

## 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 février 2024





## Préambule

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le contenu des OAP est fixé par les articles L151-6 et 7 du Code de l'urbanisme. Elles peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de ville, patrimoine, etc.) » ;
- « 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;
- « 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » ;
- « 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager » ;
- « 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » ;
- « 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte ».

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité », c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

L'état de la pollution des sols devra être vérifié par le maître d'ouvrage de manière préalable à l'aménagement d'un secteur de projet couvert par une OAP. Dans le cas où une pollution des sols est avérée, il devra être procédé à leur dépollution avant toute opération d'aménagement.

### Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le territoire de Ballancourt-sur-Essonne

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD et traduire localement ses orientations, 6 OAP sectorielles sont définies sur le territoire de Ballancourt-sur-Essonne :

- Le secteur d'entrée de ville sud-est,
- Le secteur d'entrée de ville sud-ouest,
- Croix Auvert
- 1, rue de l'Essonne
- Pallau,
- Gare.

Par ailleurs, deux OAP thématique ont été définies :

- L'environnement, les risques et les paysages,
- La préservation du patrimoine ballancourtois.

### Echéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation

Un seul secteur d'OAP est identifié en extension de l'urbanisation, il s'agit du secteur d'entrée de ville sud-ouest. Il est à noter que ce secteur représentant une faible superficie et n'étant pas conditionné par la réalisation d'autres OAP, il peut être ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU.

## Introduction

### Localisation des OAP sectorielles





## Les OAP sectorielles

*Possibilité d'un paragraphe introductif mettant en avant l'esprit général de formalisation des OAP et mettant en valeur qu'on se situe pleinement dans la continuité des orientations du PADD.*



## L'entrée de ville sud-est



### Valoriser l'entrée de ville en renforçant son caractère végétalisé



Conserver le caractère boisé et valoriser la transition paysagère avec le Mont



Maintenir et développer le caractère végétalisé de l'entrée de ville, en particulier par un traitement qualitatif de haies paysagères diversifiées, permettant une prise en compte des nuisances sonores.



Préserver et valoriser les alignements d'arbres existants



Valoriser les espaces publics de l'entrée de ville, notamment dans le sens d'une sécurisation du carrefour



Valoriser le monument aux morts dans sa fonction patrimoniale et de marqueur de l'entrée de ville



Valoriser la présence du Mille-Club et prendre en compte les nuisances sonores de celui-ci par une isolation phonique renforcée des nouvelles constructions

### Formes architecturales recommandées :

Seront recherchées prioritairement des formes architecturales évitant un la création d'un front bâti uniforme, notamment par une certaine animation des façades. Elles pourront à ce titre rappeler les formes architecturales des maisons ouvrières (voir exemples ci-contre) :

### Permettre la création d'une opération de logement bien intégrée dans son environnement



Permettre la création de 5 à 15 logements à l'architecture qualitative et intégrée dans les paysages urbains, sous forme de maisons de ville.



Mettre en œuvre un principe de façade le long de la rue du Général de Gaulle, avec un retrait permettant la création d'un jardin paysager le long de la rue



Développer des espaces paysagers en cœur d'opération par des espaces de jardin privés ou partagés, conserver pour chaque logement un jardin d'une profondeur d'au moins 8 à 10 mètres et des accès piétons au parc de stationnement



Préserver et valoriser le cerisier existant ou repositionner un sujet de qualité équivalente à l'arbre existant.



Créer un unique accès automobile, mutualisé pour l'ensemble de l'opération



Mettre en œuvre un parc de stationnement unique, mutualisé et paysager



Conserver un accès pour le logement existant



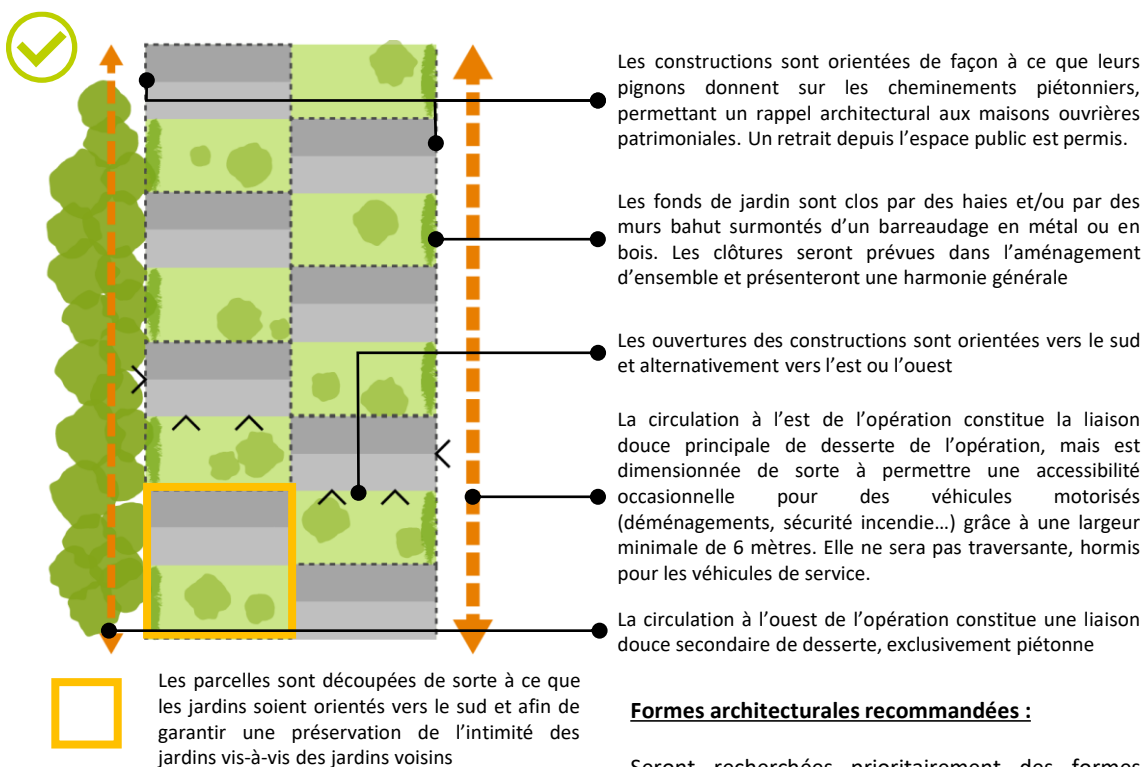
## L'entrée de ville sud-ouest

### Les grands objectifs de l'OAP

L'OAP de l'entrée de ville sud-ouest vise à qualifier cette entrée de ville de manière paysagère, tout en permettant la réalisation d'une opération d'aménagement innovante et ambitieuse, poursuivant en particulier les objectifs suivants :

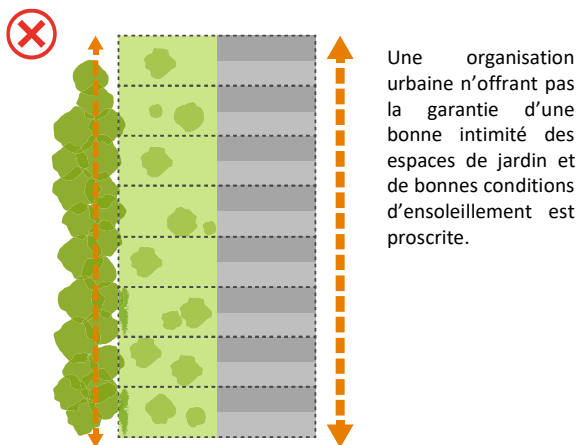
- Une gestion des circulations et espaces de stationnement limitant la place de la voiture au strict nécessaire, au profit de la qualité de vie des habitants et la sécurité des enfants sur l'espace public,
- La création d'un lotissement offrant de bonnes conditions d'intimité et d'ensoleillement des constructions pour des jardins « à vivre ».

