec quelques émergences (R+3) pour profiter des vues lointaines
- **Une fragmentation du bâti** et des constructions limitées en longueur, pour éviter les volumétries trop prégnantes et favoriser l'intégration paysagère des îlots construits, des mitoyennés limitée en hauteur
- **Une architecture du sol adaptée** aux pentes, en optimisant cette contrainte en atout (gestion du stationnement, cour en belvédère, sur hauteur du rdc sur rue pour l'intimité des logements)
- **Des implantations bâties** organisant des cours et jardins résidentiels en retrait de la rue (intimité)
- **Du bâti discontinu sur les rues** : perspectives, alternance entre le construit et les jardins, des rythmes évitant la monotonie, présence du végétal qualifiant les rues non plantées
- **Du bâti majoritairement en retrait**, avec de l'alignement pour les rdc comprenant des programmes en lien avec l'espace public (commerces, services,...)



Parcelles mixtes



Activités



Lots libres

ZAC des Belles Vues - Extrait des cahiers de Préconisations Architecturales Urbaines et paysagères - Atelier Marniquet



JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

Au regard de la sécurité et des nuisances :

Les nuisances sonores:

- Le périmètre de la ZAC est soumis aux servitudes du classement au bruit de l'infrastructure routière. L'isolation acoustique minimale pour les bâtiments à 250 m de l'axe, une architecture adaptée et un aménagement paysager adapté atténueront la nuisance du bruit.
- L'impact acoustique de l'aménagement de la ZAC sera surtout sensible lors de la période de chantier de construction. L'évolution générale des expositions sonores liées à l'augmentation de trafic induit par l'opération ne sera pas sensible puisque la plupart des axes à fort trafic sont déjà très chargés (notamment la RN 20 et la RD 97).
- L'organisation des programmes d'activités le long de la RD116D et RD97 permet une protection acoustique du quartier d'habitat.

La qualité de l'air:

- La ZAC s'inscrit dans une région assez aérée avec une bonne qualité de l'air. Deux sources de pollution sont responsables de la légère diminution de la qualité de l'air : la pollution de fond de la région parisienne, atténuée par l'éloignement des secteurs les plus denses, et la pollution locale, essentiellement d'origine routière (RN 20, RD 97).
- La modification de la qualité de l'air induite par le projet est négligeable. Ce projet pourrait induire une pollution liée au mode de chauffage, mais elle serait faible étant donné l'objectif de qualité HQE des constructions et des normes RT 2012 puis RT2020, probablement objectif Effinergie + et BEPOS recherché auxquelles devront se soumettre les constructeurs. Le site sera bien desservi par les transports en commun, mais la pollution de l'air générée sera modérée.

La qualité des eaux:

