



Révision du Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP -

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

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



Espace
Ville
V.S.C.O.P.

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. Les moulins d'Ollainville	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
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.

L'état de la pollution des sols devra être vérifié par le maître d'ouvrage de manière préalable à l'aménagement d'un secteur de projet couvert par une OAP. Dans le cas où une pollution des sols est avérée, il devra être procédé à leur dépollution avant toute opération d'aménagement.

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 (0,43 ha)
 2. L'entrée Nord du centre-bourg (3,6 ha, dont 3,2 ha de consommation d'espace),
 3. Le secteur d'urbanisation sud du centre-bourg (6,63 ha, dont 2,5 ha de consommation d'espace en zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation),
 4. Les moulins d'Ollainville (1,34 ha, dont 0,3 ha de consommation d'espace),
2. Des OAP sur les principaux sites d'enjeux (hors bourg) :
 1. Le secteur d'urbanisation de la Route de Limours (9,88 ha),
 2. Les Corlues (1,52 ha, dont 0,6 ha de consommation d'espace non réalisée),
 3. La ZAC des Belles Vues (33,17 ha, dont 24,3 ha de consommation d'espace).
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.
- Adapter la constructibilité en fonction des nuisances et risques, en particulier la présence de la ligne aérienne à haute tension. Pour cette dernière, il s'agit de garantir une limitation maximale de son impact sur la santé des futurs habitants, en particulier les personnes à risque (femmes enceintes et enfants). Pour une bonne mise en œuvre des projets, les gestionnaires des infrastructures de transport d'électricité devront être contactés dans le cadre de la réalisation d'un projet sur les secteurs potentiellement concernés (rue de la République à proximité de la rue de la Roche et secteur d'urbanisation au sud du centre-bourg).
- Garantir autant que possible et sur l'ensemble des sites la mise en œuvre d'une rétention des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, le développement de techniques alternatives pour permettre une rétention des eaux de pluies courantes, associées à la création d'un ouvrage de rétention pourra être envisagée.
- Favoriser dès que possible l'édification de clôtures végétalisées, en particulier aux abords des milieux naturels et agricoles, ainsi que des cours d'eau dans le cadre de la préservation de continuités écologiques (notamment pour la faune), et afin de permettre une limitation de l'impact paysager des nouvelles constructions.



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, ...)

①

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 reconversion de bureaux en logement et/ou en maison médicale



Permettre la création d'un pôle de santé et d'équipements pour les personnes âgées en entrée de ville

1.1. Secteur de la fresque

①

Secteur situé au cœur du centre-bourg, le site de projet doit permettre la réalisation d'une quarantaine 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 recreation d'éléments identitaires de la ferme originelle tels que des porches). Une étude historique et un diagnostic structurel à vertu patrimoniale devront être effectués avant toute opération de démolition de l'ensemble architectural préexistant, et préservé dans la mesure du possible.

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 quarantaine de logements s'inscrivant de manière harmonieuse dans le paysage urbain du centre-bourg et vis-à-vis des secteurs résidentiels alentour :



Environ 35 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 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.

