



4. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Révision du Plan Local d'Urbanisme
Projet de PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal
en date du 13 février 2025

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont relatives à des secteurs définis à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Les OAP présentent un enjeu commun : l'évolution urbaine et paysagère qualitative de la commune de Ballainvilliers.

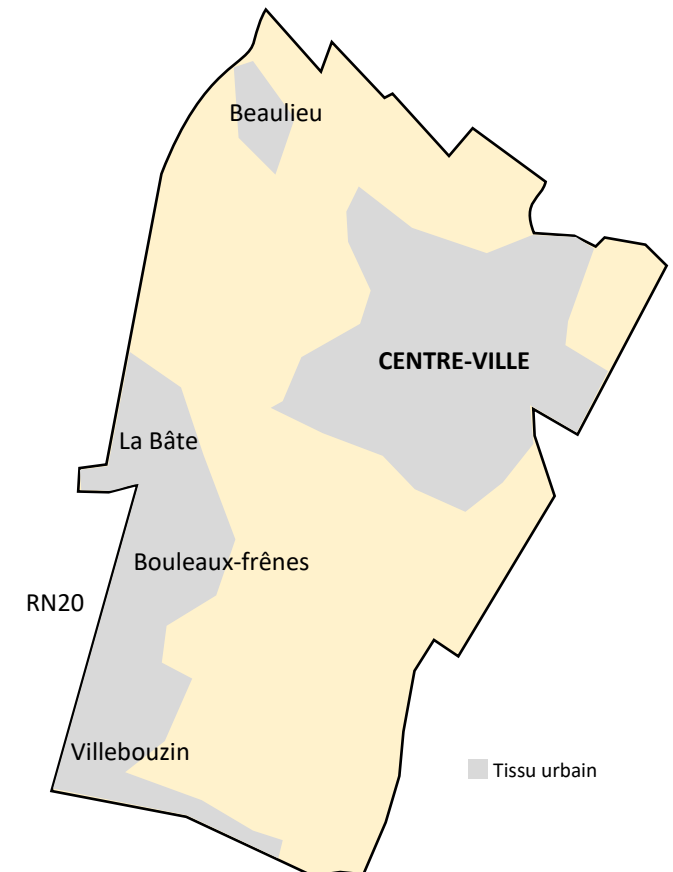
Les futures autorisations d'occupation du sol et notamment les permis de construire devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation en complément du dispositif réglementaire.

LES OAP SECTORIELLES

1. OAP Beaulieu
2. OAP RN20
3. OAP La Bête
4. OAP Bouleaux-frênes
5. OAP Villebouzin

LES OAP THÉMATIQUES

6. OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole
7. OAP Mobilités



OAP SECTORIELLES

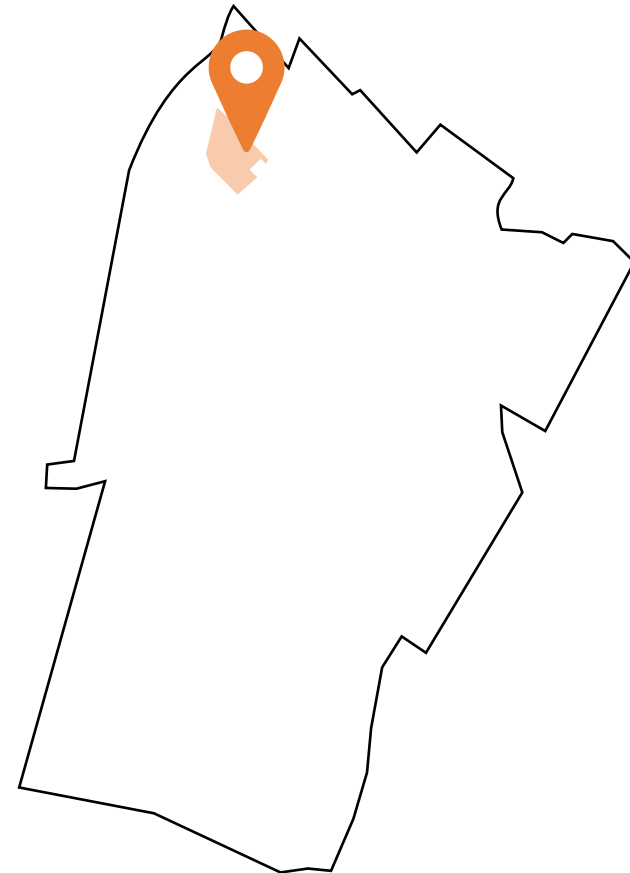
LE CONTEXTE :

La zone Beaulieu est caractérisée par une présence mixte d'activités et de logements individuels, avec une prédominance des activités. Les espaces y sont sous-exploités et très peu qualitatifs sans lien avec la RN20. Le maillage viaire et pédestre actuel n'est que très peu présent.

Le site Beaulieu est connecté à la RN20, mais également au reste de la ville par la rue de Longjumeau, marquant de fait une des entrées de ville.



LOCALISATION :



LES ENJEUX ET OBJECTIFS :

- Revaloriser et développer l'activité économique
- Assurer une transition qualitative entre activités et habitat via une nouvelle offre de logements
- Végétalisation générale du secteur et maintien d'espaces verts de pleine terre
- Embellissement de cette entrée de ville

PROGRAMMATION / ECHEANCIER :

- 40 logements maximum

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT :

Le site de projet se compose en deux secteurs :

- **Secteur 1** : Ce secteur devra être composé en îlots à destination d'activité. Assurant une transition urbaine vers les espaces pavillonnaires, le bâti sera plus dense en front urbain et en retrait, le long de la RN20, puis de hauteurs réduites en direction du secteur d'habitation. Cet épannelage des hauteurs s'accompagne de cheminements doux/actifs et d'une végétalisation générale du site.
- **Secteur 2** : Ce secteur devra être composé d'habitations individuelles faisant jonction avec le tissu pavillonnaire existant. Un maillage routier et piétonnier organisera l'implantation des nouvelles maisons au sein d'un environnement fortement végétalisé et ouvert, permettant une libre circulation.