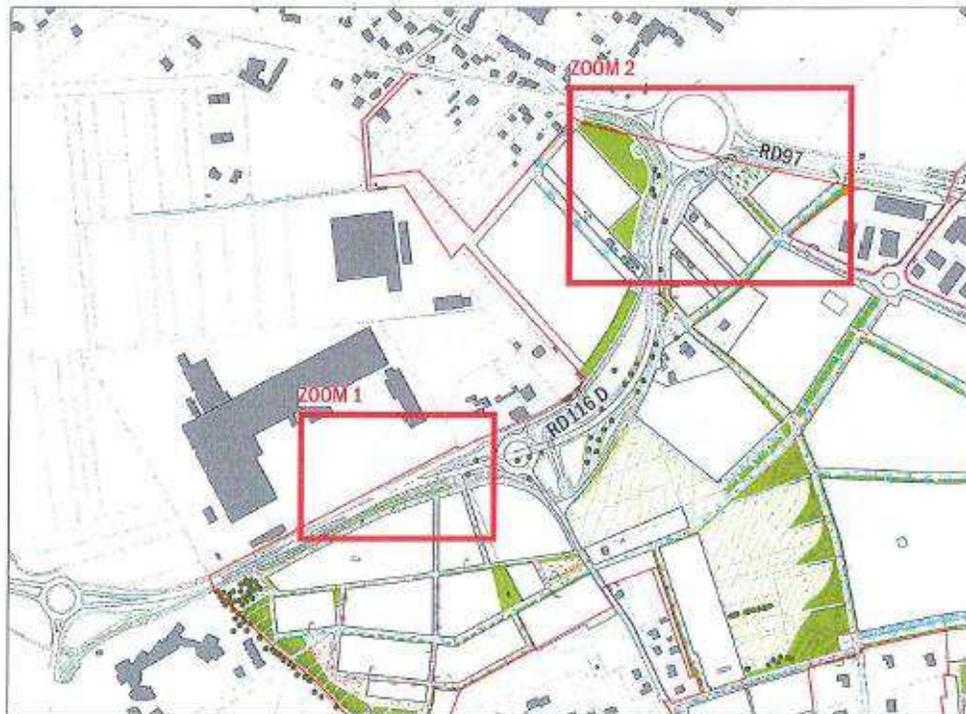
- L'eau potable est de très bonne qualité, conforme aux normes. L'eau de la Rômerde et de l'Orge est de qualité médiocre, pollution à l'azote. La station d'épuration intercommunale sur Ollainville diminue ces pollutions.
- Le projet aura un effet positif en améliorant la qualité de l'eau dans le milieu récepteur. La période du chantier pourrait créer des pollutions du sol et du sous-sol par infiltration si certaines précautions n'étaient pas prises mais une charte «chantier vert» sera mise en place. Les noues et les bassins du projet permettront l'infiltration des eaux pluviales et éviteront des lessivages directs des espaces végétalisés et des espaces routiers qui ne seront pas déversés dans le milieu naturel (les rus), mais filtrés. Le changement d'affectation du mode d'occupation du sol sera positif puisque le milieu agricole contribue à la pollution azotée des cours d'eau.

Les risques naturels et technologiques:

- Le site est susceptible d'être soumis au risque de mouvements de terrains dus au retrait et gonflement des argiles. Les constructions sont susceptibles d'être affectées en cas de forte sécheresse (retrait gonflement des argiles).
- Le risque de transport de matières dangereuses existe puisque le site est au carrefour d'axes routiers à trafic important (RN20, RD97)
- Le gazoduc présente un risque très modéré et des servitudes de retrait s'appliquent afin d'éviter les constructions trop proches de son passage
- Le site est susceptible d'être soumis au risque d'inondations par remontée de nappes.

JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

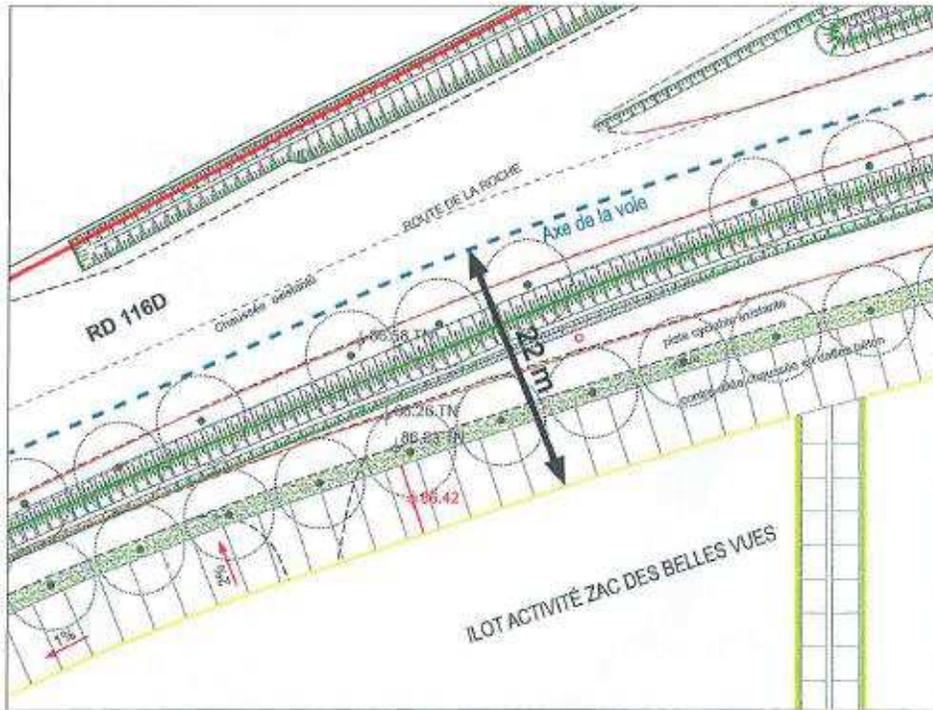
E. PROPOSITION D'AMÉNAGEMENT LE LONG DE LA RD116D ET LA RD97



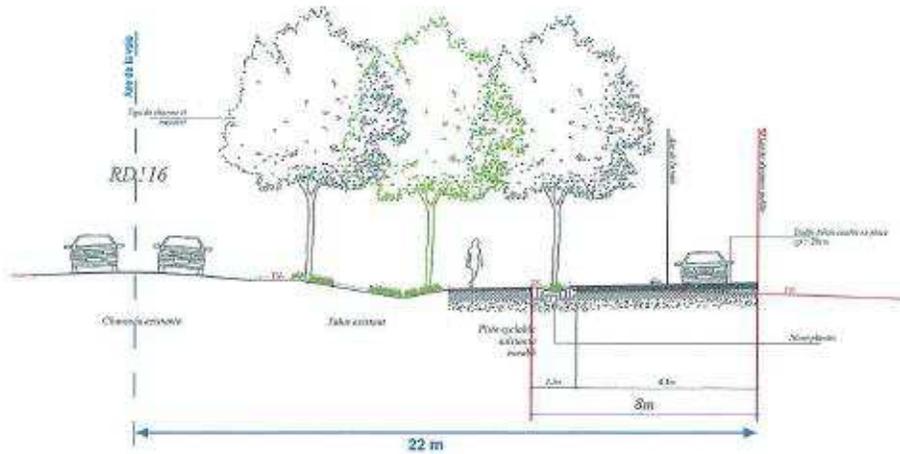
ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet

JUSTIFICATION DE LA MOULIATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD116D ET RD97

