

# 4. OAP

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 Juin 2019  
Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du  
Conseil Municipal en date du 17 octobre 2019

Modification simplifiée n° 1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date  
du 8 octobre 2020



## LES OAP THÉMATIQUES

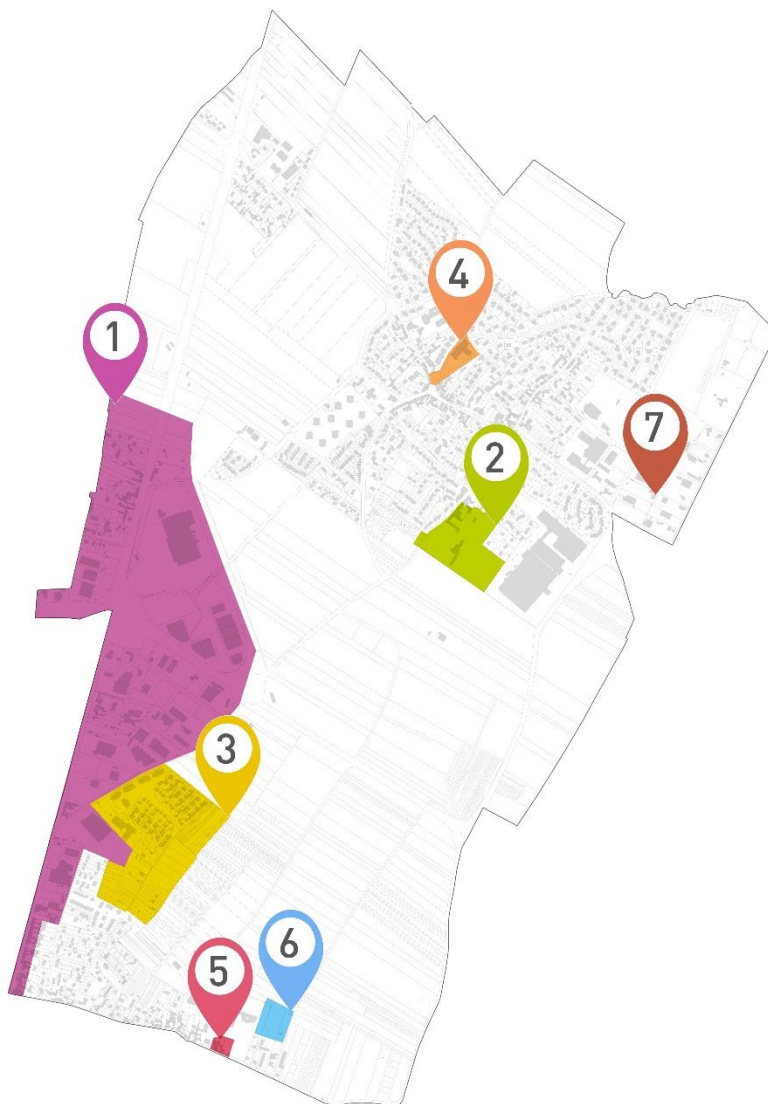
Ces OAP ont pour objectif d'affiner les orientations du PADD sur des thématiques précises.

1. OAP patrimoine, trame verte, bleue et agricole
2. OAP Transport, déplacement et trame agricole

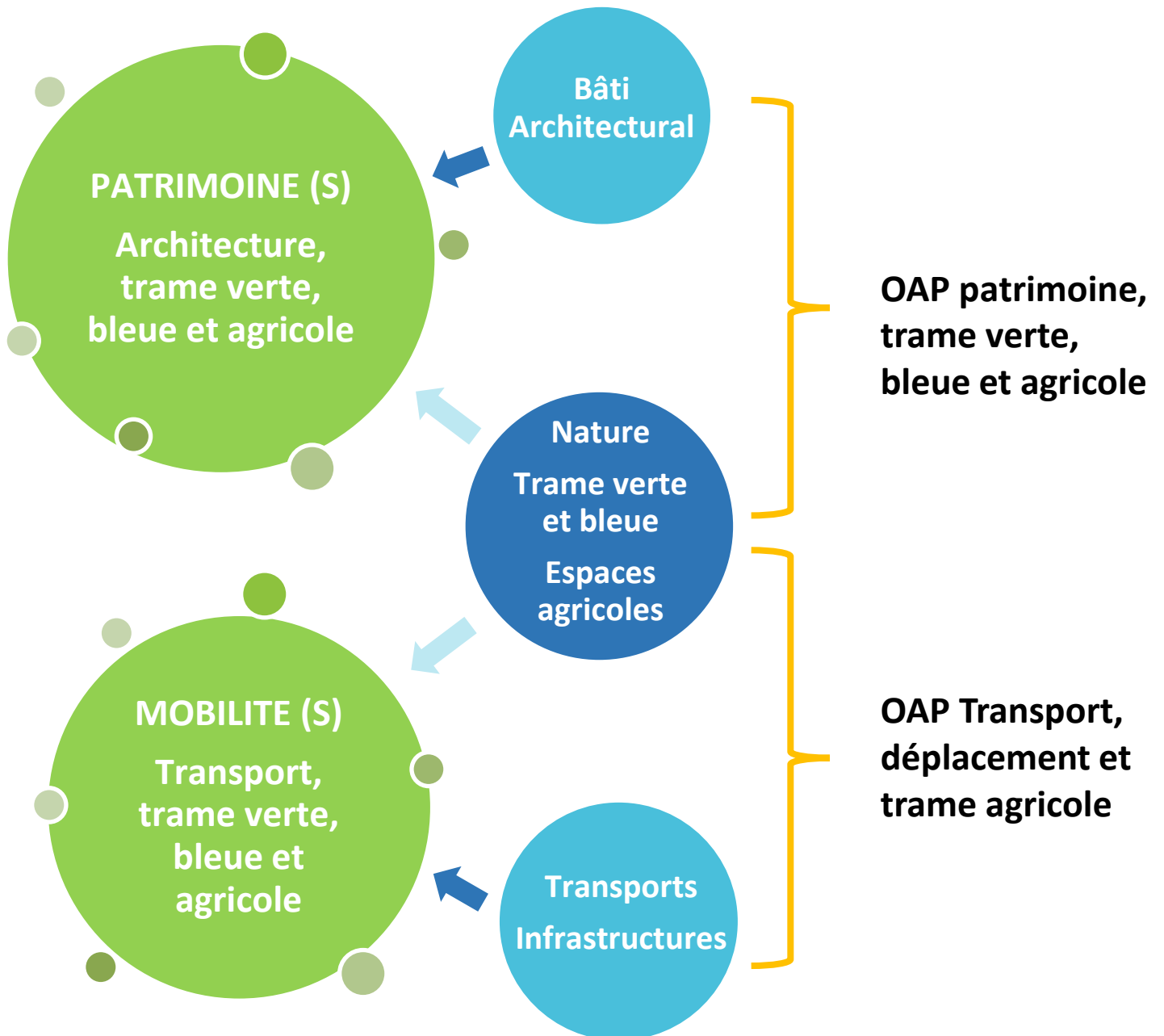
## LES OAP SECTORIELLES

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. Centre-village
5. Rue du Perray
6. Chemin du Bas de la Plaine
7. Les Daunettes