### Principe d'organisation des constructions et jardins



#### Formes architecturales recommandées :

Seront recherchées prioritairement des formes architecturales contemporaines présentant une certaine diversité. Elles pourront à ce titre rappeler les formes architecturales des maisons ouvrières (voir exemples ci-dessous) :






Le site étant localisé dans une zone potentiellement sensible aux débordements de nappe et inondation de cave, il est attendu une prise en compte de ce risque dans l'aménagement.






## L'entrée de ville sud-ouest



### Valoriser l'entrée de ville en renforçant son caractère végétalisé

-  Développer une frange boisée, fortement végétalisée et qualifiant l'entrée de ville
-  Développer une haie paysagère diversifiée et arbustive le long de la rue de la Libération et le long de la liaison douce, comprenant notamment des arbres fruitiers
-  Valoriser les espaces publics de l'entrée de ville, dans la continuité des aménagements récents

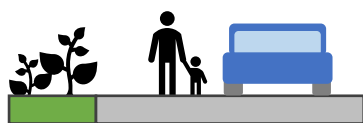
### Mettre en œuvre des aménagements valorisant les circulations douces et piétonnes

-  Conforter la liaison piétonne existante par un aménagement paysager adapté. Créer une nouvelle liaison interne à l'opération au sein de la frange boisée
-  Créer un accès ponctuel aux véhicules (déménagements, dépose courses, protection incendie...) grâce à une largeur minimale de 6 mètres. Cet accès ne sera pas traversant, hormis pour les véhicules de service.
-  Créer deux accès automobile pour l'ensemble de l'opération, sans traversée de l'opération par une voie. Sécuriser le carrefour créé en entrée de ville sur la rue de la Libération, potentiellement par des aménagements adaptés à une réduction de la vitesse automobile
-  Conserver un passage, notamment pour l'accès aux terrains agricoles à l'ouest du site
-  Mettre en œuvre deux parcs de stationnement paysagers et perméables, permettant également d'améliorer l'offre en stationnement pour l'ensemble du quartier





*Principe d'organisation de la liaison piétonne est :*

Liase paysagère  
Environ 1,5 m

Liaison piétonne ouverte  
ponctuellement aux véhicules  
Environ 5,5 m




### Permettre la création d'une opération mixte bien intégrée dans son environnement


-  Permettre la création d'une offre de logements ambitieuse sur le plan environnemental de 10 à 12 logements suivant une organisation urbaine équivalente à celle du schéma ci-contre
-  Préserver et poursuivre, en cœur d'opération, la continuité écologique existante à l'est du secteur de projet. Créer une continuité écologique avec l'alignement d'arbres au sud de l'opération
-  Prendre en compte la déclivité du secteur dans l'aménagement par un traitement des eaux pluviales visant à empêcher toute augmentation du risque d'inondations par ruissellement des terrains au nord du secteur de projet
-  Conserver le transformateur électrique et de téléphonie


## Le secteur de la Croix Auvert





**Poursuivre l'apaisement des circulations sur ce secteur, en faveur des mobilités douces**

 Développer une liaison (douce uniquement) entre la rue de la Croix Auvert et la rue des Primevères.


 Créer un unique parc de stationnement paysager, permettant une desserte de l'opération de logement et de l'espace de jardins


 Créer un accès unique au secteur d'aménagement, sur le parc de stationnement partagé


 Créer une circulation piétonne sécurisée le long de la rue de la Croix Auvert et développer un espace de stationnement. Cette circulation sera d'une largeur minimale de 10 m.


 Prévoir un pan coupé en entrée de site pour sécuriser l'accès.

**Permettre la création d'une offre de logement bien intégrée et d'espaces partagés**

 Permettre la création d'un ensemble d'habitat intermédiaire ou collectif de 15 à 20 logements (dont 30% de logements locatifs sociaux) aux gabarits maîtrisés, garantissant une bonne intégration paysagère dans son environnement urbain

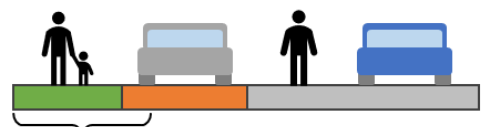
 Intégrer les constructions dans un parc paysager et arboré, maillé de circulations douces

 S'appuyer sur le verger existant pour créer un espace vert public, pouvant potentiellement comprendre un verger partagé et/ou un espace de jardins familiaux et/ou partagés

 Créer un espace de convivialité de proximité potentiellement lié aux espaces de jardin (aire de jeux, terrains de pétanque...)

*Principe d'organisation de la voirie*

Trottoir	Stationnement	Voirie partagée
Environ 2 m	Environ 2,5 m	Environ 5,5 m



2,5 m d'élargissement de la voie

 1, rue de l'Essonne



## 1, rue de l'Essonne

### Permettre la création d'une opération de logement qualitative et bien intégrée

Permettre la création de 20 à 35 logements et potentiellement d'une cellule commerciale ou espace à vocation tertiaire (de type coworking) en rez-de-chaussée sur rue.

La réhabilitation de bâtiments sera à rechercher en priorité et pourra être complétée par la construction d'autres bâtiments de manière complémentaire. Une opération de démolition-reconstructions ne pourra être envisagée que dans le cas où les contraintes techniques sont suffisamment importantes et justifiées pour rendre impossible une réhabilitation des constructions existantes.

Concernant la ou les nouvelles constructions ou extensions de constructions existantes, il conviendra de mettre en œuvre un gabarit rappelant les constructions préexistantes (hauteur R+1+attique sur rue et R+2+attique sur jardin) et un retrait par rapport à la rue équivalent à celui de la construction existante. Les appartements seront pour la plupart traversants et disposeront d'espaces extérieurs (balcons, jardins) ouverts sur le parc paysager.

Mettre en œuvre un principe de façade le long de la rue Eugène Pereire, avec un retrait permettant la création d'un jardinet paysager le long de la rue

Créer un unique accès pour l'ensemble de l'opération (localisation privilégiée à l'emplacement de l'accès actuel). L'accès sera dimensionné de sorte à ce que deux voitures puissent se croiser en sécurité et qu'aucune gêne ne soit engendrée sur la rue (mise en œuvre d'une plate-forme d'accès).

Prendre en compte l'existence du risque lié à la canalisation de gaz à haute pression

### Valoriser le contexte paysager très qualitatif du site

Conserver les qualités du parc paysager existant (notamment par la limitation de l'abattage d'arbres existants au strict nécessaire pour la création des nouvelles constructions), conserver pour chaque logement potentiellement situé en rez-de-jardin, un jardin privatif d'une profondeur d'au moins 8 à 10 mètres.

