

UCV (UCVl, UCVm et UCVp)



La zone UCV correspond aux secteurs historiques de Ballainvilliers. Elle regroupe les parties anciennes du centre-ville, de Villebouzin et des abords de la RN 20. Cette zone accueille une mixité de fonctions (commerces, logements, équipements...) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel (maison de village, bâti rural...). L'objectif est de préserver le tissu traditionnel ancien, avec du bâti à l'alignement, des emprises importantes, des cours ou jardins à l'arrière des bâtiments.

Elle comprend trois sous secteurs :

- Le secteur UCVp correspond à la ferme du château qui fait l'objet d'une OAP.
- Le secteur UCVm correspondant au secteur de commerces en cœur de village qui fait l'objet d'une OAP
- Le secteur UCVl correspond à une zone au sud de l'hôpital des Magnolias qui fait l'objet d'une OAP

UR3



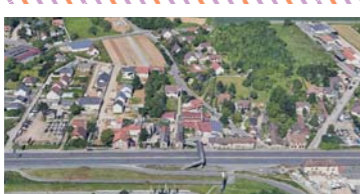
La zone UR3 correspond au Domaine des Templiers, quartier pavillonnaire aux caractéristiques spécifiques (taille des parcelles, implantations...) réalisé sous forme d'une opération d'ensemble. L'objectif de cette zone est d'encadrer les possibilités d'extensions tout en assurant une évolution des logements existants.

UC



Le secteur UC délimite les quartiers d'habitations constitués sous forme de résidences collectives. Ces espaces ne sont pas voués à évoluer, les règles mises en place répondent aux besoins de ces résidences.

UM



La zone UM permet une mixité des fonctions dans cette zone aux abords de la RN20.

En attendant que le projet de réaménagement de la RN 20 soit enclenché, un périmètre d'étude va être mis en place.

UR2



La zone UR2 correspond aux quartiers pavillonnaires réalisés en diffus autour du centre-ancien. L'objectif de cette zone est d'encadrer les possibilités de nouvelles constructions tout en assurant une évolution des logements existants.

UAE (UAE d)



La zone UAE correspond aux zones d'activités économiques. Les règles mises en place ont pour objectif de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site.

En attendant qu'une réflexion soit menée sur la mutation de la zone d'activité des Daunettes, une partie du secteur fait l'objet d'un périmètre de constructibilité limitée et est classé en sous-secteur UAEd.

UE (UEm)



La zone UE regroupe les grands espaces supports d'équipements publics maîtrisés en partie par la Ville. Les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution.

Elle est composée d'un sous-secteur UEm qui correspond à l'hôpital des Magnolias.

AUX



La zone d'urbanisation future AUX correspond à l'opération des Hauts-Fresnais. Ce projet est conçu en deux phases dont la première a déjà été réalisée.

Une OAP identifie les principes d'aménagement et de programmation que toute opération future devra respecter.

2AU

La zone d'urbanisation future 2AU est un secteur sur lequel est envisagé un projet urbain qui n'est pas encore défini. Il s'agit d'une zone actuellement non équipée. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

N



La zone N regroupe les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. L'objectif du règlement est avant tout de préserver et de pérenniser ces espaces mais aussi de prendre en compte les constructions et activités existantes et d'encadrer les futures constructions.

Nl, Nk, Nm, Ns, Nd, Np

6 Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) ont été mis en place :

- Nl, équipements de loisirs
- Nm, abris pour animaux
- Ns, station-service
- Nd, activité existante
- Np, espace de vente

A



La zone A correspond aux espaces agricoles cultivés de la plaine. L'objectif du règlement est de préserver ces espaces et leur rôle dans le paysage.

Les secteurs Aj correspondent aux jardins familiaux.

RÉUNION PUBLIQUE

Mardi 02 octobre à 19h en mairie

PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉVISION DU PLU

La procédure d'élaboration de la révision du Plan Local d'Urbanisme touche à sa fin. Nous vous présentons ici les derniers éléments constitutifs du PLU : les règlements graphiques et écrits ainsi que les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui étaient disponibles sur le site internet de la ville mais qui n'avaient pas pu être publiés dans le dernier Mag.

Le projet sera présenté en réunion publique par le cabinet Espace Ville le mardi 02 octobre à 19h en Mairie.

Ce sera pour les Ballainvillois l'occasion de découvrir dans sa globalité le projet finalisée qui leur a été présenté au fur et à mesure de son élaboration (« Le Mag » de décembre 2016, janvier 2018 et juin 2018).