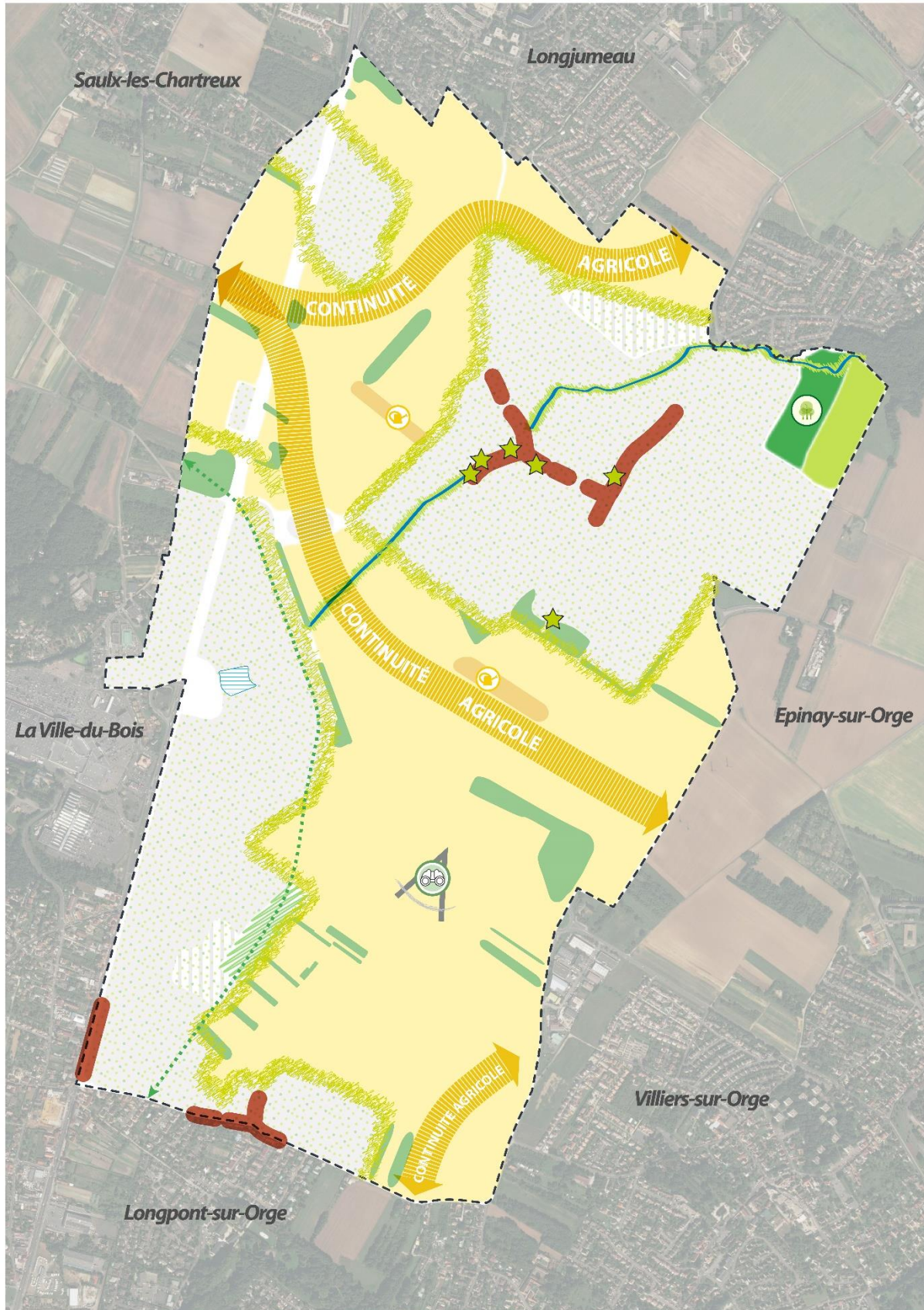


## Les OAP thématiques



1

OAP patrimoine, trame verte, bleue et agricole



1

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



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



Aménager un parc paysager intégrant des équipements de loisirs



Prendre en compte et protéger les milieux humides



Préserver les corridors et continuités écologiques

**Veiller à la préservation des paysages**



Assurer une transition paysagère entre le village et les espaces agricoles ainsi qu'entre les projets d'infrastructure (franchissement de la RN20) et les espaces agricoles



Assurer la protection des vues et du paysage remarquable vers la tour de Montlhéry

**Protéger et préserver le patrimoine bâti**



Ensemble bâti ancien d'intérêt patrimonial



Constructions remarquables

## 1

## OAP patrimoine, trame verte, bleue et agricole








Les constructions nouvelles qui seront réalisées dans le centre ancien et à Villebouzin (autour de la RN 20 et de la rue du Perray) ainsi que les constructions existantes devront respecter l'ensemble des prescriptions déclinées dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Elles devront ainsi s'inscrire dans une approche urbaine et architecturale cohérente avec l'environnement spécifique du bâti ancien de Ballainvilliers.

Le patrimoine à Ballainvilliers se décompose en deux catégories :

- Les **ensembles bâtis anciens d'intérêt patrimonial** que l'on retrouve dans le centre-ancien et à Villebouzin autour de la RN 20 et de la rue du Perray
- Le **patrimoine historique et emblématique** de Ballainvilliers. Ces éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage.

### Patrimoine historique et emblématique

-  Eglise de Ballainvilliers
-  Porche de l'ancienne Mairie (rue de l'Eglise)
-  Château de Ballainvilliers
-  Maison remarquable (12 rue Saint-Sauveur)
-  Ancienne Ecole communale
-  Maison la Tourelle
-  Ensemble bâti ancien d'intérêt patrimonial

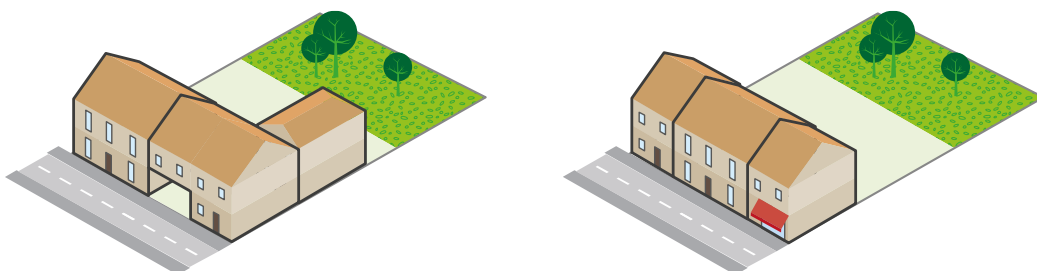


1

OAP patrimoine, trame verte, bleue et agricole

**Organisation et gabarit général**

Le centre village et la rue du Perray à Villebouzin présentent une structure qu'il convient de préserver, dans sa composition bâtie et dans son organisation :



**Le bâti ancien traditionnel**

Le développement du village s'est fait, notamment le long des rues Saint-Sauveur, de l'Église et du Perray, sous forme d'un bâti de village traditionnel, à l'alignement avec parfois, la présence de commerces en rez-de-chaussée. L'arrière des constructions est constitué de cours et de jardins. Le gabarit majoritaire constaté sur le linéaire bâti de cette forme urbaine correspond à R+1+combles.

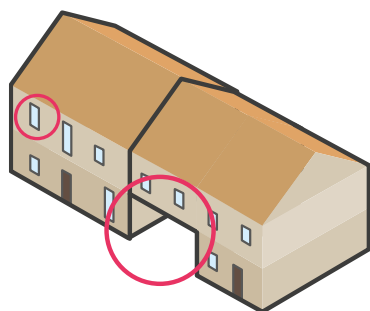
Toute intervention sur l'existant, ou nouvel aménagement, construction, devra respecter cette organisation et ce gabarit.