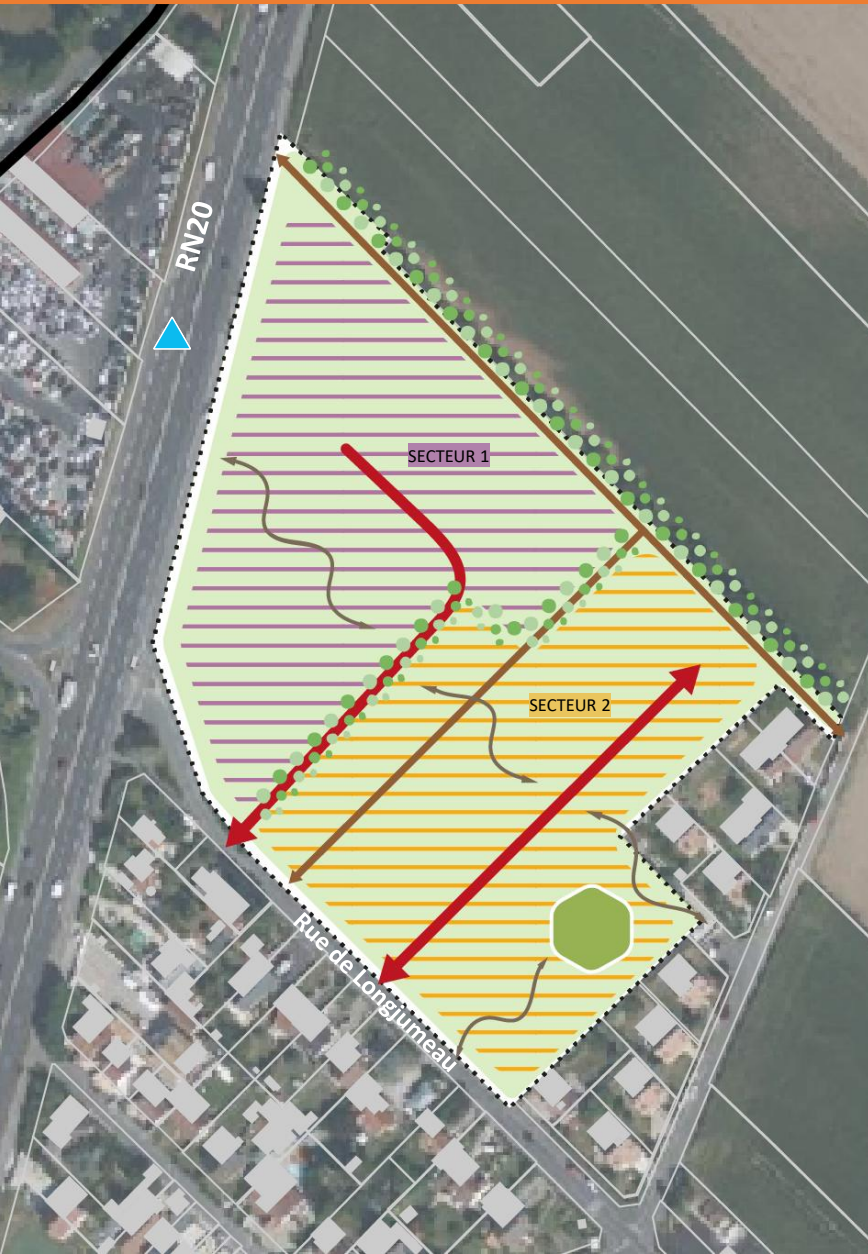
Une transition urbaine douce entre les secteurs 1 et 2 devra être créée. Elle se composera de végétations et de cheminements doux/actifs.

La végétalisation de l'ensemble du projet permettra une perméabilité totale des espaces extérieurs tout en faisant lien avec l'environnement agricole qui longe le site de projet. Une perméabilité du bâti sera aussi favorisée par des ouvertures, passages et/ou vues entre les constructions.

Les aires de présentation des bacs d'ordures ménagères seront positionnées de préférence sur la rue de Longjumeau.

La connexion avec la RN20 sera renforcée tout en protégeant les lots arrière des nuisances.

Tout nouveau projet d'aménagement doit procéder à une étude de caractérisation de Zone Humide.



Légende :

-  Secteur 1 : Optimiser / Renforcer le secteur d'activités
-  Secteur 2 : Développer une nouvelle offre de logements individuels
-  Végétaliser tout le secteur et favoriser les déplacements actifs libres
-  Créer des liaisons pour desservir les activités et les logements (Principes)
-  Créer des sentes / liaisons piétonnes structurantes
-  Créer des perméabilités du bâti
-  Garantir un espace vert ponctuel (localisation indicative)
-  Assurer une frange de transition paysagère
-  Emplacement des futures stations de transport en commun
-  Périmètre de l'OAP

LE CONTEXTE :

Axe majeur de transport bordant la commune, la RN20 constitue une coupure forte au niveau du territoire communal. Le tissu urbain aux abords de la RN20 est à ce jour disparate :

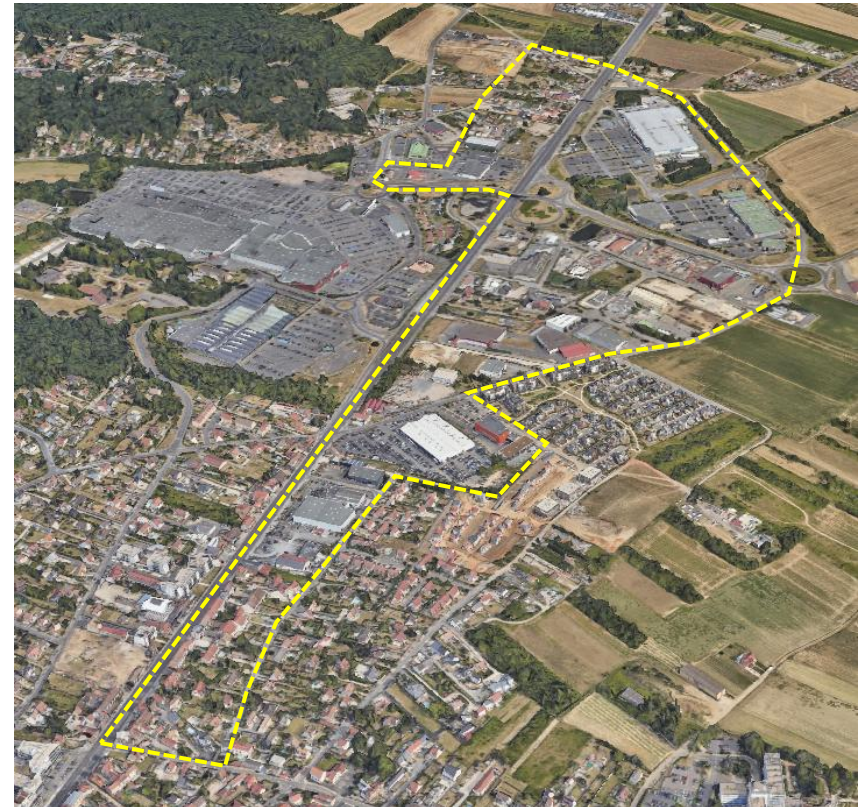
- des bâtiments aux dimensions importantes jouxtent des maisons d'habitation
- les activités et l'habitat se côtoient générant des nuisances auprès des riverains
- de grandes zones d'activités difficilement reliées entre elles sont implantées aux abords de l'axe
- Un secteur de bâtiments vétustes et inoccupés longeant la RN20.

Le Département et la Région, ainsi que les collectivités locales traversées par cet axe structurant, ont décidé de définir un projet d'aménagement permettant la transformation de la RN20 en boulevard urbain, avec comme projet majeur la réalisation d'un Site Propre de Transport en Commun (SPTC) entre Massy et Arpajon. Dans ce contexte, un schéma de référence de la RN20, qui définit les principes du réaménagement de l'axe a été signé. Les collectivités et l'État ont signé un PPA

La commune de Ballainvilliers est directement concernée par ce projet. L'étude sur la base de laquelle cette OAP a été créée, identifie plusieurs sections d'aménagement sur le territoire communal :

- Une séquence au nord, La Bête
- Une séquence au centre, Bouleaux-frênes
- Une séquence au sud, Villebouzin

L'OAP RN20 représente un périmètre de 92,9 ha. Au sein de cette OAP, 40% d'espaces verts de pleine terre minimum seront attendus conformément aux dispositifs du règlement.