Cette réunion sera également un moment d'échange avec les élus présents et le service urbanisme de la commune.

NB : la carte présentée ci-dessous pourra encore évoluer après les 2 dernières réunions réglementaires du 02/10/2018. Pour vous faciliter la lecture, le détail du zonage se trouve en page 4. Il vous suffit de déplier le document.

ZONES MIXTES CENTRALES

- UCV - Cœur de village
- UCVI, UCVm, UCVp - Secteurs de projet

ZONES À DOMINANTE RÉSIDENTIELLE

- UR1 - Habitat individuel organisé
- UR2 - Habitat individuel
- UR3 - Domaine des Templiers
- UC - Habitat collectif

ZONE MIXTE À L'ÉTUDE

- UM - Abords de la RN 20

ZONES À URBANISER

- AUX - Hauts-Fresnais
- 2AU

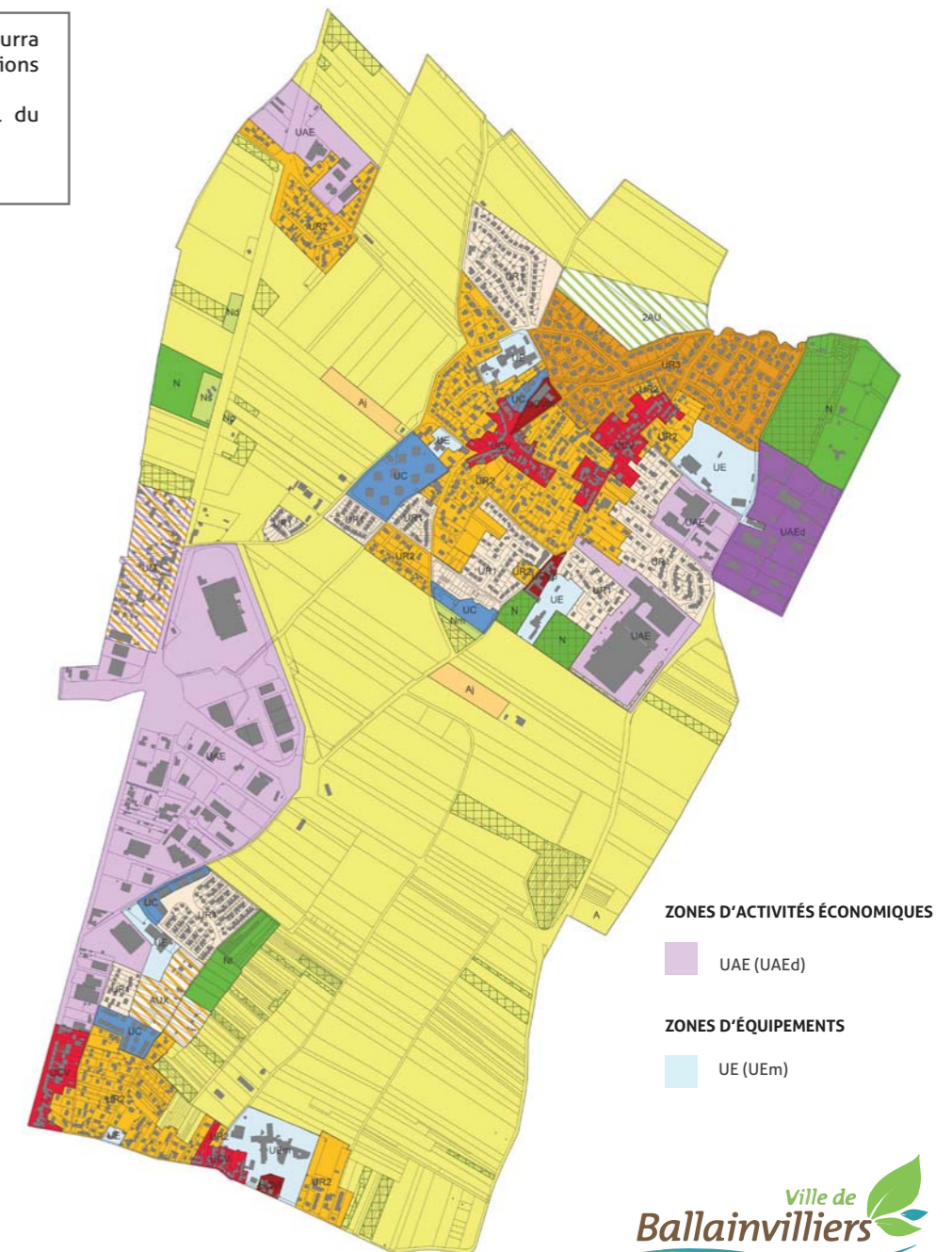
ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