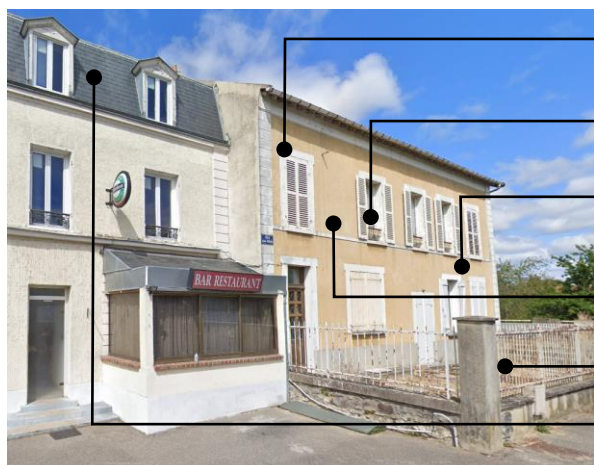
Valoriser la présence des étangs et zones humides en les préservant de toute urbanisation et en valorisant l'agrément paysager qu'ils offrent

Conserver des vues sur les espaces paysagers par la conservation d'une large partie libre de toute construction. S'appuyer sur les dénivellations pour valoriser ces vues.

*Le site étant localisé dans une zone potentiellement sensible aux débordements de nappe et inondation de cave, il est attendu une prise en compte de ce risque dans l'aménagement par une limitation de l'imperméabilisation des sols.*

*Compte-tenu de la présence possible de zones humides sur ce secteur, il est rappelé qu'une étude préalable doit être menée pour caractériser les zones humides à l'échelle du secteur de projet, ceci afin de garantir une préservation des zones humides avérées au cas où leur caractérisation concluait à la présence de zones humides. En cas d'impact identifié de zones humides, la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser serait alors exigé.*

### Point d'attention sur le respect d'un aspect extérieur dans l'esprit de la construction existante



- Ouvertures ayant un rapport hauteur-largeur d'environ 3/2 et volets persiennés
- Mise en œuvre de garde-corps aux fenêtres
- Respect de la colorimétrie du PLU et absence de bardage en bois
- Modénatures blanches
- Clôture sur rue avec une grille en fer forgé et un soubassement en pierre dans le style de la construction existante
- Toitures mansardées ou en attique

 Pallau





## Pallau

### Permettre la création d'une opération de logement qualitative et bien intégrée



Permettre la création de logement permettant la réalisation de 45 à 55 logements, sous la forme d'un ou plusieurs petits collectifs (hauteur maximale de R+2+C ou A et avec un principe d'épannelage). Les appartements seront pour la plupart traversants et disposeront d'espaces extérieurs (balcons, jardins) ouverts sur le parc paysager.

Mettre en œuvre de bonnes conditions de stationnement, de manière privilégiée dans l'emprise des constructions (en sous-sol ou sur une partie des rez-de-chaussée des bâtiments). A défaut, des stationnements pourront être créés en surface, avec des stationnements paysagers évitant au maximum l'imperméabilisation des sols.



Etudier la possibilité de création d'une crèche sur le site, dans l'emprise ou non d'un bâtiment



Créer un unique accès double sens pour l'ensemble de l'opération ou deux accès avec une voie en sens unique. Les aménagements de sécurité pour l'entrée et la sortie des véhicules doivent être gérées sur l'emprise du terrain.

*Compte-tenu de l'impact de la voie ferrée en termes de nuisances sonores, il est attendu (outre le respect des dispositions légales en matière d'isolation acoustique), une attention à la limitation de l'exposition au bruit des futurs habitants, notamment par un travail sur l'orientation des bâtiments, la mise en œuvre de franges paysagères adaptées...*

*Le site étant localisé dans une zone potentiellement sensible aux débordements de nappe et inondation de cave, il est attendu une prise en compte de ce risque dans l'aménagement.*

*Compte-tenu de la présence possible de zones humides sur ce secteur, il est rappelé qu'une étude préalable doit être menée pour caractériser les zones humides à l'échelle du secteur de projet, ceci afin de garantir une préservation des zones humides avérées au cas où leur caractérisation concluait à la présence de zones humides. En cas d'impact identifié de zones humides, la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser serait alors exigé.*

### Valoriser l'aménagement paysager du site



Créer un parc paysager lié aux constructions, pouvant accueillir un parc de stationnement pour l'ensemble de l'opération et valorisant les cheminements doux à travers l'opération. Les circulations des voitures seront limitées au strict nécessaire.



Prévoir une zone renaturée laissant la possibilité d'une réouverture du ru



Favoriser une réouverture future du ru de Ballancourt





Etablir un retrait paysager d'au moins 20 mètres depuis la voie ferrée. Prévoir une solution de gestion des eaux de ruissellement du talus.


 Gare




**Permettre la création d'une opération d'hébergement social médicalisé**

 Permettre la création d'un ensemble d'hébergement médicalisé et/ou d'un équipement public de service en logement médicalisé


 Rendre possible la création d'une voie traversante (de manière privilégiée à sens unique) ou établir un accès unique depuis la rue du Général Leclerc


 Créer une liaison douce vers la rue de Verdun


 Maintenir et valoriser les espaces de stationnement existants, potentiellement en confortant leur caractère paysager

*Compte-tenu de l'impact de la voie ferrée en termes de nuisances sonores, il est attendu (outre le respect des dispositions légales en matière d'isolation acoustique), une attention à la limitation de l'exposition au bruit des futurs résidents, notamment par un travail sur l'orientation des bâtiments, la mise en œuvre de franges paysagères adaptées...*

**Intégrer l'opération dans son environnement urbain**

 Mettre en œuvre des franges paysagères constituées particulièrement de haies diversifiées et arbustives, permettant une bonne intégration paysagère de l'opération.

 Préserver la possibilité d'une réouverture future du ru de Ballancourt

 Mettre en œuvre un espace paysager au sud du site

*Compte-tenu de la présence possible de zones humides sur ce secteur, il est rappelé qu'une étude préalable doit être menée pour caractériser les zones humides à l'échelle du secteur de projet, ceci afin de garantir une préservation des zones humides avérées au cas où leur caractérisation conduirait à la présence de zones humides. En cas d'impact identifié de zones humides, la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser serait alors exigé.*

*Le site étant localisé dans une zone potentiellement sensible aux débordements de nappe et inondation de cave, il est attendu une prise en compte de ce risque dans l'aménagement.*



## L'environnement, les risques et les paysages

### Pourquoi une OAP thématique sur l'environnement, les risques et les paysages ?

A l'articulation entre la vallée de l'Essonne, le plateau céréalière et des monts boisés, Ballancourt-sur-Essonne est marquée par **un environnement riche et des paysages diversifiés** qu'il convient de préserver. Néanmoins, la présence de l'Essonne, d'un coteau argileux d'anciennes carrières et d'anciennes usines exposent la commune et ses habitants à **des risques naturels et technologiques**, qu'il est nécessaire de prendre en compte.

La topographie, ainsi que la présence des espaces agricoles et naturels, jouent un rôle structurant pour les paysages de la commune. Toutefois, **l'OAP sur l'environnement, les risques et les paysages n'a pas seulement pour ambition de confirmer la préservation de ces espaces, déjà largement protégés par les documents supra-communaux s'appliquant à la commune. Elle entend indiquer la manière dont les évolutions de la ville participeront à la préservation des caractéristiques des espaces paysagers de la commune.** Il s'agit ainsi de **conforter les espaces de nature dans leur diversité et à toutes leurs échelles**, des grands espaces agricoles ou boisés, aux espaces de nature de proximité au sein des espaces urbains de la commune. Il s'agit de surcroît de s'appuyer sur ces espaces pour **conforter la biodiversité locale** par la préservation d'habitats diversifiés.

