

Commune d' **Ollé**

Département d'Eure-et-Loir



PLAN LOCAL D'URBANISME

Élaboration groupée

19 novembre 2012

Vu pour être annexé à la délibération
en date du :

Le Maire de la commune :

Rapport de présentation

Pièce n°

1

Étude confiée à :
ROUMET GUITEL
paysagistes-urbanistes
40 rue des Rouliers / 28 000 CHARTRES
02 37 35 00 00
roumet.guitel@wanadoo.fr

PRÉAMBULE

I. Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme?

Le Plan Local d'Urbanisme est un instrument de planification qui tient compte, au niveau du territoire de la commune, d'une volonté de développement de la collectivité. Il procède d'une analyse des espaces et de leurs potentialités ainsi que d'une estimation des besoins.

Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans toute la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.

Le dossier de P.L.U. comprend :

1- un rapport de présentation qui établit le lien entre les différentes pièces du dossier de PLU. Il rassemble un diagnostic de la commune, les objectifs de développement retenus, les justifications du plan de zonage et du règlement ainsi que l'analyse de l'impact des projets sur l'environnement,

2- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixant les orientations générales de développement de la commune,

3- des orientations d'aménagement et de programmation sur des secteurs particuliers,

4- un plan de zonage divisant le territoire communal selon la vocation des sols,

5- un règlement établissant les possibilités et les modes de construction de chaque zone, accompagné d'un lexique.

6- des annexes sanitaires et un recueil de servitudes d'utilité publique existant indépendamment du PLU.

II. Le contexte législatif «Grenelle»

Les Plans Locaux d'Urbanisme, succédant aux Plans d'Occupation des Sols, ont été mis en place par la loi Solidarité Renouvellement Urbain de 2000.

Suite à une prise de conscience globale de la dégradation de l'état de notre planète, une loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite «loi Grenelle 1» a été promulguée le 3 août 2009. Une seconde loi portant «engagement national pour l'environnement» dite

Grenelle 2 ou loi ENE vient compléter de manière plus précise la première, notamment sur le contenu des documents d'urbanisme.

Cette loi ENE, promulguée en juillet 2010, s'applique à partir du 13 janvier 2011. **Ce PLU-ci intègre ces nouvelles dispositions ENE en vigueur.**

Rappel : Dans le cadre de la loi ENE, une analyse des résultats de l'application du PLU, notamment du point de vue environnemental, devra être réalisé au plus tard trois ans après approbation du PLU, soit d'ici 2015.

III. Les raisons de l'élaboration du PLU

La commune d'Ollé ne dispose d'aucun document d'urbanisme. Son développement reste en conséquence limité aux seules possibilités de construction autorisées par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), à savoir dans les secteurs déjà urbanisés ou dans leur prolongement immédiat.

Ce document national ne permet aucune réflexion de projet communal et n'autorise qu'une urbanisation au coup par coup sans réflexion d'ensemble et sans regard éclairé de la municipalité.

En 2008, l'équipe municipale a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme.

Majoritairement agricole, la commune cherche à éviter la déprise de son territoire. En parallèle, des vagues d'apport de population se succèdent, rendant difficile la gestion des équipements publics.

Les élus, sur proposition de l'agence ROUMET GUITEL, aux vues des lois Grenelles 1 et 2, des recommandations de la Chambre d'Agriculture et des services de l'Etat, veulent conserver le caractère rural de la commune et réguler, maîtriser ce développement. Par la même occasion ils souhaitent définir un projet global de développement et d'aménagement en privilégiant le bourg.

L'élaboration du PLU, permet à la commune de se doter d'un outil juridique adapté à la mise en œuvre de sa stratégie de développement et d'aménagement en permettant, entre autres, de mettre en place les bases pour initier le projet de cœur de village, donner la priorité au bourg, fixer les possibilités de construction, préserver le caractère agricole et naturel, valoriser le patrimoine bâti et vernaculaire, améliorer le cadre de vie et donner une identité villageoise au bourg.

À l'occasion de l'élaboration de son P.L.U., la commune a également décidé de maîtriser son foncier en ayant notamment la possibilité d'appliquer un Droit de Préemption Urbain.

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	2	TITRE II : CHOIX D'AMÉNAGEMENT RETENUS	37
I. Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme?	2	I. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	38
II. Le contexte législatif « Grenelle »	2	1. Caractéristiques de la commune	38
III. Les raisons de l'élaboration du PLU	2	2. Enjeux de développement	38
TITRE I : ÉTAT DES LIEUX ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	5	3. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	39
I. Cadre géographique & contexte de développement	7	4. Contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	40
1. Situation	7	II. Justifications...	41
2. Contexte supra-communal	7	1. ... des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	41
II. Interaction entre paysage, morphologie, qualité architecturale ...ou le site et son organisation	9	2. ... du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	41
1. Ollé : un large plateau agricole en limite de Beauce	9	3. ...du zonage et règlement	42
2. Une économie essentiellement agricole	9	III. Surfaces	45
3. Morphologie : Organisation et développement du bâti	10	1. Les surfaces des zones et secteurs	45
III. Interaction entre démographie, construction, équipement et accessibilité	16	2. Les trames particulières qui s'y sur-imposent	45
1. Analyse socio-démographique	16	IV. Évaluation préliminaire des incidences et motif de la délimitation des zones et des règles qui s'y appliquent	46
2. Analyse de la construction	17	1. Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du PLU	46
3. Accessibilité	24	2. Incidences notables prévisibles par la mise en oeuvre du PLU et mesures compensatoires	46
4. Organisation du territoire et mobilité	27	3. Résumé technique	48
5. Équipements, services et réseaux	28	TITRE III : RECOMMANDATION	51
IV. Hypothèses d'évolution	31		
1. Dénominateur commun	31		
2. Hypothèses de développement	31		
3. Incidence en matière foncière	32		
V. Servitudes et contraintes	34		
1. Servitudes	34		
4. Incidence en matière scolaire	34		
2. Contraintes	35		





TITRE I : ÉTAT DES LIEUX ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

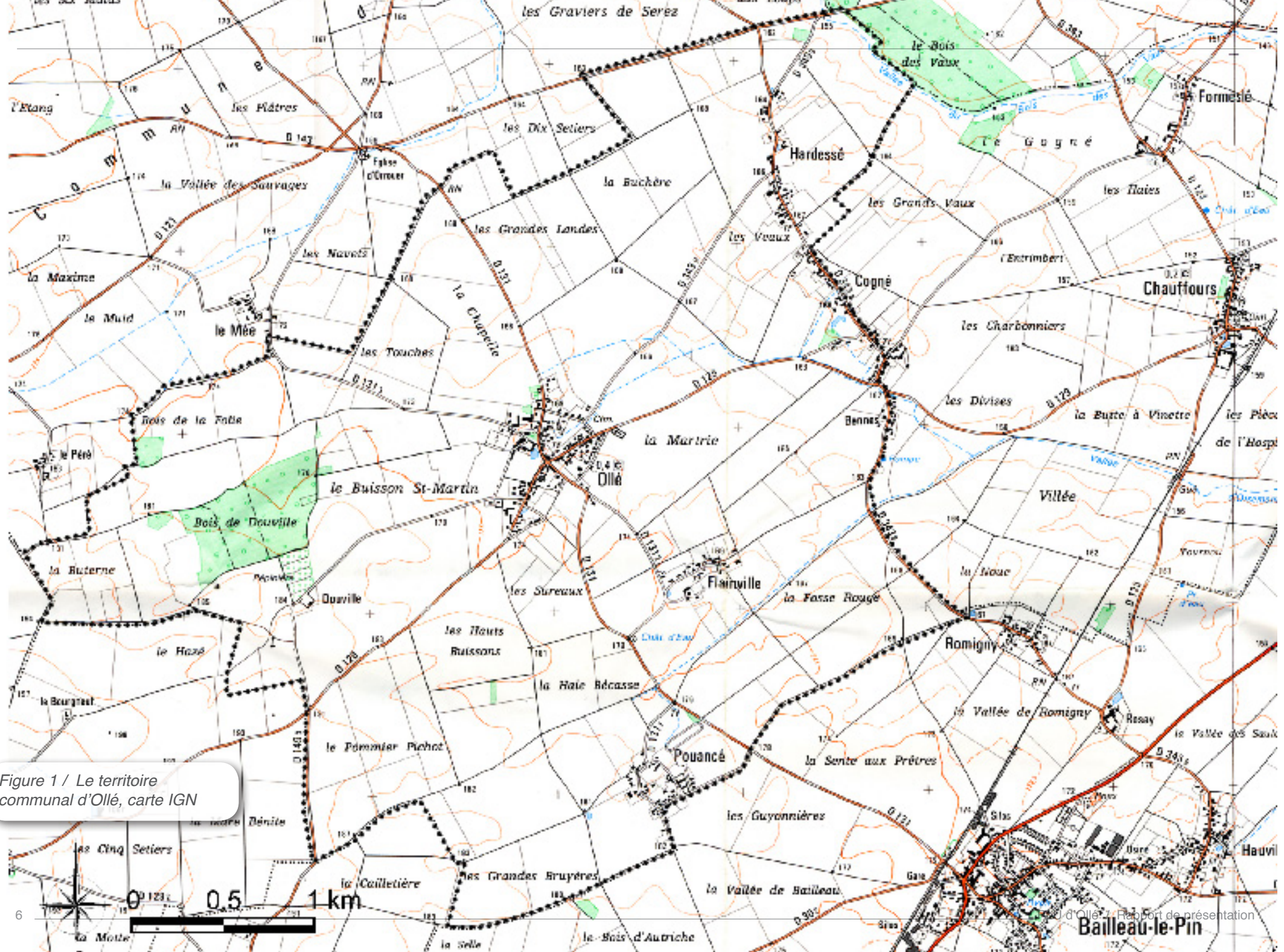


Figure 1 / Le territoire communal d'Ollé, carte IGN

I. Cadre géographique & contexte de développement

1. Situation

Ollé est une commune rurale de 575 habitants en 2007 occupant 13,12 km² sur le plateau agricole de la vallée de l'Eure.

Le bourg d'Ollé est situé à quatre kilomètres de Bailleau-le-Pin (1 500 habitants) et à une vingtaine de kilomètres de l'agglomération chartraine. La commune est d'ailleurs incluse dans le périmètre des 15 km d'une agglomération de plus de 50 000 habitants (Chartres).

Cette commune n'est traversée par aucun axe d'importance. Le réseau de petites routes départementales ramène les voyageurs au bourg au centre du territoire communal.

2. Contexte supra-communal

Ollé fait partie du canton et de la Communauté de Communes d'Illiers-Combray.

La communauté de communes regroupe 19 communes au total, dont Ollé depuis 2002 : Bailleau-le-pin, Blandainville, Cernay, Charonville, Chauffours, Epeautrolles, Ermenonville-la-Grande, Ermenonville-la-Petite, Illiers-Combray, Les Châtelliers-Notre-Dame, Luplanté, Magny, Marchéville, Méréglise, Saint-Avit-les-Guespières, Saint-Eman, Sandarville, Vieuvicq. L'ensemble représente au total 9892 habitants pour une superficie de 228 km².

La communauté prend en charge les compétences suivantes:

- Développement économique, avec l'aménagement d'une zone d'activité à Illiers-Combray.
- Aménagement du territoire avec notamment la gestion des vallées et des rivières (travaux de restauration de la végétation des berges du Loir).
- Déchets ménagers : la communauté de communes délègue cette compétence auprès de la SIRTOM du PAYS CHARTRAIN A BAR-

JOURVILLE.

- Assainissement non collectif.
- Eau potable : Production et Interconnexion.
- Voirie (le petit entretien, l'aménagement et le gros entretien des voies communales et des chemins ruraux).
- Domaine de la petite enfance, enfance et jeunesse (micro-crèche et accueil de loisirs).
- Tourisme et vie culturelle.

Le Pays de Combray s'est associée au Pays Courvillois pour réaliser un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Un Syndicat Mixte d'Étude Territoriale a été mis en place fin 2008 pour prendre en charge l'élaboration de ce document de planification.

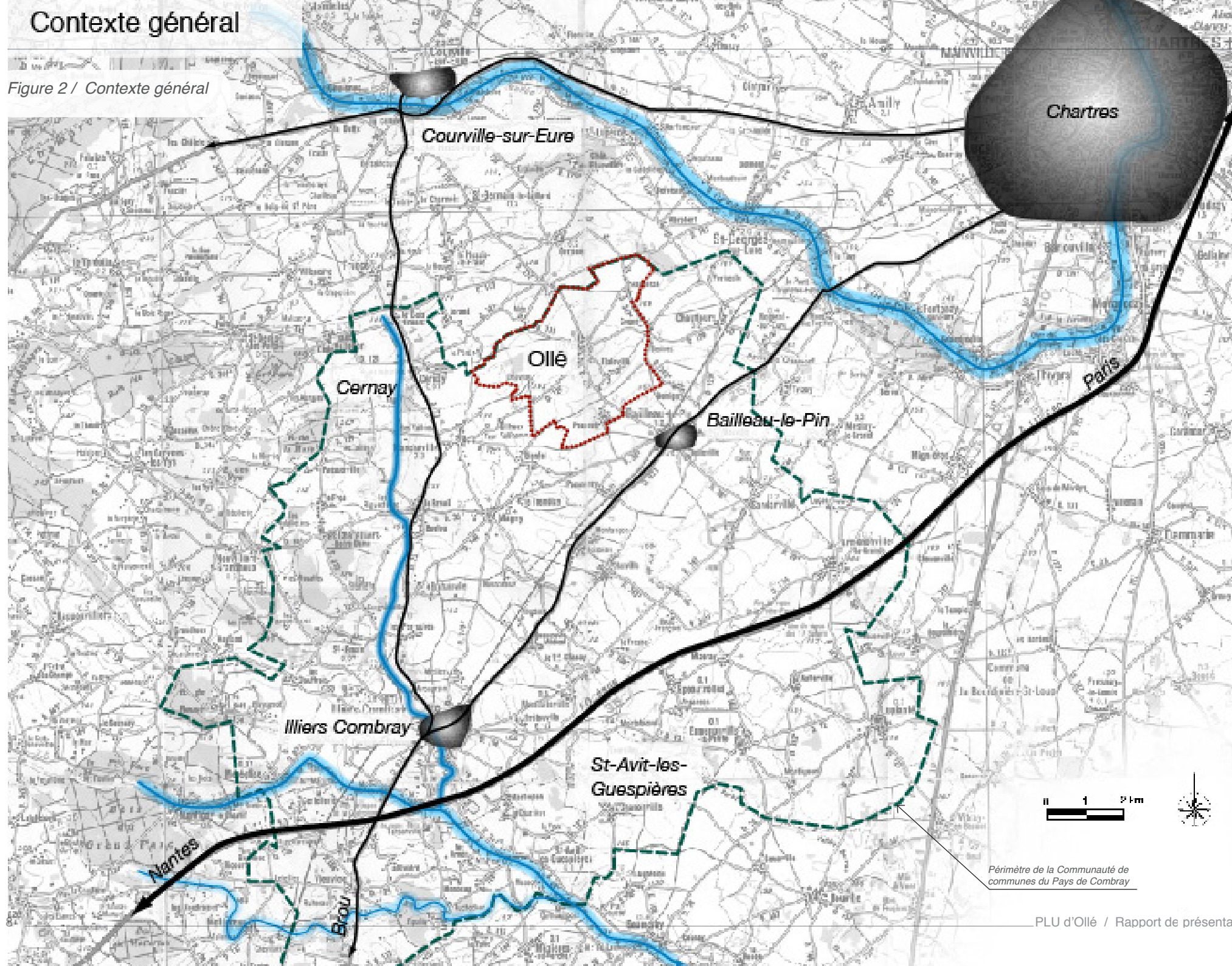
Le SCoT identifie les orientations générales à suivre pour l'ensemble du territoire et des actions à mener. Il s'imposera aux documents d'urbanisme communaux et intercommunaux, une fois approuvé.

Depuis décembre 2010, la phase 1 ('État Initial de l'Environnement' et 'Diagnostic stratégique') est finalisée. À ce jour, automne 2011, la phase 2 (projet de territoire) est en cours d'élaboration.

Depuis le 1er mars 2012, la commune d'Ollé ne fait plus partie de la Communauté de communes d'Illiers-Combray mais est intégrée dans la Communauté d'agglomération Chartres métropole. De ce fait elle est inscrite au nouveau périmètre du SCoT de l'agglomération chartraine.

Contexte général

Figure 2 / Contexte général



Périmètre de la Communauté de communes du Pays de Combray

II. Interaction entre paysage, morphologie, qualité architecturale ...ou le site et son organisation

Un peu plus à l'Ouest, une bande d'alluvions descend tout droit au Sud. C'est la vallée du Loir qui appartient au bassin Loire-Bretagne. **Ollé est positionné à la limite de partage des eaux de deux grands bassins versants.**

Malgré l'horizontalité générale, on ne distingue pour autant pas la présence de la vallée du Loir, juste derrière la ligne de crête à peine visible. Seul le bois de Douville indique une légère mutation, vers le Perche.

c• Une présence de l'eau très ponctuelle

La vallée sèche d'Oisemont est peu visible d'un point de vue topographique. Ollé, et notamment son église, est implantée pratiquement à la source. L'alimentation de la vallée part d'Ollé, route d'Orrouer et rue d'Hardessé et de Pouancé. L'ensemble du bourg s'est construit tout autour de ce creux (formée par la vallée sèche) en restant à l'écart. La vallée forme une ouverture sur le paysage et sert probablement d'exutoire en cas de forte pluie.

L'hydrologie apparente de la commune se résume à quelques mares. Elles sont généralement creusées à l'entrée des poches d'habitat ou à un carrefour important. Dans le bourg, deux mares importantes marquent la localisation des deux grosses fermes d'origine ; de même à Flainville ou Hardessé. Une exception est faite à Pouancé où la mare est creusée à l'extérieur du hameau, au dessus d'une poche «d'argile à silex», le hameau étant implanté sur un sol de «limon des plateaux».

Beaucoup de pompes ont été enlevées, quelques-unes subsistent encore, au carrefour principal de Pouancé par exemple.

2. Une économie essentiellement agricole

a• L'agriculture : le principal secteur d'activité

L'agriculture est la principale activité économique de la commune. Sur les 32 'établissements actifs' (au sens de l'INSEE) en décembre 2008, 24 concernent le secteur de «l'agriculture, sylviculture et pêche» ; 6 autres celui de la construction.

Suite au recensement agricole de 2010, 19 exploitations agricoles sont recensées sur Ollé, dont 12 professionnelles.

Ce sont de petites exploitations. Seulement 9 des 21 chefs d'exploitations ou co-exploitants sont à temps complet. Et un seul salarié est recensé sur les dix-neuf exploitations.

Ce chapitre présente le territoire d'un point de vue de sa constitution géographique. Il s'attache à mettre en évidence les valeurs naturelles, paysagères et environnementales d'Ollé.