LOCALISATION :



LES ENJEUX ET OBJECTIFS :

- Renouveler le front urbain en lien avec le réaménagement de la RN20 en boulevard urbain
- Végétaliser et mettre en avant les caractéristiques naturelles du secteur
- Reconnecter la ville à son artère principale
- Développer une offre de logement qualitative
- Apaiser un secteur peu attrayant
- Revaloriser l'entrée et la vitrine de la ville
- Développer une nouvelle polarité de quartier

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT :

La Bâte :

Porté par le Département, le nord du secteur est concerné par l'aménagement de la Route de Chasse. Le projet vise à aménager un nouveau carrefour dont les objectifs sont les suivants : délester l'échangeur RN20 / RD186 (saturé aux heures de pointe) et créer une transversalité au droit de la RN20. Il s'agit d'améliorer la desserte locale, ainsi que la circulation des transports en commun et des modes doux, et le trafic de transit.

Le 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 localisées et renforcées sur le sud du secteur.

Le projet de requalification de la RN20 prescrit, pour cette section, l'établissement d'un profil de voirie qui permette 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 (*dont un examen de son actualisation est en cours dans le cadre du PPA RN20*) de la RN20 sont reprises de la manière suivante :

- Une hauteur à R+3+C maximum
- Le linéaire peut s'implanter en retrait de la RN20 sans alignement imposé
- Une organisation future du bâti afin de prendre en compte les nuisances de la RN20 ainsi que les logements individuels déjà présents.

Bouleaux-frênes :

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 RN20.

Le profil de voirie de la future RN20 est le même que celui présenté précédemment pour le secteur de La Bâte.

Villebouzin :

La partie nord de ce tronçon sera dédiée à de l'activité en front de RN20, comme c'est déjà le cas aujourd'hui. Le secteur sud, au carrefour avec trois communes sera aménagé avec un grand espace public, la Place du Château, autour du futur arrêt du SPTC, portant la RN20 à une largeur de 40m sur cette place.

Concernant la partie sur Ballainvilliers, le projet de requalification de la RN20 prescrit, pour cette section , l'établissement d'un profil de largeur de voirie de 32m, permettant la plantation d'une rangée d'arbres de part et d'autre de la voirie.

Ce secteur se focalisera sur le renouvellement urbain de la zone, avec un principe de grands aménagements paysagers et de logements collectifs qui s'insèrera avec les quartiers pavillonnaires existants.

Tout nouveau projet d'aménagement doit procéder à une étude de caractérisation de Zone Humide.

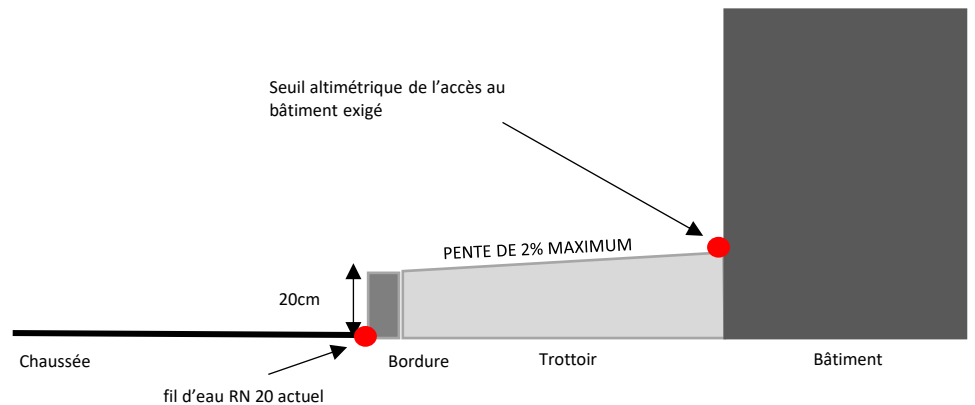
ÉLÉMENTS TECHNIQUES :

1 - Les accès à chaque opération seront privilégiés sur les axes secondaires afin de limiter les conflits d'usages avec la RN20. Toutefois des accès directs restent possibles pour les nouveaux projets, notamment dans le cas où ces accès existent déjà et/ou lorsque l'assiette foncière du projet ne dispose pas d'autre voie de desserte.

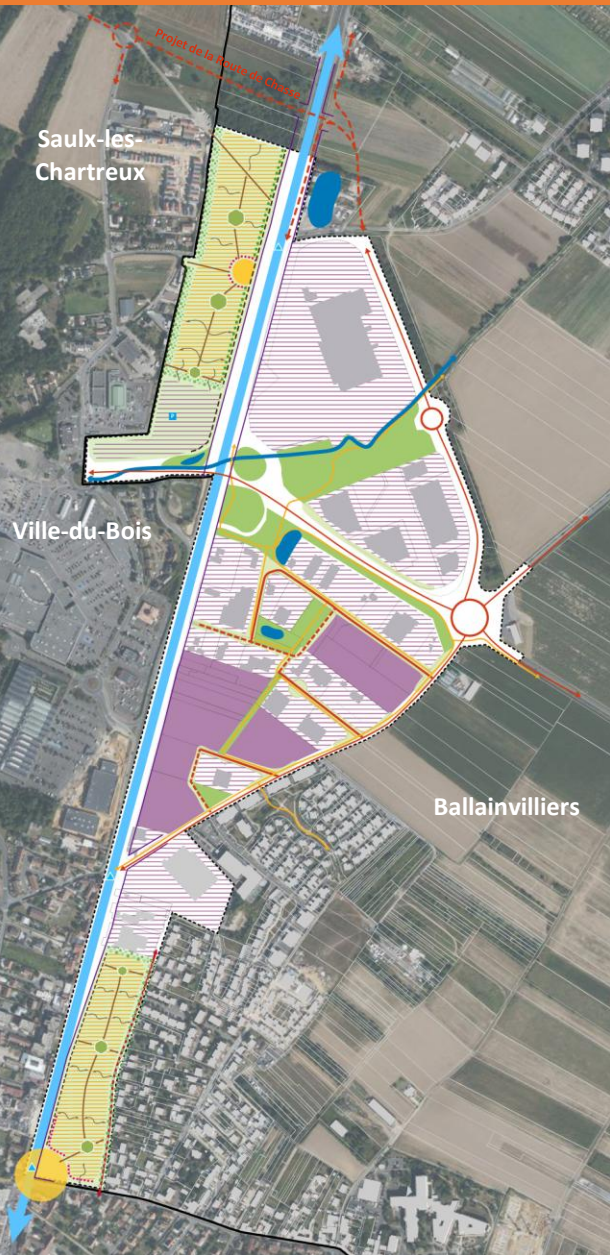
2 - Altimétrie des seuils d'accès au bâtiment (piétons et véhicules) : le projet immobilier devra tenir compte de la correspondance entre les côtes altimétriques des seuils d'accès du bâtiment et ceux de la future RN20 à savoir : reprise du fil d'eau de l'actuelle RN 20, ajout des bordures de 20cm ainsi qu'un trottoir ayant une pente en travers de 2% maximum (cf. schéma ci-dessous). L'altimétrie des seuils devra faire l'objet d'une validation par le conseil départemental de l'Essonne à chaque stade d'élaboration de l'opération (permis de construire, études d'exécutions, réalisation).