Enfin, par l'intermédiaire de cette OAP thématique, la commune de Ballancourt-sur-Essonne souhaite **contribuer, à son échelle et en s'appuyant sur ses spécificités et qualités propres, à la transition écologique** qu'elle appelle de ses vœux à une échelle plus globale. À Ballancourt, celle-ci prendra des formes différentes de celles des centres urbains, mais la commune souhaite y prendre toute sa part. Ainsi, **il ne s'agit pas tant de donner des prescriptions générales, mais de mettre en exergue quelques angles de la transition écologique, particulièrement saillants dans le contexte ballancourtois**, notamment dans le cadre de la prise en compte adaptée des risques naturels et technologiques.

### Les grands objectifs de l'OAP :

Les objectifs de l'OAP thématique sur l'environnement, les risques et les paysages s'articulent autour de **trois grands thèmes** :

- **Renforcer la résilience du territoire, au service de la préservation de la qualité de vie sur le long terme**

*A Ballancourt, la résilience du territoire se place à plusieurs niveaux : **une prise en compte des risques naturels** (inondations par débordement et ruissellement, mouvements de terrains...) **et technologiques** (prise en compte des sites et secteurs pollués et/ou vecteurs de nuisances, prise en compte des nuisances sonores...), mais également une **lutte contre les îlots de chaleur urbains** par la valorisation d'un couvert arboré généreux et une favorisation du développement d'une alimentation de proximité.*

- **Conforter la biodiversité locale et préserver les paysages dans leur diversité**

*Les espaces naturels ballancourtois devront être autant que possible préservés dans leur diversité, au service de la biodiversité locale. La conservation d'espaces des trames vertes et bleues et des continuités écologiques est ainsi au cœur des enjeux de protection de la biodiversité. De plus, leur préservation doit également permettre la valorisation des paysages contrastés de la commune et des continuités écologiques majeures. Il convient par ailleurs de prendre en compte les changements pour la biodiversité dus à différents facteurs, en particulier au changement climatique et au développement d'espèces envahissantes. Par exemple, il conviendra de prendre en compte dans l'aménagement la limitation de la propagation de différents vecteurs de maladies, comme les plantes allergisantes ou les moustiques.*





- **Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en promouvant un urbanisme renouvelé**

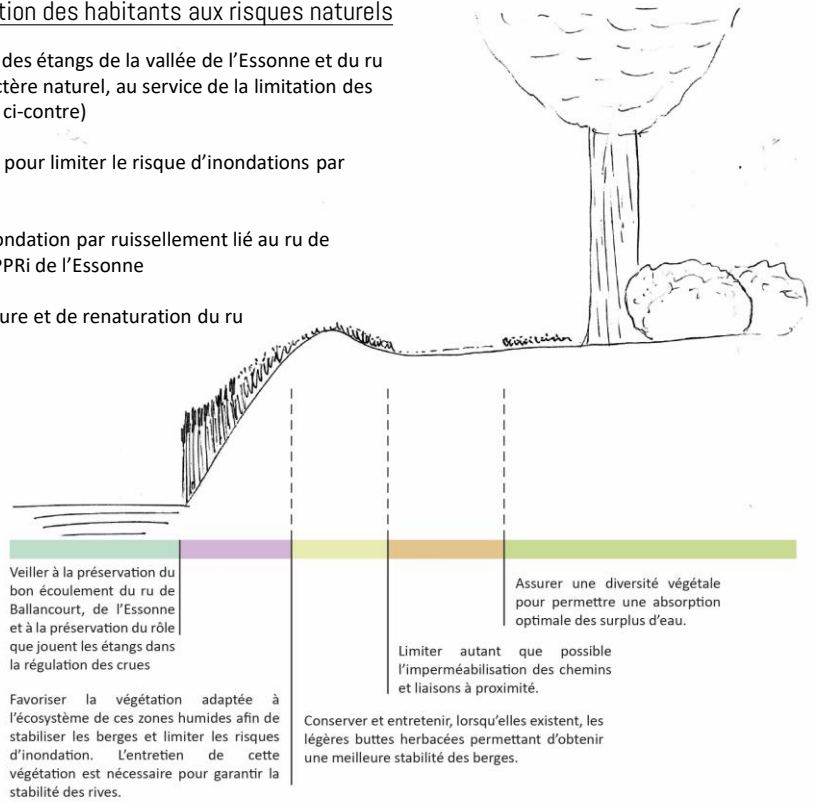
*La participation à la transition énergétique du territoire pourra être mise en œuvre grâce au développement d'une importante qualité de l'habitat, visant la mise en œuvre de formes urbaines sobres en foncier, favorable la création d'îlots de fraîcheur, bien intégrées dans leurs paysages urbains et valorisant la bonne performance énergétique des constructions.*

# L'environnement, les risques et les paysages

## Renforcer la résilience du territoire, au service de la préservation de la qualité de vie sur le long terme

### Contribuer à une limitation de l'exposition des habitants aux risques naturels

-  Préserver les berges de l'Essonne, des étangs de la vallée de l'Essonne et du ru de Ballancourt ainsi que leur caractère naturel, au service de la limitation des risques d'inondation (voir schéma ci-contre)
-  S'appuyer sur le PPRi de l'Essonne pour limiter le risque d'inondations par débordement de l'Essonne
-  Limiter l'exposition au risque d'inondation par ruissellement lié au ru de Ballancourt, non concerné par le PPRi de l'Essonne
-  Poursuivre les actions de réouverture et de renaturation du ru



### Favoriser une bonne infiltration des eaux de pluie à l'échelle de chaque parcelle bâtie (voir schéma ci-dessous)

Délimiter préférentiellement les terrains par des haies vives et diversifiées, permettant le passage de l'eau et à une efficacité plus grande dans l'absorption des surplus d'eau : les haies diversifiées seront en outre plus résilientes face aux intempéries.

Préserver les bassins et mares, permettant un amortissement des crues à l'échelle de la parcelle. Y favoriser les plantations de plantes aquatiques. Encourager la création de bassins, noues végétalisées ou fossés pour favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle et la présence d'une biodiversité aquatique.

Encourager une diversité des strates de végétation sur le terrain. Limiter les espaces de pelouses tondues au profit d'une végétation, permettant de stabiliser davantage le sol et de favoriser l'absorption des surplus d'eau.

Privilégier les terrasses légères et n'imperméabilisant pas le sol.

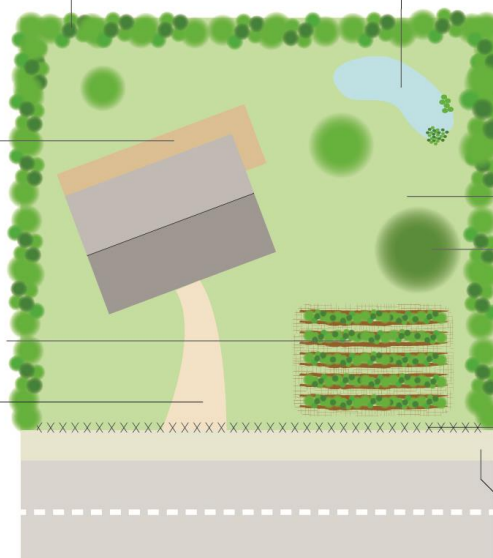
Favoriser la création d'un ou plusieurs espaces de jardin potagers, rendant l'espace vert utile et encourageant une certaine autonomie alimentaire. Privilégier leur paillage, limitant l'entretien du potager et préservant les ressources en eau

limiter l'imperméabilisation des chemins d'accès en évitant autant que possible les surfaces bitumées et ne permettant pas à l'eau de s'infiltrer.

Favoriser la plantation d'arbres fruitiers.