1. Ollé : un large plateau agricole en limite de Beauce

a• Un large plateau agricole

Le territoire de la commune d'Ollé se situe sur le pourtour de la plaine de Beauce. Un vallon sec et quelques hameaux regroupés viennent perturber subtilement l'horizontalité du plateau céréalier.

Trente mètres de dénivelé séparent le point culminant d'Ollé (190 mètres d'altitude quelque part près de Douville) du point le plus bas (à la 'frontière' avec Chauffours). Cette large surface est globalement plate.

L'étude de la carte géologique fait ressortir son étendue : une large poche de «limon des plateaux» (en jaune sur la carte ci-contre), auréolée d'une strate «d'argile à silex» (en orange), occupent presque l'intégralité du territoire.

b• En limite de deux bassins versants

La vallée sèche apparaît distinctement en vert sur la carte géologique. Le plateau est rayé par une langue d'alluvions démarrant au centre de la commune, pour s'étirer vers l'Est.

Cette vallée est un affluent sec vers l'Eure, où elle va se jeter, à Goindreville, une dizaine de kilomètres plus loin. La vallée d'Oisemont appartient au bassin versant Seine-Normandie.

Les chefs d'exploitations ou co-exploitants sont âgés de 40 à 54 ans pour les 40 %. 30 % sont plus jeunes et 30 % ont plus de 55 ans.

b• Une SAU qui s'étend

En 2000, la production concernait déjà presque exclusivement des céréales. **Les cultures occupent la majeure partie du territoire. Cette surface a augmenté depuis 1988.** À cette date, la surface agricole utilisait 1330 hectares pour les 25 exploitations recensées. En 2000, la SAU couvrait 1640 hectares pour seulement 19 exploitations.

Une faible production de volaille touchait 5 des exploitations déclarées en 2000, alors qu'en 1988, près de la moitié des exploitations possédait de la volaille.

Depuis, un élevage canin s'est installé dans le bourg. Il est prévu que cet élevage se délocalise à l'extérieur d'ici fin 2011.

3. Morphologie : Organisation et développement du bâti

a• Une organisation en étoile depuis le village

Le plateau d'Ollé est ponctué par cinq localités :

- le bourg,
- le hameau de Pouancé,
- le hameau de Flainville,
- la succession des hameaux d'Hardessé, Cogné et Bennes,
- et la ferme isolée de Douville.

Le bourg est situé bien en évidence au centre du plateau. Sa position centrale est accentuée par le maillage routier radial.

Les hameaux de Pouancé et Flainville sont chacun constitués autour d'un petit anneau routier (bouclé ou non), sur le plateau entre le bourg et Baileau-le-Pin.

Hardessé, Cogné et Bennes sont implantées le long de la route formant la limite communale avec Chauffours.

La ferme de Douville est un habitat isolé sur le plateau Ouest.

Ces groupes bâtis peuvent être classés selon trois types d'organisation :

- l'habitat regroupé sous forme de 'poche bâtie',
- l'habitat linéaire implanté le long d'axe de communication,

- l'habitat isolé.

b• Développement du bâti : des capacités foncières importantes

» Le bourg

Ollé semble s'être formé à partir de deux grosses fermes et leur grosse mare : la ferme au pigeonnier et la ferme en sortie Sud du bourg.

Le village s'est organisé autour de la première ferme et de deux carrefours historiques, depuis lesquels partent les chemins pour se rendre aux communes voisines : le premier carrefour est une réelle place bordée par l'église, la ferme et la mare ; le deuxième est seulement routier, bordé par l'école aujourd'hui.

La première place joue un rôle d'articulation entre les différentes parties du village. Elle est l'espace de vie sociale, de regroupement / rencontre du village et donne une cohésion urbanistique et sociale à l'ensemble du bourg. Le colombier, construit en 1520 et attenant à une grosse bâtisse agricole, atteste de la vocation agricole des lieux du fait des 1850 boulins (nichoirs à pigeon) qu'il comporte. L'école, l'église s'organisent sur un même îlot bien qu'elles se tournent le dos. La mairie est de l'autre côté du carrefour central du village : carrefour entre l'axe NO-SE (Orrouer-Bailleau le Pin) et l'axe NE-SO (Chauffours-Marchéville).

La carte État Major Minute (autour de 1830) fait apparaître distinctement les deux carrefours, de chaque côté du fond de vallon, la mare qui fait l'articulation entre les deux carrefours et le verger.

Le village s'est développé le long des routes. Les bâtiments se sont implantés au carrefour, généralement à l'alignement avec le pignon sur rue.

Au début du XIX^{ème} siècle, le bourg est assez dense. Depuis, il a conservé sa structure mais s'est densifié, notamment à l'arrière de la rue d'Aigremont, et entre la rue de la Croix de Pierre et la Rue aux Juifs.

Vers la fin des années 2000, l'urbanisation s'est développée en coeur de bourg : le long de la rue d'Aigremont rognant sur un pré ; ainsi qu'en extérieur des limites du villages : rue du tilleul, rue de Douville. Dans tous les cas, c'est une urbanisation le long des routes et surtout au coup par coup.

Aujourd'hui, il n'y a pas de vraie place publique ; la mairie n'est pas en position centrale. Le rôle important de l'église s'est amoindri ou a disparu. La

FORMATIONS QUATERNAIRES

Fz	Alluvions modernes et basses de crue Cailloutis, argile sableuse et tourbs
FCy	Alluvions récentes et colluvions Dépôt argilo-limoneux de crue passant à un limon de ruissellement
Fx	Alluvions anciennes, basses et moyennes terrasses Sables, graviers, cailloutis siliceux et silex roulés
LP	Limon des plateaux

FORMATIONS TERTIAIRES

M1a	Aquitainien supérieur Calcaire de Beauce
es	Lutétien Marnes pulvérulentes de Villeau, Calcaire de Morancez
e1-4	Argile à silex T-poudingue à silex

Figure 3 / Carte géologique, source BRGM

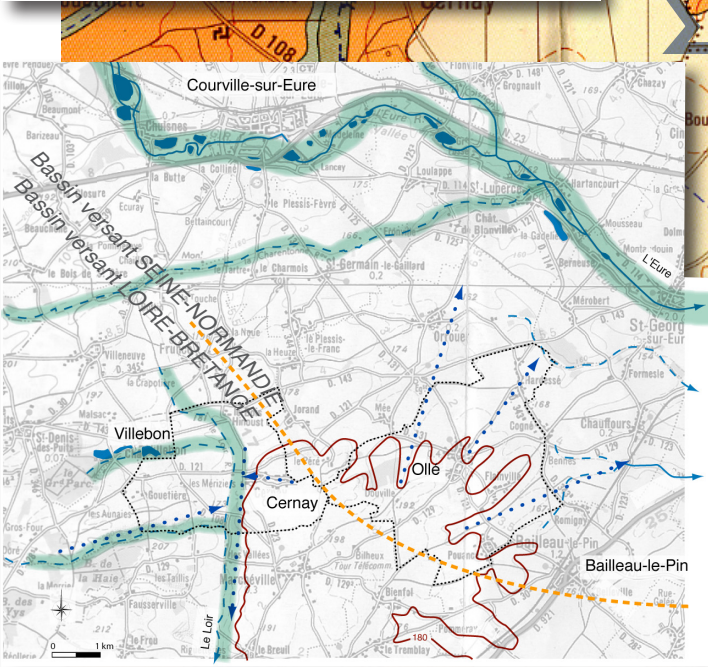
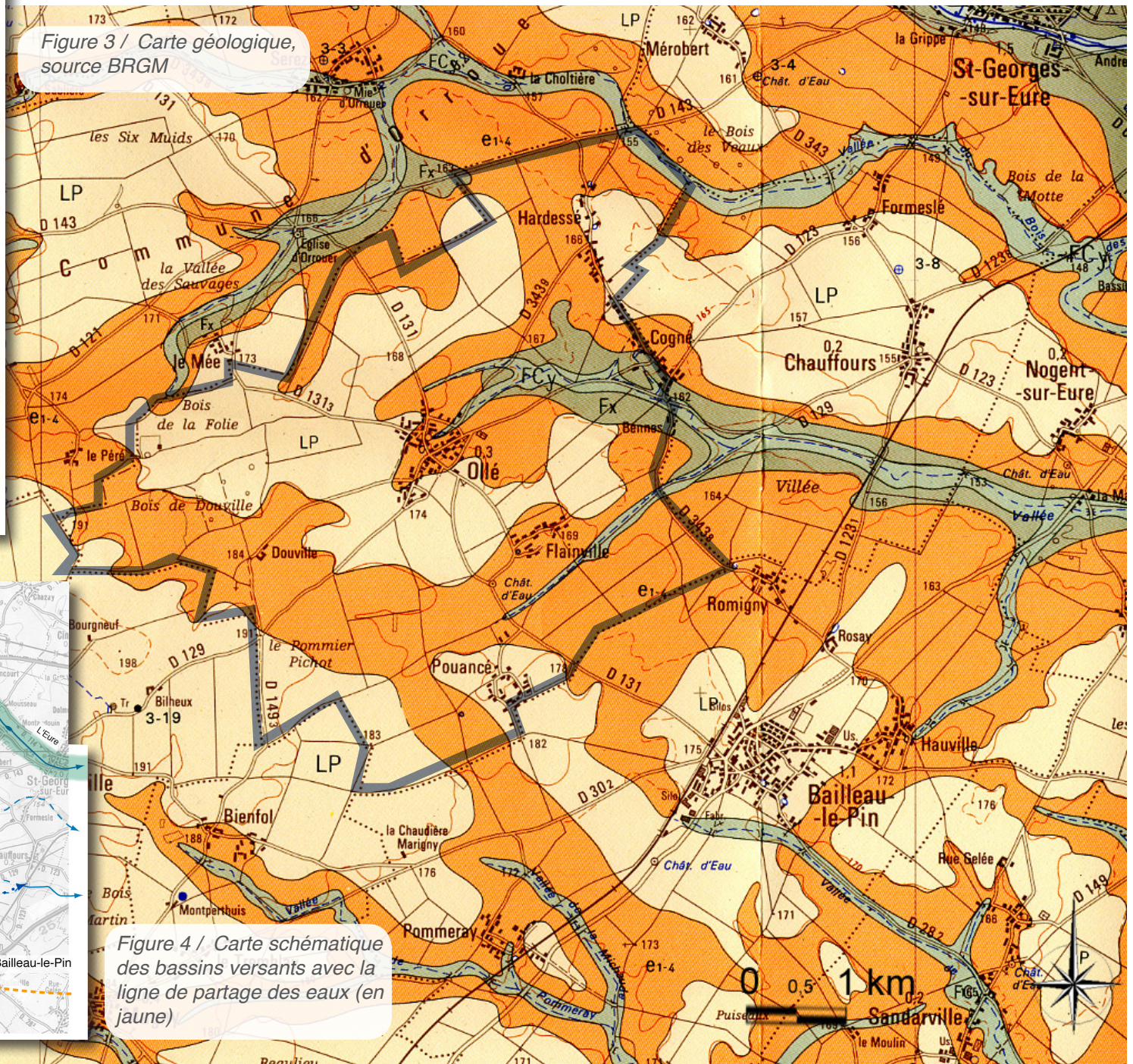


Figure 4 / Carte schématique des bassins versants avec la ligne de partage des eaux (en jaune)

place de l'église est prestigieusement plantée de beaux tilleuls mais, propriété privée, elle n'accueille aucun événement d'ordre public. La voiture est un mode de transport quasi obligatoire. Il y a peu de liaison piétonne permettant une perméabilité au sein du village.

Six exploitations agricoles sont situées dans le bourg. Deux d'entre elles, rue aux Juifs et rue d'Aigremont, sont enclavées dans le tissu bâti. Elles n'ont pas d'accès direct sur les terres et les engins agricoles doivent circuler dans les rues du village.

Des problèmes de circulation sont soulevés par les exploitants dus à un stationnement sauvage sur les trottoirs empêchant les engins agricoles de circuler ou d'accéder à leur ferme.

» Pouancé

Le hameau est organisé autour d'un chemin circulaire qui réunit 4 voies sous forme d'une 'croix aux branches décalées'. Au centre du cercle, l'espace est cultivé ou planté.

À chaque carrefour : une ferme et une pompe ; puis, ponctuellement quelques constructions se sont implantées le long de l'axe le plus important. Depuis le début XIX^{ème} siècle, le hameau s'est densifié tout autour du cercle initial.

» Flainville

Plusieurs fermes s'étaient semble-t-il installées autour du premier carrefour de Flainville : croisement entre la rue des violettes, le chemin rural n°43 allant vers Romigny et la rue des Moulins. Puis le hameau s'est développé le long de la route à flanc du talus.

Aujourd'hui, le hameau s'est densifié à l'intérieur de son enveloppe : au centre de l'anneau routier que forment la rue des Violettes et celle du Moulin. L'entrée Ouest, côté bourg d'Ollé, constitue le seul espace public du hameau avec une mare, un abri bus, les conteneurs à verre, bordés d'une rangée de peupliers.

» Bennes

Bennes fût le siège d'une Châtellenie et Baronnie au XVIII^{ème} siècle (cf. Plan de 1775 aux archives départementales). Le hameau est situé de part et d'autre de la route. La carte Minute État Major (1830) témoigne de plusieurs constructions, et sans doute des fermes, implantées à l'alignement.

Aujourd'hui le hameau paraît étiré encore plus Hardessé et Cogné.

» Hardessé et Cogné

Hardessé et Cogné, deux hameaux linéaires distincts, à la suite, sont implantés de part et d'autre de la route reliant Romigny au Sud à Serez au Nord.

Au début XIX^{ème} siècle, des fermes ponctuent l'axe. Des constructions (dépendances agricoles ou maisons d'employés de fermes) se sont implantées entre les exploitations agricoles formant une continuité bâtie.

Aujourd'hui, cette continuité est toujours existante sur près de deux kilomètres. Un certain nombre de 'vides' se sont comblés.

• Perception

» Silhouette

La silhouette des hameaux et du bourg est dense : les plantations venant combler les interstices entre les constructions. En effet, ces regroupements d'habitations sont généralement très plantés pour se protéger du vent ; la topographie ne forme pas une protection, ou si peu.

Du bourg émerge l'église d'Ollé, visible de tout point de la commune. Celle d'Orrouer apparaît parfois. Depuis le village et certains endroits du plateau on aperçoit la cathédrale Notre-Dame-de-Chartres. D'ailleurs une partie de la commune est concernée par les cônes de vue de la cathédrale.

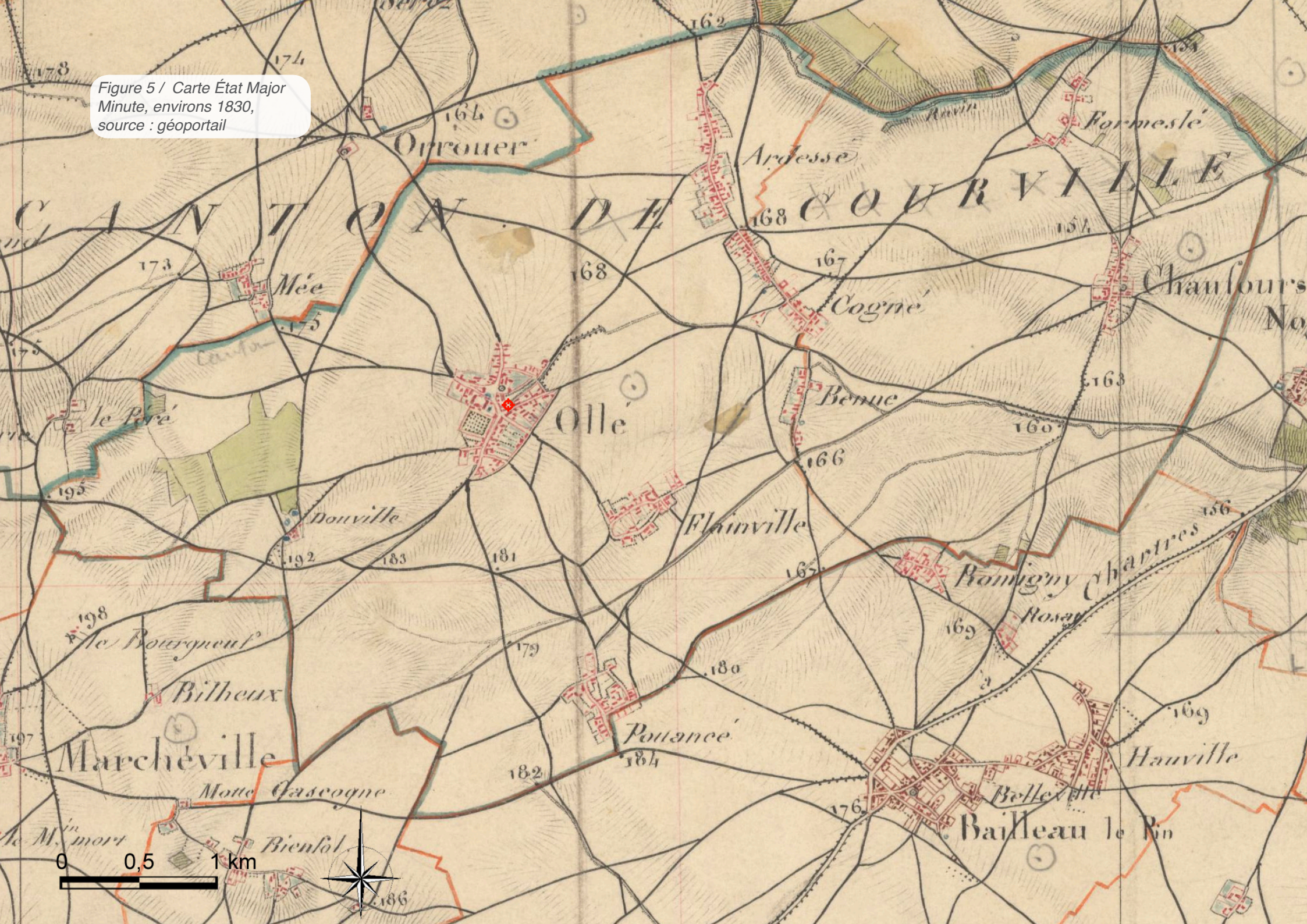
Le contact avec les champs est plutôt aride et tout particulièrement dans les pavillons récents où l'espace autour des maisons est généralement sobrement ou peu travaillé.

Depuis l'intérieur, le village paraît fermé. Quelques ouvertures offrent des vues sur le plateau autour : grâce à la vallée sèche, un champs entre deux maisons ou de manière plus étroite grâce à la route qui se faufile.

» Enveloppe

L'enveloppe du bourg est assez nette. Elle est formée à plusieurs endroits par des chemins (rues du soleil levant, de la tranquillité, de la Croix de Pierre). L'allée plantée du verger (ancienne allée du château) identifie la limite Ouest. Au Nord : ce sont les fonds de jardins qui forment la limite. Au XIX^{ème} siècle, le flanc du village, tiré le long du chemin de contournement, était particulièrement bien net.