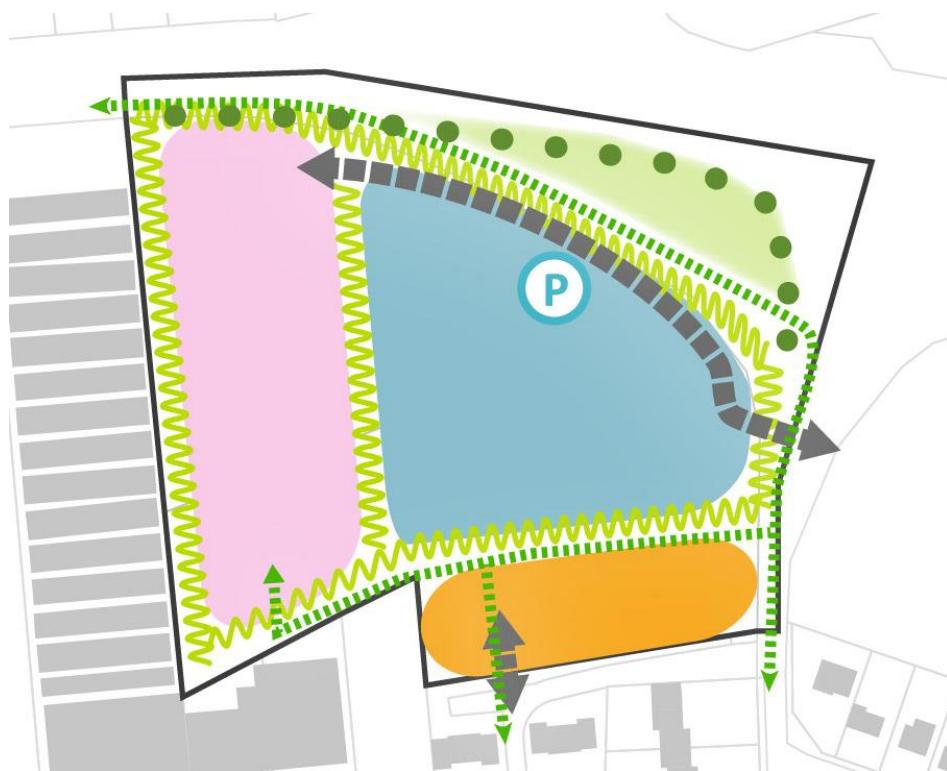
1.2. Entrée nord du centre-bourg

②

A l'entrée du centre-bourg, le site est tout à fait indiqué pour accueillir un pôle de santé d'envergure, permettant une confortation de l'offre en équipements ainsi que la création d'emplois de proximité. Ce centre de santé sera constitué d'un pôle grand âge comprenant un EHPAD et une résidence seniors avec les services associés, un pôle médico-social comprenant une maison médicale et paramédicale ainsi qu'un centre d'imagerie et une micro-crèche. Une seconde phase sur la partie ouest du site pourra accueillir potentiellement de petites activités économiques, ou compléter l'offre en équipements. Sur l'ensemble du site, de petites activités d'accompagnement sont admises (pharmacie, activités de service, petite restauration...), sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances et soient compatibles avec la vocation première du secteur.

Le site accueillera également, dans sa partie sud, une opération de logement comportant au moins 50% de logements sociaux.

L'OAP proposée sur ce site a pour ambition la bonne intégration paysagère et urbaine du projet situé en entrée de bourg, via notamment la création de transitions paysagères, le maintien et la valorisation de l'alignement d'arbres existant, ainsi que la créations de continuités douces. Ces aménagements paysagers devront permettre une limitation des nuisances sonores en provenance de la RD 116D en jouant un rôle d'écran (par une végétation suffisamment dense et/ou la création d'un merlon paysager). Par ailleurs, les logements prévus devront intégrer des dispositions spécifiques d'isolation sonore afin de garantir, à l'intérieur des logements, un niveau sonore ne représentant pas de gêne pour les habitants.



Permettre la création d'un pôle santé diversifié, comprenant :

- Un EHPAD (environ 70 lits) et une résidence seniors avec services (maximum 70 appartements),
- Un pôle médico-social (maison médicale et paramédicale, et centre d'imagerie),
- Une micro-crèche.



Permettre le développement d'une seconde phase à destination d'activités économiques ou d'équipements.



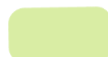
Permettre la création d'une offre de 35 logements collectifs (dont 50% de logements sociaux), d'une hauteur de R+2.



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 espaces paysagers



Maintenir la piste cyclable existante et créer de nouveaux cheminements doux



Principe d'accès routiers



Créer un parc de stationnement adapté aux besoins des activités

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. Pour cette dernière, il s'agit de prendre en compte le risque technologique présent et de garantir une limitation maximale de son impact sur la santé des futurs habitants, en particulier les personnes à risque (femmes enceintes et enfants). Pour une bonne mise en œuvre des projets, les gestionnaires des infrastructures de transport d'électricité devront être contactés dans le cadre de la réalisation d'un projet sur ce secteur.

Par ailleurs, une étude d'aléa visant à caractériser les problématiques d'inondations et à connaître les zones inondables en lien avec la Rémarde est actuellement en cours d'élaboration. Dans le cas où le secteur serait concerné par la zone inondable, l'aménagement de la zone serait conditionné à une bonne prise en compte du risque inondation.

De même, le secteur est concerné par un aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Les aménagements et constructions réalisés devront ainsi prendre en considération cet aléa dans le cadre d'une limitation du risque pour les futurs habitants.



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.

Le projet devra intégrer les orientations suivantes :

Perméabilité écologique du site :

Afin de faciliter une bonne circulation de la petite faune au sein de la trame verte, les clôtures mettant en relation des espaces verts entre eux sont conçues de manière à permettre son passage et les haies vives sont privilégiées en limites séparatives.

Il devra par ailleurs proposer un bâti le plus sobre possible favorisant ainsi les économies d'énergies et limitants les émissions de GES. L'emploi de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégié.