3 - Tous les réseaux ou branchements de réseaux présents ou envisagés dans une future opération de construction (assainissement, eau potable, télécom, électricité ou autre) devront au maximum être évités sur les emprises destinées à l'élargissement de l'emprise de la RN20. Toutefois, quand aucune autre solution technique n'est possible, le nombre de réseaux desservant le ou les bâtiments à venir devront être limités au maximum et enterrés d'une profondeur minimale de 1.30m pour l'eau potable, et 80cm pour les autres réseaux

4 - Les locaux de stockages des déchets devront être prévus en rez-de-chaussée de l'opération et non en sous-sol, afin que les bacs roulants ne soient pas stockés de manière permanente sur le trottoir. L'aménagement d'aires de présentation des bacs devra être privilégié sur les voies adjacentes à la RN20.



Les éléments techniques pour les accès aux bâtiments depuis la RN 20 sont des exemples qu'il conviendra d'adapter à chacun des cas.



Légende :

Renaturer les secteurs de projets

Préserver les espaces paysagers

Développer une nouvelle offre de logements collectifs

Conforter/requalifier l'activité économique existante

Recomposer / Optimiser le foncier pour accueillir de nouvelles activités

Plan directeur retrait RN20

Mettre en place un retrait minimum depuis la RN20

Créer des linéaires commerciaux / actifs

Projet de transformation de la RN20 en boulevard urbain planté accueillant une nouvelle offre de transport en commun et de modes actifs

Créer des sentes / liaisons piétonnes structurantes

Requalifier la voirie

Créer de nouvelles voies

Développer les pistes cyclables

Emplacement des futures stations de transport en commun

Créer une place publique dynamique

Garantir des espaces verts ponctuels (localisation indicative)

Assurer une frange de transition paysagère entre l'habitat collectif et l'activité

Mettre en place un principe d'écran végétal

Mettre en valeur le Rouillon

Créer / Pérenniser les bassins de rétention



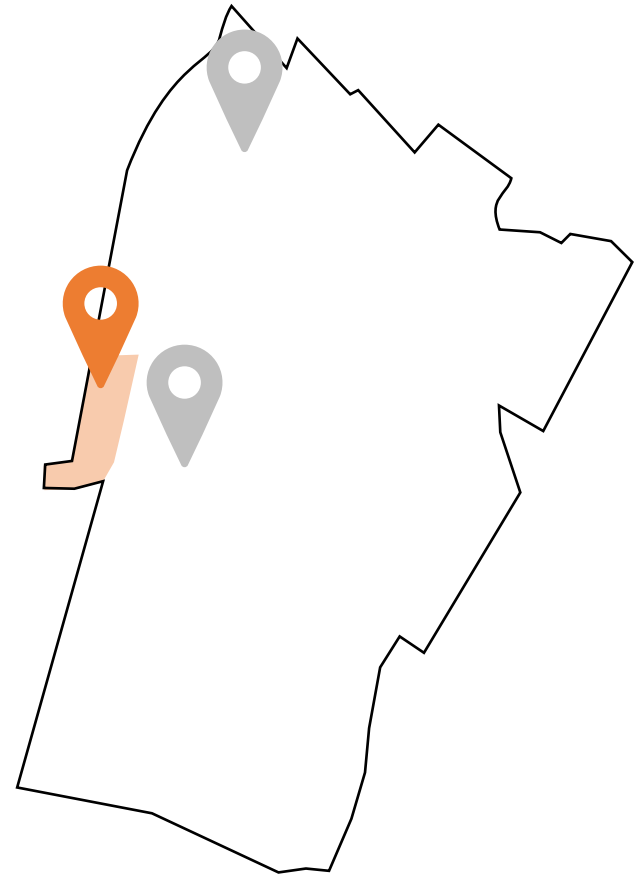
LE CONTEXTE :

La zone de la Bête est composée de nombreux logements récents sur sa partie ouest et de locaux d'activités au sud du site. Cette mixité non organisée engendre des espaces grandement sous-exploités et vétustes.

La façade de la RN20 est totalement délaissée ne favorisant pas l'émergence d'une vie de quartier.



LOCALISATION :



LES ENJEUX ET OBJECTIFS :

- Faire transition avec l'environnement existant
- Développer une nouvelle offre de logements
- Végétalisation du secteur et maintien d'espaces verts de pleine terre
- Développement d'une façade urbaine
- Reconfiguration des activités du secteur en lien avec les communes voisines
- Développer l'offre de transport en commun (arrêt de bus)

PROGRAMMATION / ÉCHÉANCIER :

- 200 logements maximum

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT :

Pour développer une harmonie le long de la RN20, à l'image du projet sur le secteur de Villebouzin :

- Le scénario d'aménagement retenu propose une végétalisation généralisée du secteur de La Bête via la création de grands espaces de pleine terre. Les nouvelles constructions sont accompagnées par la création d'espaces de vie, d'une place dynamique (*place animée de commerces rendant les lieux vivants et attractifs*) et des parcs/jardins qui jonchent le quartier.
- Le développement d'une mobilité douce et active sur l'ensemble du projet, avec une perméabilité totale des espaces extérieurs, permet de relier les espaces de vie entre eux.

→ Le renouvellement de ce quartier implique le besoin de faire le lien avec la commune voisine. Les nouvelles constructions qui fleurissent en limite communale sont pensées pour créer une transition douce et adéquate entre les deux communes.