Figure 5 / Carte État Major Minute, environs 1830, source : géoportail



Deux calvaires, chacun entourés de 3 arbres, marquent les entrées. Au-delà, deux maisons 'serrent' la rue et renforcent le sentiment d'entrée dans le village.

À Pouancé et Flainville, l'enveloppe est tracée par les fonds de parcelles des jardins plantés, ou les clôtures.

À Hardessé, Cogné et Benne, l'enveloppe est placée par défaut. Le bâti est accroché à la route. L'enveloppe est «l'arrière».

» Poche plantée au coeur des poches bâties

Bien que l'enveloppe soit généralement définie, les champs s'entremêlent avec le bâti et viennent au coeur du village et des hameaux. La question de leur pérennité est posée :

- dans le bourg : le secteur de la sente du pré est entouré du tissu urbain et est accessible pour l'agriculteur que par un côté,
- dans le bourg : un verger est aujourd'hui un parc à chevaux,
- dans le bourg : la partie Nord à l'arrière de la rue de la Guillaumeirie est aujourd'hui cultivée et représente une large surface accessible depuis les voies à l'extérieur du bourg,
- à Hardessé, Cogné et Benne : de nombreuses poches cultivées bordent la route et sont accessibles par la route,
- à Pouancé et Flainville : le centre du hameau est à vocation agricole et accessible depuis l'anneau (route). À Flainville, ce sont des champs cultivés, à Pouancé c'est un mélange de jardins, cultures et potager.

Ce sont des terrains agricoles pour certains mais pas forcément aisés à cultiver.

d• **Analyse de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers**

Évolution de la construction : retour des constructions dans le bourg

Au regard de la carte Minute Etat-Major, au début XIX^{ème} les constructions étaient davantage réparties sur le territoire. Les écarts de Benne et Douville étaient beaucoup plus peuplés.

Bien que le bâti lui-même ait évolué, les hameaux de Flainville et Pouancé ont gardé une quantité sensiblement similaire depuis les débuts 1800

jusqu'au début des années 90. Cette décennie a marqué un renouveau de la construction et particulièrement après 2000 à Flainville.

À Hardessé et Cogné, le long des routes a toujours été dense. Les constructions semblent être plus nombreuses aujourd'hui en 2011 qu'autour de 1820.

Dans le bourg, la partie Nord était beaucoup plus dense qu'aujourd'hui, notamment autour de l'école, l'église, la grosse ferme du pigeonier et de la rue aux Juifs et de la route d'Orrouer. Depuis la partie Sud s'est développée et densifiée pour rejoindre la grosse ferme, route de Marchéville.

Depuis le XIX^{ème}, les constructions ont déserté les écarts pour venir alimenter d'abord le bourg, puis les hameaux principaux.

D'une manière générale, les années 2000 sont une période d'essor de la construction neuve dans ces hameaux et dans le bourg.

Localisation de la construction neuve depuis 1982 : un transfert depuis les hameaux vers le bourg.

Plus précisément, un travail de localisation des permis de construire déposés depuis 1982 permet d'analyser que dans les années 80 et 90, les habitants recherchaient un environnement rural et venaient construire dans les hameaux, en bordure de route. À partir de 1995 quelques constructions sont apparues dans le bourg. Au fur et à mesure des années, la proportion de constructions nouvelles dans le bourg a augmenté. **Il y a eu un transfert de l'implantation des nouvelles constructions depuis les hameaux vers le centre bourg.**

Depuis 2005, les constructions nouvelles s'implantent dans le village : face à la mairie, rue du Soleil Levant ou près de l'entrée Sud-Ouest du bourg (en venant de Bailleau-le-Pin). À Pouancé, aucune construction n'est recensée. À Flainville, 4 nouvelles maisons sont construites. À Cogné et Hardessé, de nouveaux pavillons sont bâtis.

Période	Nouvelles maisons individuelles dans :		Proportion par période
	Les hameaux	Le bourg	
1982-1989	15	0	15 (16 %)
1990-1994	6	0	6 (6 %)
1995-1999	23	4	27 (28 %)
2000-2004	14	7	21 (22 %)
2005-2009	15	12	27 (28 %)
Total des nouvelles maisons individuelles	73	23	96

De nouvelles pratiques : le double-rideau

Depuis 1982, les constructions se sont implantées en majorité le long des voies de circulation, bien souvent en milieu de parcelle. Ce sont des opérations isolées, généralement dictées par la libération petit à petit des terrains à la vente. Ces constructions, au coup par coup, produisent soit une expansion des hameaux de façon linéaire, soit comblent des espaces non bâtis entre plusieurs zones bâties (construction en dent creuse).

Depuis les années 2000, les pratiques évoluent. Les parcelles jusqu'alors disponibles de manière éparse, se rassemblent. À plusieurs reprises sur Ollé, un terrain se retrouve divisé en plusieurs parcelles pouvant recevoir donc plusieurs maisons côte à côte, par exemple en face de la mairie.

En même temps, des constructions en second rideau voient le jour, second rideau qui, certes 'étouffe' l'arrière de ces grands pans de terrain ouverts à la construction, mais n'apportent aucun espace public.

e• Qualité architecturale : éclectique est le mot d'ordre

Le bâti de la commune est relativement éclectique. Traditionnellement, ce sont des constructions simples type longères, à deux pans, avec une toiture en ardoise, tuile ou chaume. Les murs sont variés : moellons à silex, brique rouge ou colombage et torchis. Le bâti est sobre : peu d'éléments décoratifs viennent se greffer à l'ensemble.

Les volumes sont généralement du rez-de-chaussée avec des combles habitables ou non. Quelques constructions modernes viennent apporter des hauteurs plus importantes (rez-de-chaussée + 1 étage + comble).

L'élément architectural important de la commune est le pigeonnier construit en 1520. Il est situé en plein cœur du bourg à l'extérieur de la grosse ferme face à l'église. Les armoiries du Seigneur de Champrond sont sculptées au-dessus de la porte. Inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques, ce pigeonnier constitue une originalité architecturale pour ses douze faces construites en briques rouges, sur un soubassement en pierres blanches à chaque angle. Un clocheton d'ardoises surmonte la toiture de tuiles brunes. Aujourd'hui, ne subsistent que les murs, sans aucune couverture.

III. Interaction entre démographie, construction, équipement et accessibilité

Ce chapitre choisit de mettre en parallèle l'évolution démographie avec celle de la construction, la consommation du foncier, les équipements et l'accessibilité.

L'objectif de mettre en relation ces données est d'ainsi projeter au plus juste les besoins en construction, en équipement et de ce fait, en foncier.

1. Analyse socio-démographique

L'approche socio-démographique a été réalisée à partir de l'analyse comparée des évolutions de la commune, des Pays de Combray et Courvillois et du département d'Eure-et-Loir. Les chiffres présentés sont issus des résultats des recensements de la population réalisés par l'INSEE jusqu'en 1999 et de l'enquête annuelle de recensement réalisée en 2007.

a• Une population croissante

Depuis les années 70, Ollé est en constante évolution démographique, bien que le taux d'évolution soit plus faible ces dernières années. En 1999, 550 personnes habitaient Ollé ; en 2007, 575 ; et au premier janvier 2011, 607.

Cette croissance n'a pas été propre à la commune mais généralisée au canton et au département.

	1975		1982		1990		1999		2007
Ollé	320	+3,4	405	+2,1	479	+1,5	550	+0,6	575
Canton	8 191	+0,9	8 720	+1,2	9 576	+0,1	9 800	+0,3	10 359
Département	335 151		362 813		396 073	+0,3	407 747	+0,4	422 410

Évolution de la population depuis 1975

b• Une forte natalité depuis les années 2000

Le taux de variation annuel de la population d'Ollé était fort entre 1982 et 1990, dû principalement aux migrations.

Puis dans les années 90, le solde migratoire chutait alors que le solde naturel prenait le relais dans une moindre mesure. Le taux de variation annuel dépasse ceux du canton et du département.

Depuis 2000, les naissances prennent largement le dessus sur les décès (petite exception en 2005). Ollé devient une commune où il fait bon naître.

C'est le résultat de l'installation de nombreux jeunes ménages dans les années 80.

	Ollé			Canton d'Illiers-Combray			Eure-et-Loir		
	1982-1990	1990-1999	1999-2007	1982-1990	1990-1999	1999-2007	1982-1990	1990-1999	1999-2007
Taux de variation annuel	+2,1	+1,5	+0,6	+1,2	+0,3	+0,7	1,1%	0,3%	0,4%
dû au solde naturel	-0,1	+0,6	+0,6	+0,1	+0,1	+0,3	0,5%	0,4%	0,4%
dû au solde migratoire	+2,3	+1	-0,1	+1,0	+0,1	+0,4	0,6%	-0,1%	0,0%

Comparaison, avec le département, des taux d'évolution annuels depuis 1975

c• Une pression démographique sur les communes rurales

> 70 % des communes des Pays d'Illiers-Combray et Courvillois comptent moins de cinq cent habitants à l'intérieur. Ollé fait partie des communes les plus peuplées comptant plus de 500 habitants en 2011.

> La croissance d'Ollé est supérieure à la croissance des pôles urbains : Courville-sur-Eure et Illiers-Combray.

Bien que l'indicateur de variation annuelle moyenne diminue de façon constante, la population ne cesse de s'accroître depuis les années 70.

En revanche, l'accroissement de population des pôles structurants du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale (Courville-sur-Eure et Illiers-Combray) et le pôle relais de Bailleau-le-Pin stagne. La variation annuelle moyenne est irrégulière. Sur la dernière période intercensitaire, la variation annuelle moyenne des pôles structurants était quasi nulle (+0,1), et celle de Bailleau-le-Pin, nettement inférieure (+0,4) à celle d'Ollé (+0,7).

Les pôles structurants connaissent un phénomène de périurbanisation, au profit des communes rurales à l'entour.

	1975		1982		1990		1999		2008
Ollé	320	+3,4	405	+2,1	479	+1,5	550	+0,7	575
Illiers-Combray	3 407	-0,3	3 333	+0,0	3 329	-0,4	3 225	+0,1	3 249
Courville s/ Eure	2 030	+1,5	2 260	+0,6	2 375	+1,6	2 736	+0,1	2 758
Bailleau-le-Pin	1 141	+0,5	1 185	+2,9	1 495	-0,3	1 457	+0,4	1 505

Comparaison entre pôles structurants, pôle relais et Ollé, des taux d'évolution annuels depuis 1975

d• Une population composée de familles

Au recensement 2007, les 20-64 ans représentent une part importante des habitants d'Ollé. Parmi eux, les 30-59 ans sont majoritaires (268 sur 340 personnes).

Suivent les 0-19 ans (30 %) et les plus de 65 ans (11 % de la population totale).

	0-19 ans		20-64 ans		65 ans ou plus	
Ollé	174	30%	340	59%	61	11%
Canton	2684	26%	5891	57%	1784	17%
Département	112 074	27%	243 945	57%	69 390	16%

Répartition de la population par âge, 2007

La population d'Ollé est caractérisée par des familles tandis que celles du canton et du département concentrent davantage de personnes du troisième âge (respectivement 17 et 16 %).

e• De nouveaux arrivants composés de familles

Sur les 531 personnes habitant Ollé en 2007 (population sans double compte), 102 personnes habitaient une autre commune cinq années auparavant, soit 19% de la population.

Parmi ces nouveaux arrivants, 24 % sont des adultes de 25 à 54 ans. 28 % sont des enfants de 5 à 14 ans. Les 23,5 % restant sont âgées de 15 à 24 ans. Aucune personne de plus de 55 ans n'est venue s'installer sur Ollé.

En comparaison, le canton et le département attirent plus de nouveaux ha-

bitants. La part des nouveaux arrivants atteint près de 25 % de leur population.

Les enfants sont beaucoup moins présents : 1 personne sur 3 est un adulte de 25 à 54 ans, et approximativement 10 % sont des personnes de plus de 55 ans.

Ollé se distingue donc par la proportion importante de famille au sein de ses nouveaux arrivants, et du faible nombre de personnes de plus de 65 ans.

f• Une taille des ménages élevée due à la faible proportion de personnes vivants seules

	1982	1990	1999	2007
Ollé	3,1	3,0	2,9	2,7
Canton	2,8	2,8	2,6	2,5
Département	2,7	2,6	2,5	2,4
France	2,7	2,6	2,4	2,3

Évolution de la taille des ménages

Fidèle au phénomène national, la taille des ménages diminue sur Ollé. Cependant elle reste supérieure aux autres entités géographiques de références. Aujourd'hui encore elle dépasse la moyenne départementale de 0,4%.

En effet les personnes vivants seules sont généralement des plus de 40 ans (divorce, veuvage, etc.), avec une forte majorité écrasante de plus de 65 ans.

La forte proportion de famille, le faible nombre de personnes âgées et de jeunes vivants seuls sur le territoire d'Ollé expliquent le nombre élevé de personnes par foyers.

2. Analyse de la construction

L'analyse de la construction a été réalisée à partir de l'analyse comparée des évolutions de la commune, des Pays de Combray et Courvillois et du département d'Eure-et-Loir. Les chiffres présentés sont issus des résultats des recensements de la population réalisés par l'INSEE, de l'enquête annuelle de recensement de 2007 et de la liste des permis de construire délivrés par la commune entre 1982 et 2009.

Le parc de logement est en constante évolution. Le tableau exposé page 31, réalisé suivant la méthode Guy TAIEB, met en relation les différents phénomènes qui modulent le parc au fil des années.

Par exemple, on peut voir qu'il y eu 49 nouvelles constructions entre 1999 et 2007, et pourtant, seulement 9 logements permettent d'accueillir une population nouvelle. Où sont partis les 40 autres logements ?

Les phénomènes généraux suivants expliquent l'utilisation de la construction.

a• Les phénomènes généraux d'utilisation du parc de logement

• **Le renouvellement du parc**

Une diminution du nombre de logements en place (en excluant la construction nouvelle) s'explique par la sortie du parc de logement insalubre ou démolit. Ou bien lorsque deux logements sont réunis en un seul (agrandissement).

Cette perte de logements est compensée soit par la construction, soit par la réhabilitation de logement insalubre ou soit par la transformation de bâtiment en résidence principale.

• **La variation du statut des logements**

Les logements peuvent changer de statut. Par exemple, une maison de campagne (résidence secondaire) peut être reconvertie en une résidence principale. À l'inverse, une résidence principale peut devenir vacante.

Ces variations du statut des logements influent sur le nombre total de logements.

La diminution des logements vacants peut s'expliquer par trois phénomènes:

- les logements sont de nouveau habités,
- ils sont transformés en d'autres vocations (commerce par exemple) et donc sortent du parc (ce n'est pas le cas sur Ollé),
- ils sont insalubres, et sortent du parc pour cause d'inhabitabilité (ce n'est pas le cas sur Ollé).

• **La variation de la taille des ménages**

La taille des ménages¹ correspond au nombre de personnes vivant dans un même logement.

¹ La taille des ménages est le rapport entre la population sans doubles comptes rapportée au nombre de résidences principales de l'année considérée.

La diminution de la taille des ménages s'explique en France par :

- le vieillissement de la population. Beaucoup de personnes âgées vivent seules dans leur logement.
- la dé-cohabitation des ménages. Les couples se séparent ce qui demande pour une même famille deux logements relativement grands pour accueillir les enfants.
- dé-cohabitation des jeunes. Les jeunes quittent le foyer parental plus tôt pour vivre seul avant de se mettre en couple. La taille des ménages diminuant, il est nécessaire pour un même nombre de résidents d'avoir plus de logements. Cette demande en logement supplémentaire est assurée par la construction, la transformation / réhabilitation, le changement de statut, etc.

b• **Détail de l'utilisation de la construction sur Ollé depuis 1982**

• **Un parc de logement récent**

» Un fort pic de constructions neuves dans les années 75-80.

D'après les données INSEE, les résidences principales (RP) construites avant 1949 représentent la part la plus importante des RP existantes en 2005, soit 44 %. Un pic de constructions nouvelles est cependant visible entre 1975 et 1989.

Ce pic est spécifique à Ollé. En effet, dans le canton et le département, la part des logements construits juste après la guerre est plus importante. À l'inverse, depuis 1990 la construction neuve y est moins importante (10-13 %) tandis qu'à Ollé, elle atteint presque 20 %.

		Avant 1949	1949-74	1975-89	1990-2004	Total de RP en 2005
Ollé	Nombre de RP	89	18	55	38	201
	Proportion par période	44 %	9 %	27 %	19 %	100 %
Canton d'Illiers-Combray		44 %	23 %	22 %	11 %	100 %
Eure-et-Loir		32 %	30 %	25 %	13 %	100 %

Part des résidences principales, par date de construction, dans le parc de logement construit avant 2005, données INSEE

» Les années 80 : davantage de réhabilitation.

Sur Ollé, la part moins importante de construction après 1990 semble s'expliquer par un fort penchant pour la réhabilitation. L'étude des permis de construire délivrés entre 1982 et 2009 compte 197 permis acceptés. Parmi ces demandes seulement 96 sont des nouvelles maisons individuelles ; le reste, plus de 50 %, étant des réhabilitations, agrandissements et construction à vocation agricole.

La comparaison du nombre de réhabilitation / agrandissement avec celui de la construction neuve, fait apparaître une propension importante pour les travaux de réhabilitation / agrandissement dans les années 80 et début 90, la construction neuve ne reprenant son essor qu'à partir de 1994-95.

» Une reprise de la construction depuis 1995

En analysant de plus près la construction des 30 dernières années, grâce aux données communales, plusieurs pics de constructions apparaissent clairement après 1995 :

- dans la deuxième partie des années 90 : 30 % de ces permis de construire (réalisés entre 1982 et 2009) ont été recensés entre 1995 et 1999,
- dans la deuxième partie des années 2000 : 30 % supplémentaires ont été réalisés sur la période 2005 et 2009.

Les débuts 2000 accueillent une 20^{aine} de constructions nouvelles représentant plus de 20 % du nouveau parc d'Ollé depuis 1982.

» Une construction importante dans les franges Ouest du Pays Chartrain

Si l'on compare les tendances observées pour le périmètre SCoT aux autres Communautés de Communes du Pays Chartrain, on constate simplement une construction plus importante à l'Ouest.

D'après les données issues du diagnostic 'économie, emploi et habitat' de la Charte de Développement du Pays Chartrain paru en 2005, c'est en périphérie de l'agglomération chartraine et sur les franges Ouest du Pays Chartrain que la construction de logements est la plus importante. Les analyses issues de ce diagnostic mettaient déjà en évidence que la Communauté de Communes du Pays de Combray et celle du Pays Courvillois connaissent le rythme de construction de logements le plus important du secteur. En effet, si l'on compare les périodes 1990-1998 et 1999-2005, ce rythme double dans le Pays Courvillois et triple pour le Pays de Combray.