Prise en compte de potentielles zones humides :

Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté partiellement par des zones humides (voir plan DRIEE et SAGE des zones présumées humides et zones humides avérées ou probables en annexe du PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone le cas échéant afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

Prise en compte de la gestion des eaux pluviales :

Les eaux pluviales devront faire l'objet d'une prise en compte particulière au vu des sols argileux, par la création d'aménagements adaptés.

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.

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.

Prise en compte des risques et nuisances :

Le projet devra garantir un recul de **12 mètres** minimum des logements par rapport au faisceau de lignes à haute tension.

Les futures constructions devront privilégier une implantation et une disposition des logements permettant de prendre en compte l'exposition aux nuisances.

Prise en compte des nuisances sonores :

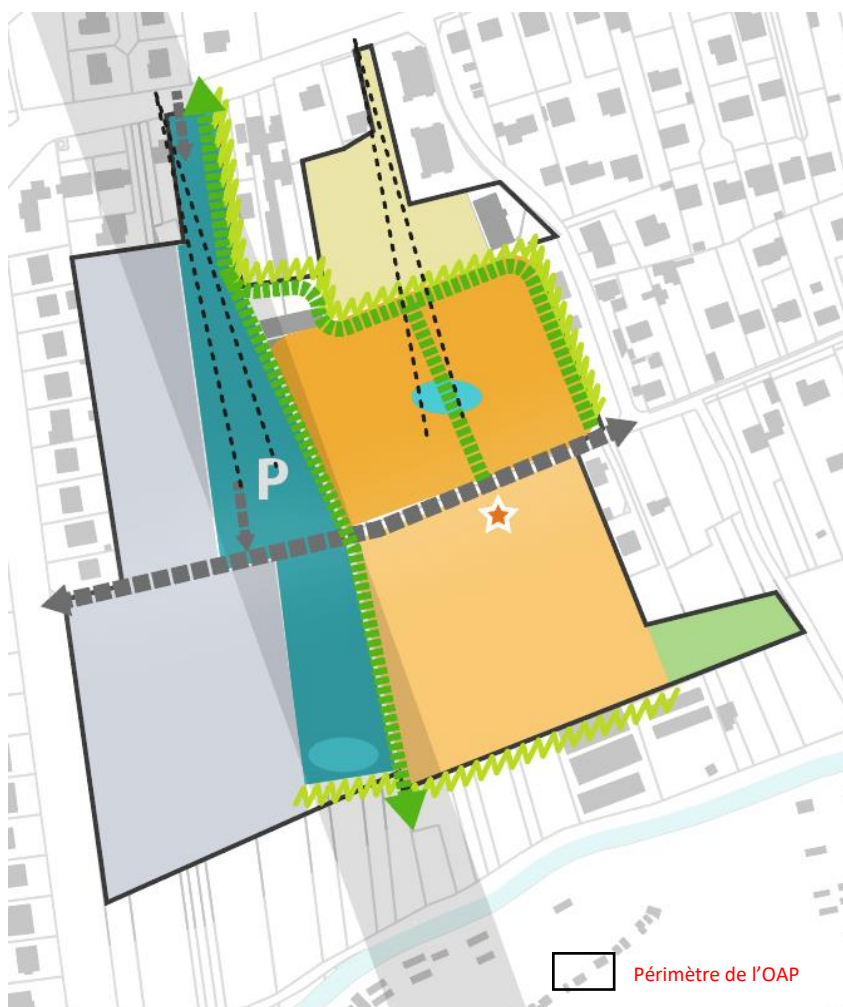
Le parti d'aménagement devra privilégier le confort acoustique des logements, y compris depuis les espaces extérieurs ou fenêtres ouvertes, via notamment une implantation le plus en retrait possible des voies de circulations principales de la commune. Les pièces de vie devront être principalement orientées côté jardin ou cœur d'îlot.

Secteurs non concernés par le périmètre opérationnel :

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

- Un minimum 30% en PLAi / PLUS
- Un maximum 30% de PLS

- 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, et équipés d'ombrières photovoltaïques.



- ★ Préservation de la maison existante

Principes d'accès et de desserte des espaces de stationnement depuis la rue de la république et la rue du Gay Pigeon

- 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)

Restructuration de la rue du Gay Pigeon.

-  Développement d'espaces paysagers en limite de site pour favoriser la bonne intégration du secteur dans son environnement.

