

OLLAINVILLE  
LA ROCHE



## **Ouverture de la concertation publique pour l'évolution du secteur « Rue du Gay Pigeon »**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ollainville a été approuvé le 16 novembre 2021. Il identifiait un secteur de projet urbain au niveau de la rue du Gay Pigeon, secteur aujourd'hui fermé à l'urbanisation dans l'attente d'un projet partagé correspondant aux souhaits de la commune.

**Localisation du secteur de projet :**

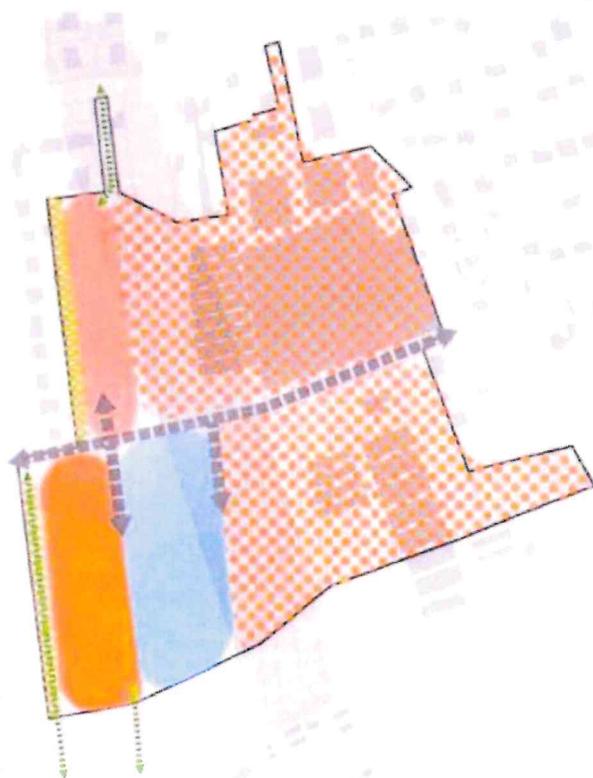
Espace actuellement agricole enclavé au sein des espaces urbanisés, le secteur est à proximité directe du centre bourg d'Ollainville, ainsi que de la gare d'Egly. Ce secteur doit ainsi permettre la création d'une offre diversifiée de logements.



## Orientation d'aménagement et de programmation du PLU applicable :

-  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
-  Envisager le déménagement des serres dans l'attente de la définition d'un projet, principalement à destination de logement, en lien avec l'EPPFIF. Le projet devra permettre le maintien de vues paysagères sur le coteau sud de l'Orge et de la Rémarde.
-  Principe d'accès routiers
-  Prendre en compte de la ligne THT par le retrait des constructions, en particulier dans un objectif de limitation de l'impact de celle-ci sur la santé des futurs habitants. Un retrait des constructions sera mis en œuvre dans le cadre du développement de la phase 2
-  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 partiellement par des zones humides (voir plans DRIEE et SAGE des zones présumées humides et zones humides avérées ou probables 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.*



Aujourd'hui, un projet respectant ces grands principes a été validé par la Ville.

Afin de permettre et d'encadrer sa réalisation, la procédure de modification du PLU n°1 est engagée. Elle doit permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone définie en encadrant celle-ci par : la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique permettant de garantir le programme, le parti d'aménagement et la qualité architecturale du projet, la modification du plan de zonage et la création d'un dispositif réglementaire dédié au projet.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2023, la commune a décidé d'organiser une concertation publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme n°1, en amont de l'enquête publique. Cette concertation se tiendra du 12 février 2024 au 19 avril 2024 inclus (17h00).

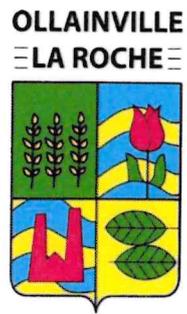
#### **COMMENT S'INFORMER ?**

Pendant toute la durée de la concertation le dossier du projet, qui sera complété au fur et à mesure de l'avancée des études, sera consultable au service urbanisme de la mairie, aux jours et heures habituels d'ouvertures, ainsi que sur le site internet de la commune.