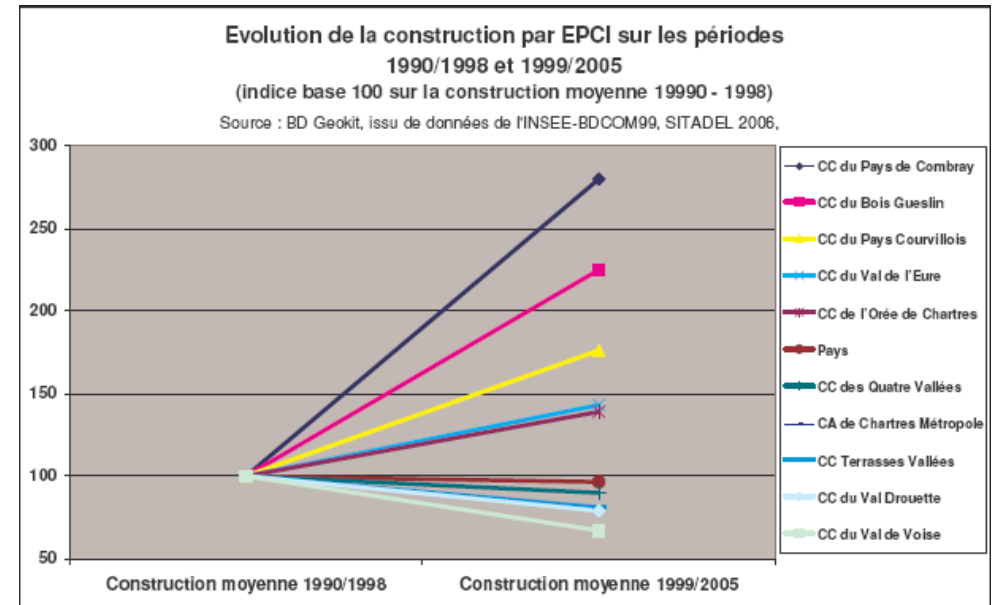


Figure 6 / Évolution de la construction par EPCI

Source : Diagnostic stratégique du SCoT du SMET des Pays de Combray et Courvillois, novembre 2010

Le rythme de construction des pôles structurants (Courville-sur-Eure et Illiers-Combray) continue d'augmenter, les autres communes rencontrent aujourd'hui les effets de la péri-urbanisation et leur activité de construction s'intensifie.

	Pôles structurants (Illiers-Combray et Courville-sur-Eure)	Autres communes	SCoT
1990-1999	0,3 %	0,4 % / an	0,5 % / an
2000-2007	0,9 %	1,2 % / an	1,1 % / an

Comparaison entre pôles structurants et Ollé, des rythmes de construction annuels depuis 1990

Source : Diagnostic stratégique du SCoT du SMET des Pays de Combray et Courvillois, novembre 2010

• Ollé : une commune attractive pour les familles ...ou un parc de logement peu diversifié

» Une poussée des résidences principales depuis 1990

Le parc de résidences principales d'Ollé est conséquent. Il représente près de 90 % du parc de logements de la commune. La vacance est peu importante mais nécessaire pour permettre une rotation dans le parcours résidentiel des habitants. Les résidences secondaires sont peu nombreuses.

Ce schéma (forte part des RP) va en s'accroissant. Le nombre de résidences secondaires diminue fortement. En 1982, 32 résidences secondaires étaient comptabilisées, en 2007 : 15, seulement. Le recensement de 2011 en comptait plus que 10.

	1982	1990	1999	2007	Janvier 2011
Résidences principales	131 soit 74%	161 soit 86%	186 soit 90%	204 soit 88%	225 soit 91%
Résidences secondaires	32 soit 18%	19 soit 10%	13 soit 6%	15 soit 6%	10 soit 4%
Logements vacants	14 soit 8%	7 soit 4%	7 soit 3%	11 soit 5%	11 soit 5%
Nombre total de log.	177	187	206	231	246

Évolution du parc de logement sur Ollé depuis 1982

L'offre nouvelle n'est pas l'unique apport en nouvelles résidences principales. Le parc de résidences secondaires, les logements vacants et la transformation du bâti existant répondent à la demande en résidences principales.

Ce phénomène correspond à une tendance forte du secteur géographique. Le canton aussi voit son parc de résidences principales augmenter au détriment des résidences secondaires. En revanche, ce phénomène est beaucoup moins accentué à l'échelle du département où la part des résidences secondaires dépasse les 20 %.

2007	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Ollé	88%	6%	5%
Canton d'Illiers-Combray	86%	8%	6%
Eure-et-Loir	70%	22%	8%

Comparaison du parc de logement en 2007

» De grands logements

Les habitants d'Ollé vivent majoritairement dans de grands logements. Plus de 85 % ont 4 pièces ou plus. Part qui s'accroît puisque huit ans plus tôt, le recensement comptabilisait 75 % des logements contenant 4 pièces ou plus. Les petits logements (1 à 2 pièces) diminuent et se concentrent sous forme d'appartement.

» Une majorité de propriétaires occupants

La part de propriétaires est importante sur la commune comme sur le canton et de manière générale, habituellement, en commune rurale.

On constate cependant l'absence totale de logement social sur la commune.

2007	Accession	Locatif social	Locatif privé	Logé gratuitement
Ollé	94%	0%	5%	2%
Canton d'Illiers-Combray	80%	6%	12%	2%
Eure-et-Loir	65%	16%	17%	2%

Comparaison des statuts d'occupant en 2007

» Un parc monotypé

Le parc de résidence principale d'Ollé est fortement marqué par l'habitat type «maison individuelle» offrant de grands logements avec chacun un terrain autour. Il répond à la demande des familles mais n'offre que peu d'alternatives : petits logements pour personnes seules ou personnes âgées, logements sociaux pour les familles défavorisées, etc.

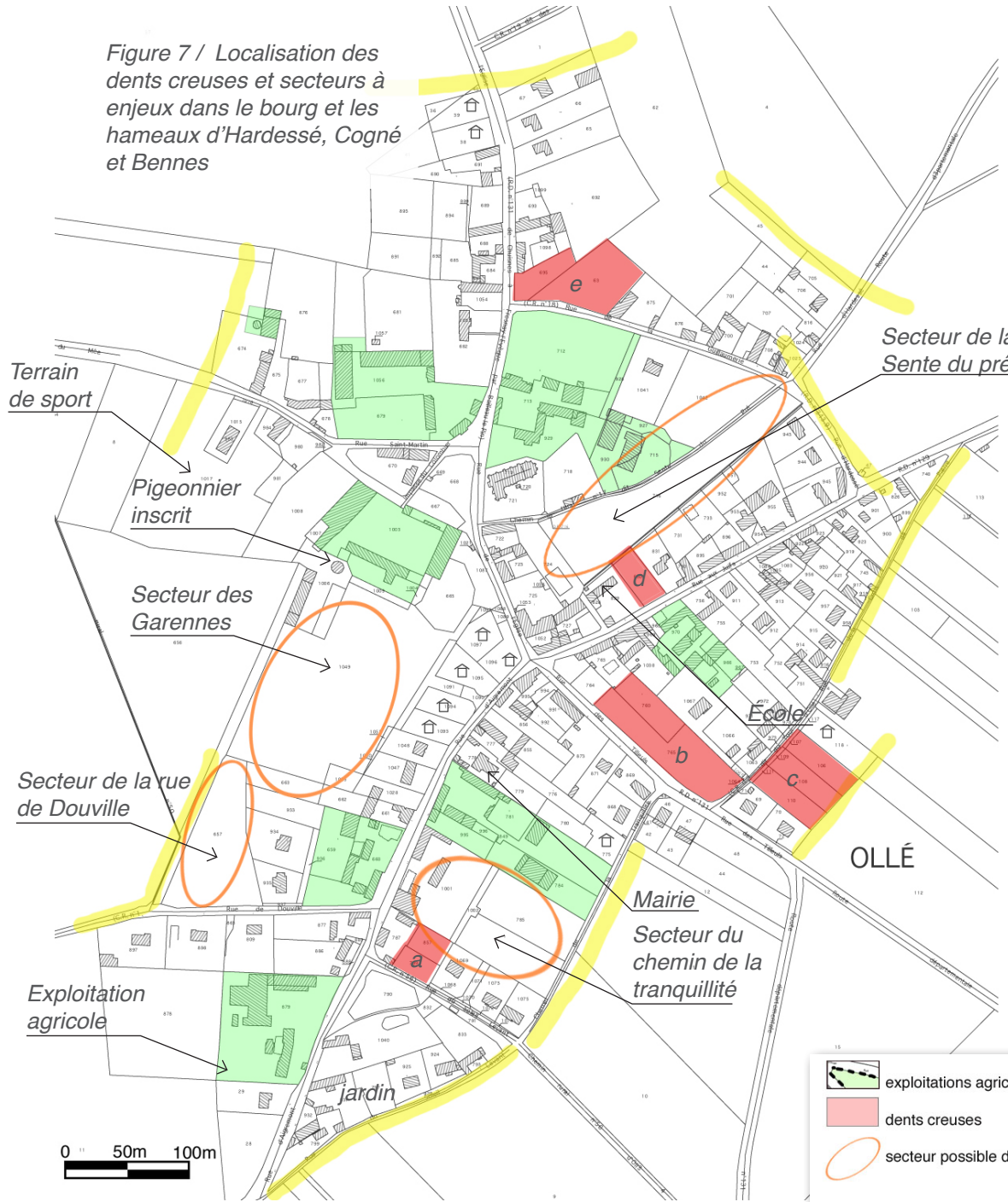
• Possibilités de constructions à venir

» Les dents creuses

Toutes les parcelles non construites situées en dents creuses (parcelle encadrée par le bâti, accessible du domaine public, desservie par les réseaux et ne constituant pas une gêne au fonctionnement des exploitations agricoles) ou à l'intérieur de l'enveloppe du bâti sont étudiées comme possibilité de construction.

Bien qu'elles répondent aux critères, certaines ne sont pas considérées

Figure 7 / Localisation des dents creuses et secteurs à enjeux dans le bourg et les hameaux d'Hardessé, Cogné et Bennes



	exploitations agricoles en activité
	dents creuses
	secteur possible d'extension

comme des opportunités foncières car elles présentent une ou plusieurs des caractéristiques suivantes :

- c'est le jardin de la maison attenante (dans le bourg, rue du Soleil levant, parcelle 797).
- elle est cultivée pour encore longtemps.
- elle se situe à l'extérieur des limites naturelles du bourg ou des hameaux.
- elle constitue une ouverture sur la plaine (à Hardessé par exemple).
- elle est autour d'une mare ou à un carrefour et/ou constitue un espace public (cf. Flainville).

Le cumul des surfaces que représentent ces parcelles non construites constituerait de véritables réserves foncières qui auraient une conséquence bien trop importante sur Ollé en cas de construction (par exemple plus de 10 700 m² à Flainville et 14 000 m² à Pouancé). Une bonne partie d'entre elles est située dans les hameaux.

Ces dents creuses et surfaces non construites sont donc exclues des possibilités de constructions.

Les parcelles considérées comme donnant lieu à des possibilités de constructions sont coloriées en rose-saumon sur les plans ci-contre, elles se comptent au nombre de six :

- Dans le bourg :
 - a- parcelles 789 et 857 : **1 240** m².
 - b- parcelles 760 et 765 : **4 500** m². Aujourd'hui ce sont des prairies pour chevaux et des jardins. Au centre du bourg ces parcelles ne seront probablement pas urbanisées prochainement.
 - c- parcelles 110, 108 et 106 : **3 455** m².
 - d- parcelle 830 : **885** m².
 - e- parcelles 695 et 63 : **3 580** m².
- À Flainville :
 - aucune parcelle n'est considérée comme une dent creuse pour les raisons pré-citées.
- À Hardessé, Cogné, Bennes, Douville et Pouancé :
 - aucune parcelle n'est considérée comme une dent creuse pour les raisons pré-citées.

Au total, 13 660 m² sont considérées comme dents creuses dans le bourg.

Une étude réalisée par la DREAL Centre, début 2011, montre qu'une maison individuelle consomme en moyenne 1 500 m² de foncier en région Centre et 1 200 m² en Eure-et-Loir.

Cependant, la tendance va vers une diminution de la taille des terrains.

On peut donc considérer que 13 660 m², pourrait accueillir 13 nouvelles constructions d'environ mille mètres carrés de terrain chacune.

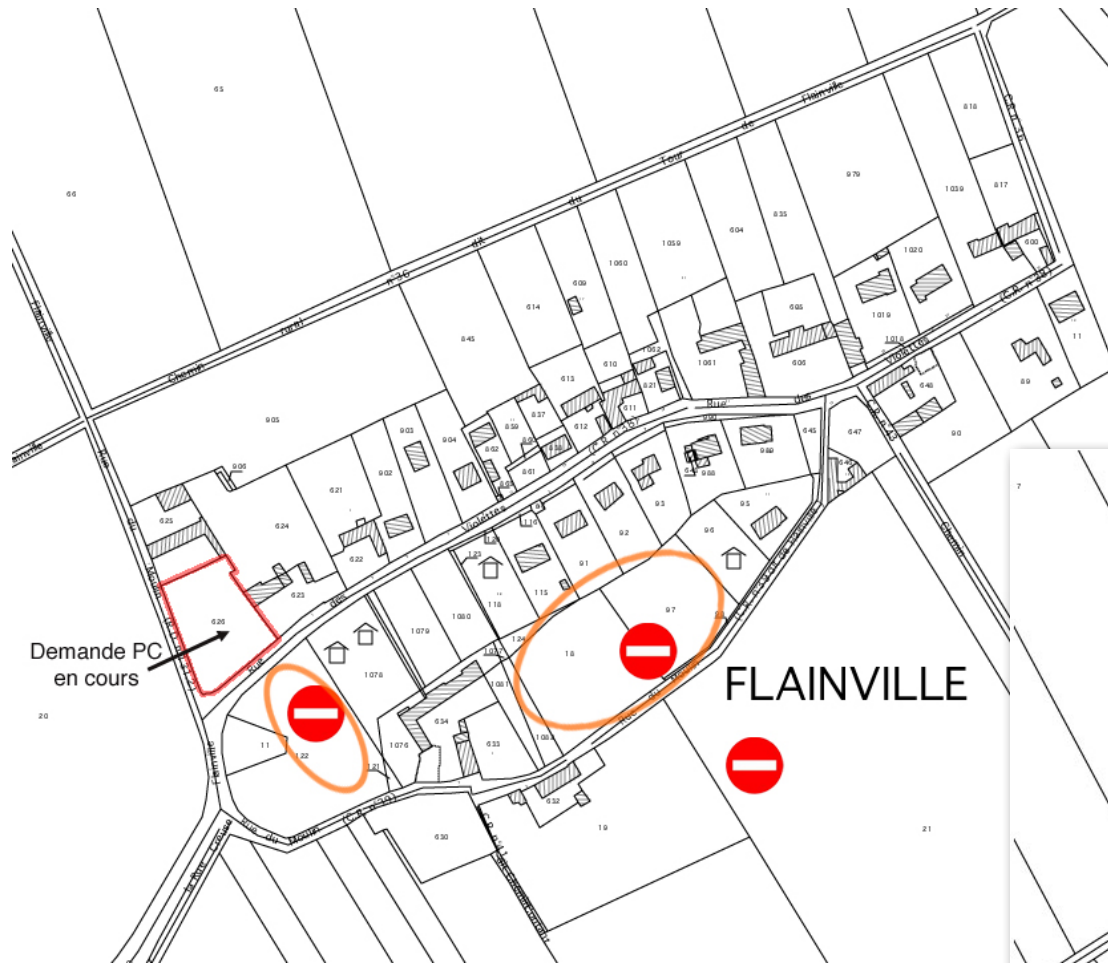
» La rétention foncière

Jusqu'à l'approbation de ce présent Plan Local de l'Urbanisme, Ollé est soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU). Le RNU applique la notion de «Partie Actuellement Urbanisée», c'est à dire que toute parcelle non construite située à côté ou entre deux parcelles déjà construites et desservie par les réseaux, peut accueillir une nouvelle construction.

Depuis 1990, 58 constructions se sont construites selon l'application du principe de «Partie Actuellement Urbanisée» consommant au total 6,959 hectares. Il reste à ce jour 1,615 hectares situés en dents creuses dans le bourg et 2,143 hectares situés en dents creuses qui pourraient potentiellement être constructibles selon le même principe dans les hameaux.

Dans la mesure où ces terrains sont constructibles au regard du RNU, et qu'ils ne sont pas construits en 2011, on peut donc considérer que ces terrains 'vierges' depuis les dix dernières années souffrent de rétention foncière. Cette rétention se traduit sous forme de ratio qui peut être évalué entre 30 et 40 %.

Le même ratio de rétention foncière s'applique sur les 13 constructions possibles dans le bourg. On peut déduire 4-5 constructions (35-40 %) aux 13 théoriquement possibles, et donc envisager que seulement 8-9 constructions verraient le jour dans les dix prochaines années sur Ollé.






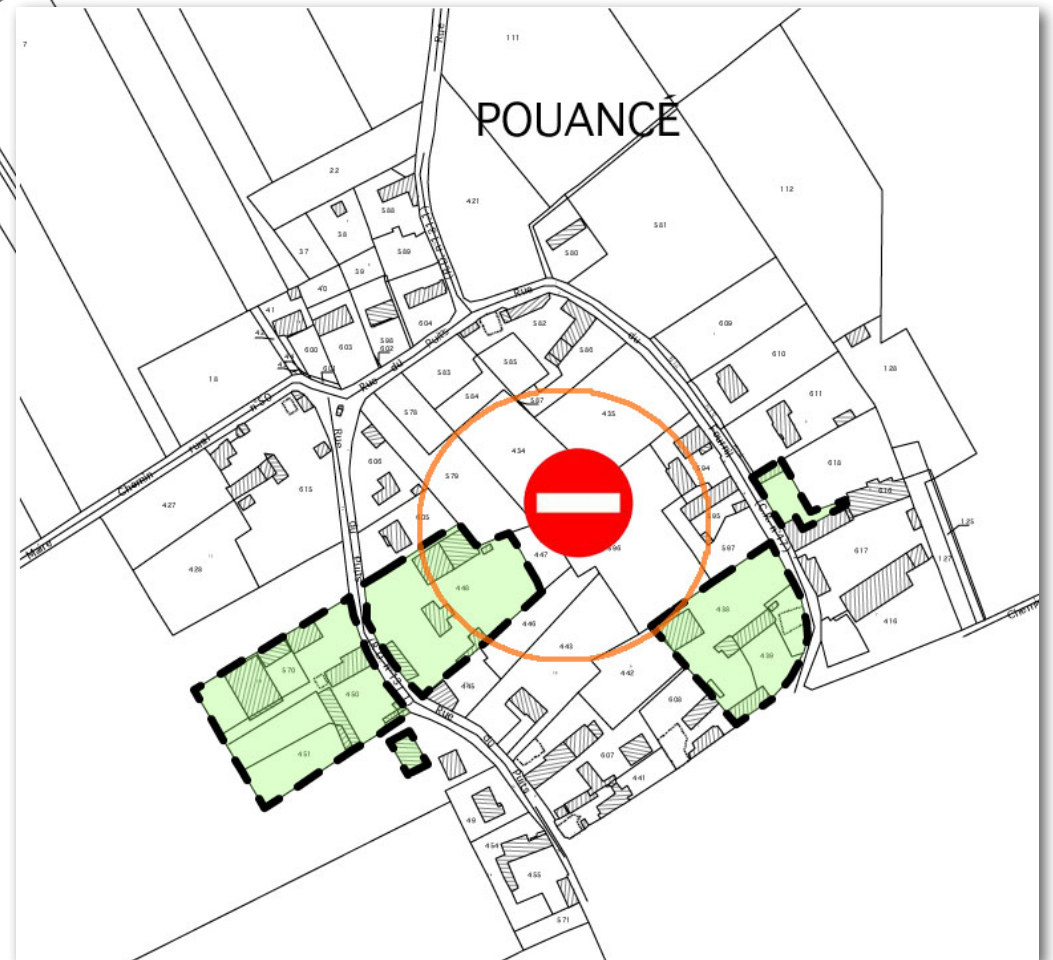
-  exploitations agricoles en activité
-  dents creuses
-  secteur possible d'extension



Figure 8 / Localisation des dents creuses et secteurs à enjeux dans les hameaux de Flainville et Pouancé



» Les surfaces qui consolideraient le bourg

À l'intérieur de l'enveloppe du bourg, plusieurs grandes surfaces ne sont pas construites.

