

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 :

Plan d'aménagement et de
développement durables

Pièce n°

2

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



Sommaire

I.	Le contenu du PADD	3
I.	Le projet d'aménagement et de développement durables	3
II.	Les raisons de l'élaboration	3
II.	Les enjeux de développement	4
III.	Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	4
IV.	Les orientations générales du PADD	5
1.	Maîtriser le développement démographique	5
2.	Ré-investir les dents creuses et organiser la reprise du bâti existant	7
3.	Donner une priorité au bourg, sans ouvrir de nouveaux secteurs dans les hameaux	7
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.	7

Nota

Tous les documents graphiques et toutes les photos ont été réalisés par le bureau d'études sauf indication contraire.

I. Le contenu du PADD

I. Le projet d'aménagement et de développement durables

Le projet d'aménagement et de développement durables, ou PADD, est la deuxième pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Le PADD, définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipements, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de la préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le PADD arrête les orientations générales retenues par les élus locaux, pour l'ensemble de la commune, en matière d'habitat, de transports et de déplacements, de développement des communications numériques, d'équipement commercial et de développement économique et de loisirs. Ce document fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans un objectif de développement durable et vise à :

- articuler une **vision à long terme avec des actions à plus court terme**,
- construire un projet en associant **approches globale et locale**,
- considérer l'économie, le social, la culture et l'environnement dans une **démarche croisée et transversale**.

Il prend en compte les documents d'aménagement avec lesquels le P.L.U. doit être compatible et les objectifs poursuivis par les principes généraux de l'urbanisme à savoir :

- le principe d'équilibre entre l'aménagement urbain et la préservation du milieu naturel,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale (logements, commerces, équipements),
- le respect de l'environnement avec une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine notamment paysager et la prise en compte des risques naturels.

Le PADD se base sur les enjeux de développement de la commune pour définir des objectifs qui sont traduits graphiquement à la fin de ce rapport. Ce document réunit et traduit, de manière écrite et graphique, les orientations de développement retenues par la commune. Ces orientations sont traduites ensuite sous forme réglementaire dans les autres pièces du PLU (règlement et zonage).

Ces orientations ne sont pas opposables mais doivent être cohérentes avec le règlement et les prescriptions particulières.

II. Les raisons de l'élaboration

Pour rappel, l'objectif de développement d'Ollé est de garder son caractère rural mais également d'accueillir une population nouvelle en s'appuyant sur le tissu existant et les équipements actuels. Il se traduit ainsi :

1. Maîtriser le développement démographique,
2. Réinvestir les dents creuses et organiser la reprise du bâti existant,
3. Donner une priorité au bourg, sans ouvrir de nouveaux secteurs dans les hameaux,
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.

Le dossier de P.L.U. comprend :
Pièce n°1 : le rapport de présentation,
Pièce n°2 : le projet d'aménagement et de développement durables,
Pièce n°3 : les orientations particulières d'aménagement,
Pièce n°4 : les plans de zonage,
Pièce n°5 : le règlement,
Pièce n°6 : les annexes.

II. Les 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.

III. Les 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 :

• **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.

IV. Les orientations générales du PADD

1. Maîtriser le développement démographique

L'état des lieux a mis en évidence plusieurs possibilités de logements au sein du bâti existant :

- quelques changements résiduels de statuts envisageables dans le parc de résidences secondaires,
- quelques possibilités de construction en «dents creuses» ou du fait de divisions foncières,
- des possibilités importantes de création de logements dans le bâti ancien,
- le tissu construit du bourg comprend de grandes poches cultivées.

La commune possède quelques équipements :

- Elle appartient au regroupement pédagogique avec Chauffours et Nogent-sur-Eure. A ce titre, elle accueille 2 classes et une cantine.
- Son réseau viaire est composé de routes de faible largeur.
- Elle a une eau potable de qualité satisfaisante et sera à terme interconnectée. Une partie du bourg d'Ollé possède un réseau de diamètre de 100 mm permettant une défense incendie satisfaisante. Sur le reste de la commune le diamètre moyen du réseau est de 80 mm : la défense incendie est limitée.
- Enfin, la commune a choisi un assainissement individuel.

Les services et commerces, ainsi que les axes principaux sont situés à 3 kilomètres du bourg, sur la commune de Bailleau-le-Pin.

En résumé, son niveau d'équipement correspond à celui d'une commune rurale peu dense.

Les possibilités au sein du tissu bâti existant peuvent générer des variations importantes de population. Ces possibilités existent d'ores et déjà, en dehors du PLU. Ainsi, uniquement en renouvelant le bâti, en construisant dans les dents creuses et à l'intérieur des limites du bourg et des hameaux, la population pourrait croître de 250 habitants.