#### **COMMENT CONTRIBUER ?**

**Vous pourrez déposer vos remarques, avis et contributions en :**

- Les consignant sur le registre disponible en mairie,
- Les adressant par voie postale à Monsieur le Maire, 2 Rue de la Mairie, 91340 OLLAINVILLE,
- Les adressant par voie électronique à Monsieur le Maire d'Ollainville, à l'adresse suivante : [urbanisme@mairie-ollainville91.fr](mailto:urbanisme@mairie-ollainville91.fr). L'objet du message devra comporter la mention : « concertation - secteur Rue du Gay Pigeon » Envoyant un mail à l'adresse suivante : [urbanisme@mairie-ollainville91.fr](mailto:urbanisme@mairie-ollainville91.fr) avec en objet « concertation - secteur Rue du Gay Pigeon »



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

## PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

*Document de travail en date du 20 mars 2024*

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2021

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 7 février 2023

# SOMMAIRE

- |   |     |
|---|-----|
| 1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE  | P.3 |
| 2. PRESENTATION DU PROJET DE LA RUE DU GAY PIGEON ET DES EVOLUTIONS<br>REGLEMENTAIRES LIEES | P.4 |

# 1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Ollainville a été approuvé le 16 novembre 2021. Il identifiait un secteur de projet urbain au niveau de la rue du Gay Pigeon, secteur aujourd'hui fermé à l'urbanisation dans l'attente d'un projet partagé correspondant aux souhaits de la commune.

Aujourd'hui, un projet respectant ces grands principes a été validé par la Ville.

Afin de permettre et d'encadrer sa réalisation, une procédure de modification du PLU est engagée. Elle doit permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone définie en encadrant celle-ci par : l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique permettant de garantir le programme, le parti d'aménagement et la qualité architecturale du projet, la modification du plan de zonage et la création d'un dispositif réglementaire dédié au projet.

Par ailleurs, cette procédure permettra de rectifier à la marge une erreur matérielle au sein du dispositif réglementaire, et d'en compléter les annexes avec les cartes du bruit transmises par Cœur d'Essonne Agglomération.

**Les évolutions ne sont pas de nature à :**

**Modifier le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

- L'ensemble des ajustements envisagés du dispositif réglementaire ne remet pas en cause les orientations écrites ou graphiques du PADD, le projet étant déjà clairement identifié dans le PLU.

**Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,**

**Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.**

## Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

**Comme expliqué ci-avant, ces conditions sont respectées par la présente modification.**

## Choix de procéder à l'évaluation environnementale de la procédure :

Au vu de l'importance du projet et afin d'encadrer au mieux ses impacts sur l'environnement et de réduire au maximum l'exposition des futurs habitants aux nuisances potentielles, la collectivité a choisi de réaliser une évaluation environnementale de la procédure sans passer au préalable par la procédure de cas par cas ad-hoc.

**Cette évaluation environnementale a permis d'affiner le dispositif réglementaire et de choisir les meilleures options pour réduire les impacts de la mise en œuvre du projet.**

Par conséquent, la présente procédure est soumise à concertation préalable.

## 2. PRESENTATION DU PROJET DE LA RUE DU GAY PIGEON ET DES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES LIEES

### Localisation du secteur de projet :

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.



### Programmation :

Le projet se divise en deux secteurs :

**Le secteur nord** vise au développement d'une offre d'environ 130 logements sous la forme de petits collectifs implantés en cœurs d'îlots et entourés d'espaces verts paysagés.