Le secteur de la sente du pré

Le secteur de la Sente du Pré est complètement inscrit à l'intérieur du bourg. Compris entre l'église située au coeur du village, l'école et une des rues périphériques (rue de la Guillaumerie), ce site constitue un enjeu pour Ollé. Il correspond à la naissance de la vallée sèche d'Oisemont.

Plusieurs accès donnent sur ce coeur d'îlot, permettant des liaisons traversantes.

Une partie est aujourd'hui cultivée et une autre jardinée. Ces champs ont un avenir restreint dans la mesure où ils se situent en coeur d'îlot urbain, sur une parcelle étroite et chichement reliées au reste des cultures.

Ce site de 1,7 hectares se situe à proximité immédiate d'un élevage canin et de hangar agricole avec un séchoir. Cependant, le séchoir est en fin de vie et devrait être arrêté. L'élevage canin sera délocalisé à l'extérieur du village.

Le secteur des Garennes

Ce large site de 2,80 hectares est localisé en majeure partie sur le pré à chevaux derrière la rue d'Aigremont. Le pigeonnier y tient lieu de figure emblématique.

Complètement inscrit dans l'enveloppe du bourg, le secteur est relié au centre du village par le chemin qui contourne la mare, par le chemin d'entrée vers le terrain de sports, par un passage entre deux maisons rue d'Aigremont et par la traversée de la cour de ferme. L'allée de fruitiers le relie au secteur de la rue de Douville.

Ce pré est localisé tout près des équipements publics les plus importants (la mairie, le terrain de sports, l'école, l'église) ; proche des carrefours principaux. Ses multiples façades font jouer au site un rôle d'articulation entre les différents lieux d'importance du village. De part sa situation, il constitue un enjeu pour la commune.

L'exploitation agricole implantée dans les bâtiments de la grosse ferme face à l'église est toujours en activité bien qu'elle projette de se délocaliser à l'extérieur du bourg d'ici quelques années.

Cependant le pigeonnier se dégrade. Le site est menacé par une urbanisa-

tion galopante, au coup par coup le long de la rue d'Aigremont, en second rideau et n'intégrant aucun espace public.

Le secteur de la rue de Douville

Le secteur de la rue de Douville est inscrit dans les limites du bourg, dans la continuité des Garennes, entre le tissu bâti et l'allée de fruitiers. Il est aujourd'hui un pré de 6 500 m² où paissent des chevaux. Il ne constitue pas un enjeu majeur immédiat pour le village.

Le secteur du chemin de la Tranquillité

Ce secteur de 6 000 m² est également inscrit dans le bourg. Il est accessible par un passage prévue entre deux maisons rue du Soleil levant et par le chemin (non viabilisé) rue de la Tranquillité.

Aujourd'hui c'est un champ cultivé. La ferme limitrophe possède un appareil de ventilation (séchoir).

• Possibilités en nouveaux logements

Plusieurs corps de ferme ne sont plus utilisés pour l'agriculture et peuvent évoluer à court ou moyen terme. Ces bâtiments peuvent être transformés en logement. Ils constituent une réserve en logements importante.

Six bâtiments ont été comptabilisés sur la commune (deux à Hardes-sé, deux à Pouancé et deux sur le bourg), ce qui représente une 10^{aine} de logements. Ces logements permettent le renouvellement du parc (cf. La ligne (B) de la figure 14 : tableau de l'utilisation de la construction).

Les résidences secondaires et les logements vacants sont potentiellement des résidences principales en devenir.

3. Accessibilité

a• Un maillage radial autour du bourg

Le réseau routier est composé de six petites routes départementales, organisées de façon radiale autour du bourg.

La route D 131 relie Bailleau-le-Pin à Courville-sur-Eure en passant par Orrouer. Cette route traverse la plateau. À plus petite échelle un deuxième axe, la RD n° 129, connecte Marchéville à St-Georges-sur-Eure.

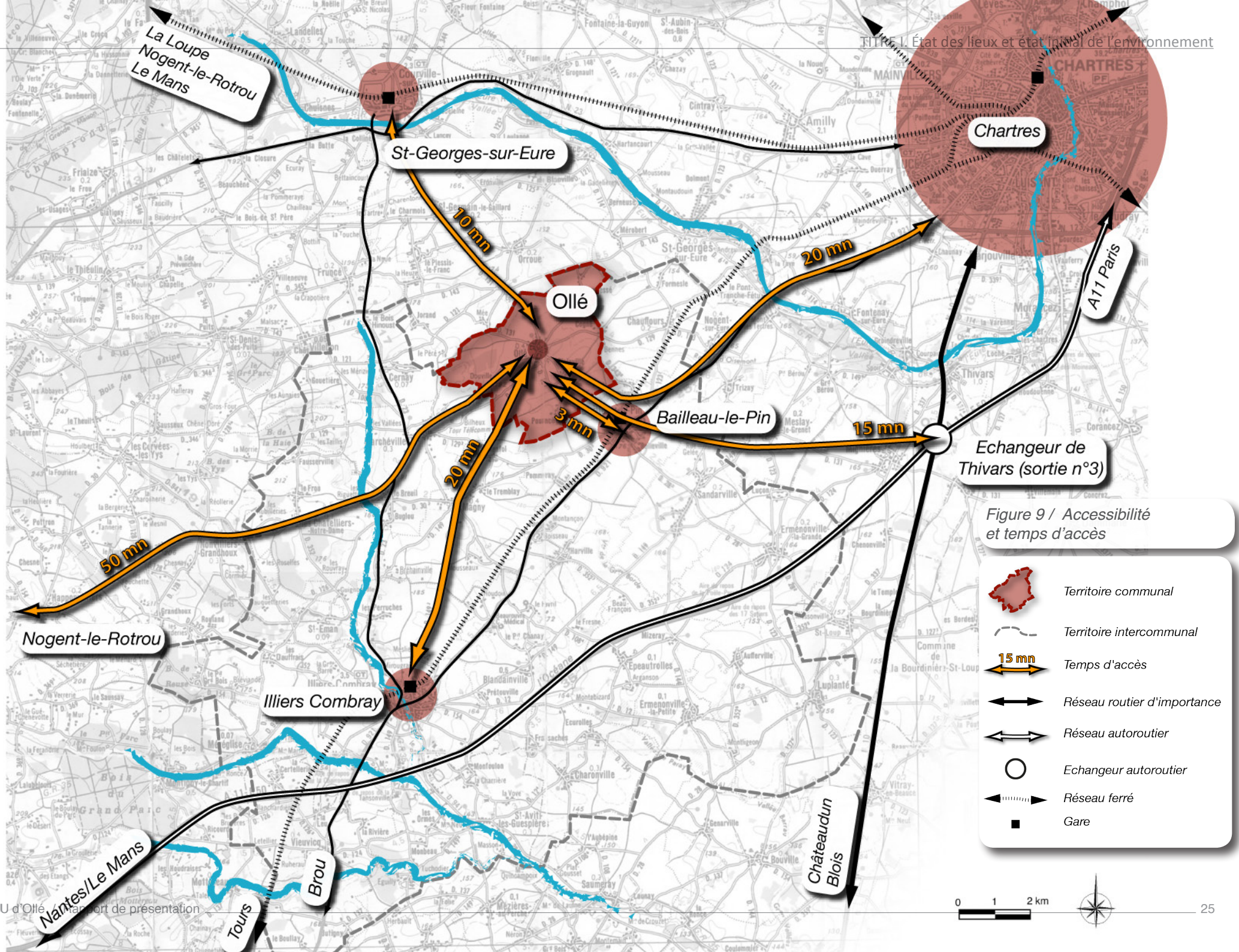


Figure 9 / Accessibilité et temps d'accès

- Territoire communal
- Territoire intercommunal
- Temps d'accès
- Réseau routier d'importance
- Réseau autoroutier
- Echangeur autoroutier
- Réseau ferré
- Gare



b• La proximité de l'échangeur autoroutier

L'échangeur autoroutier de Mignières est accessible en un quart d'heure (15 km) du bourg d'Ollé. **La proximité avec l'A 11 est un atout pour la commune.**

c• Une gare SNCF tout près

La gare SNCF la plus proche est celle de Bailleau-le-Pin à 3 km du bourg et 2 km du hameau de Pouancé.

Depuis Bailleau-le-Pin, **Chartres est accessible en train en 12 min.** Le train met 10 minutes pour arriver à Illiers-Combray et 18 jusqu'à Brou.

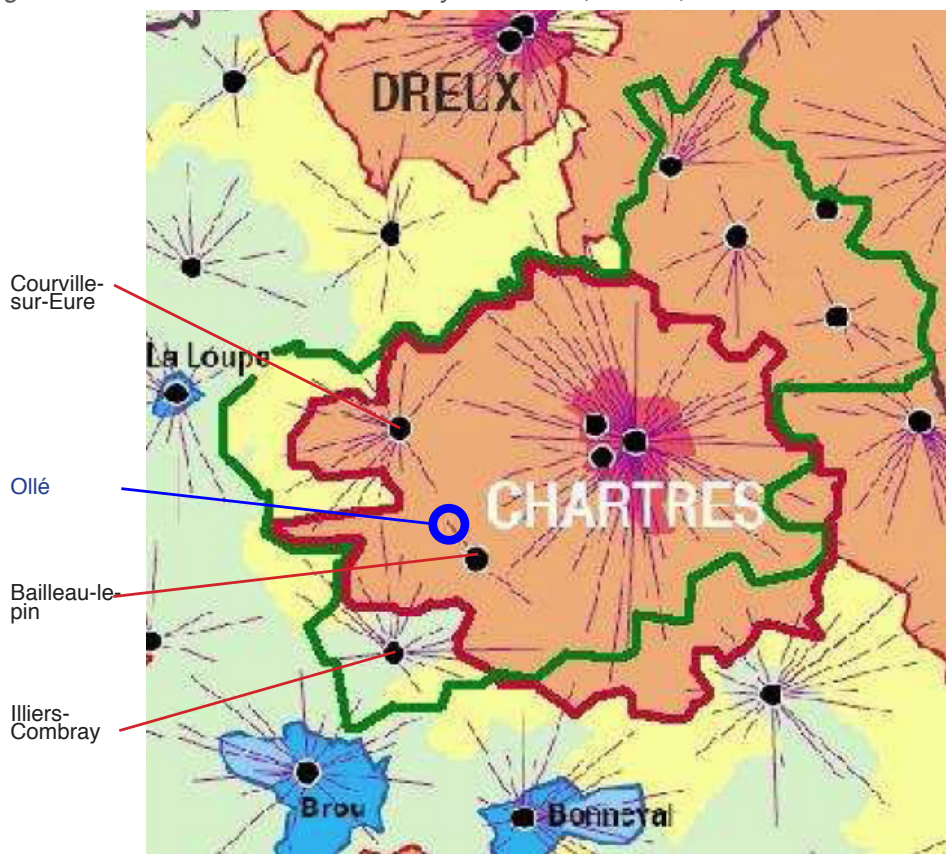
Bailleau-le-Pin étant un arrêt principal de la ligne d'intérêt régional Chartres / Brou et Courtaulin, la fréquence des trains reste correcte.

En semaine, environ 5 trains conduisent les voyageurs jusqu'à Brou et 5 autres se prolongent jusqu'à Courtaulin. Certains trains ont une correspondance par bus assurée jusqu'à Droué. Le week-end et les jours fériés, le trafic est réduit à cinq trains par jour desservant les gares jusqu'à Courtaulin.

Dans le sens inverse, environ 8 trains par jour desservent Bailleau-le-Pin pour conduire les voyageurs jusqu'à Chartres. Là, une correspondance est assurée en général dans les 10 minutes pour Paris Montparnasse. Le week-end cinq trains par jours sont assurés.

La présence de la gare offre une alternative à la voiture individuelle.

Figure 10 / Les territoires vécus du Pays Chartrain, INSEE, 2002



Organisation territoriale de l'emploi

Espace à dominante urbaine

Aires urbaines

Pôles urbains
Unités urbaines (agglomérations) comptant 5 000 emplois ou plus.

Couronnes périurbaines
Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire urbaine.

Communes multipolarisées

Communes (ou unités urbaines) dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent dans plusieurs aires urbaines, sans atteindre ce seuil avec une seule d'entre elles.

Espace à dominante rurale

Aires d'emploi de l'espace rural

Pôles d'emploi de l'espace rural
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine comptant 1 500 emplois ou plus

Couronnes des pôles d'emploi de l'espace rural
Communes (ou unités urbaines) n'appartenant pas à l'espace à dominante urbaine dont 40 % ou plus des actifs résidents travaillent hors de la commune (ou de l'unité urbaine) mais dans l'aire d'emploi de l'espace rural.

Autres communes de l'espace à dominante rurale

Communes (ou unités urbaines) n'appartenant ni à l'espace à dominante urbaine, ni à une aire d'emploi de l'espace rural.

Organisation territoriale des services

Pôle de services intermédiaires (commune exerçant par les équipements de sa gamme intermédiaire une attraction sur les habitants d'au moins une autre commune) ou **commune bien équipée** (possédant 9 équipements ou plus parmi les 16 caractérisant cette gamme).



Aire d'influence des pôles de services intermédiaires

Chaque commune est reliée par un trait au pôle de services intermédiaires fréquenté habituellement.

d• Une desserte en transport en commun très succincte

Ollé est desservi par une ligne régulière du Transbeauce. La ligne 19a Ollé - St-Georges-sur-Eure - Chartres réalise un aller le matin en direction de Chartres et 3 retours en direction d'Ollé (un le mercredi midi et deux les lundi, mardi, jeudi et vendredi). Ce service est disponible uniquement en période scolaire.

Deux lignes de transport à la demande viennent compléter cette desserte régulière. Une vers Chartres, l'autre vers Illiers-Combray. Cette disposition permet le déplacement des personnes dépendantes des transports collectifs.

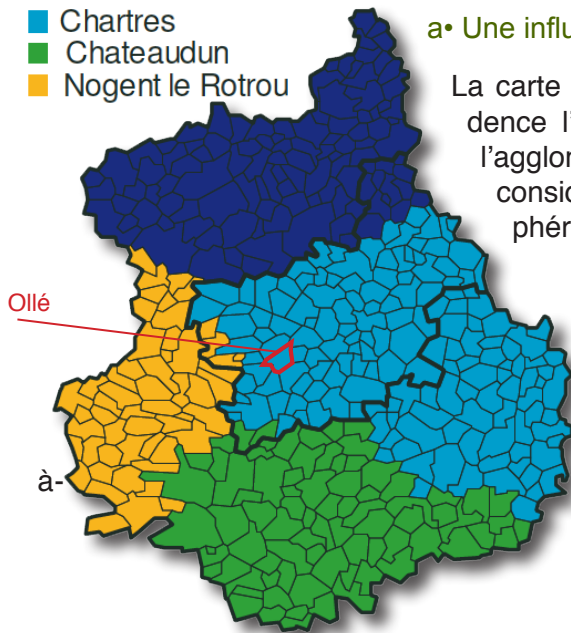
Un portail internet, www.covoiturage.eurelien.fr, permet à tous les automobilistes de se proposer au covoiturage.

e• Plan de Mise en compatibilité de la Voirie et des Espaces Publics

Le Plan de Mise en compatibilité de la Voirie et des Espaces Publics (PAVE) est en cours d'élaboration. Sa réglementation s'appliquera dès validation du document.

4. Organisation du territoire et mobilité

- Dreux
- Chartres
- Chateaudun
- Nogent le Rotrou



a• Une influence forte de Chartres

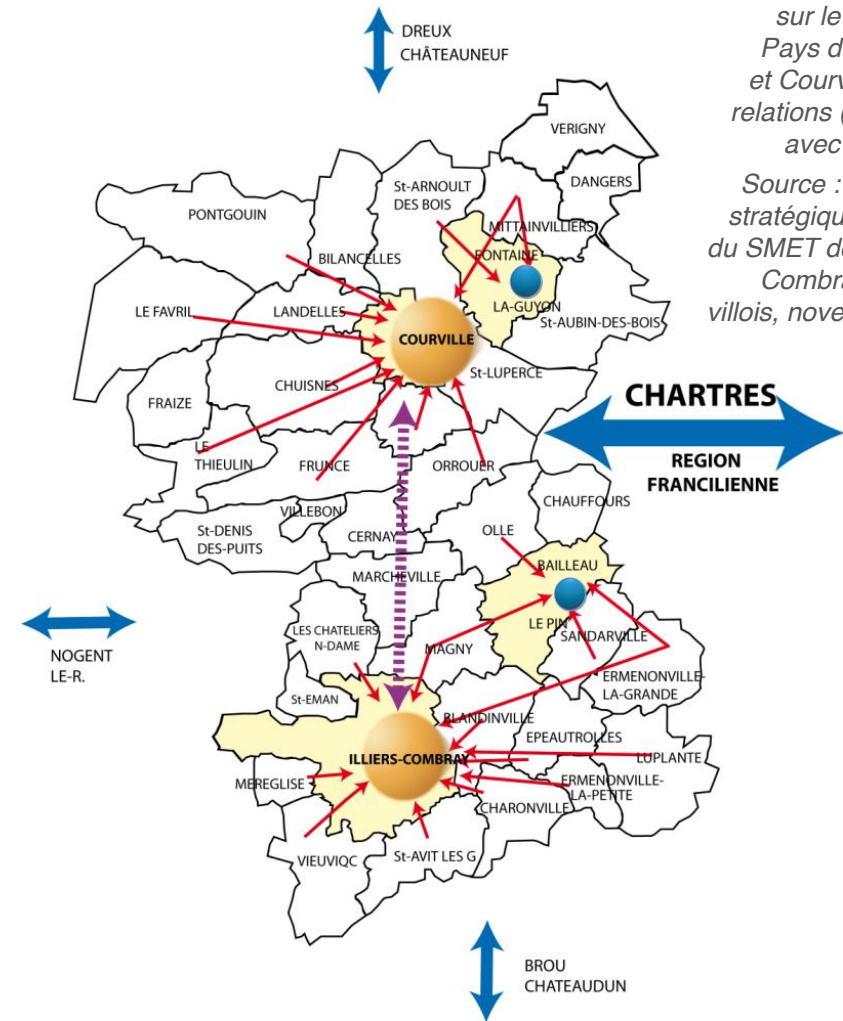
La carte des territoires vécus met en évidence l'étendue de l'aire d'influence de l'agglomération chartraine. Ollé est considérée comme un territoire «périphérique». Cependant, Ollé bénéficie de la proximité du 'pôle de services intermédiaires' de Bailleau-le-Pin, situé à 3 km du bourg.