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

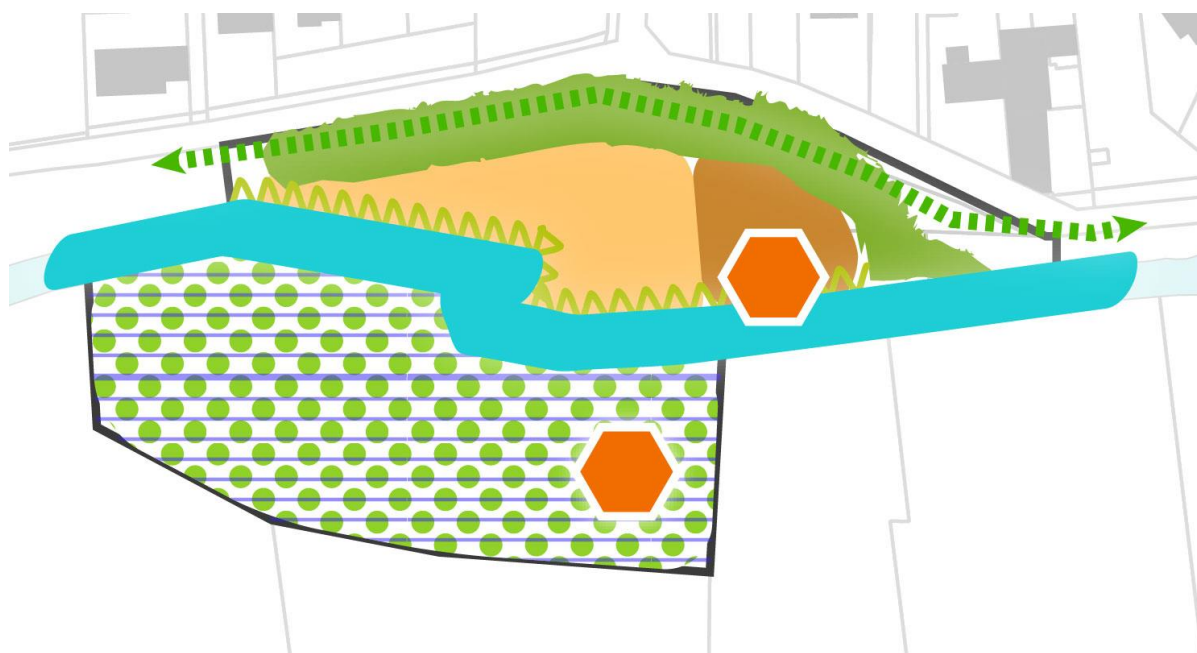
1.4. Les Moulins d'Ollainville

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. Afin de garantir une bonne adaptation du projet aux qualités du patrimoine bâti existant, la qualité architecturale des constructions devra permettre une mise en valeur du patrimoine bâti du moulin en évitant l'édification de constructions banalisantes.

Par ailleurs, une étude d'aléa visant à caractériser les problématiques d'inondations et à connaître les zones inondables en lien avec la Rémarde est actuellement en cours d'élaboration. En fonction de la connaissance de la zone inondable et de son impact sur le projet, l'aménagement de la zone serait conditionné à une bonne prise en compte du risque inondation.



Permettre la création de logements par la réhabilitation du Moulin de la Rémarde



Permettre la création de cinq à six logements individuels. Le projet devra intégrer une réflexion paysagère et architecturale en adéquation avec la sensibilité patrimoniale et paysagère du site.



Garantir la préservation et la réhabilitation des éléments patrimoniaux, en particulier le moulin



Garantir la mise en valeur des berges de la Rémarde en aménageant notamment un itinéraire de promenade tout en préservant le caractère naturel du secteur. Cet aménagement doit concourir à l'amélioration de l'état écologique du site et se faire en valorisant les berges et abords de la rivière par une renaturation adaptée du site.



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)