Privilégier les clôtures perméables, limiter la hauteur des murets, hormis, dans les secteurs comportant des murs historiques et en continuité de ceux-ci, où un mur peut permettre de qualifier le paysage urbain.

Favoriser les trottoirs perméables.



## L'environnement, les risques et les paysages

### Renforcer la résilience du territoire, au service de la préservation de la qualité de vie sur le long terme

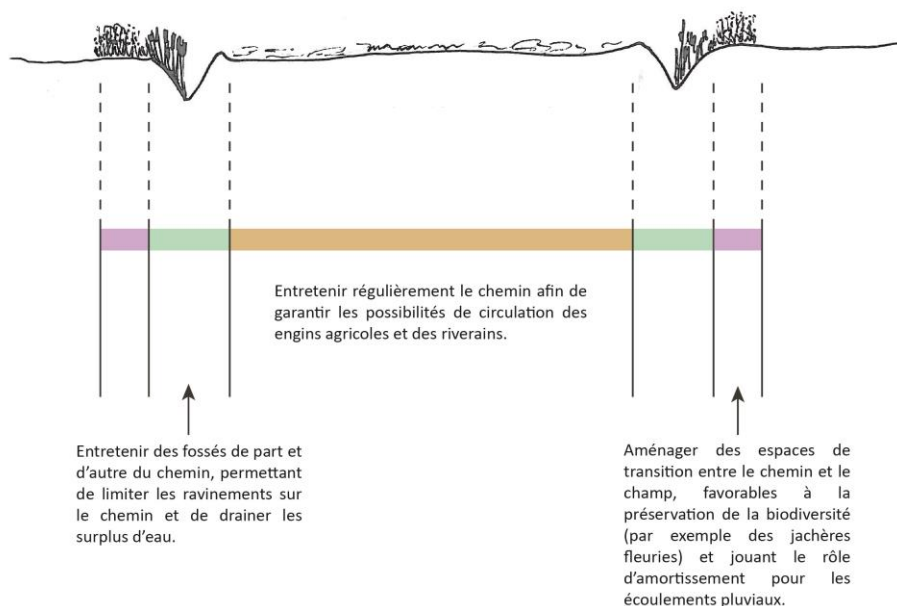
#### Contribuer à une limitation de l'exposition des habitants aux risques naturels



Prendre en compte les risques de mouvements de terrain liés à la présence d'un merlon argileux sur le coteau, qui peut induire un risque de retrait-gonflement des argiles

Favoriser la création de haies et fossés sur les terrains agricoles du plateau, dans une perspective de limitation du phénomène de ruissellement des eaux pluviales

Favoriser un bon entretien des chemins ruraux, et notamment des fossés lorsqu'ils existent (voir schéma ci-dessous)



#### Porter une attention fine aux risques technologiques et nuisances d'origine humaine, viser leur réduction maximale



Mettre en œuvre des aménagements urbains permettant une réduction des nuisances sonores d'origine ferroviaire et routière, en encourageant une limitation de la vitesse automobile et en appliquant des mesures visant à la réduction du bruit pour les constructions à proximité (isolation phonique, orientation du bâti, création de merlons et espaces paysagers favorisant un bon confort acoustique...)



Prendre en compte la présence d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ainsi que de sites pollués sur la commune ; accompagner autant que possible la résorption de la pollution des sols sur le site de Rodanet, en limite communale.



Prendre en compte les risques d'effondrements ponctuels liés à la présence d'anciennes carrières



Prendre en compte les nuisances liées à la présence de la carrière en activité

#### Favoriser une résilience du territoire au quotidien, notamment en limitant l'exposition aux îlots de chaleur urbains et en favorisant une alimentation de proximité



Viser une réduction des îlots de chaleur, en particulier en favorisant une désimperméabilisation des espaces publics (place de l'église, cours d'écoles et espaces de jeux...) et la préservation du couvert végétal de la commune, notamment par la préservation des principaux cœurs d'îlot verts, ainsi que les transitions entre les espaces urbains et les espaces naturels et agricoles



Valoriser l'agriculture de proximité dans son caractère nourricier, accompagner les activités de vente directe à travers la confortation du marché



Encourager les Ballancourtois à pratiquer du jardinage à vocation vivrière, notamment au sein des jardins partagés



Encourager le développement d'un projet agricole de proximité, potentiellement sur le site du poney-club



## L'environnement, les risques et les paysages

### Renforcer la résilience du territoire, au service de la préservation de la qualité de vie sur le long terme

#### Accompagner la transition énergétique du bâti



Favoriser une bonne qualité de l'habitat en accompagnant la transition énergétique des logements (isolation, toitures végétalisées et matériaux écologiques, dispositifs de production d'énergies renouvelables...) tout en préservant les qualités paysagères de la commune en soignant l'intégration paysagère des constructions. Soigner particulièrement l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les secteurs d'entrée de ville par des aménagements paysagers adéquats. Favoriser le développement d'une architecture bioclimatique afin de développer un habitat agréable à vivre et adapté sur le long terme aux changements climatiques en cours, notamment la réduction des îlots de chaleur urbains grâce à des formes urbaines laissant une large place aux espaces végétalisés. Par ailleurs, des espaces perméables permettant d'infiltrer les eaux de ruissellement autour des chaussées devront être autant que possible prévus. De plus, les espaces de stationnement devront être réalisés avec une pente permettant le ruissellement des eaux pluviales jusque dans les espaces verts. Ils ne seront de manière privilégiée pas séparés pour permettre un bon ruissellement des eaux. *Cette orientation s'applique particulièrement aux secteurs de projet identifiés sur la cartographie, mais plus largement également aux autres opérations plus ponctuelles conduisant à la création de nouveaux logements.*



Encourager la mise en œuvre d'une transition énergétique et écologique au sein des zones d'activités économiques, notamment en favorisant le développement des énergies renouvelables sur le bâti et en favorisant le développement d'une végétation adaptée dans les interstices de ces espaces.

### Conforter la biodiversité locale et préserver les paysages dans leur diversité

#### Préserver les principaux espaces naturels de la commune



Préserver les boisements existants, mettre en œuvre une gestion adaptée des boisements en faveur de la biodiversité forestière, floristique et faunistique



Préserver et/ou reconstituer les continuités écologiques du territoire



Préserver les principaux espaces naturels ouverts de la commune et leurs rôles spécifiques, à la fois pour la diversité paysagère de Ballancourt, mais aussi pour le développement d'une biodiversité spécifique aux milieux de prairies (humides et sèches)



Encadrer les sites de loisirs au sein des espaces naturels, en visant notamment à encadrer la bonne intégration paysagère des installations



Préserver les espaces agricoles du plateau



Veiller à la préservation des continuités écologiques agricoles à travers le plateau agricole



Prendre en compte la présence de la carrière en visant une limitation des impacts sur la faune locale et leur intégration paysagère, notamment en visant un impact le plus limité possible sur les espaces boisés et continuités écologiques de la Butte, et en limitant autant que possible les impacts sur la faune nocturne (éclairage, nuisances sonores nocturnes...)



Soigner les paysagers d'entrée de ville en confortant leur caractère paysager, permettre le développement d'un projet adapté sur le site du Poney-club.