En terme de bassin d'emplois, la commune fait partie du grand bassin d'emploi chartrain, c'est-à-dire qu'une majorité des habitants d'Ollé travaille à Chartres ou dans le secteur proche.

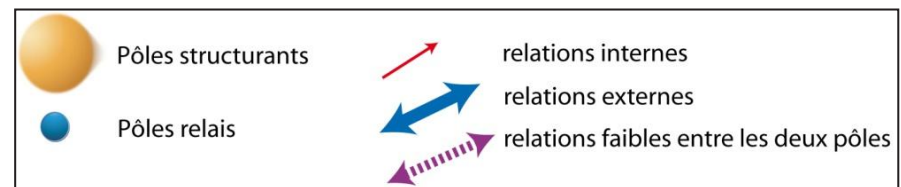
Figure 11 / Les bassins d'emploi en Eure-et-Loir

Figure 12 / Les zones d'influence sur le SMET des Pays de Combray et Courvillois et les relations (internes et avec l'extérieur)

Source : Diagnostic stratégique du SCOT du SMET des Pays de Combray et Courvillois, novembre 2010



Source : Questionnaire aux communes, Agence SIAM, 2010



À l'intérieur du territoire du SCOT des Pays de Combray et Courvillois, deux pôles majeurs exercent une attractivité locale : Illiers-Combray et Courville-sur-Eure.

Deux pôles intermédiaires jouent le rôle de relais entre les communes rurales isolées et les pôles structurants. Ollé dépend majoritairement du pôle relais de Bailleau-le-Pin et de Saint Georges sur Eure.

b• De fortes migrations pendulaires

Sur les 280 habitants ayant un emploi, 13 % travaillent sur Ollé même. Les 244 autres réalisent des déplacements domicile - travail : 82 % (des personnes ayant un emploi) travaillent dans le département, 5 % se déplacent hors de la région.

Ce phénomène est typique des communes rurales. Le canton qui intègre une ville plus importante, mieux desservi en transports en commun, compte déjà plus que 77 % de ses habitants devant se déplacer hors commune pour travailler.

c• L'omniprésence de la voiture individuelle

La nécessité d'un moyen de transport individuel est perçue comme forte. Ce qui justifierait aujourd'hui les 197 foyers possédant un véhicule en 2007 (soit 97 % des résidences principales d'Ollé !) dont 125 en possèdent au moins deux.

Cette situation s'accroît. En 1999, seulement 85 % des habitants d'Ollé avaient un véhicule. Les nouvelles constructions, n'étant pas à proximité immédiate des transports en commun, peuvent expliquer ce besoin accru.

5. Équipements, services et réseaux

a• Les équipements publics

Ollé forme un regroupement pédagogique avec Chauffours et Nogent-sur-Eure (6 classes au total). Ollé accueille deux classes ainsi qu'une cantine. **Il n'y a pas de possibilité d'extension sur Ollé.**

Le Syndicat Intercommunal à vocation multiple de Chauffours assure le ramassage scolaire sur les trois communes membres : Chauffours, Nogent-sur-Eure et Ollé.

Un second circuit est organisé par le Syndicat intercommunal de transport

des élèves vers le Collège Marcel Proust d'Illiers.

Le cimetière, situé à l'entrée Nord-Est du bourg, a une capacité suffisante pour la décennie à venir.

Le terrain de sports est localisé à la sortie Ouest, route du Mée, sur un terrain privé, ce qui peut poser question quant à la pérennité de l'équipement.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage date de 2002. Aucune aire d'accueil n'est prévue alors sur la Communauté de Commune du Pays de Combray.

b• Les équipements commerciaux

L'offre commerciale est inexistante sur Ollé. **Les habitants se rendent au pôle relais de Bailleau-le-Pin et parcourent 3 km pour répondre à leur besoin de première nécessité** (boulangerie, alimentation générale par exemple). Au-delà, ils peuvent se déplacer, par ordre de proximité, à Saint-Georges-sur-Eure (6 km), à Courville-sur-Eure ou à Illiers-Combray (9 km), les pôles structurants les plus proches. Des supermarchés sont également implantés dans ces mêmes villes y compris à Bailleau-le-Pin, laissant le choix au consommateur.

Pour des surfaces commerciales plus importantes, les habitants dépendent généralement de Luisant et Lucé, communes de l'agglomération chartraine à une douzaine de kilomètres.

c• Les réseaux

• Réseau de communications électroniques

D'après le site internet ariase.com, site spécialisé sur l'accès à internet en haut débit et reconnu pour ses études comparatives, la commune d'Ollé est desservie par les technologies xDSL jusqu'à 2 Mbits (ADSL, ReADSL et ADSL2+) mais ne l'est pas par les technologies haut-débit alternatives (fibre optique, WiMax et WiFi).

Plus de 95 % des foyers sont éligibles à au moins une offre ADSL de France Télécom (données ariane.com).

Le central téléphonique (ou NRA²) dont dépend Ollé est localisé à Bailleau-
2 *Le NRA, ou noeuds de raccordement d'abonnés, est le local technique dans lequel la ligne téléphonique est raccordée aux différents équipements ADSL des fournisseurs d'accès.*

le-Pin, soit à peine 3 kilomètres. Cette distance, relativement courte, apporte un débit intéressant (4-5 Mbits) malgré le faible diamètre de câblage (6/10). Bailleau-le-Pin bénéficie aujourd'hui de la fibre optique.

• Réseau d'eau potable

La distribution de l'eau potable est gérée par la commune. L'eau est distribuée à partir du captage situé au niveau du château d'eau, route de Flainville. Ollé fournit de l'eau à Bailleau-le-Pin (hameau de Pouancé) et à Chauffours (hameaux limitrophes de Benne et Cogné).

La qualité de l'eau reste 'correcte', la teneur en nitrates étant inférieure à la norme de 50 mg/litre. Cependant un programme d'action est mis en oeuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole, par arrêté préfectoral de juillet 2009, pour contrôler et réduire les pollutions des nappes phréatiques.

D'ici 2014, Ollé devra abandonner son captage et sera interconnecté au réseau établi sur le territoire du Pays de Combray. Elle sera alors alimentée par un forage situé sur la commune d'Illiers-Combray.

Lors de la réalisation de l'interconnexion, il est envisagé d'y associer la mise en place de la fibre optique sur la commune.

• Sécurité incendie

Le diamètre moyen des canalisations du réseau d'eau potable est de 80 mm sur la commune. Seule la partie centrale du bourg d'Ollé bénéficie d'un diamètre de 100 mm ou plus : rue des Tilleuls, une partie de la rue de l'Église, rue de la Guillaumerie, rue Saint Martin. Excepté sur cette partie du bourg, le débit d'eau ne permet qu'une défense incendie limitée.

De nombreux hydrants sont implantés sur la commune. Pour autant, toutes les constructions ne sont pas couvertes par le périmètre de protection de 200 mètres de rayon, notamment au sud du hameau de Pouancé, sur certaines parties du hameau d'Hardessé - Cogné.

De nombreuses mares existent. Seulement trois sont considérées comme 'réserve incendie' par le SDIS 28 : une à Cogné, une à Hardessé, une dans le bourg (au sud). Les réserves incendies complètent le réseau de défense incendie. Aucune information ne permet de dire si les autres mares pourraient servir de défense incendie d'appoint.

L'interconnexion devrait améliorer la défense incendie.

• Réseau d'assainissement des eaux usées

Les constructions ont leur propre système d'assainissement. Le zonage d'assainissement, adopté en 2004, ne prévoit pas de solution d'assainissement collective. Quelques constructions, répertoriées sur la carte d'aptitude des sols à l'assainissement dans l'étude de zonage d'assainissement, présentent des contraintes à l'assainissement non collectif (surface, accès).

L'étude diagnostic des dispositifs d'assainissement individuels précise que près de 80% des installations ne sont pas conformes au regard de la salubrité publique.

• Filière des déchets

La collecte et le traitement des ordures ménagères sont une compétence intercommunale. Depuis 1996, la tâche est déléguée au SIRTOM (Syndicat Intercommunal de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères) des communautés de communes du PAYS CHARTRAIN A BARJOURVILLE.

Le tri sélectif est mis en place sous la forme d'un ramassage au porte-à-porte et de points d'apport volontaire. Les encombrants ne sont pas ramassés, les habitants devant se rendre à la déchetterie d'Illiers-Combray.

Les ordures ménagères sont transportées jusqu'à l'usine d'incinération Orisane de Mainvilliers où elles sont traitées et valorisées.

d• La qualité de l'air

La qualité de l'air sur le secteur d'Ollé est très bonne, rien n'arrête le vent.

Aucune industrie n'est implantée sur le territoire, ni à proximité.

L'autoroute passe au Sud-Ouest de la commune. Les vents dominants proviennent généralement du Sud-Ouest, la voie rapide située plus de 8 km à vol d'oiseau n'apporte aucune nuisance olfactive ou qualitative.

L'éloignement des centres urbains d'importances (Chartres, Châteaudun, Nogent-le-Rotrou, etc.) et des nœuds de circulations assure le maintien de la qualité de l'air sur le territoire communal.

**En conclusion de ce chapitre, il apparaît
clairement :**

- **l'attractivité de la commune vis-à-vis des familles,**
- **les lacunes en logements sociaux,**
- **le rôle prépondérant du bourg dans les possibilités de construction de la commune,**
- **la localisation proche du pôle relais de Bailleau-le-Pin et Saint-Georges-sur-Eure,**
- **la présence d'équipements nécessaires à l'accueil de population,**
- **la proximité des transports ferroviaires.**

IV. Hypothèses d'évolution

1. Dénominateur commun

Les hypothèses sont établies sur une perspective de 10 ans à partir des derniers chiffres fournis par l'INSEE du recensement 2011 et actualisés grâce aux données communales.

Les éléments fixes sur lesquels se basent les hypothèses sont :

- un nombre de personnes par ménage légèrement plus bas qu'en 2011 pour poursuivre la tendance actuelle soit 2,6.
- un nombre de résidences secondaires équivalent aux données communales 2011, qui est déjà très bas.
- une vacance constante permettant la rotation du parc.
- la création de 12 logements par transformation de bâtiments.

Les éléments variables à partir desquels sont définies les hypothèses sont la construction et le volume foncier.

2. Hypothèses de développement

a• Développement selon le Règlement National d'Urbanisme

Le Règlement National d'Urbanisme autorise la construction dans toutes les dents creuses du bourg et des hameaux répondant à la notion de «Partie Actuellement Urbanisée», et dans les larges secteurs à urbaniser à l'intérieur du bourg, sans projet d'ensemble. Les permis de construire sont laissés à l'appréciation de l'État.

Sur la commune d'Ollé, ces possibilités sont considérables.

b• Quatre hypothèses

• La première hypothèse est une 'hypothèse témoin' dans le sens où elle correspond à une vision plus restrictive que celle proposée par le Règlement National d'Urbanisme puisqu'elle permet la construction uniquement dans les dents creuses identifiées page 22 de ce document, pour une den-

sification du bourg.

Cette hypothèse prend donc en compte :

- la construction en dent creuse dans le bourg (9 constructions possibles),

La population à l'horizon 2020 est estimée à 634 habitants. Le taux de croissance est de 0,49 %.

• La deuxième hypothèse 'Sente du Pré' correspond à l'hypothèse 1 à laquelle on ajoute les nouvelles possibilités de constructions du secteur de la Sente du Pré uniquement. Grâce à l'orientation d'aménagement et de programmation qui a été faite, on peut estimer le nombre de constructions à 12-14 nouvelles maisons.

La population à l'horizon 2020 est estimée à 671 habitants. Le taux de croissance est de 1,09 %.

• La troisième hypothèse 'Garennes' correspond à l'hypothèse 1 à laquelle on ajoute les nouvelles possibilités de constructions du secteur des Garennes uniquement :

- 13 constructions neuves dans le secteur des Garennes.

La population à l'horizon 2020 est estimée à 668 habitants. Le taux de croissance est de 1,04 %.

• Enfin, la quatrième hypothèse 'Secteurs à enjeux' correspond à l'hypothèse 1 à laquelle on ajoute les nouvelles possibilités de constructions des deux secteurs à enjeux de la Sente du Pré et des Garennes, ~~de la rue de la Tranquillité.~~

Deux options sont évaluées, anticipant sur le découpage du plan de zonage. La première option (a) comptabilise les nouvelles constructions qui sont situées en zone 1AU. La seconde (b) prend en compte celles de l'ensemble des zones 1AU et 2AU des deux secteurs :

En zone 1AU :

- 7 constructions neuves dans le secteur des Garennes.

En zone 2AU:

- 6 constructions neuves dans le secteur des Garennes,
- 14 constructions neuves dans le secteur de la Sente du Pré.

Selon 'l'option a', le taux de croissance est de 0,79 %. La population à l'horizon 2020 est estimée à 653 habitants pour près de 26 logements supplémentaires.

Selon 'l'option b', le taux de croissance est de 1,65 %. La population à l'horizon 2020 est estimée à 705 habitants pour près de 46 logements supplémentaires. Par ailleurs, le nombre de nouvelles constructions anticipées entre 2011 et 2020 (soit 36 logements commencés) serait inférieur au nombre de maisons construites entre 1990 et 1999 sur la commune (soit 58).

c• Hypothèse choisie

L'hypothèse choisie est la quatrième.

Les secteurs constructibles sont inclus dans l'enveloppe du bourg et correspondent aux enjeux importants de la commune (re-constitution d'un cœur de village, maîtrise de la construction, etc. : cf. deuxième partie du rapport de présentation). Ce scénario permet d'attirer la construction uniquement dans le village et de l'organiser sous forme de quartier cohérent plutôt que de manière diffuse et incontrôlée sur l'ensemble du territoire.

Les deux options montrent la logique de hiérarchisation dans le temps, et la volonté des élus de maîtriser la croissance démographique. La zone 1AU sera ouverte d'ici 2020. Les zones 2AU correspondent à des réserves foncières et seront ouvertes qu'à long terme (après modification du PLU).

Le Plan Local d'Urbanisme présente le projet de développement communal. L'échelle temporelle de ce projet dépasse les 10 années à venir. Paradoxalement le PLU, à travers son règlement et son zonage, ne propose pas d'outil pour anticiper la mise en place du projet au-delà des 10 ans, avec par exemple des zones à urbaniser à très très long terme, des réserves foncières affichées, etc.

3. Incidence en matière foncière

• L'hypothèse 1 a une incidence minime sur le foncier. Le foncier consommé est réduit à quelques parcelles, en dent creuse, inscrites dans l'enveloppe bâtie du bourg. Ces parcelles sont accessibles depuis les voiries existantes et sont déjà desservies par les réseaux. L'apport supplémentaire de logements peut également se faire par la transformation du bâti existant. Dans ce cas, ce n'est pas une consommation nouvelle de foncier mais plutôt une ré-utilisation du secteur déjà urbanisé (pas de création de voiries ni de ré-

seau supplémentaire) et le maintien du patrimoine architectural en place.

Cette hypothèse s'appuie sur la mobilisation des dents creuses, la transformation du bâti existant et l'utilisation des logements vacants. Or ces trois critères sont fragiles.

- Un ratio de rétention foncière est très hypothétique.
- Les logements disponibles par transformation du bâti sont des éventualités. Mais rien n'assure que le propriétaire projette leur transformation.
- La diminution du nombre de logements vacants atteint un seuil incompressible. En effet, il est constaté par les professionnels de l'habitat que 5 % de vacance est nécessaire pour assurer une rotation fluide du parcours résidentiel. De plus, il y a plusieurs raisons à la vacance. Un logement peut être vide au moment du recensement, en attente d'un emménagement ou suite à un décès.

L'hypothèse 1 est donc fragile. Ces possibilités insuffisantes de création de nouveaux logements pourraient être facteur de blocage au développement de la commune.

• L'hypothèse 2 consomme 1,4 hectares de foncier supplémentaire du fait qu'elle nécessite l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation.

L'hypothèse 3 consomme près de 2,0 hectares de foncier.

L'hypothèse 4 demande à ouvrir plus de 1,1 hectares à court ou moyen terme. Et met de côté 3,3 hectares comme réserve foncière pour une urbanisation à long terme, dans le bourg.

Dans tous les cas, les secteurs pressentis sont circonscrits à l'intérieur de l'enveloppe du bourg et définissent même les limites du village et sa relation avec les terres agricoles limitrophes.

Les réseaux arrivent en limite de terrain, uniquement la viabilisation intérieure reste à réaliser.

Un schéma d'ensemble est prévu afin de s'assurer une logique d'organisation cohérente fixant les accès, l'organisation du site et surtout la présence des espaces publics.