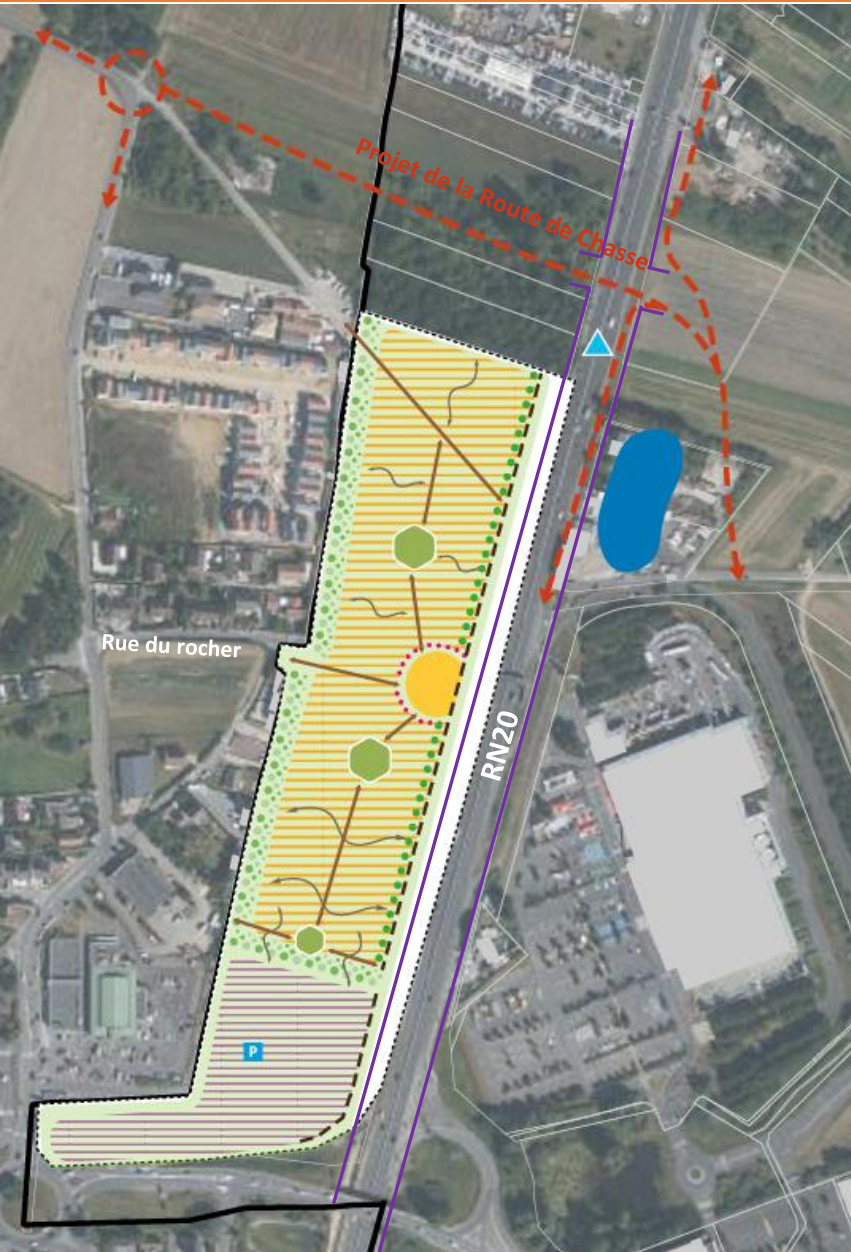
→ Ainsi, la façade RN20 est composée R+2+C avec un front bâti mixte autour de la place (commerces/activités en rez-de-chaussée et des logements aux étages supérieurs). Puis une adaptation des hauteurs se fait en direction de la limite communale, avec une hauteur maximale plafonnée à l'existant du côté des nouvelles opérations présentes à Saulx-les-Chartreux. Les logements devront être dans la mesure du possible traversants et une attention à la qualité architecturale devra être apportée. Les accès aux programmes immobiliers devront se faire par la rue du Rocher, située à l'arrière, plutôt que directement sur la RN 20.

→ La zone d'activité au Sud du site de projet est réaménagée suivant la logique de façade urbaine, avec un front bâti sur la RN20. L'espace arrière est dédié à un parking public mutualisé (*espaces de stationnement accessibles à différents usagers selon les besoins et les horaires*) pour la zone d'activité et pour les logements à proximité. Une frange végétale paysagère sépare les espaces de stationnement et d'activité des logements collectifs adjacents. Cette étape du projet devra se faire en adéquation avec les communes voisines pour un résultat probant et qualitatif.
















En ce qui concerne les sujets de seuils altimétriques des RDC des bâtiments, du ramassage des ordures ménagères, des accès, et des réseaux, se référer à l'OAP RN20.

Tout nouveau projet d'aménagement doit procéder à une étude de caractérisation de Zone Humide ainsi qu'à une étude de remontée de nappe.

Pour plus d'informations sur le contexte de cette OAP sectorielle, se référer à l'OAP RN20.



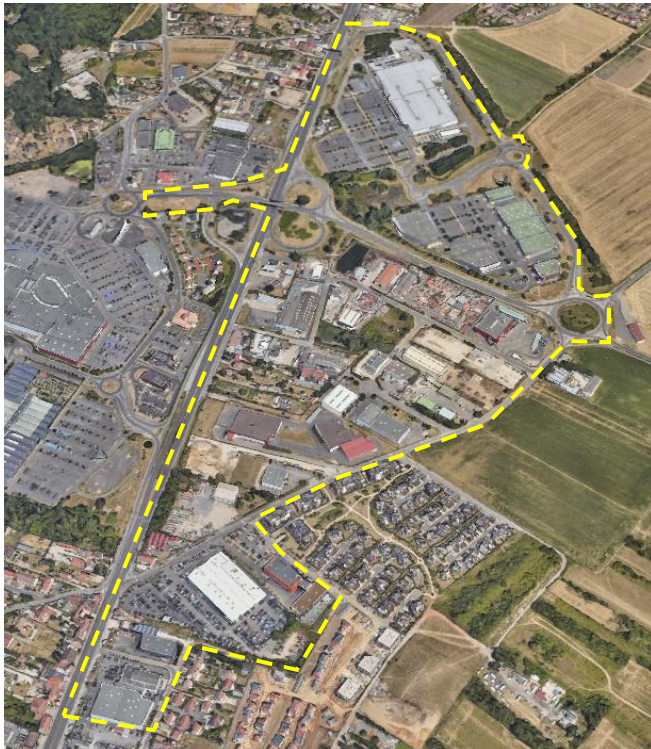
Légende :

-  Végétaliser le secteur et garantir une perméabilité des espaces extérieurs
-  Optimiser / Renforcer le secteur d'activités en lien avec les communes voisines
-  Développer une nouvelle offre de logements collectifs en épandage de la RN20 jusqu'au quartier pavillonnaire voisin
-  Mettre en place un retrait minimum depuis la RN20
-  Créer des sentes / liaisons piétonnes structurantes
-  Projet de la route de Chasse
-  Développer un linéaire actif/commercial
-  Favoriser des porosités du bâti via des césures totales ou partielles du bâti
-  Créer une place publique dynamique (localisation indicative)
-  Garantir des espaces verts ponctuels (localisation indicative)
-  Assurer une frange de transition paysagère entre l'habitat collectif et le pavillonnaire / l'activité
-  Plan directeur retrait RN20
-  Mettre en place un principe d'écran végétal
-  Réaménager l'espace de stationnement actuel pour le mutualiser entre les secteurs d'activité et d'habitation
-  Emplacement des futures stations de transport en commun



LE CONTEXTE :

La zone Bouleaux-frênes est composée de quelques logements et de nombreux locaux d'activités. Cette petite mixité non organisée engendre des espaces grandement sous-exploités.



LOCALISATION :



LES ENJEUX ET OBJECTIFS :

- Inscrire les espaces économiques dans la dynamique de renouvellement urbain des abords de la RN20
- Mobiliser des fonciers
- Améliorer le fonctionnement et la performance économique de la ZAE
- Végétaliser et aérer le secteur
- Composer une façade urbaine aérée et qualitative le long de la RN20