Préserver les zones humides du secteur des étangs en faveur du maintien et du développement de leur biodiversité

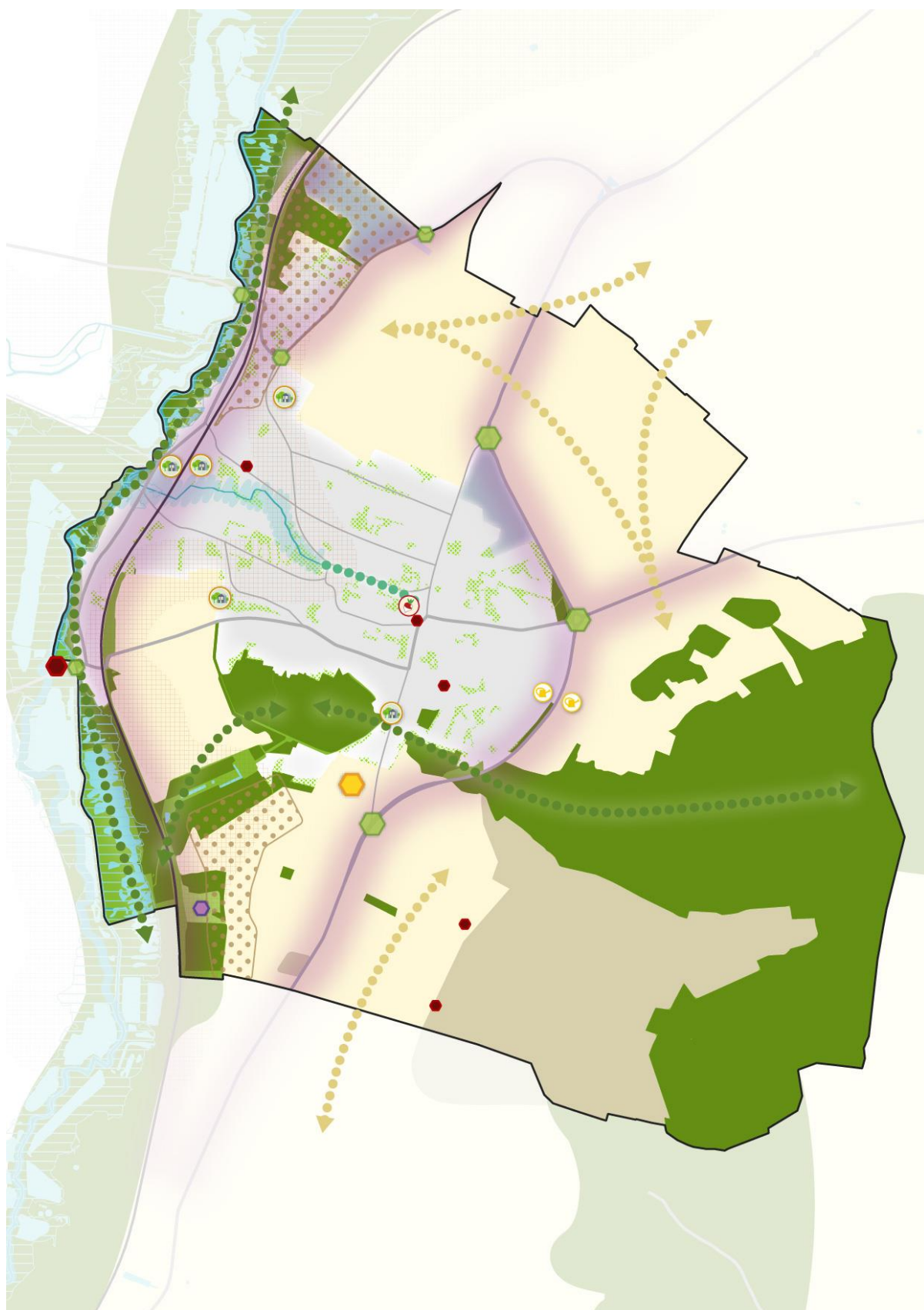


Préserver la qualité des cours d'eau (Essonne, ru de Ballancourt) et les autres espaces en eau en limitant les aménagements et/ou urbanisation à proximité risquant de remettre en cause leurs fonctionnalités, ainsi que leur artificialisation



Favoriser le développement de la biodiversité au sein des espaces de jardin en limitant leur imperméabilisation et en y développant une couverture végétale arborée, favorable à la biodiversité.

## L'environnement, les risques et les paysages





## La préservation du patrimoine ballancourtois

### Les grands objectifs de l'OAP :

La ville de Ballancourt-sur-Essonne est caractérisée par un patrimoine assez riche et diversifié, allant d'un patrimoine majeur du Département (le Château du Saussay), à un patrimoine vernaculaire, en passant par des maisons et villas d'intérêt majeur. Cette présence continue à travers la commune d'éléments patrimoniaux participe du cadre de vie et de l'ambiance paysagère générale de la commune.

Certaines rues anciennes de la commune forment par ailleurs des ensembles assez homogènes de patrimoine local : la rue du Général de Gaulle et la rue du Martroy avec leur bâti de centre-bourg, l'avenue du Général Leclerc qui accueille de nombreuses villas et anciennes maisons de villégiature, ou encore la rue des écoles et sa concentration de maisons ouvrières.

L'OAP poursuit plusieurs objectifs complémentaires :

- Veiller au respect et à la préservation du patrimoine ballancourtois dans sa diversité, de manière adaptée en fonction de ses caractéristiques particulières ;
- Identifier le patrimoine exceptionnel et remarquable de la ville ;
- Permettre une évolution du patrimoine bâti ballancourtois dans le respect des particularités de chaque type de construction repérée, par des dispositions adaptées ;
- Veiller à la bonne intégration paysagère des enseignes et devantures commerciales, particulièrement dans le centre-ville ;
- Valoriser qualitativement et de manière paysagère le lien entre espace public et espace privé, notamment par l'entretien des clôtures de manière paysagère.

Dans le cadre de la présente OAP sur la préservation du patrimoine, chaque catégorie de patrimoine bâti fait l'objet d'intentions de protection, permettant la préservation et/ou la valorisation des caractéristiques faisant la spécificité et son intérêt patrimonial. Ces intentions s'appliquent dans un rapport de compatibilité avec les éléments identifiés dans le plan de repérage de l'OAP.

Elles ont également pour objet de servir de cadre pour l'évolution de constructions non-repérées mais présentant des caractéristiques communes avec l'une des catégories détaillées.

Les éléments repérés comme remarquables dans l'OAP Patrimoine font également l'objet d'un repérage au sein du dispositif réglementaire en tant qu'éléments bâtis remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments repérés dans le dispositif réglementaire ne peuvent être démolis ou dénaturés : tous travaux et aménagements de ceux-ci doivent suivre les prescriptions inscrites dans la présente OAP, en fonction de la catégorie à laquelle l'élément de patrimoine bâti est rattaché.