**Le secteur sud** verra le développement d'une quarantaine de logement sous la forme d'habitat individuel.

**L'ensemble du projet visera** la réalisation d'une part de 30% minimum de logements locatifs sociaux.

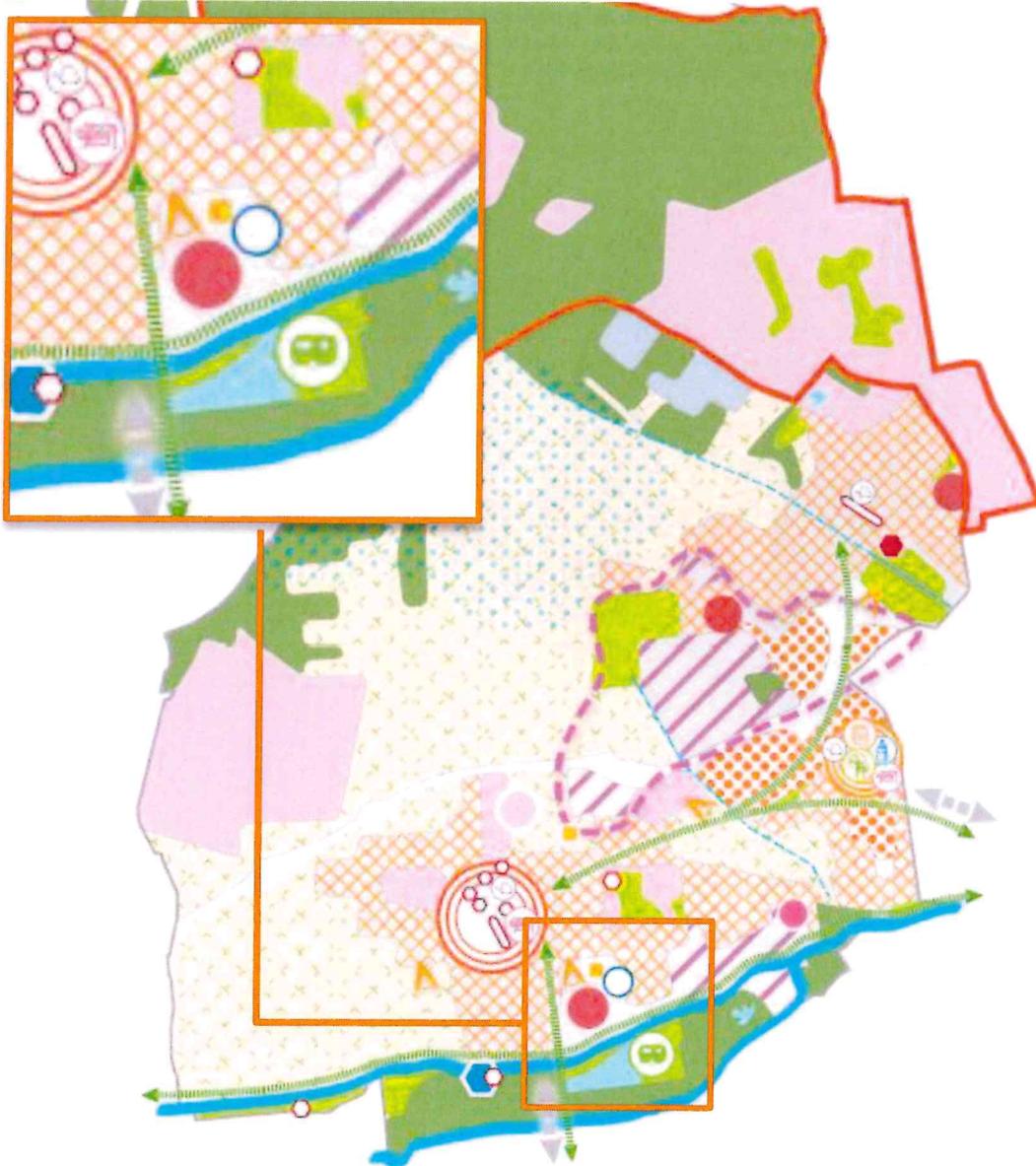
### Présentation des évolutions réglementaires :

Aujourd'hui le site de projet est bien identifié dans les documents du PLU applicable :

Au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## Cartographie générale

-  Permettre le développement d'opérations de logements bien intégrées favorisant le parcours résidentiel sur le territoire communal.
-  Préserver les vues : du collège sur Arpajon, au niveau du parc de la Butte aux grès, ainsi que sur Egly
-  Permettre le déplacement des serres du centre-ville vers des secteurs agricoles
-  Favoriser l'implantation d'une résidence intergénérationnelle rue du Gay Pigeon → **Déjà réalisé**