- A - Agricole
- Aj - Jardins partagés
- N - Zones naturelles
- STECAL - Nm, Nk, Nl, Nj, Ns, Nc, Nd, Np
- Espace Boisé Classé au titre de l'article L. 113-1 (inconstructible)

LA DÉFINITION DES ZONES

Le dispositif réglementaire du PLU est constitué d'un plan de zonage (présenté ci-dessous) qui découpe le territoire en différentes zones, auxquelles s'applique un règlement qui prend en compte les formes urbaines existantes et la volonté de préservation ou d'évolution voulue pour chaque zone.

Le dispositif réglementaire traduit les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) et permet leur mise en œuvre. Par ailleurs, le règlement protège les formes bâties dans les quartiers résidentiels existants tout en permettant des évolutions douces (petites extensions, véranda...).



ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- UAE (UAE d)

ZONES D'ÉQUIPEMENTS

- UE (UEm)

QU'EST-CE QU'UNE OAP ?

Une OAP est une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Un dossier complet sur les OAP a été publié dans le Mag du mois de juin 2018. Nous vous présentons ici l'OAP sectorielle de la RN20 ainsi qu'une nouvelle concernant la Rue du Perray, suivis des OAP thématiques.

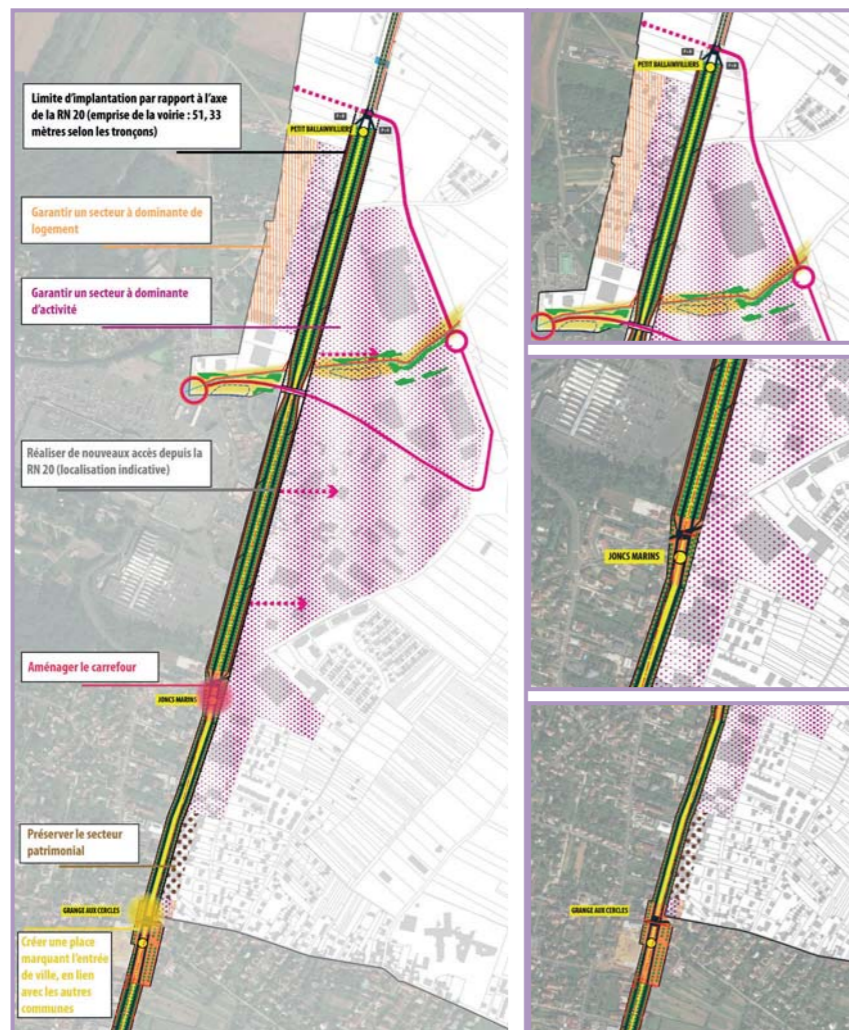
LES OAP SECTORIELLES

Ces OAP permettent de cadrer le parti d'aménagement et le programme des secteurs de projets

