

# 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 :

Orientation d'aménagement  
et de programmation

Pièce n°

**3**

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



# Sommaire

## Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation 3

1. Levier d'action du PADD 3
2. Échéancier prévisionnel 3
3. Les raisons de l'élaboration 3

## Le secteur des Garennes 4

1. Le contexte et l'intérêt du site 4
2. Les accès et principes d'organisation du quartier 4
3. La vocation 4
4. Programme 4
5. L'échéancier prévisionnel 4

## Le secteur 'Sente du pré' 6

1. Le contexte et l'intérêt du site 6
2. Les accès et principes d'organisation du quartier 6
3. La vocation 6
4. Programme 6
5. L'échéancier prévisionnel 6

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

# Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation

## 1. Levier d'action du PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation, ou OAP, constituent la troisième pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) se positionnent comme un des instruments de la mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Les OAP couvrent les secteurs clefs définis par le projet communal. Les sites sont des propriétés privées, à l'exception de l'école et du terrain de jeux derrière.

Les OAP respectent les orientations générales définies au PADD.

Tout d'abord le choix des secteurs clefs inscrits dans le tissu existant participe à la limitation de la consommation abusive du foncier.

Puis, la construction de nouveaux quartiers s'appropriant les principes de logique d'ensemble, d'optimisation de l'espace, d'intégration dans le village, de préservation des valeurs paysagères et de valorisation des espaces publics traduit une part importante des orientations générales du PADD.

Les principes d'aménagement permettent d'assurer la réalisation de connexions piétonnes à l'intérieur des nouveaux quartiers mais également de consolider le réseau de cheminements piétons existant et ainsi promouvoir un réseau de 'circulations douces' à travers le village.

## 2. Échéancier prévisionnel

L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants est difficile à évaluer.

**Aucun équipement n'est prévu sur les sites clefs.** Les équipements existants en 2011 suffiront à accueillir la population à venir, à court et moyen terme.

Les orientations d'aménagement précisent, sur des projets ou secteurs particuliers, les actions et les opérations à mettre en oeuvre.

Elles doivent être établies en cohérence avec le PADD et peuvent prendre la forme de schéma d'aménagement, préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics. Les orientations d'aménagement représentent des «zooms», des principes d'aménagement sur des lieux précis et sont opposables aux tiers.

## 3. 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.*

# Le secteur des Garennes

Le secteur des Garennes s'étend sur 2,00 hectares et prévoit une urbanisation en 2 temps : un secteur 1 AU et un secteur 2AU.

## 1. Le contexte et l'intérêt du site

Situé à proximité immédiate du centre du bourg le secteur concerné trouve ses limites par l'arrière de la frange bâtie de la rue d'Aigremont et par l'alignement d'arbres fruitiers entre les champs et le pré à chevaux, cet alignement formant la limite de l'enveloppe du bourg. Une exploitation agricole, toujours en activité, fait le lien avec le centre du village : la place de l'église. Un pigeonnier est inscrit à l'inventaire des monuments historiques. Placer ce bâtiment vernaculaire au centre de l'espace public de ce nouveau quartier et du bourg permet de lui redonner vie et usage.

Ce site, de propriété privée, est au coeur de plusieurs espaces publics ou de vie de la commune :

le stade de football ; la place de l'église et son église (bien que la place soit privée) ; la grande mare du village ; la mairie et l'autre futur quartier de la Sente du Pré. Il réalisera une articulation en tous ces lieux publics.

## 2 Les accès et principes d'organisation du quartier

› Très bien desservi, le site donne un accès direct, déjà prévu, rue d'Aigremont. Un autre accès est réalisable au Nord, rue Saint Martin.

Le triangle au bas, entre le quartier et la rue de Douville, est considéré comme une réserve foncière. Il y est prévu un accès carrossable ultérieurement.

› Des liaisons piétonnes doivent lier la place principale du quartier (au pied du pigeonnier) au stade, à la place de l'église via l'impasse des Colombiers, autour de la mare et route de Douville.

› Deux places à usage publique sont prévues. La première est positionnée au pied du pigeonnier, à l'articulation entre la zone 1AU, l'exploitation agri-

cole et l'équipement sportif. Elle permet de mettre en valeur ce patrimoine communal, et de la positionner au centre de la zone.

La seconde place permet d'anticiper une articulation future avec une éventuelle extension du quartier vers la route de Douville.

› Plusieurs fronts bâtis sont repérés pour encadrer l'espace à usage public.

› Les nouveaux aménagements respecteront la réglementation accessibilité et les exigences du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) dès validation du document.

## 3 La vocation

Ce quartier est a vocation résidentielle.

## 4 Programme

Surface 1 AU : 1,15 ha

Surface 2 AU (partie Sud) : 0,85 ha

## 5 L'échéancier prévisionnel

Le site est découpé en deux zones à urbaniser : une zone 1AU et une zone 2AU du PLU.

La zone 1AU est centrale et permet une circulation traversante dès la première phase. Elle concentre également une part importante des espaces publics prévus.

La zone 2AU dépend de l'urbanisation de la zone 1AU.



# Le secteur ‘Sente du pré’

Le secteur de la Sente du Pré s’étend sur 1,70 hectares selon un seul secteur 2 AU.

## 1. Le contexte et l’intérêt du site

Inscrit dans l’enveloppe du bourg, ce site est localisé au contact du coeur du village. Derrière l’église, de part et d’autre d’un petit fossé, il participe à la densification du bourg.

