

OLLAINVILLE
LA ROCHE



Révision du Plan Local d'Urbanisme

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD -

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 16 novembre 2021,
*suite à la prise en compte des remarques de l'Etat dans le cadre
du contrôle de légalité en date du 26 juillet 2021*



EsPace
Ville
SCOP

Sommaire

Préambule	5
Introduction	7
Le logement	9
L'aménagement	10
Les équipements	11
Les commerces et services	12
Les loisirs	13
L'environnement naturel et agricole	14
Les mobilités	15
Le patrimoine	16
L'activité économique	17
Les réseaux d'énergie	18
Les communications numériques	19
Cartographie générale	21

Préambule

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est fixé par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme. Il définit :

1° Les orientations générales des politiques

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Introduction

Ollainville est une commune située aux franges de l'agglomération parisienne. Ces dernières décennies, son économie s'est fortement transformée, du fait de la combinaison de plusieurs facteurs :

- L'arrivée des transports en commun à proximité immédiate du territoire communal (RER).
- La bonne desserte liée à la présence de la RN 20.
- La pression foncière et immobilière, qui a entraîné le triplement de la population de la commune depuis les années 1970.

Ces évolutions ont transformé une commune agricole majoritairement maraîchère en commune périurbaine, attractive notamment pour les actifs ayant un emploi dans un des pôles du Nord de l'Essonne (Massy, Evry, Courtaboeuf).

Son cadre de vie, ses paysages encore majoritairement ruraux, ses formes urbaines traditionnelles préservées lui confèrent une identité particulière, et un cadre de vie exceptionnel. Ollainville a su se développer en préservant son patrimoine bâti et naturel.

Aujourd'hui, la commune est au cœur d'un territoire en pleine mutation. Il est prévu la transformation de la RN20, ainsi qu'un projet d'urbanisation maîtrisée (ZAC des Belles Vues) sur le territoire communal. Cela va engendrer des besoins nouveaux. Par ailleurs, la commune doit préserver la qualité de vie de son territoire tout en répondant aux attentes de ses habitants, en s'orientant vers un développement plus durable.

Le logement :

Apporter une réponse à la demande en logements et poursuivre l'effort en faveur de la diversification du parc et de la mixité sociale afin de répondre aux besoins.

Tendre vers les objectifs de la loi SRU en termes de mixité sociale :

- Sur le site de la ZAC des Belles Vues, permettre le développement d'une opération de 300 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux, ainsi qu'une structure d'habitat adapté de 60 logements entrant également dans le contingent de logements locatifs sociaux.
- Favoriser le développement de petites opérations de logements sociaux dans les secteurs déjà urbanisés, en veillant à leur bonne intégration paysagère et sociale.
- Atteindre l'objectif de **25% de logements sociaux** imposé par la loi SRU.

Répondre à la diversité des besoins des habitants :

- Permettre l'évolution des logements existants (extensions) pour répondre aux besoins d'aujourd'hui.
- Garantir la bonne évolution des logements existants
- Permettre à tous d'effectuer un parcours résidentiel complet à Ollainville, en encourageant la mise en œuvre d'une offre de logements adaptée à différents types de ménages et différents âges :
 - Favoriser l'implantation d'une résidence intergénérationnelle rue du Gay Pigeon,
 - Engager une réflexion sur le développement d'une structure spécifique pour personnes âgées (maison de retraite, foyer-logement, ...) ou pour jeunes (résidence pour jeunes actifs, résidence étudiante, ...)
- Prendre en compte l'habitat et les besoins spécifiques des gens du voyage

Maîtriser le développement :

- **Garantir un rythme d'évolution maîtrisé** afin de tenir compte de la taille et de la capacité de la commune, et notamment de ses équipements Le rythme de construction des logements, en adéquation avec les capacités de la commune, devrait permettre à la commune d'atteindre 6 500 habitants, pour environ 2 600 logements à l'horizon 2030 (soit environ 2,5 personnes par résidence principale).
- Eviter une densification anarchique, notamment dans les quartiers d'habitat individuel.

Objectif de construction de logements à l'horizon 2030 :

- Les projets envisagés à l'horizon 2030 (incluant la ZAC des Belles Vues) permettent de tabler sur une production **d'environ 830 logements**.

L'aménagement :

Mettre en œuvre un type d'urbanisme qui limite l'étalement urbain, et qui oriente les projets futurs vers des sites précis et déterminés soit l'intérieur des zones urbaines existantes, soit sur des zones situées à proximité des équipements et des moyens de transport.