1

OAP patrimoine, trame verte, bleue et agricole

La composition des façades



**Les fermes et cours rurales**

Ces ensembles bâtis se caractérisent par une composition aléatoire des façades, et des proportions différentes et variées des ouvertures, liées directement à des fonctions spécifiques : porches, lucarnes, etc.

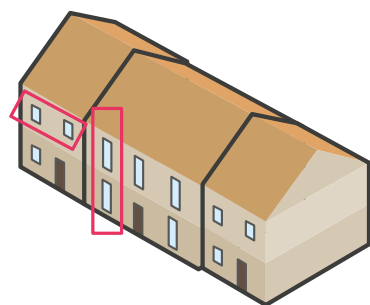
Toute intervention sur l'existant devra respecter la composition d'origine et reprendre les éléments de façades spécifiques (porches, portes cochères, etc.). Par ailleurs, lorsque la façade est en pierre apparente, celle-ci devra être conservée et appareillée selon l'état initial.



**L'alignement de maisons de village**

Ces ensembles bâtis se caractérisent par une symétrie et des proportions régulières. Les ouvertures sont généralement alignées et des éléments d'architecture, modénatures (corniches, encadrements, etc.) participent à la continuité et l'homogénéité de ces ensembles.

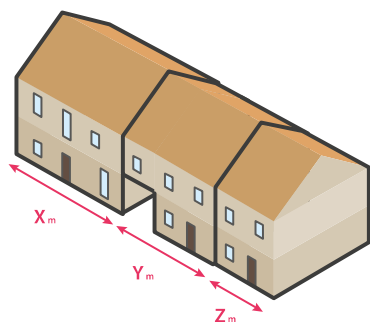
Toute intervention sur l'existant devra respecter la composition d'origine et les éléments de modénature, ou détails architecturaux, seront à restaurer ou reconstituer.



**Le rythme des façades**

Le centre village se caractérise par différentes séquences de linéaires rythmés par des linéaires de longueurs différentes.

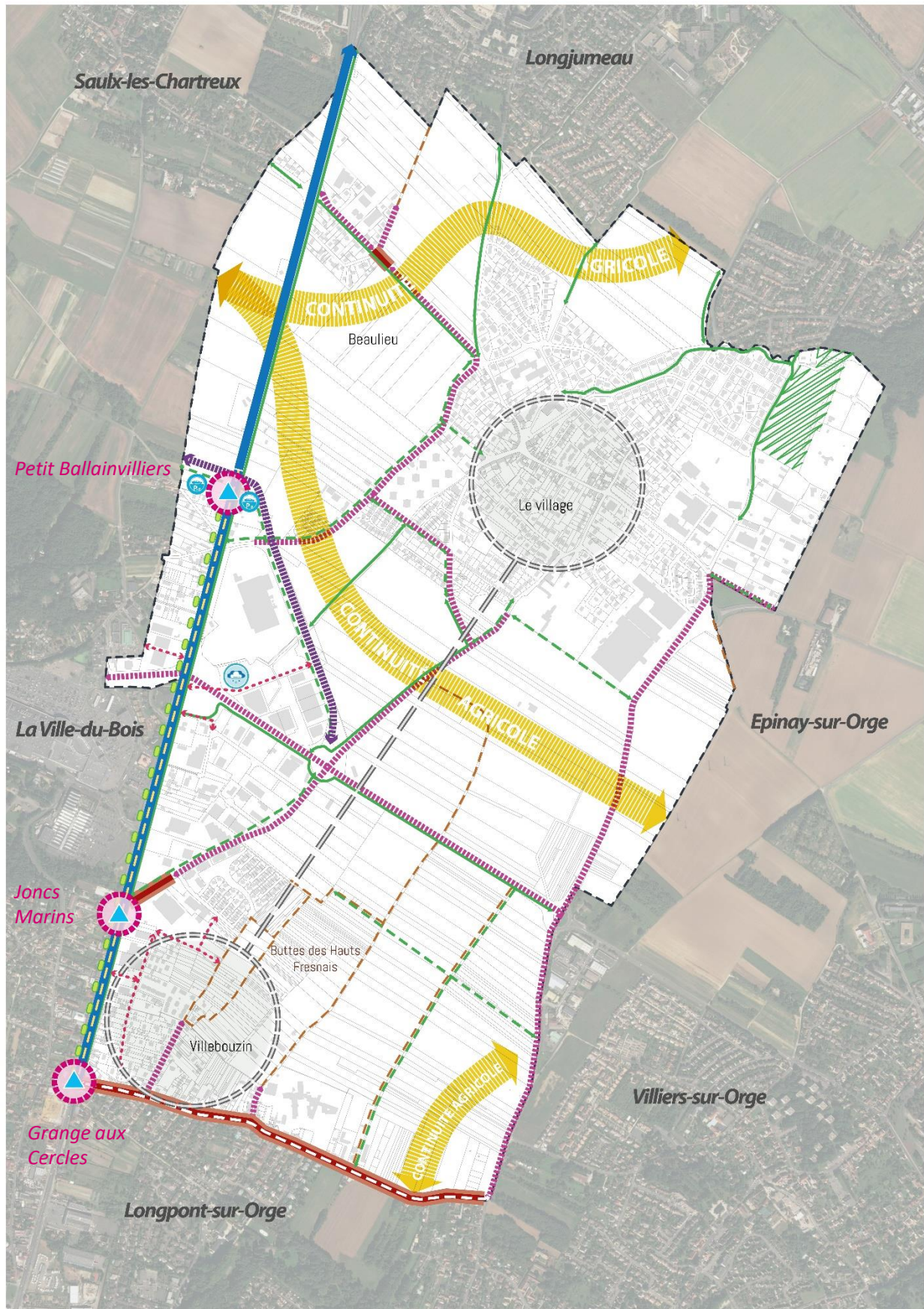
Toute intervention sur l'existant, ou nouvelle construction, devra respecter cette caractéristique et s'insérer en respectant le rythme des façades existant.





2

OAP Transport, déplacement et trame agricole



2





OAP Transport, déplacement et trame agricole

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





- Anticiper l'élargissement de la RN 20 engendré par le réaménagement des emprises viaires et l'arrivée du SPTC

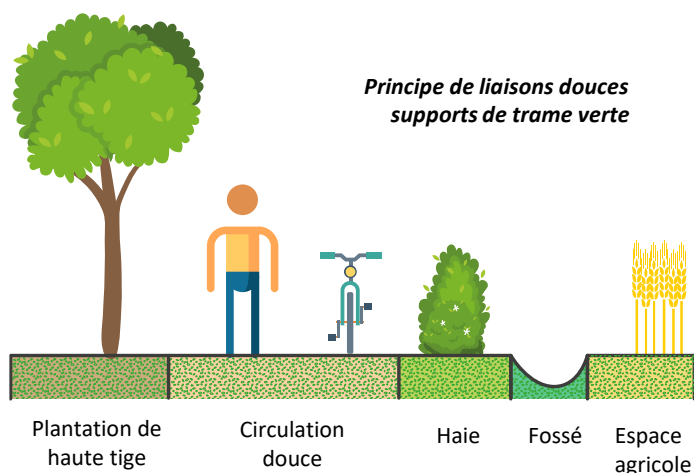
-  Bus sur voie banalisée
-  Bus en site propre
-  Emplacement des futures stations de transport en commun
-  Réaménager l'espace public autour des futures stations de transport en commun et faciliter le franchissement Est/Ouest
-  Créer des parkings + relais à proximité de la station Petit Ballainvilliers
-  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 2<sup>e</sup> franchissement de la RN 20 depuis la route de Chasse
-  Améliorer l'accessibilité de la rue de Perray
-  Améliorer les liaisons entre le bourg et Villebouzin (par une navette par exemple)