1. La RN 20
2. La ferme du château
3. Les Hauts-Fresnais
4. Le centre-village
5. Rue du Perray

LA RN20

ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT AUTOUR DE LA RN 20



- ### Espaces publics
- Voie existante
 - Voie nouvelle
 - Liaison douce vélos / piétons
 - Stationnement + alignements d'arbres
 - Plantations
 - Site propre
 - Bus sur voie banalisée
 - Station
 - Parking relais
- ### Développement urbain
- Alignement du futur bâti
 - Secteur à dominante d'activité
 - Secteur patrimonial à préserver
 - Secteur à dominante de logement
- ### Prise en compte de l'environnement
- Cours d'eau
 - Bassin de gestion des eaux pluviales
 - Continuité végétale
 - Zone de projet

Axe majeur de transport bordant la commune, la RN 20 constitue une coupure forte au niveau du territoire communal et plus largement.

Le Département ainsi que les collectivités locales traversées ou fortement impactées par cet axe structurant ont décidé de définir un projet d'aménagement permettant la transformation de la RN 20 en boulevard urbain, ainsi que l'implantation d'un Site Propre de Transport en Commun (SPTC) entre Massy et Arpajon. Dans ce contexte, le syndicat mixte d'étude RN 20 a été

RUE DU PERRAY

DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT



- Développer une nouvelle offre de logements respectant le tissu existant
- Prévoir un retrait des constructions par rapport à la voie

créé en 2009 avec pour principale mission l'élaboration d'un schéma de référence de la RN 20, qui définit les principes du réaménagement de l'axe et de l'implantation du SPTC Massy / Arpajon.

L'étude menée par le syndicat mixte, sur la base de laquelle cette OAP a été créée, identifie plusieurs sections d'aménagement sur le territoire communal, localisées entre les 3 futures stations présentes sur le territoire ou situées à proximité.

LES OAP THÉMATIQUES

- A. OAP patrimoine, trame verte, bleue et agricole
- B. OAP transport, déplacement et trame agricole

Ces OAP ont pour objectif d'affiner les orientations du PADD sur des thématiques précises.

A OAP PATRIMOINE, TRAME VERTE, BLEUE ET AGRICOLE

Préserver la vocation agricole du territoire et développer la diversification des usages

- Préserver les espaces agricoles
- Développer l'agriculture urbaine en préservant les jardins partagés
- Maintenir les continuités agricoles

Protéger les espaces naturels et renforcer la trame verte et bleue de la commune

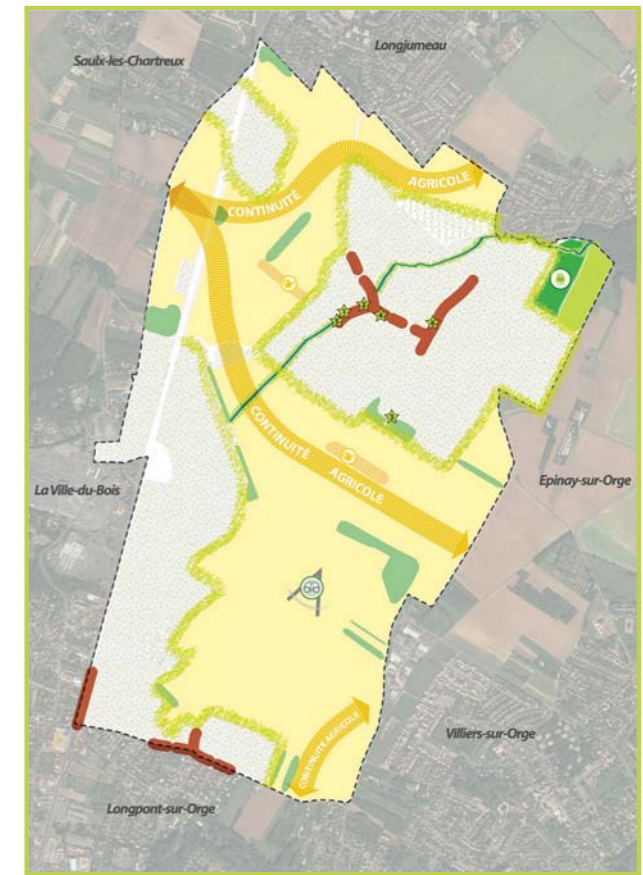
- Préserver les jardins privés, les cœurs d'îlots, supports de la trame verte intra-urbaine
- Reconquérir le bois des Daunettes en le préservant et en réaménageant les chemins pédestres existants
- Conserver la vocation naturelle des espaces aux abords du Rouillon
- Préserver les bois et les bosquets en zones agricoles
- Préserver le Rouillon et ses abords