Les limites sont définies naturellement par l’arrière des parcelles de la rue aux Juifs, l’église, l’exploitation agricole et la rue de la Guillaumerie.

Ce site est aujourd’hui utilisé par des cultures en majeure partie, par un jardin derrière l’église et l’école et sa cours de récréation.

Les espaces de proximité à usage public sont importants et prévus.

## 2 Les accès et principes d’organisation du quartier

› De part l’étroitesse du site il est décidé de prévoir une circulation en sens unique, depuis la rue aux Juifs jusqu’à la rue de la Guillaumerie.

› Une liaison piétonne connecte ce nouveau quartier en coeur de bourg à l’autre futur quartier par un petit chemin le long de l’église.

› Un espace central à usage public forme l’ossature de ce nouveau quartier.

› Plusieurs fronts bâtis sont repérés pour encadrer l’espace à usage public.

› Les nouveaux aménagements respecteront la réglementation accessibilité et les exigences du Plan de mise en Accessibilité de la Voirie et des Espaces publics (PAVE) dès validation du document.

## 3 La vocation

Ce quartier est à vocation résidentielle pour accueillir les nouveaux habitants

désireux de s’y installer.

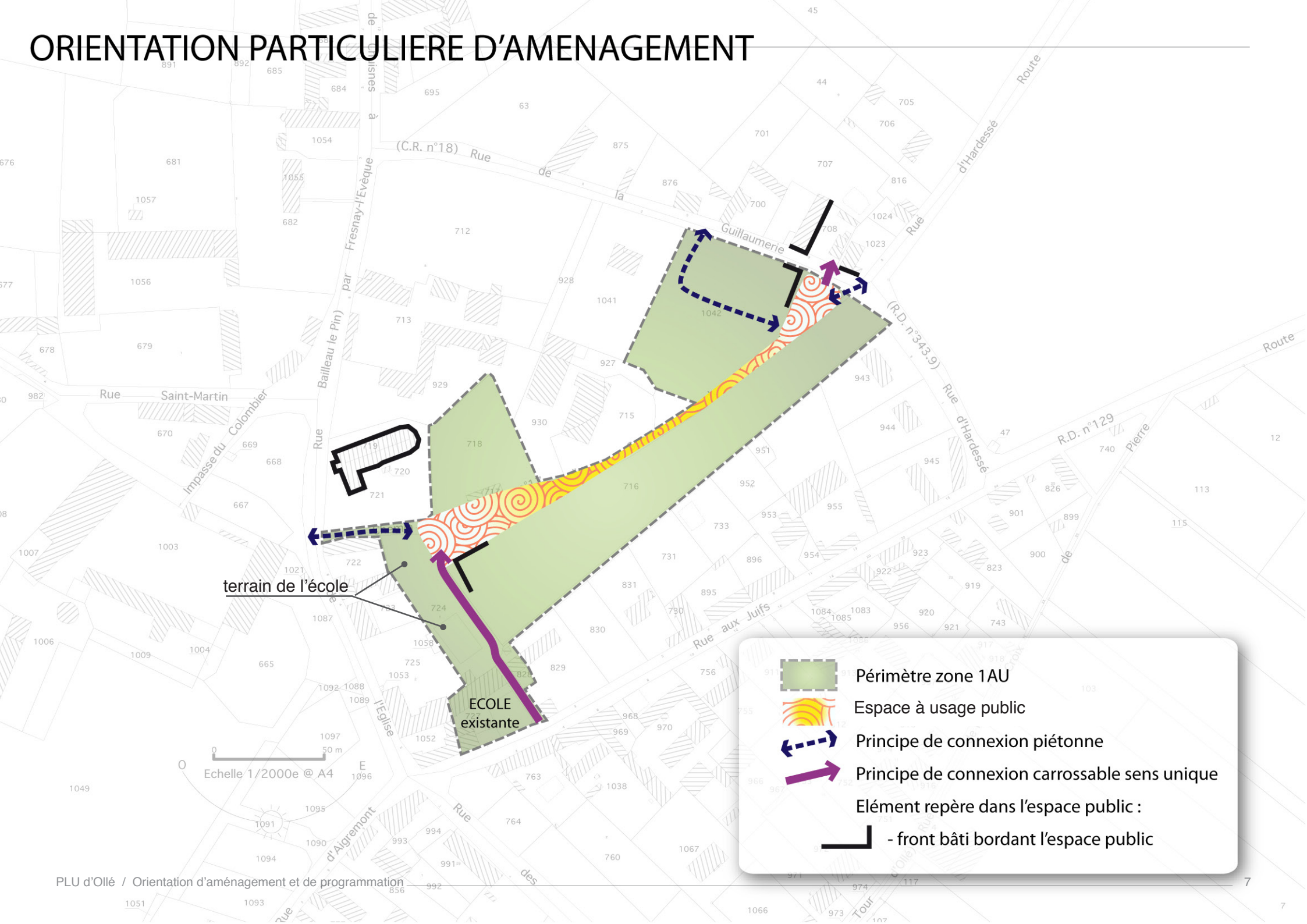
## 4 Programme

Surface : 1,70 ha

## 5 L’échéancier prévisionnel






Le site est classé en une seule zone 2AU.

# ORIENTATION PARTICULIERE D'AMENAGEMENT



terrain de l'école

ECOLE existante

-  Périmètre zone 1AU
-  Espace à usage public
-  Principe de connexion piétonne
-  Principe de connexion carrossable sens unique
- Elément repère dans l'espace public :
  -  - front bâti bordant l'espace public

0 50 m  
Echelle 1/2000e @ A4