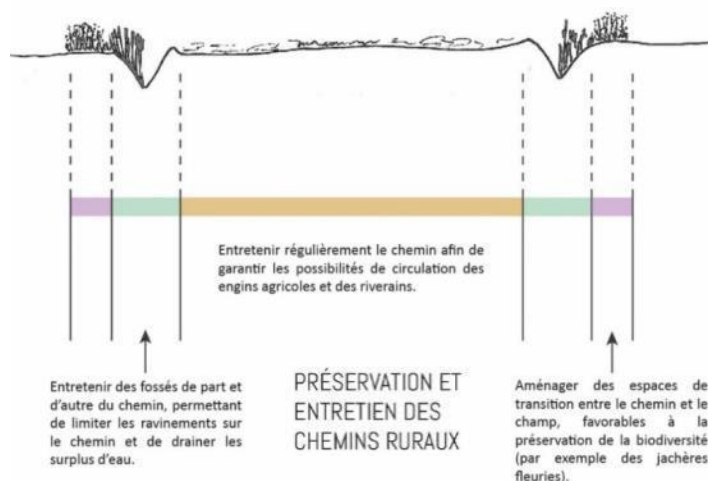
**Renforcer le réseau de liaisons douces**

-  Maintenir les liaisons douces existantes
-  Développer de nouvelles liaisons douces
-  Réaménager les chemins pédestres existants dans le bois des Daunettes
-  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



## 1

## La RN 20

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

Le tissu urbain aux abords de la RN 20 sur le territoire est à ce jour disparate :

- des bâtiments aux dimensions importantes voisinent avec de petites maisons d'habitation ;
- des activités remplacent peu à peu l'habitat en raison des nuisances engendrées par cette voie à fort trafic ;
- de grandes zones d'activités sont implantées aux abords de l'axe
- un secteur de bâti à l'alignement présentant un caractère patrimonial est présent au sud du territoire

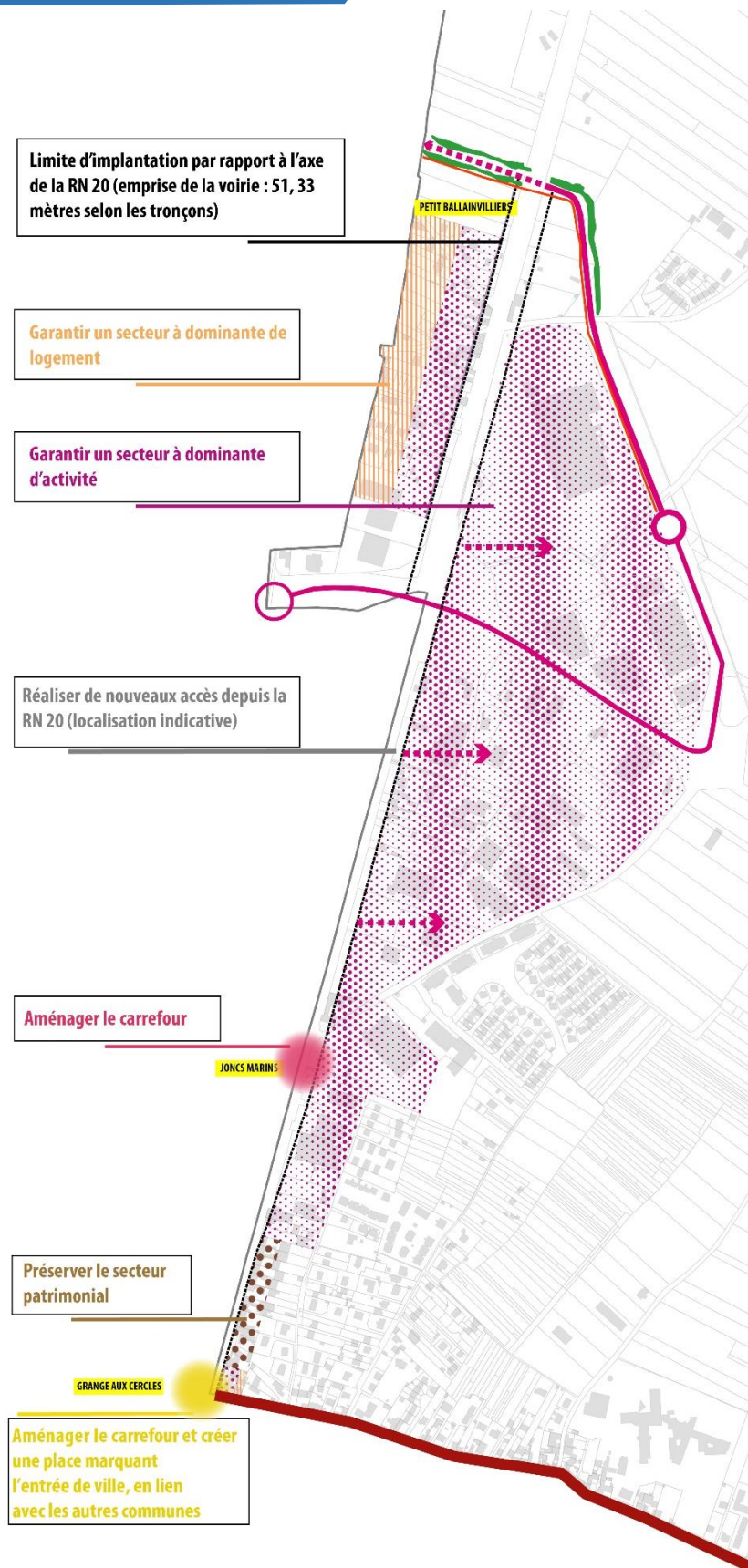
Une démarche partagée de requalification durable de la RN 20 a été lancée depuis 2009, par le biais de la réalisation par le Conseil Départemental de l'Essonne d'une étude préalable. Le Département ainsi que les collectivités locales traversées ou fortement impactées par cet axe structurant ont décidé 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 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.

La commune de Ballainvilliers est directement concernée par ce projet d'aménagement, compte tenu de la place que représente la RN 20 dans le territoire communal. 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 :

- Une séquence au nord, entre le Petit Ballainvilliers et les Joncs Marins, appelée « l'aire commerciale »
- Une séquence au sud, entre les Joncs Marins et la Grange aux Cercles., appelée « l'avenue habitée »