Commune d'Ollainville

## Présentation des évolutions règlementaires :

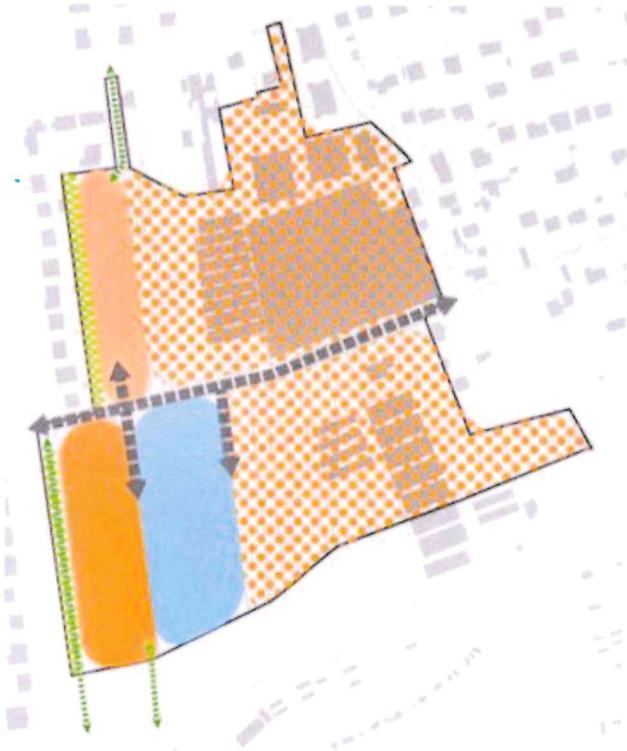
Orientation d'aménagement et de programmation :

### OAP existante :

L'OAP existante identifie le site de projet, et précise la première phase de sa réalisation (aujourd'hui terminée) sur la partie ouest. La partie est, en revanche, ne donne pas d'orientations précises sur le secteur, puisque la zone reste inconstructible au PLU applicable.

## 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   |  | Envisager le déménagement des serres dans l'attente de la définition d'un projet, principalement à destination de logement, en lien avec l'EPFIF. |
|  | Permettre la création d'une dizaine de maisons individuelles en accession, dans une volonté de mixité sociale à l'échelle du secteur |  | Garantir une bonne intégration paysagère par des transitions paysagères végétalisées et qualitatives avec les quartiers environnants              |
|  | Conforter la maison intergénérationnelle et valoriser son intégration au sein du quartier  |  | Conforter les liaisons douces existantes, en créer de nouvelles   |
|   |  |  | Principe d'accès routiers   |

Commune d'Ollainville

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme – ESPACE VILLE

**Présentation des évolutions réglementaires :**

Orientation d'aménagement et de programmation :

**OAP modifiée :**

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, bien intégrée au sein du tissu urbain de la ville.

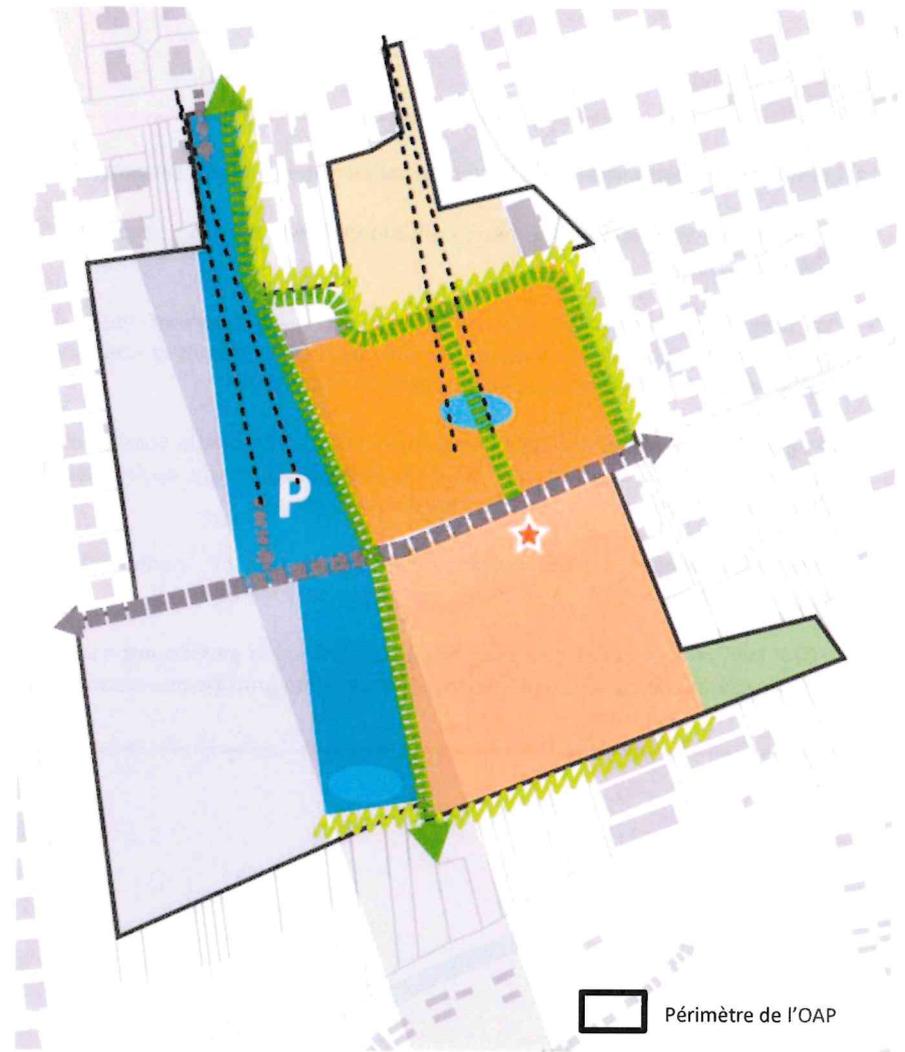
Le projet devra mettre en œuvre des principes paysagers et de préservation de l'environnement, ainsi qu'une prise en compte fine de la pente, des zones humides au sud du secteur et du positionnement de la ligne aérienne à haute tension.