## La préservation du patrimoine ballancourtois

Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois







*Les éléments repérés au sein de l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois font également l'objet d'un repérage au sein du dispositif réglementaire, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Le détail du repérage, accompagné de photographies des éléments identifiés, est mise en valeur au sein de l'annexe au règlement dédiée.*



## La préservation du patrimoine ballancourtois





Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
2 avenue du Général Leclerc	Maisons ouvrières patrimoniales	
13 et 15 avenue du Général Leclerc	Villas et maisons de villégiatures	
14 avenue du Général Leclerc	Maisons ouvrières patrimoniales	
16 avenue du Général Leclerc	Maisons ouvrières patrimoniales	



## La préservation du patrimoine ballancourtois

Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
17 avenue du Général Leclerc	Villas et maisons de villégiatures	
18 avenue du Général Leclerc	Villas et maisons de villégiatures	
20 avenue du Général Leclerc	Villas et maisons de villégiatures	
28 avenue du Général Leclerc  Bâtiment et pilastres	Villas et maisons de villégiatures	



## La préservation du patrimoine ballancourtois



Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
<p>35 avenue du Général Leclerc</p> <p>Maison jumelée</p>	<p>Maisons ouvrières patrimoniales</p>	
<p>37 avenue du Général Leclerc</p> <p>Maison jumelée</p>	<p>Maisons ouvrières patrimoniales</p>	
<p>1 rue de la Papeterie</p> <p>(Ancienne Poste)</p>	<p>Villas et maisons de villégiatures</p>	
<p>2 rue de la Papeterie</p>	<p>Villas et maisons de villégiatures</p>	



## La préservation du patrimoine ballancourtois






Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
3 rue de la Papeterie	Villas et maisons de villégiatures	
5 rue de la Papeterie	Maisons ouvrières patrimoniales	
8 rue de la Papeterie	Villas et maisons de villégiatures	
10 rue de la papeterie	Villas et maisons de villégiatures	



## La préservation du patrimoine ballancourtois

Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
12 rue de la Papeterie	Villas et maisons de villégiatures	
52 rue du Général de Gaulle	Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel	
56 et 58 rue du Général de Gaulle	Maisons ouvrières patrimoniales	
62 rue du Général de Gaulle	Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel	
21 rue Varache	Villas et maisons de villégiatures	



## La préservation du patrimoine ballancourtois

Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
5 rue Gustave Cahen	Maisons ouvrières patrimoniales	
7 rue Gustave Cahen	Maisons ouvrières patrimoniales	
8 rue Gustave Cahen	Maisons ouvrières patrimoniales	
10 rue Gustave Cahen	Villas et maisons de villégiatures	



## La préservation du patrimoine ballancourtois

Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
49 rue des écoles	Maisons ouvrières patrimoniales	
54 rue Eugène Pereire	Villas et maisons de villégiatures	
52 rue Eugène Pereire	Maisons ouvrières patrimoniales	
48 rue Eugène Pereire	Maisons ouvrières patrimoniales	



## La préservation du patrimoine ballancourtois

Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
40 rue Eugène Pereire	Maisons ouvrières patrimoniales	
53 rue Eugène Pereire  Préservation des linteaux	Maisons ouvrières patrimoniales	
11 rue de l'Essonne	Villas et maisons de villégiatures	
21 rue de l'Essonne	Villas et maisons de villégiatures	



## La préservation du patrimoine ballancourtois





Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
5 rue Paul Naudé	Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel	
<p>7 rue Paul Naudé</p> <p>(Ex-hôtel-restaurant l'île Verte)</p> <p>Bâtiment, kiosque, grille et mur de clôture à préserver</p>	Villas et maisons de villégiatures	  



## La préservation du patrimoine ballancourtois



Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
27 rue Paul Naudé	Villas et maisons de villégiatures	
2 rue Pasteur	Villas et maisons de villégiatures	
5 rue Pasteur	Maisons ouvrières patrimoniales	
16 rue Saint Martin	Maisons ouvrières patrimoniales	



## La préservation du patrimoine ballancourtois

Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
33 rue Saint Martin	Maisons ouvrières patrimoniales	
14 rue Blanchard	Maisons ouvrières patrimoniales	
10 rue Jeanne Pinet  Reste de peinture publicitaire	Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel	
12 rue Jeanne Pinet	Maisons ouvrières patrimoniales	



## La préservation du patrimoine ballancourtois






Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
6 rue du Général de Gaulle	Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel	
Place de la Liberté  35 et 37 rue du Général de Gaulle  2 bâtiments et RDC commerciaux	Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel	
23 rue du Martroy  Maison des associations  (Ex-médiathèque)	Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine »	
19 rue des Ecoles  Ecole Jules Ferry	Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine »	



## La préservation du patrimoine ballancourtois



Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
<p>2 Place de l'Eglise</p> <p>Eglise Saint-Martin</p>	<p>Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine »</p>	
<p>Place de l'Eglise</p> <p>Lavoir</p>	<p>Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine »</p>	
<p>Avenue Guillemette de Bourbon Busset</p> <p>Château et ferme du Saussay</p>	<p>Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine »</p>	
<p>Ruines de la Chapelle Saint-Blaise</p>	<p>Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine »</p>	
<p>8 place de la Liberté</p> <p>Porche</p>	<p>Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine »</p>	



## La préservation du patrimoine ballancourtois

Les éléments repérés par l'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois, les murs à protéger

Adresse et informations complémentaires	Catégorie	Photo
Rue Paul Naudé	Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine »  Les murs à protéger	
Rue E. Pereire	Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine »  Les murs à protéger	

## La préservation du patrimoine ballancourtois

### Les grandes familles de patrimoine bâti

- Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel :

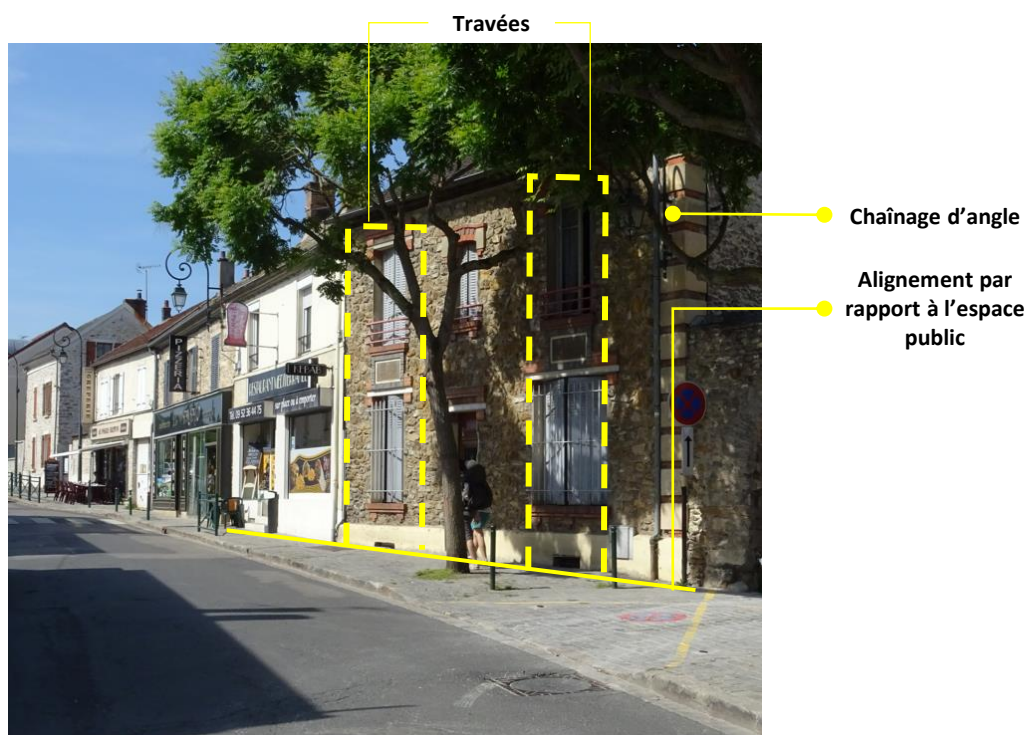
Cette forme architecturale se retrouve au cœur du centre-bourg de la commune. Elle est caractérisée par une forte densité d'occupation du sol, tout en accueillant des espaces de jardin à l'arrière des parcelles.

Ces maisons sont insérées dans un front bâti continu, et sont ainsi implantées à l'alignement des rues commerçantes, suivant un parcellaire le plus souvent « en lamelle » (c'est-à-dire peu large et assez profond).