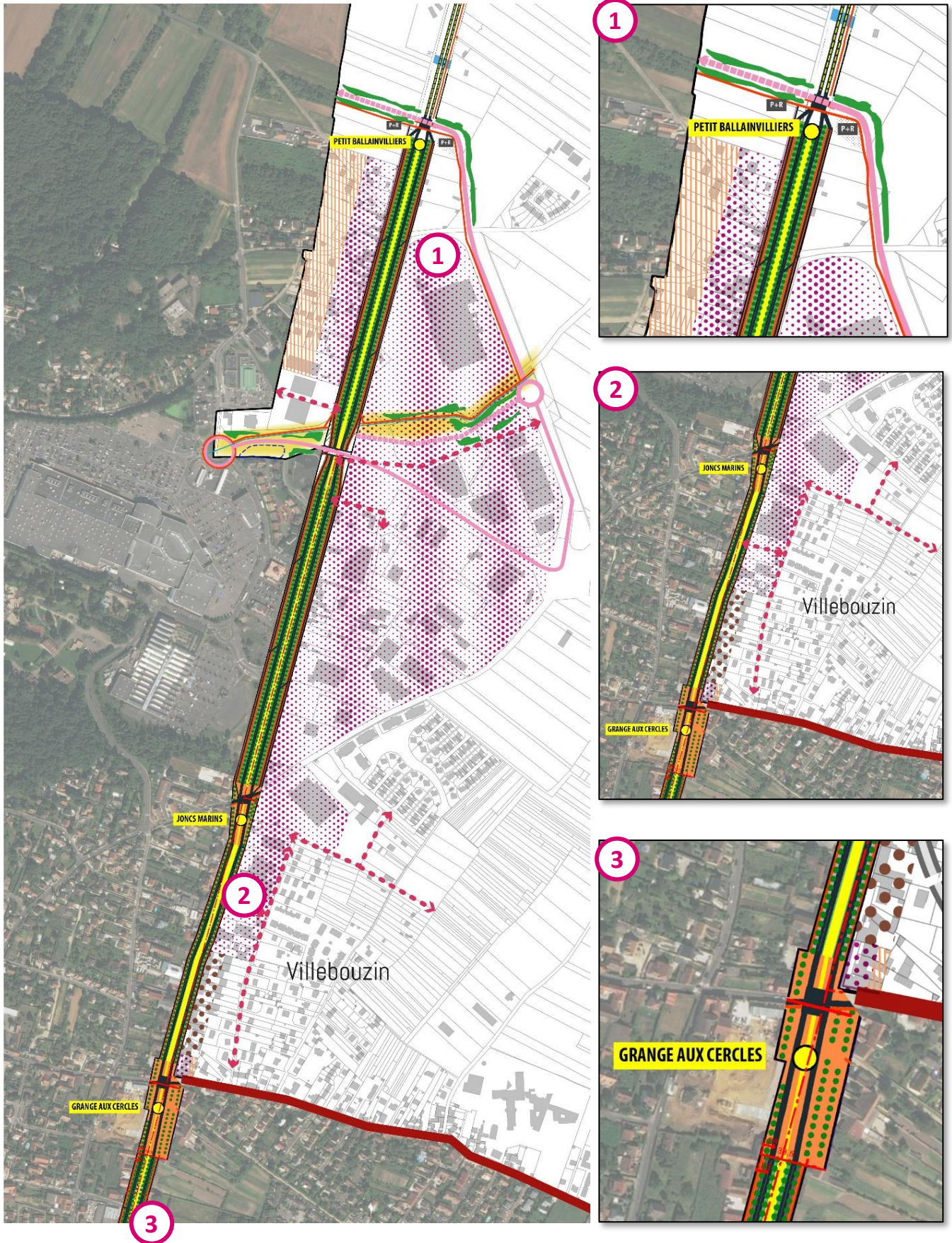
1

La RN 20



1

La RN 20







## 1

## 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
-  Améliorer l'accessibilité de la rue de Perray
-  Créer de nouvelles voies de circulation depuis la RN 20 vers ses abords

### Prise en compte de l'environnement

-  Cours d'eau
-  Bassin de gestion des eaux pluviales
-  Continuité végétale et écologique
-  Zone de projet

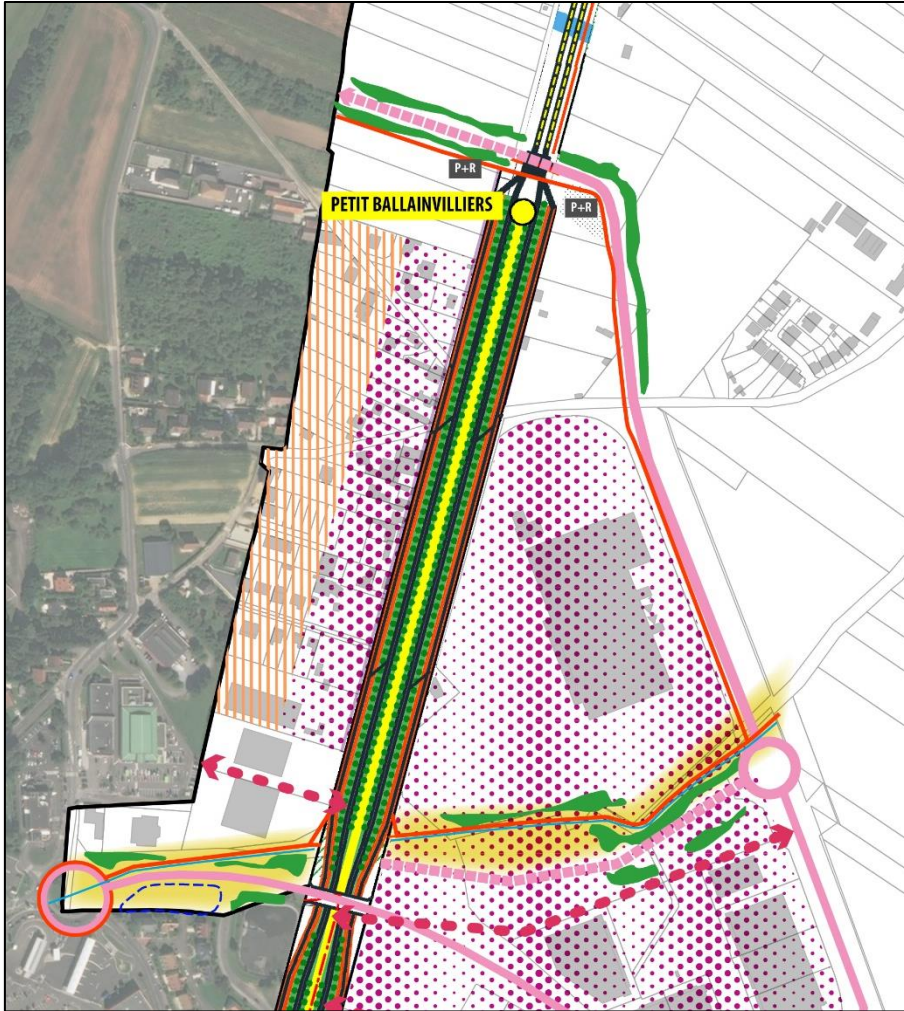
### Développement urbain

-  Alignement du futur bâti
-  Secteur à dominante d'activité
-  Secteur patrimonial à préserver
-  Secteur à dominante de logement

1

La RN 20

1 Petit Ballainvilliers



Ce secteur est occupé à l'est par des activités économiques et commerciales.