Ces hypothèses ne modifient pas la structure du village mais plutôt rationalisent la construction, en centralisant les efforts dans le bourg, et l'orga-

Figure 13 / Utilisation de la construction depuis 1982 et hypothèses de développement, tableau réalisé suivant la méthode Guy TAIEB

	1982	1990	1999	2011
POPULATION				
Taux d'évolution démographique annuel	3,42%	2,12%	1,55%	0,80%
Population des ménages	405	479	550	605
Taille des ménages	3,09	2,98	2,96	2,7
PARC DE LOGEMENTS				
Résidences principales	131	161	186	225
Résidences secondaires	32	19	13	4
Logements vacants	14	7	7	8
Nombre total de logements	177	187	206	237
CONSTRUCTION				
Total de logements commencés (A)	15	28	58	
Moyenne annuelle de logements commencés	1,9	3,1	4,8	
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION				
Logements permettant le renouvellement du parc (B) (=affectés au remplacement des logements sortis du parc)	5	9	27	
Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants (C)	-20	-6	-8	
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (D)	5	1	19	
Logements nouveaux permettant de maintenir la population (E=B+C+D)	-10	4	38	
Logements permettant l'accueil de population (A-E)	25	24	20	
Surface en hectares à urbaniser				
Nombre de nouvelles constructions estimées en fonction de la surface à urbaniser				

Hypothèse 1 2020	Hypothèse 2 2020	Hypothèse 3 2020	Hypothèse 4 a 2020	Hypothèse 4 b 2020
0,49%	1,09%	1,04%	0,79%	1,65%
634	671	668	653	705
2,6	2,6	2,6	2,6	2,6
244	258	257	251	271
4	4	4	4	4
8	8	8	8	8
256	270	269	263	283
9	23	22	16	36
1,0	2,6	2,4	1,8	4,0
-10	-10	-10	-10	-10
0	0	0	0	0
8	8	8	8	8
-2	-2	-2	-2	-2
11	25	24	18	38
Evolution du bâti + constructions en dents creuses	Surface de la zone AU Sente du pré 1,40 ha	Surface des zones AU des Garennes 2,00 ha	Surface de la zone 1AU des Garennes 1,10 ha	Surface des zones 1AU + 2AU Sente du Pré + Garennes 3,40 ha
9 nouvelles constructions en dents creuses	9 nouvelles constructions + 14 constructions	9 nouvelles constructions + 13 constructions	9 nouvelles constructions + 7 constructions	9 nouvelles constructions + 27 constructions

Le nombre de résidences secondaires et de logements vacants de 2011 est une donnée communale.

nisent sous forme d'une logique d'ensemble.

Les possibilités de constructions supplémentaires dans le bourg permettent surtout de répondre à la demande en logements des nouveaux arrivants.

4. Incidence en matière scolaire

La commune compte 123 enfants âgés de 0 à 14 ans en 2007.

L'organisation sous forme de regroupement pédagogique et les données INSEE peu précises sur la population par tranche d'âge ne permettent pas d'évaluer l'impact en terme de nouveaux enfants par classe. Néanmoins, le regroupement pédagogique est à l'étroit, une 7^{ème} classe est à l'ordre du jour. Tout nouvel apport de population sur Ollé nécessite :

- ou la construction de nouveaux locaux,
- ou une réorganisation du regroupement pédagogique.

V. Servitudes et contraintes

Cf. Porter à Connaissance de l'État et annexes générales du PLU.

1. Servitudes

a• Servitudes relatives à la protection des monuments historiques classés ou inscrits portées sur :

- la ferme et le pigeonnier, inscrit à dater du 25 octobre 1971.

b• Servitude d'alignement sur les portions de routes suivantes :

- RD 129 au niveau du bourg d'Ollé, rue d'Aigremont et rue aux Juifs (mai 1855),
- RD 131 au niveau du bourg d'Ollé, rue des Tilleuls et rue de l'Eglise (mai 1855),
- RD 131/1 «Pouancé», rue du Puits (mai 1855),
- RD 131/3 au niveau du bourg d'Ollé, rue Saint Martin (mai 1895),
- RD 343/8 «Bennes», rue du château (mai 1895),
- RD 343/8 «Cogné», rue des deux communes (mai 1895),
- RD 343/8 «Hardessé», rue des pêcheurs (mai 1898).

c• Servitude relative à la protection des centres de réception radio-électriques d'émission contre les obstacles (PT1 et PT2) :

- PT1 : Station radioélectriques de Marchéville, depuis mars 1984.
- PT2 280 147 03 : Liaisons hertziennes Châteaudun camp / Favières le Gibet, depuis janvier 1984.
- PT2 : Faisceaux hertziens Champrond en Gâtines (ANFR 028 014 0013) à Le Coudray-Hôpital (ANFR 028 014 0007), depuis septembre 2009.

- PT2 : Faisceaux hertziens Paris/Bordeaux - parcours Poigny La Forêt/Marchéville, depuis mars 1970.

2. Contraintes

a• Contraintes environnementales

L'arrêté préfectoral du 22 juillet 2009, relatif au 4^{ème} programme d'actions à mettre en oeuvre en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole, détermine des obligations à tenir par les agriculteurs.

Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) n'est recensée sur la commune.

Il n'y a pas d'éoliennes ni de zone Natura 2000 sur la commune ou à proximité immédiate. Les secteurs Natura 2000 les plus proches sont les «forêts et étangs du Perche» à une dizaine de kilomètres au Nord-Ouest, la «vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents» à plus de 15 km, la «vallée du Loir et affluents» aux environs de Châteaudun à plus d'une vingtaine de kilomètres au Sud.

b• Risques

La commune est sujette aux risques d'aléa moyen à faible au titre des retraits et gonflements d'argiles (cartographie consultable sur internet : <http://www.argiles.fr>).

Le BRGM n'a pas recensé d'épicentre sur le département d'Eure-et-Loir. Pour plus d'information, le site www.sisfrance.net peut être consulté.

c• Itinéraires cyclables

Un circuit vélo sur route, à destination des cyclosportifs, traverse la commune pour relier Orrouer à Bailleau-le-Pin en passant par le bourg d'Ollé. Cet itinéraire est proposé par le cycloguide du Comité départemental de cyclotourisme et de l'IGN.

d• Autres contraintes

Tant que le SCoT n'est pas approuvé, Ollé est soumise à la règle des 15 km de l'agglomération chartraine (agglomération de plus de 50 000 habitants). Selon l'étude sur les directives de protection et de mise en valeur des pay-

sages, la commune est traversée par un faisceau de vues remarquables sur la Cathédrale de Chartres. Elle est concernée par l'entité paysagère 11 «La Plaine Sud» où l'objectif général est de préserver le caractère rural et les vastes étendues cultivées au Sud, qui assurent le contraste entre la silhouette de la Cathédrale et l'extension du 'socle urbain' ainsi que les vues lointaines.

Le territoire communal n'est pas concerné par le passage de canalisations type oléoduc ou gazoduc ou de lignes à haute tension.





TITRE II : CHOIX D'AMÉNAGEMENT RETENUS

I. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

1. Caractéristiques de la commune

a• Démographie

- Une forte natalité depuis les années 2000,
- une population caractérisée par des familles,
- une croissance démographique dynamique.

b• Paysage et environnement

- Une commune rurale et un paysage agricole,
- un relief globalement plat, rayée par une subtile vallée sèche.

c• Cadre bâti

- Un habitat regroupé dans des poches bâties : bourg et hameaux de Pouancé et Flainville,
- une organisation linéaire le long des routes à Hardessé, Cogné et Benne,
- de nombreux corps de ferme implantés autour d'une cour carrée,
- une architecture assez éclectique,
- un centre bourg sans vrai espace public,
- de nombreuses possibilités d'extension à l'intérieur de l'enveloppe du bourg,
- quelques dents creuses dans les hameaux.

d• Logement et construction

- Une dynamique de construction importante,
- une majorité de grands logements,
- une absence totale de logement sociaux,
- peu de vacance et de résidences secondaires.

e• Économie

- Une économie exclusivement agricole,
- 10 sièges d'exploitations sur la commune,
- aucun commerce ni service.

f• Équipements et réseaux

- Un assainissement non collectif sur l'ensemble du territoire,
- un réseau d'eau potable de qualité suffisante et qui sera à terme interconnecté,
- une proximité des axes de communications routiers, autoroutiers et ferroviaires : la gare de Bailleau-le-pin est à 3 km, Chartres est très proche,
- une forte mobilité des résidents,
- une bonne connection numérique.

2. Enjeux de développement

Le bilan du diagnostic permet de dégager les enjeux suivants :

a• Enjeux en matière de démographie et logement

- Permettre le renouvellement démographique,
- maîtriser l'accueil de nouveaux habitants,
- anticiper le besoin en équipement.

b• Enjeux paysagers et environnementaux

- Conserver le caractère rural et originel de la commune,
- prendre en compte la vallée sèche de l'Oisemont,
- préserver les secteurs agricoles,
- préserver les vues sur le plateau,

- préserver les mares.

c• Enjeux urbains et architecturaux

- Donner la priorité au bourg,
- conforter le bourg en s'appuyant sur les limites 'physiques' formées par le bâti, les arrières de jardins ou les chemins de contournement,
- préserver et valoriser le patrimoine classé (pigeonnier).
- consolider le coeur de village,
- créer un espace public à l'échelle du village,
- intégrer des espaces publics de proximité dans les nouveaux quartiers,
- empêcher de nouvelles constructions dans les hameaux et habitations isolées mais permettre aux existantes d'évoluer.

d• Enjeux économiques, techniques, de transports et de déplacements

- Permettre les conditions d'exploitations des activités agricoles,
- prévoir les nouveaux quartiers compatibles avec l'assainissement non collectif,
- réduire l'impact et l'expansion des réseaux et des voiries en concentrant les nouveaux résidents dans le bourg,
- laisser la possibilité aux commerces et services de proximité de s'implanter dans le bourg.

e• Résumé des enjeux de développement

Le diagnostic du territoire révèle ...

Ollé est située à vingt minutes de Chartres, aire d'influence prépondérante, et trois minutes de Bailleau-le-Pin, pôle relais en matière de services et commerces. Cette proximité attire de nombreux ménages, pour grande partie des familles.

La forte demande se caractérise par une construction dynamique depuis les années 2000 mais également une réutilisation des logements du parc existant : les résidences secondaires et les logements vacants.

Ollé est aujourd'hui sous le régime du Règlement National d'Urbanisme qui autorise les nouvelles constructions au regard de la notion de «Partie Actuellement Urbanisée» (PAU).

Au vu de la morphologie des hameaux (schématiquement : linéaire autour d'un axe ou d'un anneau), la commune offre de nombreuses possibilités de constructions qui répondent à cette notion de «PAU».

Cependant, la réalisation de ces constructions apporterait :

- de nombreuses constructions dans les hameaux.
- de nombreuses constructions sur des terrains cultivés.
- une urbanisation au coup par coup, favorisant les constructions en double rideau et n'offrant pas de possibilité de réaliser des espaces publics.
- un nombre de familles conséquent pour les écoles et l'organisation du regroupement scolaire.

Ollé est une commune qui n'a aucune maîtrise foncière et dont les espaces publics, de vie sociale, sont inexistantes ou privés.

3. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Afin de modérer la consommation de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, le projet communal s'appuie sur les principes suivants qui seront mis en application dans le PADD, le zonage et le règlement :

- Dans les hameaux : limiter la consommation de l'espace aux terrains déjà construits
 - Limiter la construction à l'extension des habitations existantes,
 - autoriser la reprise du bâti,
 - laisser agricole les surfaces à vocation agricoles enchevêtrées au bâti.
- Concentrer les nouvelles constructions et les équipements dans le bourg
 - Inciter la reprise du bâti,
 - construire en priorité dans les dents creuses identifiées,
 - prévoir des zones à urbaniser à l'intérieur de l'enveloppe du secteur déjà urbanisé,
 - hiérarchiser les zones à urbaniser,

- optimiser la consommation foncière par des schéma d'aménagement d'ensemble des zones à urbaniser.

Au-delà de ces objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le projet communal ambitionne de consolider le village d'Ollé.

4. Contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Des enjeux principaux et des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain découlent les objectifs de développement de la commune, appelés aussi 'orientations générales'. Ces orientations sont détaillées dans la pièce n°2 «Projet d'aménagement et de développement durables» (PADD) et sont reprises sommairement ci-dessous sous forme de quatre problématiques :

1. Réguler / maîtriser le développement démographique,

Les élus souhaitent pouvoir accueillir la population nouvelle, prendre en compte les évolutions sociales et économiques récentes mais en les régulant, plutôt qu'accueillir les afflux de population nouvelle par vagues, rendant difficiles la gestion des équipements publics comme l'école.

2. Ré-investir les dents creuses et organiser la reprise du bâti existant,

Avant de laisser la possibilité à de nouveaux quartiers de se construire, la commune souhaite consolider le tissu bâti existant en comblant d'abord les dents creuses.

Les élus ont conscience de la nécessité de préserver le patrimoine bâti communal et souhaite laisser la possibilité de transformer le bâti existant en logement.

3. Donner la priorité au bourg, sans ouvrir de nouveaux secteurs dans les hameaux,

Conscients du patrimoine de la commune tant agricole (éviter la déprise agricole mais préserver les surfaces et hameaux agricoles) que bâti (pigeonnier qui se dégrade), les élus souhaitent préserver tout espace 'non

urbanisé' jusqu'à aujourd'hui et focaliser l'urbanisation dans le bourg, à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.

4. Consolider le coeur de village, en créant un vrai espace public à l'articulation entre le nouveau quartier et le centre du bourg, et à proximité des équipements.

De plus, la volonté communale veut préserver les éléments du patrimoine bâti : en ré-utilisant le patrimoine, le pigeonnier par exemple, et en (re)constituant un centre de village, notamment en consolidant le coeur du village, légitimant certains espaces à usages publics (place de l'église et stade), connectant ces espaces publics par un réseau de liaisons piétonnes.

Ces orientations générales sont traduites graphiquement sur les cartes du PADD.

Le PADD identifie également des secteurs à enjeux. Chacun fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) (cf. pièce n°3 du PLU «Orientations d'aménagement et de programmation»).

Le volet choisi est celui de «l'aménagement» afin de définir l'organisation générale du futur quartier, ses accès, ses circulations internes et la qualité de ses espaces publics. L'orientation d'aménagement exprime aussi des objectifs de mise en valeur du paysage et des entrées de ville ainsi qu'un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation (priorités d'urbanisation des secteurs).

II. Justifications...

1. ... des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

› Pour répondre à ces objectifs de modération de consommation de l'espace, la commune choisie de cibler les possibilités de construction. De ce fait, les surfaces non construites dans les hameaux, situées le long des routes ou en arrière de constructions existantes, ne sont pas constructibles. Tout d'abord ces parcelles sont très majoritairement utilisées pour l'agriculture. La commune souhaite **éviter en priorité le consommation des terres agricoles**. Ensuite, l'effort de la commune se **concentre sur l'urbanisation dans le bourg** pour renforcer sa centralité sur le territoire.

› Les surfaces où la construction de nouveaux logements est permise sont toutes **inscrites à l'intérieur de l'enveloppe bâtie du village** afin de ne pas aggraver l'étalement urbain.

› Les surfaces disponibles pour la construction répondent à l'objectif d'**optimiser l'espace** :

- Les **dents creuses** sont ciblées en priorité.
- Les **transformations du bâti** existant sont incitées par le classement en zone U de certains corps de ferme. Après consultation de chaque exploitant agricole, il s'avère qu'une ferme du bourg n'accueille plus d'exploitation agricole. Elle est classée en zone U et la transformation des corps de ferme est comptabilisée dans l'évolution de la commune.
- Les fermes encore en activité sont classées en A afin de respecter l'activité agricole et leur possibilité d'évolution. La ferme située impasse du Colombier est tenue par de jeunes exploitants qui ont confié leur souhait de se délocaliser en extérieur du bourg à moyen ou long terme. La localisation de la ferme au centre du village, son positionnement face à l'église et à l'articulation des futurs quartiers et des espaces publics, le souhait des exploitants d'abandonner les lieux, et la capa-

cité en logements conséquent, convergent vers une prise en compte particulière du site dans le développement du bourg. La transformation en logements du bâti agricole est prévue dans le cadre d'une urbanisation à très long terme, dans le cadre d'une révision du PLU, pour éviter l'afflux important de population, et laisser aux exploitants le libre choix de se délocaliser au moment opportun. Le classement en A laisse le temps aux exploitants d'évoluer sans pression.

- Les futurs nouveaux quartiers sont urbanisables sous condition de respecter des principes d'aménagement. L'optimisation de l'espace est assurée par la **rationalisation de l'implantation des constructions et du fonctionnement** des nouveaux quartiers.

› En terme de consommation spatiale, les 58 constructions des 12 dernières années consommaient plus de 6 hectares de foncier, répartis dans les hameaux et dans le village. Le projet du bourg prévoit de consommer 3,62 hectares, en le concentrant dans le bourg.

2. ... du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

› Les élus font le choix délibéré de **renforcer la centralité du bourg** sur son territoire, avec pour enjeu de **réaliser un réel projet de village**.

Le Plan Local d'Urbanisme est un outil qui leur permet d'**élaborer un projet communal et de l'afficher**. L'objectif du projet est de consolider les espaces publics effacés dans le village, de favoriser une organisation cohérente, de mettre en valeur et articuler entre eux les éléments d'histoires et les «repères» visuels et architecturaux du village (église, école, mare, pigeonnier, etc.) et enfin d'apporter une nouvelle offre en logement.

Ce document de planification est le **point de départ à une démarche de projet**. La commune est en train de lancer une étude de cœur de village pour approfondir sa réflexion.

Pour mener à bien ce projet, la commune souhaite **maîtriser la croissance démographique en hiérarchisant dans le temps** l'apport de population nouvelle afin de favoriser une répartition plus «équilibrée» au fil des années. La maîtrise démographique passe par la maîtrise de la construction, en trois étapes :

1. Les dents creuses sont urbanisables immédiatement. Cependant, une rétention foncière est présente dans le bourg et peut se poursuivre.

L'urbanisation des dents creuses est donc envisageable de façon échelonnée sur les prochaines années.

Les surfaces importantes (supérieures à une parcelle et/ou en coeur d'îlot, et/ou ayant une accessibilité limitée par rapport au domaine public), sont classées en zones 1AU et 2AU.

2. Les zones 1AU arrivent dans un deuxième temps. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la mise en accord des différents propriétaires de terrains et la proposition d'un schéma commun d'aménagement. L'urbanisation de ces zones est envisagée sur une échelle de dix ans.

3. **Les zones 2AU sont considérées dans un troisième temps. Elles sont envisagées comme une réserve foncière avec une urbanisation post-2020.** Une modification du PLU conditionne également leur urbanisation. La zone 2AU couvrant la partie Sud des Garennes n'est accessible que par la zone 1AU des Garennes. Son urbanisation ne sera possible qu'à long terme.

Un des éléments de **maîtrise du foncier** qu'offre le PLU, l'emplacement réservé, est utilisé par la commune pour s'assurer du bon fonctionnement du village (en terme de circulation, de lieux de vie sociale, etc.) et obtenir la propriété communale des lieux à vocation publique.

› **Le projet communal se projette donc sur une échelle supérieure à celle du Plan Local d'Urbanisme.**

› L'hypothèse d'évolution théorique prévoit la construction de 36 nouveaux logements. Ce nombre est nettement inférieur à ce qui s'est réalisé entre 1999 et 2011 (58 logements).

› Aussi Ollé, située à vingt minutes en voiture du bassin d'emplois principal et à trois minutes du pôle relais, possède une situation privilégiée dans le bassin de vie Chartrain.

La réalisation de l'interconnexion de l'eau potable offre une porte d'entrée à l'installation de la fibre optique dans le village et renforce ses atouts pour l'accueil de population.