Conforter le bourg :

- Permettre la mise en œuvre de petites opérations de logement bien intégrées dans le tissu urbain du centre-bourg (et des quartiers résidentiels) en fonction des opportunités foncières.
- Favoriser le développement de commerces en rez-de-chaussée pour les opérations de logement au cœur du centre bourg

Limiter l'extension de l'urbanisation et prendre en compte les risques :

- Prioriser le développement d'abord dans les dents creuses tout en préservant les espaces naturels d'intérêt communal localisés au sein de l'enveloppe urbaine.
- Favoriser une extension urbaine limitée, en continuité de l'urbanisation existante, principalement sur des friches agricoles entre le Bourg et la Roche.
- Envisager le développement d'un aménagement urbain adapté au site sur le secteur des Moulins d'Ollainville dans le respect du PPRi.
- Garantir que la réponse aux besoins économiques et résidentiels engendre une consommation de l'espace limitée en fixant un seuil de 14 hectares d'extension urbaine à ne pas dépasser (soit environ 1,2 % de la superficie communale).

Créer de l'urbain qualitatif, bien intégré et agréable à vivre :

- Favoriser le développement de nouvelles opérations de logement dans la continuité des formes urbaines existantes (maisons individuelles et maisons groupées en priorité).
- Privilégier, au sein des nouveaux quartiers, des espaces publics généreux plutôt que de grandes surfaces privatives.
- Garantir la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé humaine, en particulier en poursuivant, dans les aménagements futurs, l'objectif d'une limitation de l'exposition des habitants aux nuisances et risques.

Les équipements :

Maintenir un niveau de service en prenant en compte l'évolution des besoins et l'arrivée d'une population supplémentaire.

Anticiper l'arrivée de population liée au projet du quartier des Belles Vues :

- Poursuivre les études pour la réalisation du projet de crèche au sein du quartier des Belles Vues
- Accompagner l'augmentation de la population et l'arrivée de familles par un recalibrage de l'offre en accueil de loisirs et périscolaire.

Conforter l'offre en équipements :

- Envisager la création et le réaménagement d'équipements sportifs pour répondre aux besoins des habitants, tels que :
 - Gymnase au sein du quartier des Belles Vues,
 - Terrains de football,
 - Tennis couverts,
 - Dojo,
 - ...
- Créer une cuisine centrale route d'Arpajon
- Etudier la construction ou des aménagements sur les équipements scolaires (construction d'une école dans le quartier des Belles Vues)
- Répondre aux besoins diversifiés des habitants de tous les âges en matière de santé

Les commerces et services :

Conforter la polarité commerciale et de services du bourg tout en développant une offre complémentaire dans le cadre de la création du quartier Belles Vues :

Valoriser et développer le commerce et les services de centre bourg :

- Continuer la dynamisation de l'offre commerciale en centre-ville par son développement et la structuration de linéaires commerciaux.
- Contribuer au maintien des services à la personne, notamment médicaux.

Compléter l'offre commerciale et de services :

- Etudier la possibilité de mettre en œuvre un projet de zone d'activités en entrée de ville, sur la RD 116
- Le projet des Belles Vues permettra le développement d'une offre de commerces et de services de proximité, complémentaires avec ceux du centre bourg.

Les loisirs :

Encourager la pratique des loisirs supports de découverte du territoire communal :

Encourager la découverte du territoire communal :

- Favoriser le développement des liaisons douces sur le territoire communal :
 - En bordure des rivières à des fins de loisirs,
 - En lien avec la création d'opérations de logements importantes, en particulier entre le centre-ville et les gares.
- Créer des sentiers balisés de découverte du territoire communal

Garantir la qualité des sites et maintenir une offre d'hébergement touristique :

- Porter un regard attentif sur le devenir des étangs, en particulier sur le site du camping suite à sa fermeture.
- Étudier et accompagner la potentielle création d'une structure privée éloignée des espaces d'habitat pour les événements privés, afin d'en libérer l'Espace Aragon.

L'environnement naturel et agricole :

Conforter et valoriser l'environnement et développer des espaces supports de biodiversité :

Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue :

- Protéger les haies et resserres (petits boisements insérés dans des champs ouverts).
- Préserver les vues : du collège sur Arpajon, au niveau du parc de la Butte aux grès, ainsi que sur Egly.
- Créer un grand espace vert public sur le site des Belles Vues.
- Appuyer l'intégration paysagère des nouveaux quartiers (Belles Vues notamment) en respectant la trame agricole, les haies, les dénivelés et la couverture végétale

Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge

- Identifier les éléments du patrimoine naturel à protéger : la mare de la Fosse, la rivière de la Villange, les berges de la Rémarde etc.
- Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge ; porter un regard attentif sur le devenir des étangs
- Préserver ou reconstituer les cours d'eaux intermittents
- Protéger les secteurs de concentration de mares et mouillères
- Permettre la restauration des milieux naturels dégradés, en particulier les continuités écologiques de la trame bleue
- Limiter autant que possible l'impact des nouvelles constructions sur les cours d'eau et milieux humides, en particulier par la poursuite d'un objectif de rejet nul des eaux pluviales hors de la parcelle bâtie, en garantissant une bonne infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

Maintenir l'activité agricole et soutenir le développement des circuits courts :

- Protéger les espaces agricoles qui peuvent être fragilisés par l'extension de l'espace urbanisé.
- Favoriser l'installation de jeunes exploitants agricoles (conventions avec la chambre d'agriculture, subventions, ...) ayant pour but de commercialiser en circuit court
- Encourager un approvisionnement des cuisines centrales en circuit court
- Demeurer attentifs au devenir des exploitations agricoles en cas de cessation d'activité.

Assurer la prévention des risques et réduire la pollution :

- Prévenir les risques d'inondation
- Veiller à maintenir la qualité de l'air en développant les modes de déplacement doux et en favorisant le recours aux énergies renouvelables.
- Améliorer la qualité de l'eau en appuyant une gestion plus écologique des eaux pluviales notamment.
- Favoriser l'implantation sur la commune d'entreprises respectueuses de l'environnement.
- Lutter contre les nuisances sonores et visuelles notamment liées au trafic routier et à certaines activités économiques.

Les mobilités :

Développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture : vélos, piétons, transports en commun, et faciliter les déplacements intra-communaux entre La Roche et Le Bourg :

- Poursuivre l'amélioration de la desserte en transports en commun notamment vers les gares d'Egly et d'Arpajon (Synchronisation des horaires, etc.)
- Valoriser le développement de liaisons douces entre la Roche et le Bourg, via le nouveau quartier des Belles Vues
- Encourager le développement d'équipements pour la recharge des véhicules électriques (place de l'Orangerie, en centre-ville, au sein de la ZAC des Belles Vues, au sein du hameau de La Roche...)
- Encourager les modes de transport alternatifs à la voiture, notamment par une politique de limitation des circulations automobiles et de réduction de la vitesse
- Encourager la pratique du vélo par le développement d'emplacements pour la recharge des vélos électriques et la sécurisation des espaces de parkings-vélos des gares
- Aménager des parcs de stationnement pour les vélos dans le centre bourg et à proximité des équipements (écoles, gymnases...).

Prendre en compte le besoin en stationnement résidentiel futur et la problématique du stationnement actuel :

- Développer des espaces de stationnement en corrélation avec les nouveaux besoins induits par les projets.
- Répondre aux besoins de stationnement résidentiel.
- Faciliter le stationnement à proximité des polarités commerciales et d'équipements.

Favoriser le développement de la pratique du covoiturage.

Le patrimoine :

Valoriser et entretenir le patrimoine Ollainvillois :

- Procéder à la réhabilitation de l'Orangerie de la Butte aux Grès
- Protéger les éléments marquants du patrimoine local : le château d'Ollainville, les grottes à l'italienne, le puits couvert rue de la Source, la façade de l'école élémentaire, la rue des Prés, la grande rue de la Roche, la gloriette route de Limours etc..
- Porter une attention particulière au devenir du château de la Roche
- Mettre en valeur et organiser la découverte du patrimoine Ollainvillois souvent peu connu : mise en place d'un circuit pédestre et/ou cycliste reliant les principaux éléments naturels et bâtis de la commune

L'activité économique :

Poursuivre le développement de l'activité économique sur le territoire.

Assurer la pérennité de l'activité agricole :

- Maintenir voire diversifier l'activité agricole
- Permettre le déplacement des serres du centre-ville vers des secteurs agricoles

Accueillir de nouvelles entreprises et développer l'artisanat, en proposant des emplois adaptés à la population locale :

- Favoriser le développement d'une activité d'artisanat dans un site accessible et visible, le long de la RD 116. Cela permettrait également le déplacement des petites entreprises situées au sein du tissu pavillonnaire du hameau de la Roche.
- Etudier le développement des activités économiques existantes (Vernet, Biocoop, ...) et/ou souhaitant s'installer sur le territoire Ollainvillois.
- Favoriser les activités économiques créatrices d'emplois et pouvant correspondre aux caractéristiques socio-économiques de la population ollainvilloise.

Les réseaux d'énergie :

Favoriser une évolution plus écologique des quartiers : énergies renouvelables, traitement des eaux pluviales, etc.

- Favoriser, pour les nouvelles constructions ainsi que les constructions existantes, le développement des énergies renouvelables (solaire, éolien...).
- Veiller, pour les bâtiments publics, au meilleur respect possible de l'environnement, voire à la construction de bâtiments à énergie positive (cuisine centrale, école, gymnase, ...)