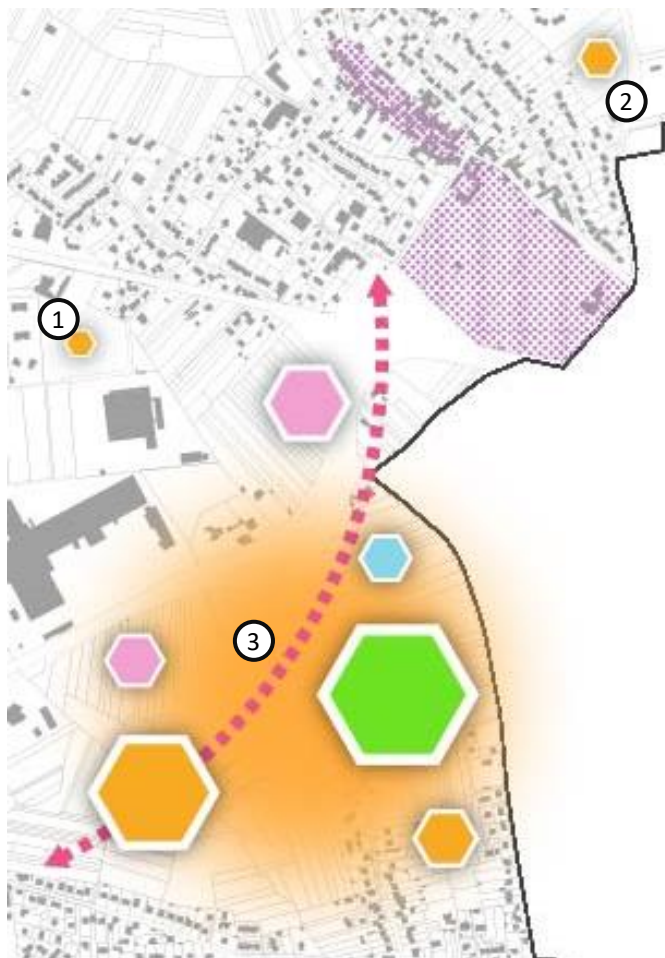
Ce secteur d'OAP est susceptible d'être impacté partiellement par des zones humides (voir plans DRIEE et SAGE des zones présumées humides et zones humides avérées ou probables en annexe en PLU). Afin d'éviter toute destruction de ces dernières, pour tout projet de construction, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques.

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.

Par ailleurs, l'ensemble des sites de projet devront garantir autant que possible la mise en œuvre d'une rétention des eaux pluviales à la parcelle. En cas d'impossibilité technique, le développement de techniques alternatives pour permettre une rétention des eaux de pluies courantes, associées à la création d'un ouvrage de rétention pourra être envisagé.

Dans le cadre de la préservation de continuités écologiques (notamment pour la faune), et afin de permettre une limitation de l'impact paysager des nouvelles constructions, est prescrite dès que possible l'édification de clôtures végétalisées, en particulier aux abords des milieux naturels et agricoles, ainsi que des cours d'eau.



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

Préserver le patrimoine ollainvillois (Parc de la Butte aux Grès, Grande rue, ...)

Les secteurs identifiés par un numéro font l'objet d'une OAP particulière détaillée ci-après.

Développer des opérations de logement bien intégrées sur les différents sites identifiés

Créer un espace vert qualitatif de plus de cinq hectares

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 par hectare, comprenant une part minimale de 30 % de logements sociaux. Les constructions devront prendre en compte les nuisances sonores de la Route de Limours (RD97) afin de limiter autant que possible l'exposition des futurs habitants à celles-ci.



Garantir une bonne intégration paysagère et une limitation des nuisances visuelles et sonores par des transitions végétalisées et qualitatives avec les espaces environnants.



Principes d'accès routiers



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.

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.

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. Les activités, notamment commerciales, devront se situer dans une perspective de complémentarité avec l'offre actuellement existante en centre-ville, et non y apporter une concurrence importante.

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. Lorsque nécessaire, une limitation des nuisances sonores depuis la RD 116D sera mise en œuvre par la création d'aménagements paysagers adaptés.

Enfin, la mise en œuvre du projet pourra permettre une confortation de l'offre de transports en commun, notamment depuis la ZAC, jusqu'à la gare d'Arpajon





 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. Une bande de retrait végétalisée de 10 mètres devra être respectée depuis les berges du ru.

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.

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. L'OAP vise également une résorption des points de fragilité identifiés dans le SRCE, notamment le corridor de la sous-trame arborée à restaurer au nord de la commune et sur le secteur de mares et mouillères.



Préserver les espaces forestiers et boisés existants et leurs fonctions écologiques



Conforter les continuités écologiques existantes, favoriser la création de nouvelles continuités écologiques, notamment entre les différents espaces naturels



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



Valoriser la fonction des espaces agricoles dans la trame verte et bleue, en particulier les haies et resserres. Garantir la continuité agricole, notamment les circulations des engins agricoles.



Maintenir les prairies humides en s'attachant particulièrement à la préservation de leurs fonctions écologiques



Porter un regard attentif sur le devenir du site du camping suite à sa fermeture, notamment pour préserver la valeur écologique du lieu



Préserver les secteurs de mares et mouillères et leurs fonctions écologiques



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 et entre le centre-ville et le quartier de la Roche



Prendre en compte la présence présumée de zones humides, notamment en entretenant une bonne perméabilité des sols. Concernant les zones humides probables, une caractérisation devra être mise en œuvre par de potentiels porteurs de projet.



Permettre l'implantation du projet Sésame porté par Cœur d'Essonne Agglomération



Maintenir les fonctions écologiques des zones humides avérées en les préservant de toute urbanisation.



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



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)