La maîtrise du développement démographique se traduit donc par l'encadrement des possibilités d'extension.

Le développement d'Ollé repose sur les possibilités offertes :

- **par la densification des secteurs bâtis existants du bourg,**
- **et par l'ouverture de deux nouveaux secteurs directement en contact avec le bâti actuel du bourg.**







Ce qui correspond, avec l'ouverture de la zone 1AU, à une évolution de population de l'ordre de cinquante résidents supplémentaires d'ici 2020 (soit une population totale d'Ollé de près de 653 habitants).







+

Auxquels s'ajouteront, avec l'ouverture des zones 2AU, à terme, cinquante résidents supplémentaires (soit une population totale d'Ollé de plus de 705 habitants).



La carte du PADD : le territoire communal

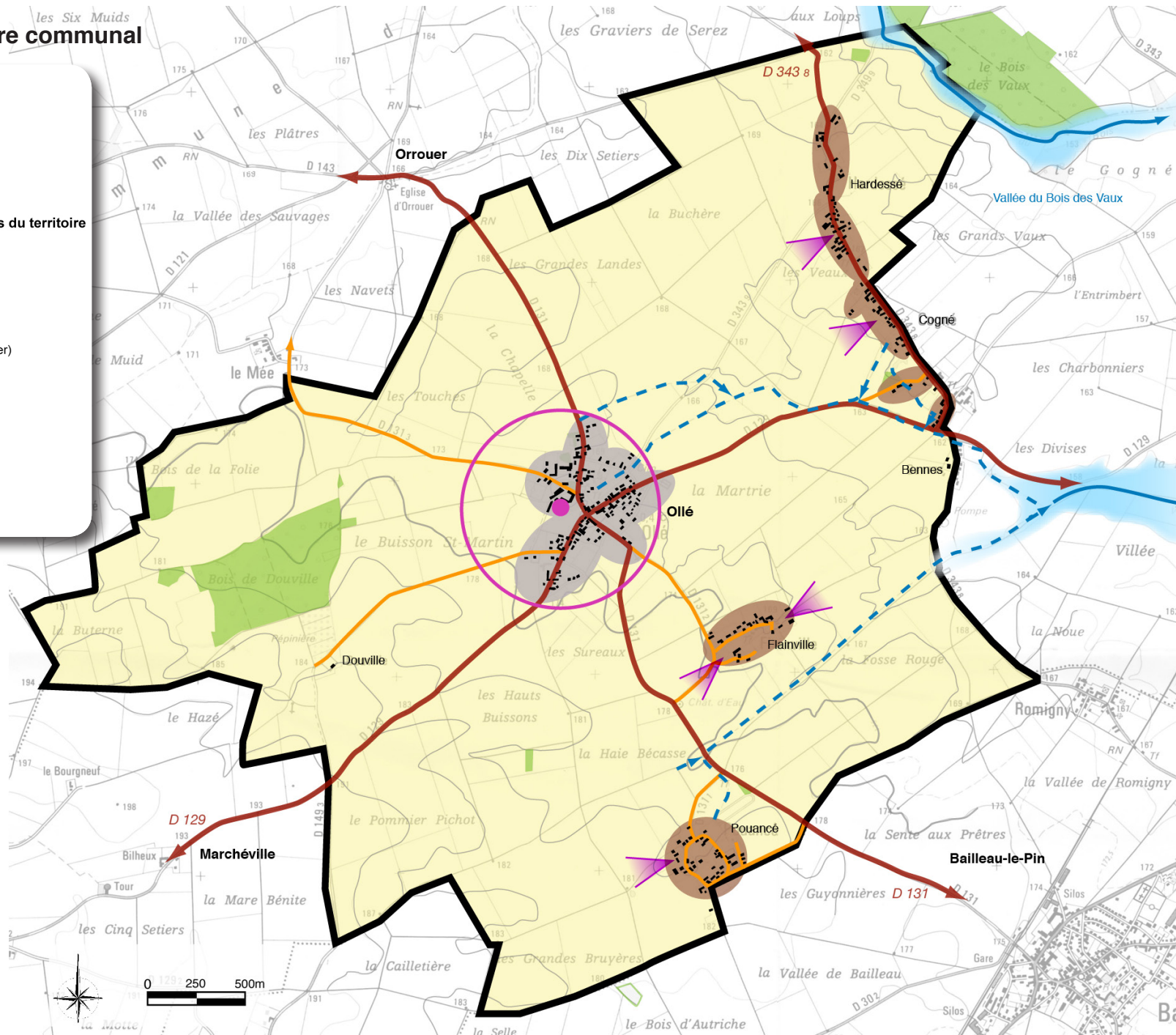
-  Courbes de niveaux (équidistance 10 m)
-  Réseau hydrographique
-  Routes principales
-  Routes secondaires