Les communications numériques :

Assurer un accès performant aux réseaux sur l'ensemble du territoire.

- Encourager le développement des réseaux de communication numérique sur le territoire communal (fibre optique, réseaux mobiles 4G/5G, ...)
- Etudier les possibilités d'installation d'une antenne ou de nouveaux moyens de communication sur des secteurs ciblés et n'impactant pas le cadre de vie des habitants

L'aménagement et le logement



Conforter le bourg en permettant la mise en œuvre de petites opérations de logement bien intégrées dans le tissu urbain du centre-bourg et en y favorisant la perpétuation et l'implantation de commerces en rez-de-chaussée



Encourager et mettre en œuvre la création d'une seconde polarité sur le secteur des Belles Vues



Sur le site de la ZAC des Belles Vues, permettre le développement d'une opération de 300 logements, dont 30% de logements locatifs sociaux, ainsi qu'une structure d'habitat adapté de 60 logements entrant également dans le contingent de logements locatifs sociaux, favoriser une extension urbaine limitée en continuité de l'urbanisation existante et en priorité sur des friches agricoles



Encadrer la densification des quartiers d'habitat individuel afin de garantir la préservation de leur qualité urbaine et paysagère



Prendre en compte l'habitat et les besoins spécifiques des gens du voyage



Permettre le développement d'opérations de logements bien intégrées favorisant le parcours résidentiel sur le territoire communal.

Les équipements



Entretien et valoriser les équipements existants, permettre les évolutions des sites du Centre de l'Energie Atomique et installations militaires



Envisager une extension du secteur dédié aux équipements sportifs



Poursuivre les études pour la réalisation du projet de crèche au sein du quartier des Belles Vues



Etudier la construction ou des aménagements sur les équipements scolaires (construction d'une école dans le quartier des Belles Vues)



Créer une cuisine centrale route d'Arpajon



Favoriser l'implantation d'une résidence intergénérationnelle rue du Gay Pigeon



Envisager le développement d'un aménagement urbain adapté au site sur le secteur des Moulins d'Ollainville dans le respect du PPRI

Les activités économiques et le commerce



Conforter le cœur économique de la ville en permettant les évolutions des activités existantes (rendre possible par exemple une potentielle extension de l'urbanisation)



Etudier le développement des activités économiques existantes et favoriser les activités économiques créatrices d'emplois et services (notamment dans le domaine de la santé) pouvant correspondre aux besoins et aux caractéristiques socio-économiques de la population ollainvilloise



Conforter la polarité commerciale et de services du bourg et permettre le développement d'une offre de commerces et de services de proximité au sein du projet des Belles Vues

Les mobilités



Favoriser le développement des liaisons douces sur le territoire communal :

- En bordure des rivières à des fins de loisirs,
- En lien avec la création d'opérations de logements importantes, en particulier entre le centre-ville et les gares,
- Entre la Roche et le Bourg, *via* le nouveau quartier des Belles Vues



Poursuivre l'amélioration de la desserte en transports en commun notamment vers les gares d'Egly et d'Arpajon (Synchronisation des horaires, etc.)



Encourager le développement d'équipements pour la recharge des véhicules électriques (place de l'Orangerie, en centre-ville, au sein de la ZAC des Belles Vues, au sein du hameau de La Roche...)

Le patrimoine



Procéder à la réhabilitation de l'Orangerie de la Butte aux Grès



Protéger les éléments marquants du patrimoine local



Consolider le paysage urbain des rues anciennes et leur valeur patrimoniale



Préserver les vues : du collège sur Arpajon, au niveau du parc de la Butte aux grès, ainsi que sur Egly

L'environnement naturel et la trame verte et bleue



Créer un grand espace vert public sur le site des Belles Vues



Protéger les zones humides, notamment la vallée de l'Orge ; porter un regard attentif sur le devenir des étangs



Préserver les cours d'eau (en particulier la Rémarde et l'Orge) et prévenir les risques d'inondations



Préserver ou reconstituer les cours d'eaux intermittents



Protéger les secteurs de concentration de mare et mouillères



Préserver les espaces naturels de proximité, intégrés au tissu urbain et/ou espaces végétalisés à proximité des espaces urbanisés



Préserver les espaces boisés et forestiers



Porter un regard attentif sur le devenir du site du camping suite à sa fermeture

L'agriculture et les espaces agricoles



Protéger les espaces agricoles qui peuvent être fragilisés par l'extension de l'espace urbanisé



Permettre le déplacement des serres du centre-ville vers des secteurs agricoles



Protéger les haies et resserres (petits boisements insérés dans des champs ouverts)