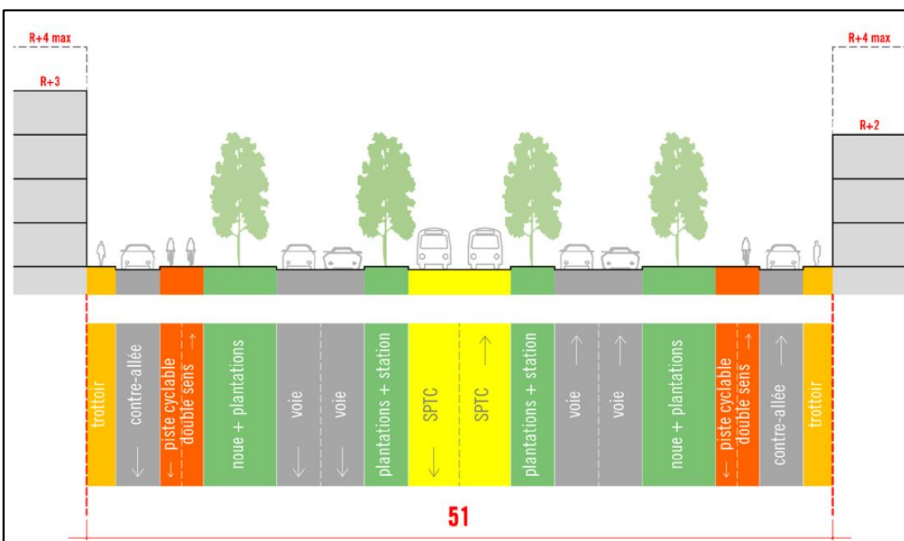
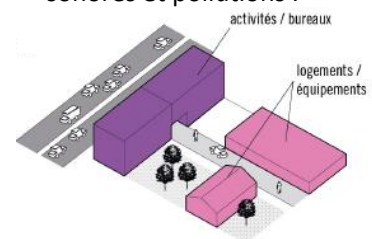
Le nord du tronçon est également concerné par l'aménagement de la Route de Chasse, projet porté par le Département. Le projet vise à aménager un nouveau carrefour dont les objectifs sont les suivants : délester l'échangeur RN 20/ RD 186 (saturé aux heures de pointe) et créer une transversalité au droit de la RN 20. Il s'agit d'améliorer la desserte locale, ainsi que la circulation des transports en commun et des modes doux. Le projet de DUP a été déposé le 08/08/18 par le Département.

L'ouest du secteur est occupé par une zone mixte, mêlant petites activités et logements. Il a vocation à l'avenir à rester mixte, mais en envisageant des activités en front de RN 20 et des logements plutôt en arrière, afin d'être préservés des nuisances sonores et de la pollution liée à la circulation routière.

Le projet de requalification de la RN 20 prescrit, pour cette section, l'établissement d'un profil de largeur de voirie de 51 mètres afin de permettre un aménagement paysager de qualité, et la réalisation de pistes cyclables dédiées de part et d'autre de la voirie. De même une contre-allée est prévue pour la desserte des programmes.

Dans ce secteur, les prescriptions du plan directeur de la RN20 sont reprises de la manière suivante :

- Hauteur à R+3 maximum
- 75% du linéaire doit être à l'alignement (alignement futur défini dans le plan directeur)
- Organisation future du bâti afin de prendre en compte les nuisances sonores et pollutions :



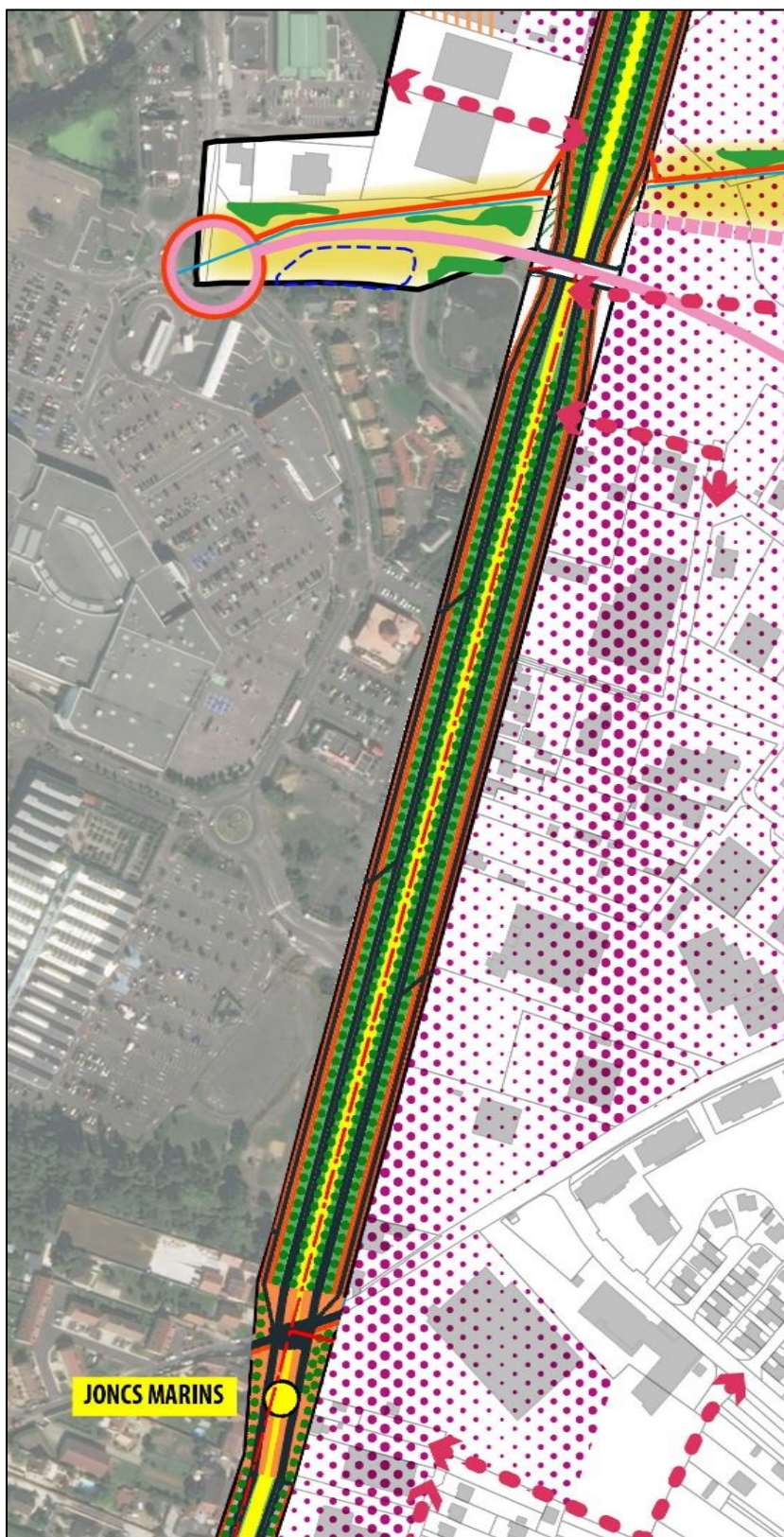
1

La RN 20

2 Joncs Marins

Ce secteur est bordé à l'ouest par des zones d'activités et commerciales qui vont être confortées dans le cadre du réaménagement de la RN 20.

Le profil de voirie est le même que celui présenté précédemment pour le Petit Ballainvilliers.