Zoom 1

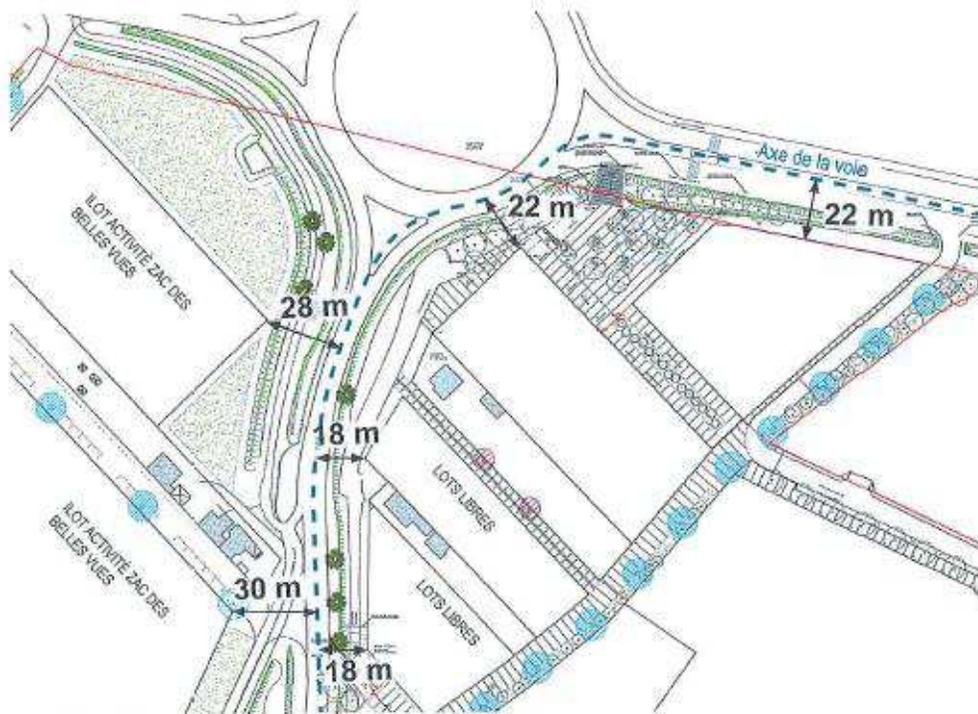


ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Maniquet

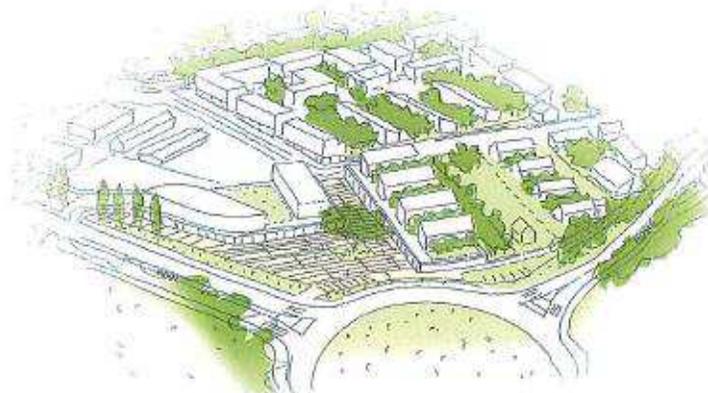


JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ LE LONG DE LA RD1190 ET RD97

Zoom 2



ZAC des Belles Vues - Extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Marniquet



ZAC des Belles Vues - Croquis extrait de l'AVP des Espaces Publics - Atelier Mar-

6. Plan de zonage

(1 : 5000)

PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2019

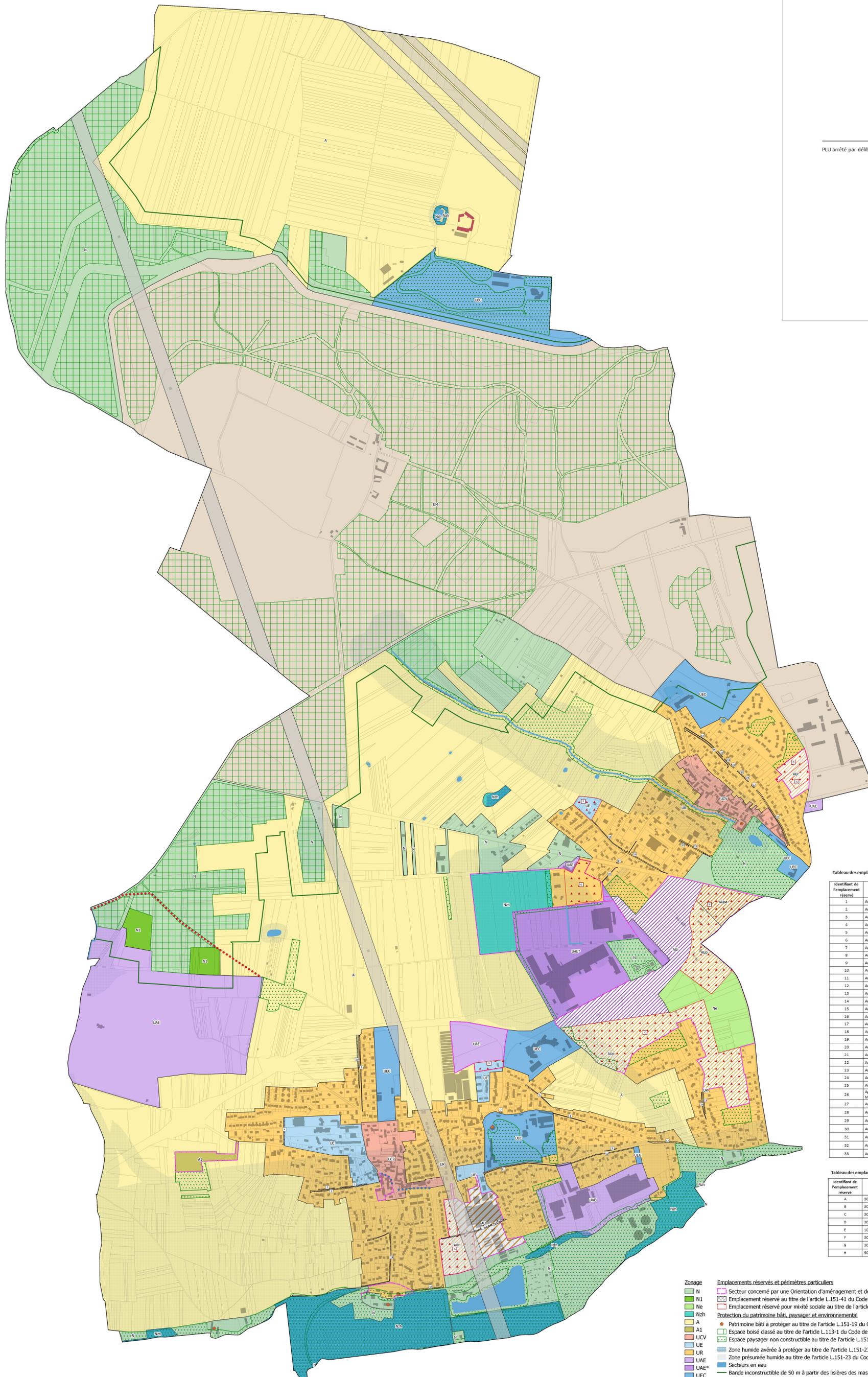


Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 1° du Code de l'Urbanisme :

Identifiant de l'emplacement réservé	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m²)
1	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	309,20
2	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	205,50
3	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	576,59
4	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	424,32
5	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	688,95
6	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	310,73
7	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	100,44
8	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	168,75
9	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	59,58
10	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	628,98
11	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	728,76
12	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	688,86
13	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	293,22
14	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	1076,17
15	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	504,04
16	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	628,59
17	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	40,73
18	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	533,15
19	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	501,11
20	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	166,46
21	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	1032,42
22	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	59,01
23	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	81,15
24	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	81,90
25	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	528,29
26	Agrandissement du Chemin de la Ferme des Maures	Commune d'Ollainville	134,34
27	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	1136,57
28	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	148,66
29	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	650,72
30	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	129,88
31	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	56,96
32	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	72,03
33	Aménagement de voies et espaces publics	Commune d'Ollainville	241,04

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'Urbanisme :

Identifiant de l'emplacement réservé	Description	Bénéficiaire	Surface (en ha)
A	30 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	0,36
B	30 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	0,37
C	30 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	2,52
D	30 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	9,97
E	100 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	5,50
F	30 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	0,57
G	30 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	0,61
H	50 % de logements locatifs sociaux	Commune d'Ollainville	1,80

- Zonage**
- N : Zone naturelle
 - N1 : Zone naturelle à vocation agricole
 - N2h : Zone naturelle à vocation horticole
 - A : Zone agricole
 - A1 : Zone agricole à vocation agricole
 - UCV : Zone d'habitat individuel
 - UE : Zone d'habitat individuel
 - UR : Zone d'habitat individuel
 - UAE : Zone d'habitat individuel
 - UAE* : Zone d'habitat individuel
 - UEC : Zone d'habitat individuel
 - UM : Zone d'habitat individuel
 - AUUp : Zone d'habitat individuel
 - AUUpa : Zone d'habitat individuel
 - AUJ : Zone d'habitat individuel
 - AUJ* : Zone d'habitat individuel
 - AUJ* : Zone d'habitat individuel
 - AU : Zone d'habitat individuel
 - AU : Zone d'habitat individuel
- Emplacements réservés et périmètres particuliers**
- Secteur concerné par une Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme
 - Emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme
 - Emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'Urbanisme
- Protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental**
- Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
 - Espace boisé classé au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme
 - Espace paysager non constructible au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Zone humide avérée à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Zone présumée humide au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
 - Secteurs en eau
 - Bande inconstructible de 50 m à partir des lisières des massifs de plus de 100 hectares
- Prescriptions linéaires**
- Linéaire commercial à créer ou à conserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme
 - Linéaire de hauteur de clôture spécifique à 2,5 mètres maximum
 - Changement de destination en zone agricole
 - Bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme
 - Lignes à haute-tension
 - Emprise sous les lignes à haute-tension