› **Ce contexte favorable associé à un réel projet d'amélioration des espaces de vie collective justifient les objectifs d'évolution démographique de la commune.**

3. ...du zonage et règlement

a. Logiques d'ensemble du zonage et règlement

Le territoire est découpé en quatre zones. On distingue :

- les zones urbaines repérables grâce à la lettre «U»,
- les zones à urbaniser à court, moyen ou long terme nommées «AU»,
- la zone agricole dite zone «A»,
- les zones de protection d'espaces naturels identifiables grâce à la lettre «N».

À Ollé, la zone agricole est prépondérante. Elle est la base à partir de laquelle les autres zones et secteur s'inscrivent : Ah et N. Une exception : le bourg constitue une entité à dominante urbaine au centre du territoire et concentre les zones U, AU et équipement Ne.

Le règlement est structuré en deux parties : les zones urbaines (U et AU) et celles rurales (A et N) : peu de différences réglementaires entre les zones de chaque partie.

La logique du règlement répond à **trois principes : fonctionnalité d'organisation collective, densité, préservation d'une harmonie d'ensemble.**

Quelques articles sont communs aux différentes zones.

› Le règlement impose certains aménagements à la parcelle, qui ne seront donc pas gérés par la collectivité.

L'ensemble de la commune est zoné en assainissement non collectif. Les eaux usées sont traitées à la parcelle.

Pour les eaux pluviales (article 4), en zone rurale (A et N), rien n'est spécifié (article 4). Au contraire, en zone urbaine (U et AU), les eaux doivent être évacuées dans le réseau communal.

› En milieu rural, la densité sur l'ensemble de la commune, y compris en

zone urbanisée, est faible. Cette tendance se poursuit :

- En zone urbaine, les constructions en double rideau sont interdites (art.3). L'objectif est d'éviter une succession accolée de portails sur la rue.
- L'implantation des constructions par rapport au domaine public et aux limites séparatives est traitée de manière à assurer l'accès pompier sur le terrain : 0 ou minimum 3 mètres des limites séparatives (articles 6 et 7). Dans le cas où les bâtiments s'implantent en limite séparative, des prescriptions sont imposées.
- Dans les secteurs urbanisés U, AU et Ah, l'emprise au sol (article 9) est limitée à 50 %.
- Le stationnement est prévu hors du domaine public. Pour les zones urbaines, des prescriptions de positionnement de stationnement diurne s'imposent (article 12).

› Le troisième principe est de préserver une harmonie en terme de volume et gabarit sur l'ensemble de la commune.

- Pour que chaque construction soit homogène avec l'existant, la hauteur est limitée à 2 niveaux habitables, avec un étage maximum ; exception faite pour les bâtiments agricoles et équipements publics (article 10).
- L'aspect des constructions est traité de façon simple. L'article 11 régleme les gabarits, volumes et aspects trop contrastés avec l'existant.

Les articles 8, 13 et 14 sont laissés sans objet. Leur interprétation n'apporte pas de complication pour la commune en terme d'organisation collective ou d'harmonie d'ensemble.

b. Les zones urbaines

La zone urbaine correspond au village uniquement.

C'est une zone destinée à l'habitat ainsi qu'aux activités, équipements et services compatibles avec celui-ci. Elle doit pouvoir continuer à évoluer progressivement à l'intérieur de son enveloppe, en s'appuyant sur l'organisation du bâti existant.

Le règlement permet d'y vivre en réalisant des extensions et aménagement

du bâti existant ainsi que sa restauration / transformation. Y sont autorisées les nouvelles constructions compatibles avec une vocation d'habitat.

• La zone U

Elle est construite dans son ensemble et équipée de tous les réseaux. Plusieurs dents creuses sont repérées (cf. page 22).

• Les zones AU

Situées à l'intérieure de l'enveloppe du bourg, les zones AU sont classées en deux catégories : la zone 1AU prévoit une urbanisation à court ou moyen terme. Les zones 2AU correspondent à des réserves foncières pour une urbanisation à long terme.

L'ouverture de la zone 1AU est conditionnée :

- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune,
- et par la présentation d'un schéma d'aménagement d'ensemble assurant un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement (article R.123-8 du code de l'urbanisme) et le schéma d'orientation d'aménagement auquel l'aménageur devra se référer.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée :

- par une modification du PLU,
- par la mise en place d'équipements à charge du pétitionnaire, de la commune, ou partiellement de la commune.

La modification du PLU et les conditions pré-citées assurent une hiérarchisation dans le temps de l'ouverture des zones.

L'école est inscrite dans la zone 2AU de la Sente du Pré. L'apport de population importante pourrait amener la création d'une école plus grande.

c. La zone à vocation agricole

Peuvent y être autorisées les occupations et utilisations du sol directement liées à la gestion et à la mise en valeur de ses richesses naturelles et qui ne nuisent pas aux structures des exploitations agricoles.

La zone agricole couvre l'ensemble des surfaces agricoles et leurs exploitations. Les fermes du bourg ou dans les hameaux ont été placés en zone A.

Les hameaux n'ayant pas ou plus de lien avec l'agriculture, mais étant implantés sur un site à dominante agricole ont été classés en Ah - agricole à vocation d'habitat isolé. Les activités en cours sur la zone (habitat) peuvent se poursuivre et toutes activités liées à l'activité agricole également. Les constructions liées à une exploitation agricole sont autorisées. Les autres y sont limitées à la construction d'annexes et de bâtiments agricoles, d'aménagements conservatoires et d'extension de bâtiments existants.

Afin d'éviter la dégradation des bâtiments agricoles non utilisés aujourd'hui, leur transformation est autorisée.

Un classement en Ac - agricole non constructible - a été appliqué sur certaines zones, autour du bourg. L'objectif est qu'aucun nouveau bâtiment ne s'y implante pour éviter de compromettre les besoins éventuels d'extension dans le futur ou pour assurer une visibilité correcte en entrée de village (rue des Tilleuls).

d. La zone naturelle

La zone N est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages ou des risques naturels prévisibles. Elle correspond au bois de Douville.

La zone N comprend un secteur Ne regroupant les équipements publics. La construction de nouveaux équipements publics y est autorisée.

Le secteur couvre le cimetière isolé, le terrain de sports et ses accès, l'église mais également les espaces à vocation publique par leur localisation dans le bourg : les deux grosses mares et la place de l'église.

e. L'emplacement réservé

L'emplacement couvre la place de l'église. Celle-ci est une propriété privée. Sa localisation face à l'église, au coeur du village et la présence des grands tilleuls disposés en cercle donnent une vocation publique au site. La municipalité réserve cet emplacement afin d'officialiser sa vocation à l'articulation de plusieurs nouveaux quartiers.

Superficie : 2 120 m².

Parcelles : 667, 668 et 669.

g. Les flèches

Des flèches localisent schématiquement l'accès sur la parcelle ou la zone. Les doubles flèches indiquent la possibilité d'entrer et sortir par ce même accès.

La flèche unique indique que la circulation se fera en sens unique, mais n'impose aucun sens définitif. Le sens sera déterminé au moment de l'aménagement du quartier.

III. Surfaces

1. Les surfaces des zones et secteurs

Le calcul des surfaces du Plan Local d'Urbanisme donne la répartition suivante :

<i>Unité en hectare</i>	Surface de chaque zone avant le PLU	Surface de chaque zone avec le PLU
Zone urbaine	-	17,60
Zone à urbaniser	-	3,70
Secteur 1AU	-	1,10
Secteur 2AU	-	2,60
Zone agricole	-	1 242,80
Secteur A	-	1 216,00
Secteur Ah	-	24,20
Secteur Ac	-	2,60
Zone naturelle	-	35,90
Secteur N (Bois de Douville)	-	32,90
Secteur Ne	-	3,00
Surface totale communale	1 300	1 300

2. Les trames particulières qui s'y sur-imposent

<i>Unité en hectare</i>	Quantité de chaque trame
Emplacements réservés	0,21 ha

IV. Évaluation préliminaire des incidences et motif de la délimitation des zones et des règles qui s'y appliquent

Pour évaluer les incidences environnementales du PLU, les conséquences prévisibles des différentes actions ont été confrontées à l'état existant de la commune mais aussi sur des secteurs de territoires voisins.

1. Zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du PLU

Le Porteur à la connaissance de l'État identifie les sites ayant un caractère environnemental ou patrimonial sensible sur la commune. Le diagnostic du PLU renforce cette 'liste' et définit les éléments intrinsèques à Ollé. Ces sites sont les suivants :

- le pigeonnier inscrit.
- le bois de Douville et les bosquets.
- la qualité de l'eau.
- les risques d'aléa dus au retrait et gonflement d'argile.
- les plateaux agricoles.
- la qualité de l'air.
- la silhouette du bourg et des hameaux.

À l'extérieur du territoire communal une zone au caractère environnemental précieux est identifiée :

- la zone Natura 2000 des «vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents».

2. Incidences notables prévisibles par la mise en oeuvre du PLU et mesures compensatoires

Le projet communal, et sa re-transcription réglementaire, s'attachent à ne pas aggraver les risques éventuels, ne pas impacter de manière néfaste les zones sensibles, et préserver le caractère intrinsèque du territoire.

Le P.L.U. s'appuie sur l'occupation actuelle du territoire et en particulier sur sa structure paysagère et urbaine afin de minimiser les impacts.

a. Incidences sur le cadre agricole et naturel

• L'agriculture

Tous les espaces cultivés ainsi que les exploitations agricoles ont été classés en zone agricole où seules sont autorisées les constructions liées à l'exploitation.

Les constructions à venir seront comprises dans l'enveloppe du bourg. Les champs cultivés (Sente du Pré) et les prés à chevaux (les Garennes) sont contraints par l'urbanisation autour et ont une durée de vie à court terme. Ils ont été classés en zone à urbaniser à moyen ou long terme.

L'impact sur la zone reste neutre.

• Les espaces naturels

» Le bois de Douville et les bosquets

Un arrêté préfectoral du 10/11/05 stipule que « tout défrichement de bois faisant partie d'un domaine forestier de plus de 0,5 hectare ne peut se faire qu'après avoir préalablement obtenu une autorisation préfectorale. »

Pour information, le bois de Douville représente plus de 30 ha de surface et les bosquets couvrent respectivement 1,9 et 0,9 hectares.

De plus, le classement en zone N interdit toute construction sur le site.

Le bois et les deux bosquets de la commune sont protégés.

» Les zones Natura 2000

La zone Natura 2000 la plus proche est la «vallée de l'Eure de Maintenon à Anet et vallons affluents». Un des sites de la zone est en limite Sud de Chartres, à une 20^{aine} de kilomètres en amont sur la vallée.

Le PLU ne vise pas l'installation d'activité ou de construction qui auraient

des conséquences sur la vallée de l'Eure, ni sur la vallée du Loir sur l'autre bassin versant.

La vallée sèche de l'Oisemont est prise en compte dans l'orientation d'aménagement et de programmation. Un circuit pour l'écoulement de l'eau est à prévoir.

La zone Natura 2000 ne sera pas impactée.

• **Les risques d'aléas dus au retrait et gonflement d'argile**

Les hameaux de Pouancé, d'Hardessé et Cogné n'accueilleront pas de nouvelles maisons au vu du zonage et du règlement.

Le bourg l'est. Les résidents, acquéreurs et constructeurs potentiels sont informés des risques par le biais du Porter à Connaissance de l'État.

• **La qualité de l'air**

Aucun changement n'est prévu sur la commune ; les activités existantes modestes sont conservées et l'habitat reste prépondérant. Aucune infrastructure routière n'est prévue. La qualité de l'air restera bonne.

• **Les voies de circulations**

» Les chemins ruraux

Le réseau de chemins de randonnées qui dessert le territoire communal n'a pas été modifié.

Les chemins correspondent aux routes départementales et ne sont pas susceptibles de disparaître.

» La circulation automobile

Dans les hameaux, seule l'extension des constructions existantes est prévue ainsi que la transformation du bâti en place. Aucune construction de voirie supplémentaire n'est nécessaire. Le trafic supplémentaire apporté est négligeable.

Dans le bourg, les futurs quartiers auront deux accès minimum sur le réseau existant.

L'augmentation du trafic sur ces routes sera atténuée par la mise en place d'une desserte interne dans ces quartiers qui répartira les flux sur les différents axes. Pour autant, l'augmentation du trafic routier avec les quelques

constructions possibles sera difficilement mesurable.

b. **Incidences sur la silhouette du bourg et des hameaux**

• **La mise en valeur du pigeonnier inscrit**

La protection au titre de l'article L.123-1-5 7° évite la destruction volontaire de l'architecture vernaculaire. De plus, le pigeonnier est inscrit et toute intervention est contrôlée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Ces deux mesures permettent la conservation du patrimoine bâti.

• **Un développement dans le prolongement du bourg**

Les zones à urbaniser du bourg sont inscrites dans le tissu bâti existant. Elles ont été délimitées de manière à économiser un maximum le foncier agricole et limiter les impacts visuels.

Le P.L.U. fixe les conditions d'implantation des constructions dans cette zone à travers le règlement (limitation des hauteurs et densité) et les orientations d'aménagement (accès, espaces publics, connections).

• **Les hameaux**

Les deux dents creuses de Flainville ont été définies en prenant en compte les vues et les accès vers les champs. Les besoins des agriculteurs et les ouvertures visuelles ont été respectés.

Les autres hameaux ne pourront pas s'étendre. Ils n'ont que la possibilité de se développer de façon très limitée (un tiers de leur surface existante). Peu de changements apparaîtront.

• **Les vues sur la Cathédrale Notre-Dame de Chartres**

Dans les hameaux, sites touchés par le cône de vue, aucune nouvelle maison ne peut s'y construire. Les constructions éventuelles, liées à l'existant ne dépasseront pas par leur hauteur et gabarit les volumes existants.

Le reste du cône de vue est agricole.

Les vues ne seront pas dénaturées.

• **Les vues sur le village**

Aucune vue remarquable n'a été identifiée depuis le bourg. Depuis la campagne autour, la vision de l'église dressée au centre du village sera conser-

vé. La hauteur des constructions, limitée à deux niveaux, ne les obstruera pas.

Les constructions s'implanteront dans l'enveloppe du bourg. La silhouette ne changera pas.

• **Les vues sur les hameaux**

Dans les hameaux, les ouvertures sur la plaine sont laissées en zone agricole. Seule une exploitation se trouve à proximité : peu de bâtiments devraient venir s'y construire. La silhouette des hameaux restera inchangée.

3. Impacts sur les réseaux

• **La qualité de l'eau**

Le réseau d'eau potable sera interconnecté.

• **L'adduction d'eau potable et la défense incendie**

› Le rendement et le débit en eau potable étant inconnu, il est impossible de définir la capacité du réseau à supporter l'augmentation de population due aux nouvelles constructions.

Pour autant, dans le bourg et à Flainville, le raccordement aux canalisations existantes ne posera pas de problème.

› L'accueil de population nouvelle est ciblée dans le bourg. En matière de défense incendie, le nombre d'hydrants est suffisant pour couvrir tout le bourg. Les nouveaux quartiers seront irrigués par un débit suffisant.

• **L'assainissement**

Il n'y a pas de réseau d'eaux usées. La commune est en assainissement non collectif. Les possibilités de constructions doivent prévoir leur assainissement individuel. L'aménagement des nouveaux quartiers peut être l'occasion de traiter les eaux usées à la parcelle ou de les regrouper avec un équipement commun.

3. Résumé technique

En conclusion, aucune conséquence notable n'aura lieu sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, avec

l'adoption du PLU.

Zones susceptibles d'être touchées	Incidences notables	Mesures envisagées
Pigeonnier inscrit	Eventuellement	Protection de l'Architecte des Bâtiments de France
Bois de Douville et bosquets	Aucune	-
Voies de circulation	Aucune	-
Plateaux agricoles	Aucune	-
Cône de vue sur la Cathédrale	Aucune	-
Silhouette du bourg et des hameaux	Aucune	-
Réseau d'assainissement	Aucune	-
Réseau d'eau potable	Aucune	-
Réseau de défense incendie	Aucune	-
Qualité de l'air	Aucune	-
Aléa moyen, retrait-gonflement d'argile	Aucune	Information aux résidents par le biais du Porter à Connaissance
Zone NATURA 2000 "Vallée de l'Eure de maintenon à Anet et vallons affluents"	Aucune	-

Figure 14 / Résumé technique : tableau récapitulatif de l'évaluation préliminaire des incidences



GEOP...

GEOP...



TITRE III : RECOMMANDATION

Les recommandations sont des principes d'aménagement : elles illustrent des logiques d'intervention. En aucun cas elles ne s'imposent à l'aménageur de la zone. Elles ne sont pas obligatoires.

La recommandation vient préciser qualitativement l'orientation d'aménagement en apportant une réflexion plus approfondie sur l'implantation des constructions, les accès aux logements et les circulations, sans caractère obligatoire.

» Qualité des espaces publics et des contacts avec le bâti

Le projet communal, via le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, met en avant la volonté de renforcer le réseau d'espaces publics dans le village et d'apporter des espaces publics de qualité.

La qualité dans les espaces publics se traduit tout d'abord par un encadrement des espaces (place, rue) :

- les constructions marquent l'alignement pour former une limite franche. Cet alignement peut être formé par une façade ou le pignon de la maison, un mur du garage, ou un mur de clôture (bahut...). L'alignement peut n'être marqué que sur une partie et non tout le linéaire de la rue ;
- le contact entre l'espace public et l'espace privé est issu d'un travail architectural fin (petit retrait sur une partie de la façade créant un espace tampon semi-privé, balcon, ouverture sur la rue, ...)
- le contact entre l'espace public et l'espace privé est travaillé pour offrir une recherche d'appropriation des façades par les habitants.

Les accès aux logements ne sont pas regroupés sous forme de portails alignés sur rue, mais alternés afin d'optimiser le fonctionnement des lieux et les interactions espaces privés / espaces publics.

» Qualité des bâtiments

La qualité se traduit également par la mise en valeur des bâtiments existants :

- le pigeonnier marque un repère dans l'espace public et peut être utilisé à des fins publiques ;
- les bâtiments du corps de ferme sont conservés pour être réhabilités.











» Préservation

Enfin elle se traduit par la préservation de certains éléments paysagers existants :

- les grands arbres sont conservés ;
- la mare pourrait devenir un espace public aménagé et accessible.

Figure 15 / Plan de recommandations pour la zone à urbaniser des Garences



-  Périmètre zone 1AU
-  Périmètre zone 2AU
-  Espace public (espace partagé piéton-véhicule)
-  Connexion piétonne
-  Connexion carrossable en sens unique
-  Principe de desserte des bâtiments
-  Front bâti bordant l'espace public, c'est-à-dire ayant au moins une partie de la construction (par exemple : mur pignon, garage, façade, etc.) implantée à l'alignement de la rue.
-  Pigeonnier
-  Mare
-  Arbres existants
-  Arbre projeté