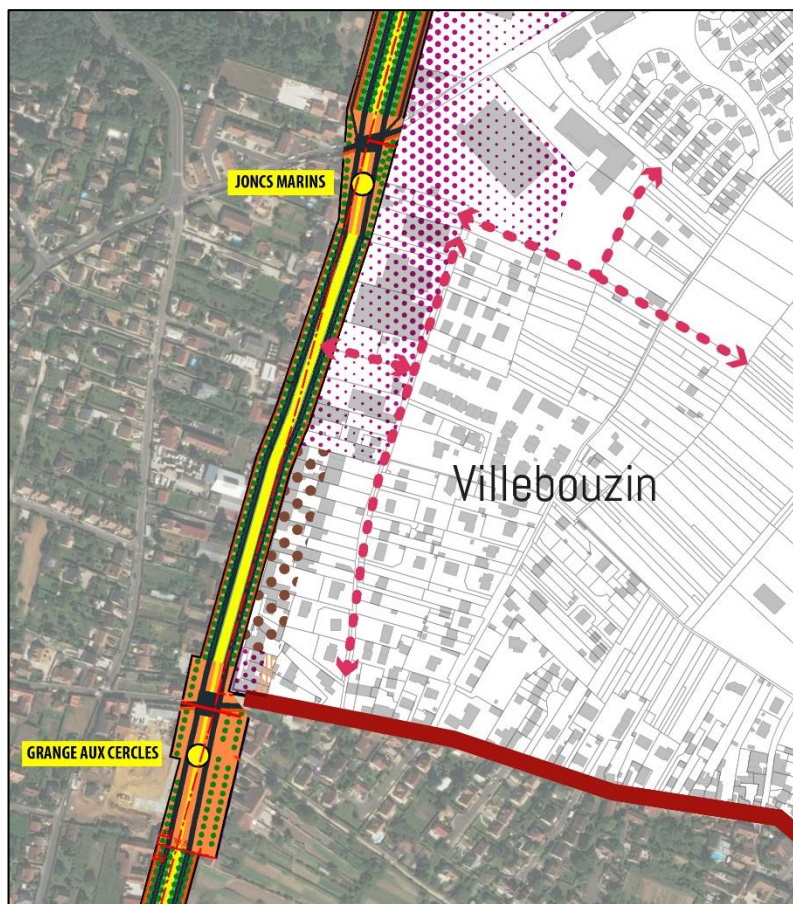




1

La RN 20

3 Grange aux Cercles



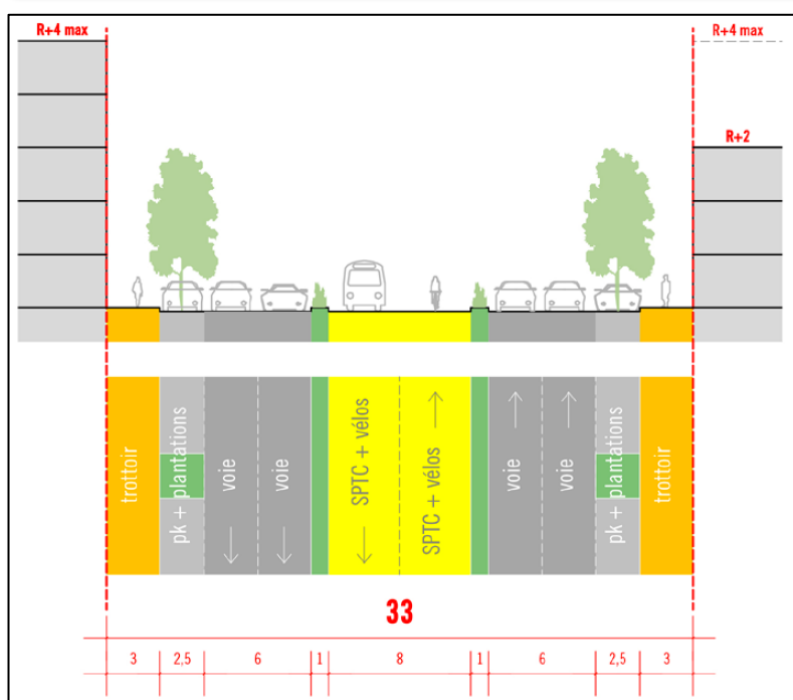
La partie nord de ce tronçon sera dédiée à de l'activité en front de RN 20, comme c'est déjà le cas aujourd'hui.

Concernant la partie plus au sud, le projet de voirie est décalé à l'ouest afin de permettre la conservation du bâti ancien à l'alignement.

Le secteur au carrefour avec 3 communes sera aménagé avec un grand espace public autour du futur arrêt du SPTC.

Concernant la partie sur Ballainvilliers, les activités sont conservés à l'angle de la RN20 et de la rue du Perray.

Le projet de requalification de la RN 20 prescrit, pour cette section, l'établissement d'un profil de largeur de voirie de 33 mètres, permettant la plantation d'une rangée d'arbres de part et d'autres de la voirie. Ce tronçon ne comportera pas de piste cyclable dédiée.







## 2 La ferme du château



### Programme

- 60 logements environ, dont 30 logements environ de 3 pièces minimum
- Résidence de logements de standing
- Stationnement réalisé en souterrain









### Développer une nouvelle offre de logements intégrée dans l'environnement existant

-  Développer une nouvelle offre de logements respectant le tissu existant
-  Prévoir un retrait des constructions par rapport à la voie afin de créer un trottoir
-  Ménager des césures (ouvertures, porches...) s'inspirant des caractéristiques du bâti ancien
-  Conserver le principe d'une ou plusieurs cours anciennes (localisation indicative)

### Maintenir et renforcer les équipements publics

-  Maintenir ou développer une nouvelle offre d'équipements d'intérêts collectifs
-  Maintenir les espaces de jeux et de loisirs  
Soutenir l'initiative « Sport pour tous » en permettant la réalisation d'installations telles que parcours de santé, espace « City Park » ...
-  Maintenir et adapter l'espace de stationnement existant aux besoins
-  Créer une offre de stationnement perméable
-  Réaliser un nouvel équipement public pour la commune tout en conservant le principe de façade de l'asile (*localisation à l'intérieur du périmètre non défini*)
-  Requalifier l'espace public au profit des déplacements doux
-  Développer de nouvelles liaisons douces



### Protéger la trame verte existante et le patrimoine existant

-  Préserver et valoriser les espaces de prairies
-  Préserver les espaces boisés. Conserver les cheminements à l'intérieur du Parc
-  Préserver les alignements d'arbres
-  Traiter la transition entre le parc et la nouvelle offre de logements
-  Rénover la petite chapelle afin de conserver ce patrimoine
-  Conserver les caractéristiques de l'impasse (emprise, aménagements, matériaux...)
-  Protéger le mur enceinte du parc du château
-  Assurer une ou des percée(s) visuelle(s) vers l'espace agricole

## 3 Les Hauts-Fresnais



### Programmation


-  Phase 1 : 185 logements réalisés dont 50 logements sociaux
-  Phase 2 : 160 logements environ dont 60 logements sociaux environ à réaliser

#### Phase 1 :

##### Préserver le cadre de vie du quartier




-  Accès desservant le quartier à conserver
-  Liaisons douces existantes à conserver
-  Permettre des évolutions modérées des constructions
-  Préserver l'espace vert au cœur du quartier
-  Accompagner l'évolution de l'école
-  Garantir du stationnement pour répondre aux besoins du quartier

##### Développer une nouvelle offre de logements et d'équipements



-  Développer une nouvelle offre de logements de type habitat individuel
-  Développer une nouvelle offre de logements de type habitat collectif (localisation indicative)
-  Réaliser l'extension de l'école
-  Réaliser un centre de loisirs (localisation indicative)
-  Réaliser du stationnement pour répondre aux besoins du quartier (localisation indicative)

#### Phase 2 :

##### Maintenir des espaces verts support de la trame verte

-  Traiter les fonds de parcelles de manière paysagère
-  Assurer la réalisation de cœurs d'îlots végétalisés
-  Aménager un parc paysager intégrant des équipements de loisirs

##### Assurer de nouvelles liaisons avec les quartiers environnants

-  Développer des liaisons douces (localisation indicative)
-  Créer de nouveaux accès pour desservir le quartier

## 4 Le centre-village




Le secteur accueille aujourd'hui un bâtiment avec des commerces en rez-de-chaussée, des habitations et des professions paramédicales en étage et un grand espace de stationnement public.