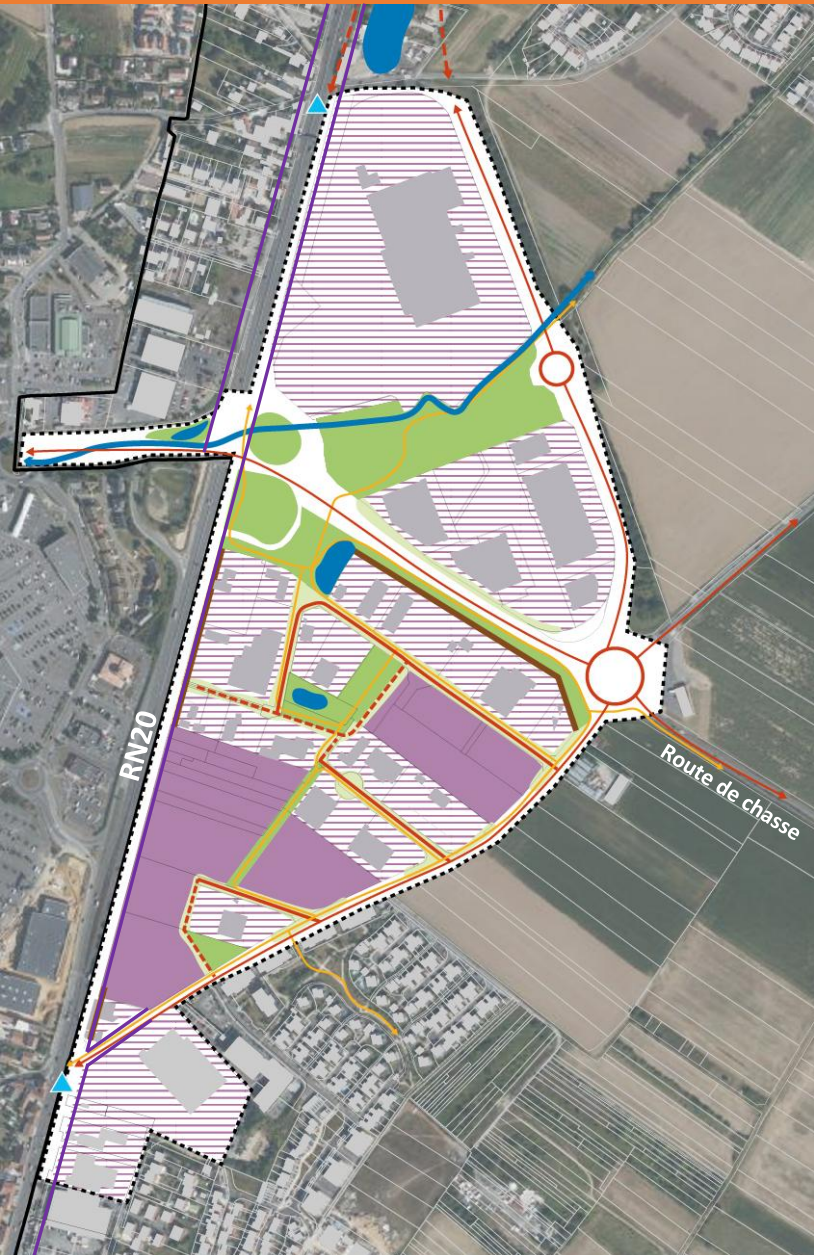
PARTI D'AMÉNAGEMENT :

- Un principe de recomposition de la desserte viaire selon deux « boucles » pour faciliter les accès, les circulations et l'adressage
- Une possibilité de créer un lien entre les deux boucles pour disposer à terme d'un maillage viaire entre la partie nord et la partie sud de la ZAE
- Un principe de maillage qui autorise deux hypothèses d'aménagement des voiries (double sens ou sens unique)














- Un développement du maillage modes actifs pour relier la future station SPTC et inscrire la ZAE dans les tissus périphériques (lien à l'écoquartier)
- Un maillage complété par un réseau d'espaces paysagers contribuant au développement d'un paysage de proximité (qualité d'usages, îlot de fraîcheur...) et l'intégration d'une gestion alternative des eaux pluviales
- Un programme de requalification qui permet de remobiliser du foncier (emprises sous exploitées) et de contribuer au développement d'une nouvelle offre foncière et immobilière.
- Un programme qui implique un remembrement foncier pour permettre le maillage des espaces publics (voiries, liaisons modes actifs, espaces paysagers) et l'accueil de nouvelles entreprises.
- Végétalisation des espaces libres et nouvellement libérés.
- Végétalisation des abords du Rouillon et protection de ses rives.

En ce qui concerne les sujets de seuils altimétriques des RDC des bâtiments, du ramassage des ordures ménagères, des accès, et des réseaux, se référer à l'OAP RN20.

Pour plus d'informations sur le contexte de cette OAP sectorielle, se référer à l'OAP RN20.



Légende :

-  Recomposer / Optimiser le parcellaire en lien avec la nouvelle voirie créée
-  Conforter l'activité existante
-  Renforcer/Revaloriser les espaces paysagers déjà existants
-  Développer la végétalisation
-  Requalifier les voiries
-  Créer des voiries
-  Créer/Connecter les liaisons douces/actives
-  Composer une façade urbaine
(façade dynamique par sa forme urbaine et ses activités)
-  Mettre en valeur le Rouillon
-  Créer / Pérenniser les bassins de rétention
-  Plan directeur retrait RN20
-  Emplacement des futures stations de transport en commun
-  Périmètre de l'OAP



LE CONTEXTE :

Sur le linéaire de la RN20, les façades sont fermées, mal entretenues, les usages se tournent vers l'arrière de l'îlot. La protection physique offerte par le front bâti le long de la RN20 se caractérise par délabrement de cette façade. La Ville-du-Bois, commune voisine, a entamé sa transformation du secteur avec un renouvellement urbain et des cellules commerciales implantées sur la Place du Château entamant la redynamisation du secteur.



LOCALISATION :



LES ENJEUX ET OBJECTIFS :

- Opportunité pour Ballainvilliers de s'inscrire en continuité du développement de la RN20
- Revalorisation de l'entrée de ville
- Requalification générale du site, végétalisation et maintien d'espaces verts de pleine terre
- Amélioration de l'effet vitrine de Ballainvilliers
- Créer une offre diversifiée : logements collectifs, petit collectif, individuels
- Possibilité de créer des équipements publics
- Apaiser tout un secteur des nuisances de la voiture

PROGRAMMATION / ÉCHÉANCIER :

- 400 logements maximum

LE PARTI D'AMÉNAGEMENT :

Le nouveau quartier est pensé pour s'articuler dans un environnement fortement végétalisé et ouvert qui permet une libre circulation totale des mobilités actives.

Organisé à partir de la RN20, un épannelage des hauteurs permet de créer une façade urbaine tout en se connectant progressivement avec le tissu pavillonnaire existant à proximité, allant de R+3+C au R+2.

La façade urbaine sur la RN20 se veut architecturalement dynamique et poreuse pour garantir une fluidité de déplacement et éviter l'effet tunnel présent actuellement. Les appartements y seront dans la mesure du possible traversants pour garantir une certaine qualité de vie. La partie sud du site développe une façade urbaine mixte avec des locaux commerciaux en RDC, et la partie nord est dédiée totalement à la fonction de logement. En plus du stationnement en souterrain, du stationnement perméable en surface permettra de desservir les pieds d'immeubles commerciaux.

Le projet est jalonné de plusieurs espaces publics majeurs, qui sont la place principale (*place dynamique : place animée de commerces rendant les lieux vivants et attractifs*) et des parcs/jardins urbains du nouveau secteur. Cette place se situera à la jonction de trois communes. Il sera donc assuré sa cohérence avec les orientations du projet d'aménagement de la RN 20, actuellement à l'étude entre Ballainvilliers et Linas.










Ces espaces sont connectés par une trame verte piétonne présente sur tout le secteur de projet. Des axes piétons sont tracés pour connecter la RN20 à la rue des jardins, favorisant la perméabilité et la fluidité des déplacements.