Protéger et préserver le patrimoine bâti

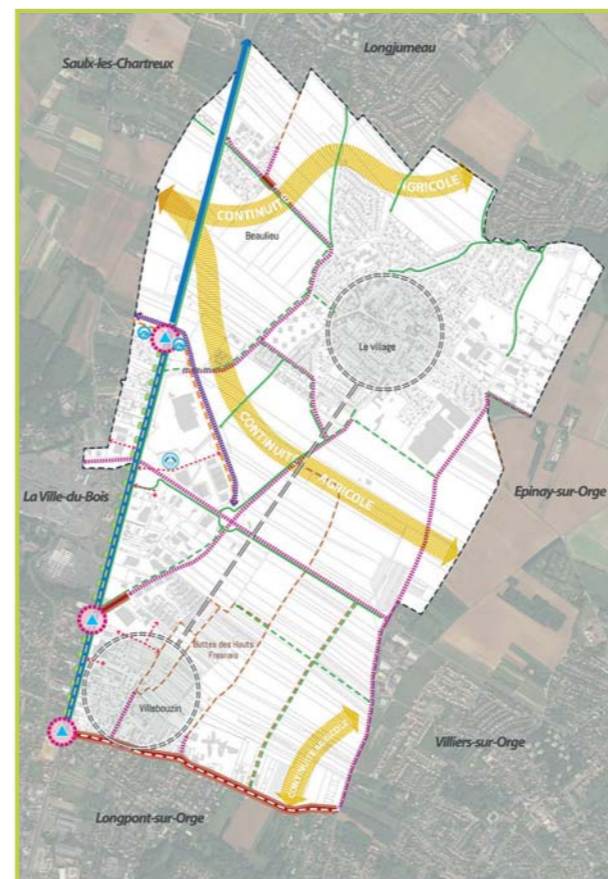
- Ensemble bâti ancien d'intérêt patrimonial
- Patrimoine historique et emblématique

Veiller à la préservation des paysages

- Assurer une transition paysagère entre le village et les espaces agricoles
- Assurer la protection des vues et du paysage remarquable vers la tour de Monthéry



B OAP TRANSPORT, DÉPLACEMENT ET TRAME AGRICOLE



Soutenir le réaménagement de la RN 20 et le développement d'un site propre de transport en commun (SPTC)

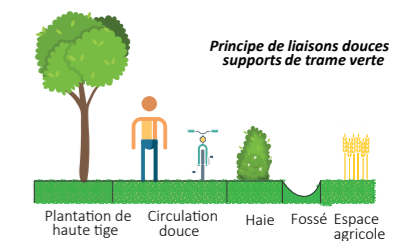
- Anticiper l'élargissement de la RN 20 engendré par le réaménagement des emprises viaires et l'arrivée du SPTC
 - Bus sur voie banalisée
 - Bus en site propre
 - Emplacement des futures stations de transport en commun
 - Réaménager l'espace public autour des futures stations de transport en commun et faciliter le franchissement Est/Ouest
 - Créer des parkings + relais à proximité de la station Petit Ballainvilliers
 - Réaliser un bassin de gestion des eaux pluviales
 - Créer des alignements d'arbres

Améliorer les accès et l'aménagement des voies secondaires

- Créer de nouvelles voies de circulation depuis la RN 20 vers ses abords
- Accompagner le projet de 2e franchissement de la RN 20 depuis la route de Chasse
- Améliorer l'accessibilité de la rue du Perray
- Améliorer les liaisons entre le bourg et Villebouzin (par une navette par exemple)

Renforcer le réseau de liaisons douces

- Maintenir les liaisons douces existantes
- Développer de nouvelles liaisons douces
- Maintenir les continuités agricoles



Assurer le bon fonctionnement des activités agricoles

- Entretien l'ensemble des chemins agricoles suivant le schéma joint afin de les pérenniser en fonction d'une largeur fonctionnelle et adaptée aux besoins des exploitants (l'identification n'est pas ici exhaustive)
- Prévoir le passage des engins agricoles sur les voies de circulation lors de tout réaménagement ou aménagement de voirie
- Améliorer l'accessibilité des zones identifiées pour les engins agricoles