**Secteurs non concernés par le périmètre opérationnel :**

-  Phase 1 (livrée)
-  Préservation des zones naturelles
-  Maintien de l'activité agricole

Le projet devra intégrer un minimum de **30% de logements** locatif sociaux :

-  Développer une offre de **logements collectifs mixte** incluant des logements spécifiques pour personnes âgées et/ou handicapées avec service médical.
-  Développer une offre de **logements** sous la forme de maisons individuelles en accession.
-  Les espaces de stationnement seront perméables (des pavés drainants ou gravillons) et paysagés et positionnés pour le secteur nord en entrée de site, sous le faisceau de lignes à haute tension. Ces parkings seront équipés d'ombrières photovoltaïques



 Périmètre de l'OAP

-  Préservation de la maison existante
-  Les eaux pluviales devront faire l'objet d'une prise en compte particulière au vu des sols argileux, par la création de noues et de bassins de rétentions (localisation indicative)
-  Développement d'espaces paysagers en limite de site pour favoriser la bonne intégration du secteur dans son environnement.
-  Principes d'accès et de desserte des espaces de stationnement depuis la rue de la République et la rue du Gay Pigeon
-  Restructuration de la rue du Gay Pigeon.
-  Développement de circulations douces et actives en cœur de site (principe de localisation)
-  L'implantation des constructions et les aménagements paysagers devront permettre la préservation des vues depuis la rue de la République vers la Vallée de l'Orge et de la Remarde (localisation indicative)
-  Garantir un recul de 10 mètres minimum des logements par rapport au faisceau de lignes à haute tension

## Présentation des évolutions réglementaires :

Orientation d'aménagement et de programmation :

### Justifications

#### **La définition du projet entraîne un besoin de redéfinition de l'OAP existante :**

- **Le périmètre** est ajusté au périmètre opérationnel de l'opération, les projets déjà réalisés à l'ouest sortent du périmètre de l'OAP sectorielle.
- **La programmation** est affinée, et précisée géographiquement, pour garantir une bonne intégration des futures constructions, selon un principe de densités dégressives depuis le cœur de bourg jusqu'aux espaces naturels bordant la Remarde, et le principe de mixité fonctionnelle est confirmé.
- **Les grands principes d'aménagements** sont définis, affirmant la volonté d'un parc de stationnement commun au secteur nord en entrée de site, qui permet l'éloignement des logements du faisceau de ligne à haute tension. Les grands principes d'accès et de circulations douces sont également précisés.
- **La prise en compte du grand paysage** est inscrite dans l'OAP, reprenant les orientations du PADD, via la préservation des vues vers la vallée et la mise en œuvre de franges paysagères.
- **L'OAP intègre également des orientations** concernant la **gestion des eaux de pluies**, sur un terrain argileux et en pente, avec la création de bassin de rétentions, de noue et un principe de stationnement perméable.