L'objectif de cette OAP est multiple :

- Maintenir et améliorer l'offre commerciale
- Intégrer si possible l'implantation de professions médicales et paramédicales
- Requalifier l'espace public

Ce secteur n'a en aucun cas vocation à accueillir de nouveaux logements.

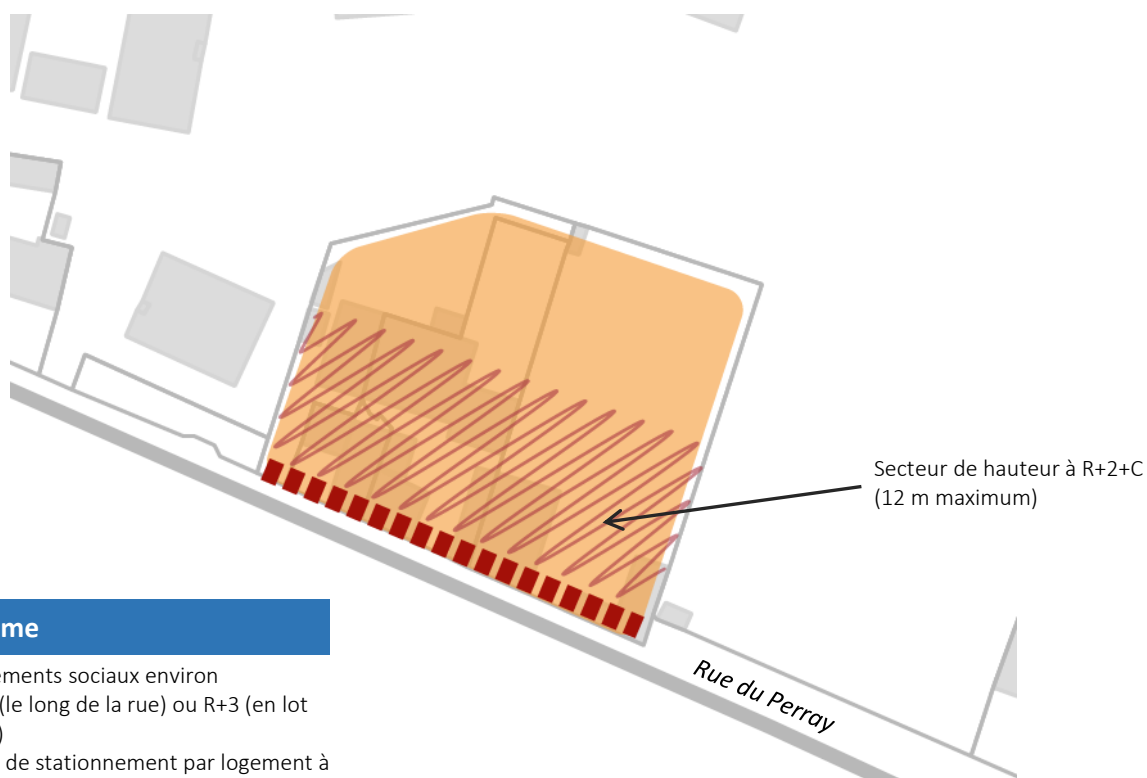
L'accès principal au site se fera par la rue du Rouillon. Les éventuels autres accès seront appréciés, notamment côté commerces.

-  Améliorer l'espace public et le stationnement
-  Maintenir et renforcer l'offre commerciale
-  Préserver le Rouillon et ses abords




5


Rue du Perray



**Programme**

- 60 logements sociaux environ
- R+2+C (le long de la rue) ou R+3 (en lot arrière)
- 1 place de stationnement par logement à réaliser dans la construction, ainsi qu'un parking visiteurs

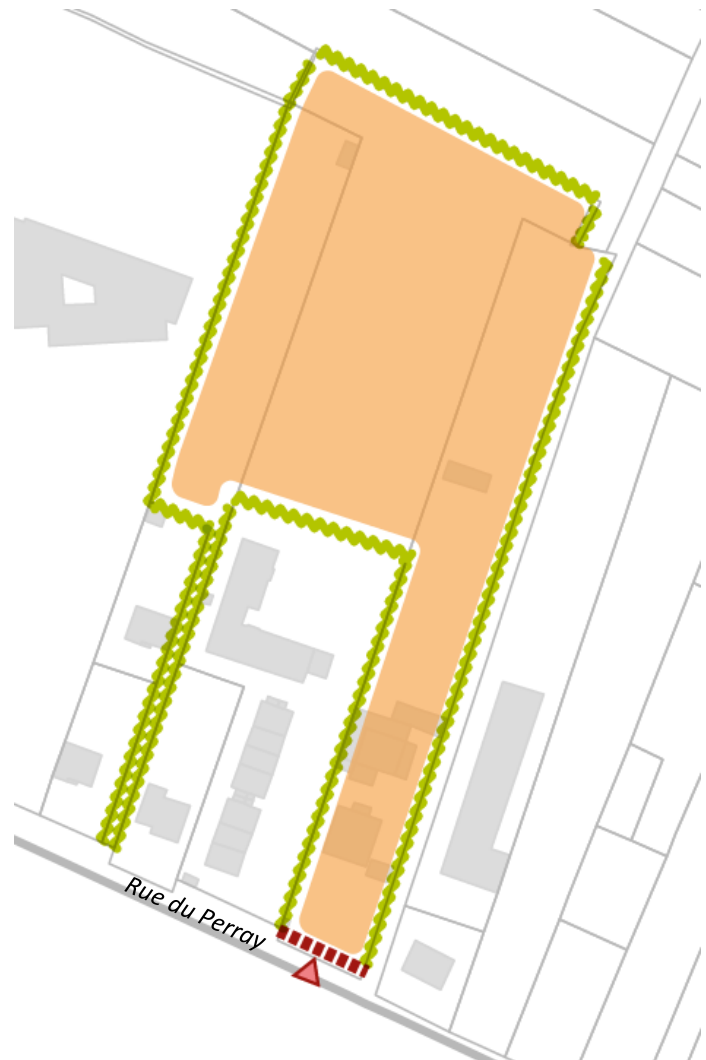

 Développer une nouvelle offre de logements respectant le tissu existant


 Prévoir un retrait des constructions par rapport à la voie

**Composition des façades :** le secteur de Villebouzin est caractérisé par une composition aléatoire des façades et des proportions différentes et variées des ouvertures qui devront être reprises. L'entrée piétons devra être matérialisée par un porche.





6

**Chemin du Bas de la Plaine**



**Programme**

- 54 logements sociaux environ
- R+1+C

- 
 Développer une nouvelle offre de logements respectant le tissu existant
- 
 Traiter les transitions entre espaces urbains et agricoles de manière paysagère
- 
 Prévoir un retrait des constructions par rapport à la voie
- 
 Prévoir un accès depuis la rue du Perray pour desservir le projet (*emplacement indicatif*)

## 7

## Les Daunettes

Le secteur des Daunettes est identifié dans le PADD comme secteur devant muter vers un quartier de logements connectés au bois et au cœur du village. Ce secteur sera ouvert par tranches afin d'intégrer petit à petit la population nouvelle liée à ce secteur.

A terme, ce secteur devra respecter une densité minimale de 35 logements/ha (conformément à la densité minimale imposée par le SDRIF) ainsi que 30% de logements sociaux afin de maintenir le taux de 25% de logements sociaux exigé par la loi SRU.

Un périmètre de constructibilité limitée est aujourd'hui défini sur l'ensemble de la zone des Daunettes concernée par cette mutation. Une modification du PLU sera donc nécessaire pour permettre la réalisation de la première tranche (ajustement du périmètre de constructibilité limitée).