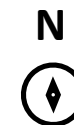
Véritable lieu de vie urbain, l'aménagement de la place du Château permet de créer une polarité qui concentre les flux et les commerces du secteur. La forte empreinte végétale permet d'accompagner le processus de transition avec l'existant tout en valorisant le développement de nouveaux usages des espaces extérieurs.

Pour plus d'informations sur le contexte de cette OAP sectorielle, se référer à l'OAP RN20.

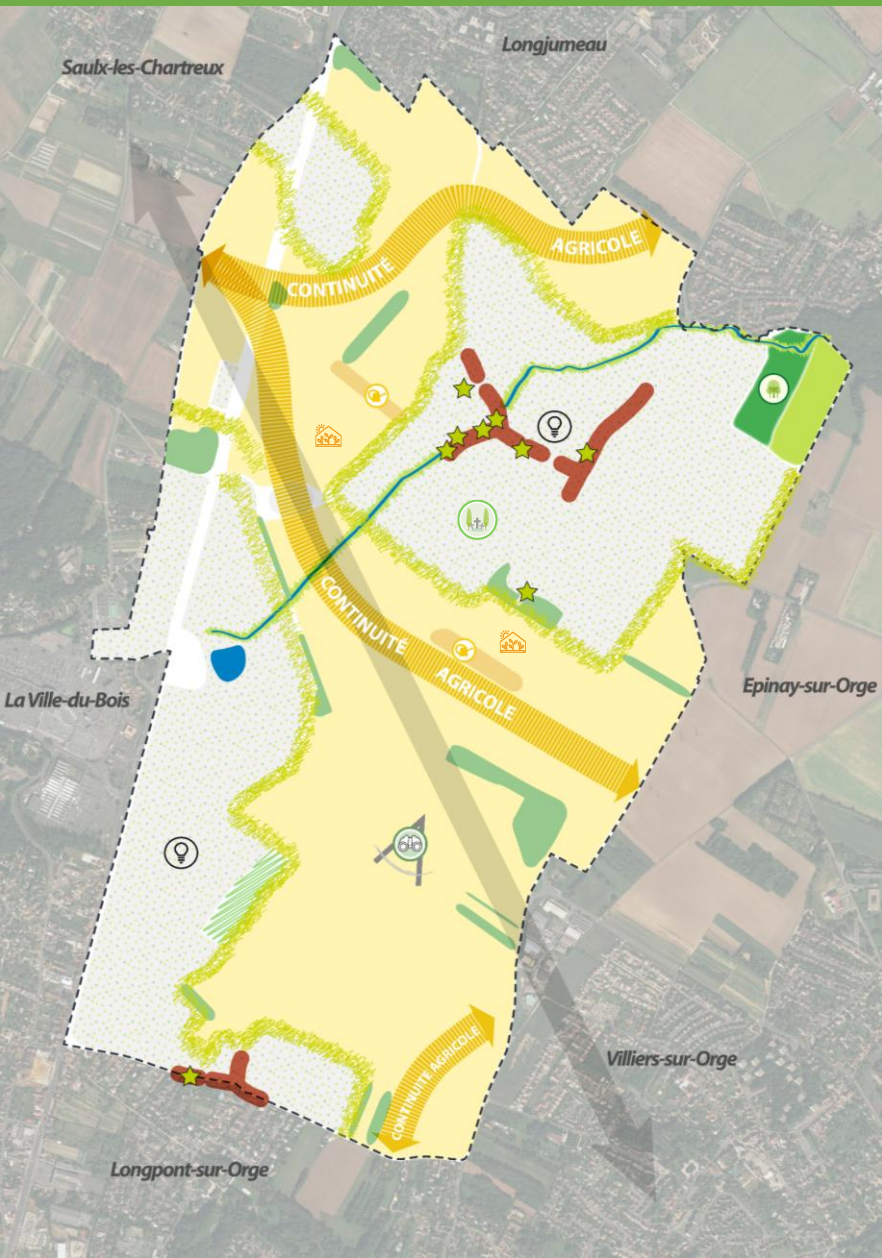


Légende :





-  Végétaliser le secteur et garantir une perméabilité des espaces extérieurs
-  Développer une nouvelle offre de logements collectifs en épandage de la RN20 jusqu'au quartier pavillonnaire voisin (limiter au maximum la mono-orientation des logements)
-  Mettre en place un retrait minimum depuis la RN20
-  Créer des sentes / liaisons piétonnes structurantes
-  Développer un linéaire actif/commercial
-  Requalifier la voirie
-  Assurer des porosités du bâti via des césures totales ou partielles
-  Créer une place publique dynamique en lien direct avec le projet de la future Place du Château
-  Garantir des espaces verts ponctuels (localisation indicative)
-  Assurer une frange de transition paysagère entre l'habitat collectif et le pavillonnaire / l'activité
-  Plan directeur retrait RN20
-  Emplacement des futures stations de transport en commun
-  Périmètre de l'OAP












OAP THÉMATIQUES





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
-  Développer les serres agricoles
-  Maintenir les continuités agricoles



Protéger les espaces naturels et renforcer la trame verte et bleue et la trame noire communale

-  Préserver les jardins privés, les cœurs d'îlots, supports de la trame verte intra-urbaine.
-  Reconquérir le bois des Templiers 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
-  Réaliser un cimetière paysager
-  Limiter l'impact des éclairages nocturnes en milieu urbain
-  Préserver / Renforcer le corridor support de la trame noire communale
-  Prendre en compte et protéger les milieux humides

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 Montlhéry

Protéger et préserver le patrimoine bâti

-  Ensemble bâti ancien d'intérêt patrimonial
-  Constructions remarquables

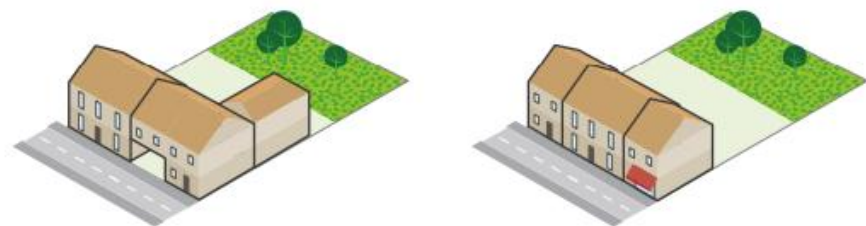
Les constructions nouvelles qui seront réalisées dans le centre ancien et autour de la rue du Perray, ainsi que les constructions existantes, devront respecter l'ensemble des prescriptions déclinées dans la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation. Elles devront ainsi s'inscrire dans une approche urbaine et architecturale cohérente avec l'environnement spécifique du bâti ancien de Ballainvilliers. Aussi, un repérage et une prise en compte de l'avifaune nicheuse et des chiroptères avant la déconstruction de bâtiments devront être réalisés. Des aménagements favorisant les espèces anthropophiles et nicheuses comme la pose de gîtes et de nichoirs devront être pensés. Concernant les façades non lisses incluant des anfractuosités et rebords, l'éclairage devra être encadré.

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 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.

Organisation et gabarit général

Le centre village et la rue du Perray 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.



Centre bourg

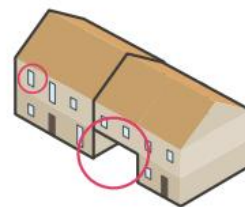


Rue du Perray

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.