Conserver et valoriser les éléments caractéristiques du territoire

-  Conserver les surfaces et bâtiments agricoles
-  Préserver la vallée de l'Eure
-  Conserver et protéger les bois
-  Préserver le patrimoine remarquable (pigeonnier)
-  Définir un itinéraire de randonnée
-  Préserver les cônes de vue

Maîtriser le développement de la commune

-  Densifier et renforcer le bâti du bourg
-  Reprendre et consolider le patrimoine



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

a. Préserver surfaces et activités agricoles

Les surfaces cultivées occupent aujourd'hui une part importante de la superficie communale et l'un des axes du projet de développement communal consiste à préserver autant que possible cette ressource :

- la consommation de foncier agricole pour le développement de l'urbanisation est réduite,
- les exploitations et bâtiments agricoles conservent leur vocation qui est clairement affichée dans le P.L.U,
- les exploitations du bourg et des hameaux conservent un accès direct vers les champs.

b. Construire dans les dents creuses à l'intérieur du tissu bâti

Les possibilités offertes par les dents creuses du bourg seront ouvertes prioritairement.

c. Permettre la réutilisation du patrimoine en réhabilitant et en créant des logements dans le bâti existant

Plusieurs anciennes exploitations agricoles du bourg, de Pouancé ou d'Hardessé et Cogné constituent un patrimoine bâti pouvant facilement être transformé en habitations, regroupées autour d'une cour.

Ce bâti est lui aussi prioritaire pour accueillir de nouveaux habitants.

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

Les hameaux n'auront aucun terrain destiné à une extension nouvelle. Au contraire, leur renforcement demanderait des réseaux, des routes, des services de transport que la commune n'est pas en mesure d'assurer.

- Pouancé gardera sa forme compacte autour d'un vide central,
- Flainville ne s'étendra pas le long des chemins ruraux,
- Hardessé - Cogné - Benne garderont leurs fenêtres non bâties ouvertes vers la campagne.

Ces derniers hameaux, communs avec Chauffours, se présentent comme un allongement de pratiquement 2 km, sans véritable centralité, avec seulement quelques espaces collectifs disséminés.

Seul, le bourg offrira des possibilités de constructions nouvelles à l'intérieur des limites physiques qui donnent sa forme au village.

Ces limites sont fixées par :

- la topographie : rues d'Hardessé et de Saint-Martin,
- les dernières maisons existantes : rues de l'Église, des Tilleuls, d'Aigremont ou route de Douville,
- les chemins de contournement agricole.

Les possibilités de constructions nouvelles se situent dans les dents creuses et en particulier, dans deux secteurs à enjeux plus importants localisés à l'intérieur du village :

- 1- face à la mairie, en arrière plan des maisons neuves,
- 2- le long de la vallée de la Sente du pré, en arrière de la rue aux juifs, à proximité de l'école et de l'église.

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.

Les secteurs à enjeux sont localisés à l'articulation entre plusieurs lieux à usage public : l'école, l'église, le Pâti (place avec les tilleuls) devant l'église, la mare, la mairie et le terrain de sports.




L'aménagement de ces nouveaux quartiers offrira des opportunités pour (re) constituer le centre du village en :

- réalisant de petits espaces publics qui compléteront le maillage existant.
- créant des liens physiques : chemins piétons ou routes.
- valorisant le patrimoine existant tel que le pigeonnier inscrit, l'église, les mares, etc.









L'aménagement de ces espaces publics répondra aux exigences du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) dès validation du document.

La carte du PADD : le bourg

Conservier et valoriser les éléments caractéristiques du territoire

-  Conservier les surfaces agricoles
-  Assurer les conditions d'activité des exploitations agricoles
-  Conservier et protéger les arbres autour de la place

Organiser le bourg

-  Prendre en compte la situation des équipements publics
-  Conservier les limites du village
-  Permettre l'évolution et la densification du bâti existant
-  Prévoir l'extension du bourg
-  Prévoir la possibilité de réhabilitation de logements
-  Prévoir un dispositif d'écoulement des eaux pluviales
-  Valoriser le pigeonnier et l'intégrer à un nouveau quartier
-  Consolidier le coeur de village