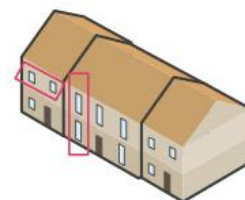
Toute intervention sur l'existant devra respecter la composition d'origine et reprendre les éléments de façades spécifiques (porches, portes cochères, etc.). Par ailleurs, lorsque la façade est en pierre apparente, celle-ci devra être conservée et appareillée selon l'état initial.



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.

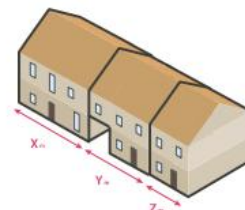
Toute intervention sur l'existant devra respecter la composition d'origine et les éléments de modénature, ou détails architecturaux, seront à restaurer ou reconstituer.



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.



Veiller à conforter les espaces de relais nocturne

Réduire la quantité et les temps d'éclairage nocturne sur les secteurs et activités propices, comme le tissu résidentiel, pavillonnaire ainsi que pour les commerces, activités et publicités tout en garantissant la sécurité publique et permettant la valorisation du patrimoine. En particulier sur les secteurs résidentiels et sur les terres agricoles afin de favoriser la biodiversité nocturne, la visibilité du ciel et les économies d'énergies.

Dans le cadre du renouvellement des éclairages publics ainsi que pour les nouveaux aménagements, prioriser :

- Des éclairages bas orientés vers le sol, la plus ciblée et la moins diffuse possible
- Une intensité lumineuse le plus faible possible
- Un spectre lumineux priorisant les couleurs chaudes
- Un espacement des candélabres le plus large et des hauteurs sur mâts la plus basse possible.
- Une réduction du temps d'éclairage lorsqu'elle ne remet pas en cause la sécurité publique

Protéger les secteurs à fort enjeux écologiques vis-à-vis de la pollution lumineuse et concilier l'accueil d'usages par des principes d'éclairages peu impactant pour la biodiversité

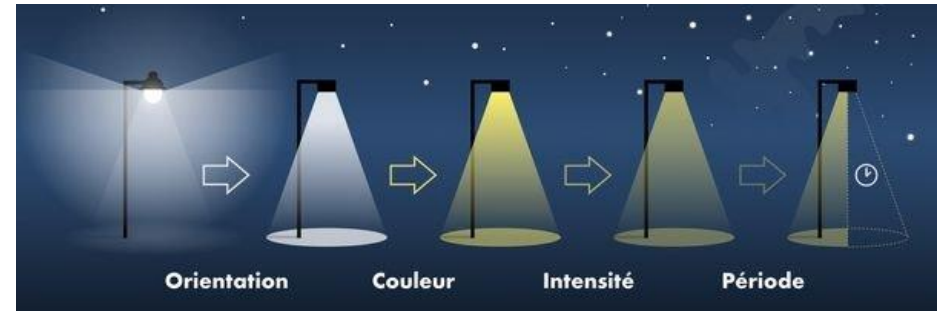
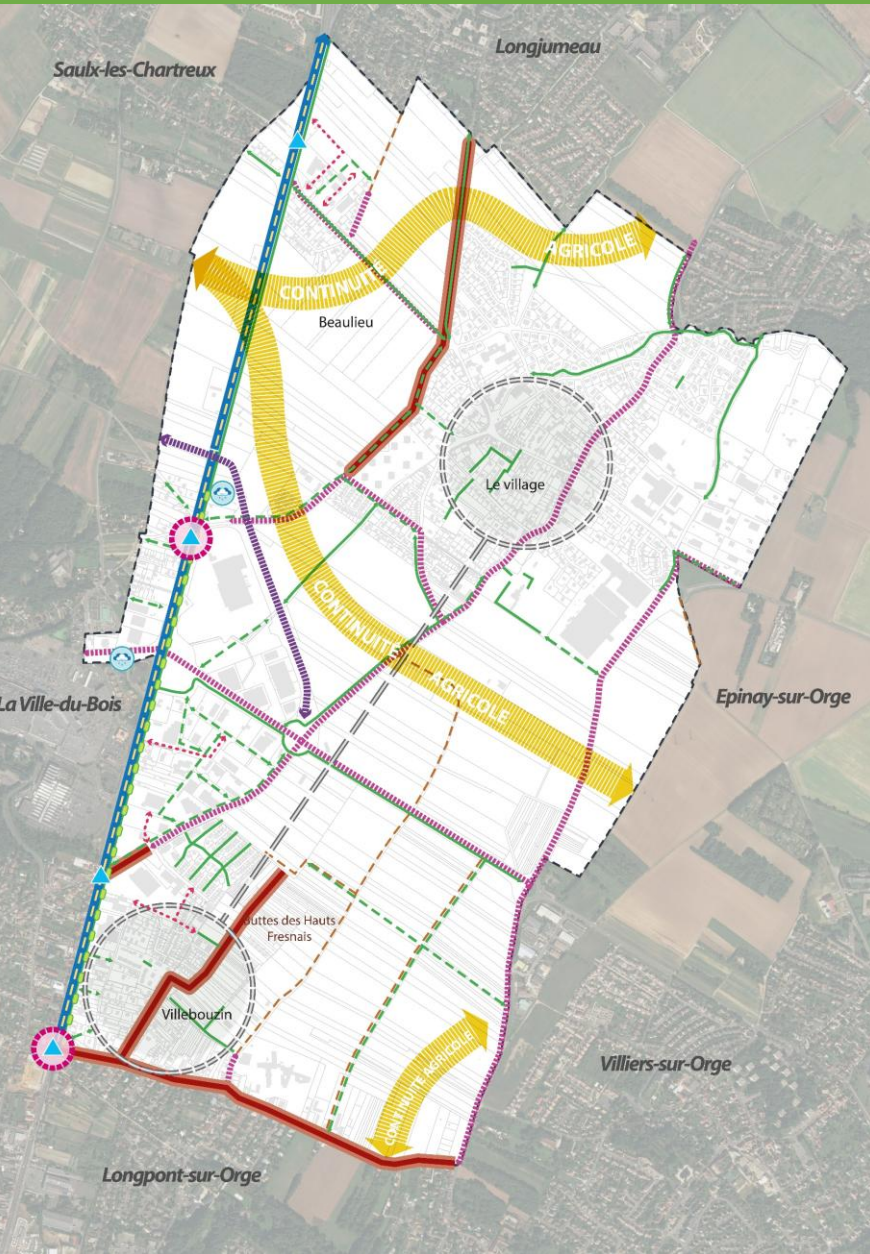


Illustration de la trame noire (ARB Ile de France)



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 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
- Réaliser un bassin de gestion des eaux pluviales (le bassin de rétention des eaux pluviales, indiqué sur le plan à proximité du projet de carrefour de la route de Chasse, sera réalisé dans le cadre de l'aménagement départemental)
- Créer des alignements d'arbres

Améliorer les liaisons et les voies de circulation

- ◀▶ Créer de nouvelles voies de circulation depuis la RN 20 vers ses abords
- ▬ Accompagner le projet de 2^e franchissement de la RN 20 depuis la route de Chasse
- 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, notamment pour les engins agricoles