Architecturalement, ces maisons adoptent un ordonnancement des percements, des modénatures principalement au niveau de l'encadrement des fenêtres et des niveaux.

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Privilégier un respect de l'alignement à la rue de l'édifice d'origine.
- S'inscrire dans les principes de composition des façades et toitures du bâtiment : nombre de pans de toit et degrés de pentes originels (sauf en cas d'extensions, voir *paragraphe dédié*), ordonnancement des percements, respect des proportions des ouvertures (fenêtres, portes et vitrines), conservation et/ou restauration des encadrements de fenêtre, maintien des éléments de modénature et de décor de façade (encadrements, linteaux, chainages...) lorsqu'ils existent.
- Conforter une harmonie des coloris et matériaux utilisés pour la rénovation des menuiseries (porte, volets), ferronneries, encadrements ; respecter les matériaux d'origine.





## La préservation du patrimoine ballancourtois

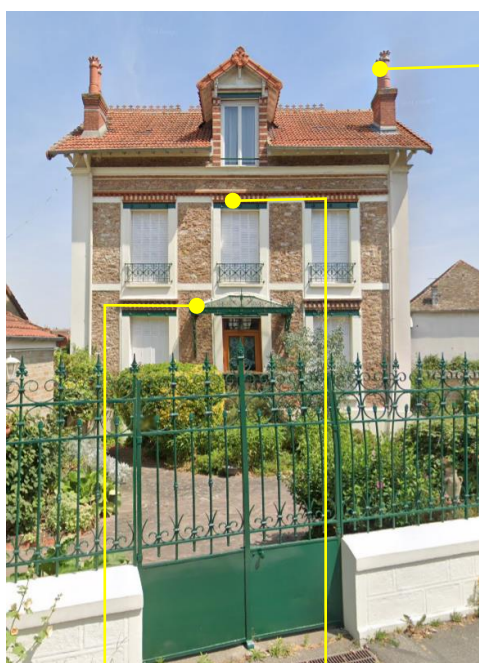
### Les grandes familles de patrimoine bâti

- Les villas et maisons de villégiature :

La majeure partie de ces maisons date du début du XX<sup>ème</sup> siècle. D'implantation plus libre que les maisons de maître, elles se caractérisent par des formes architecturales assez libres et complétées par un décor pouvant être ostentatoire, composé de modénatures importantes ou de matériaux plus rares que des maisons de maître. Les maisons de villégiature se distinguent d'autres villas dans l'usage qui en étaient fait : en effet, elles servaient de maisons de campagne aux familles aisées de la ville. Aujourd'hui, la distinction n'a généralement plus lieu d'être.

Beaucoup de ces constructions sont inspirées en totalité ou en partie, du style architectural de l'art nouveau. Influencées par les innovations techniques de leur époque, ces maisons arborent des clôtures ou gardes corps en ferronnerie, dont les formes sont souvent incurvées ou peuvent faire penser à des éléments végétaux. Les ornements, bandeaux, linteaux et chaînage d'angle sont en faïence, céramique ou en brique rouge. Ces maisons se distinguent par des détails colorés. Les toitures sont de formes diversifiées et peuvent comporter des saillies, laissant le plus souvent apparaître la charpente en bois peint. L'importance de ces caractéristiques architecturales varie d'une maison à l'autre; il s'agit parfois seulement d'extensions art-nouveau juxtaposées à des maisons plus modestes, à des maisons de maître ou à des longères.

Certaines demeures imposantes sont implantées au centre de la parcelle et sont agrémentées d'un jardin bien pourvu. D'autres maisons sont davantage dans la continuité du tissu urbain et sont en retrait par rapport à la rue.



**Marquise et ferronneries ouvragée et aux peintures assorties**

**Modénatures abondantes (ici en briques) et linteaux en fonte décoratifs**

**Cheminées d'inspiration Art Nouveau**

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction : organisation, implantation et volumétrie, forme de toitures, composition de la façade (voir schémas ci-dessous).
- Valoriser l'harmonie esthétique de la construction en termes de couleur de menuiseries, de clôtures, et de matériaux utilisés, notamment pour le ravalement des façades et des toitures. Conserver la pierre de meulière apparente.
- Conserver autant que possible les éléments décoratifs et modénatures existantes, valoriser leur présence.
- Ménager les abords immédiats de la maison (annexes, dépendances, végétation, clôture, cheminements etc), afin de préserver l'ambiance constituant la valeur patrimoniale du lieu.



## La préservation du patrimoine ballancourtois

### Les grandes familles de patrimoine bâti

- Les maisons ouvrières patrimoniales :

Cette catégorie regroupe des maisons datant essentiellement de la première moitié du XXème siècle, avec un jardin originellement d'agrément et/ou vivrier. Ces maisons, modestes dans leurs proportions, étaient le plus souvent originellement construites pour l'accueil de populations ouvrières et classes moyennes.

Elles sont presque toutes implantées en retrait de la voie et parallèles à celle-ci, dégagant un jardinet sur l'avant de la construction. Par ailleurs, elles sont également construites pour la plupart avec le pignon face à la rue, ou avec une portion de la façade créant un pignon. A Ballancourt, ces maisons sont par ailleurs le plus souvent construites en pierre de meulière, employant souvent la technique du « rocaillage ». Les modénatures peuvent être travaillées, quoique souvent moins abondantes que pour les maisons de villégiature. Il est à noter que des éléments constructifs (linteaux en fonte par exemple) sont employés également avec une fonction décorative. Enfin, des décorations sont souvent présentes en façade (mosaïques, plaques décoratives inspirées de l'Art Nouveau...), de même que des éléments en fer et verre (marquises, vérandas).

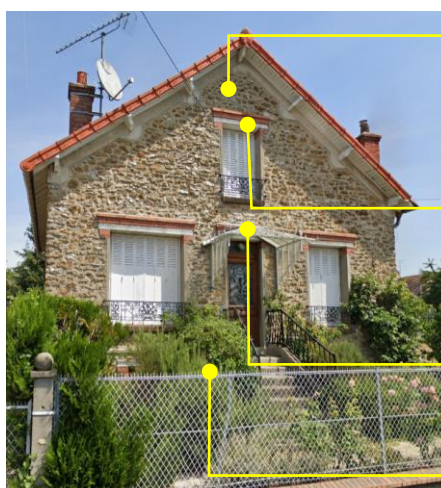
Les clôtures, si elles ont été conservées, sont le plus souvent constituées soit par un mur bahut et de fer forgé, soit par une clôture en béton armé, parfois ouvragée.

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Viser un respect des éléments structurants de la morphologie de la construction : organisation, implantation et volumétrie, forme de toitures, composition de la façade (voir schémas ci-dessous).
- Valoriser l'harmonie esthétique de la construction en termes de couleur de menuiseries, de clôtures, et de matériaux utilisés, notamment pour le ravalement des façades et des toitures. Conserver la pierre de meulière apparente.
- Conserver autant que possible les éléments décoratifs et modénatures existantes, valoriser leur présence.
- Ménager les abords immédiats de la maison (annexes, dépendances, végétation, clôture, cheminements etc), afin de préserver l'ambiance constituant la valeur patrimoniale du lieu.



Clôture et mur bahut



Pignon sur rue

Éléments de charpente, tuiles en bordure et linteaux ayant un usage décoratif

Marquise en fer forgé et ferronneries

Jardinet avant fleuri



## La préservation du patrimoine ballancourtois

### Les grandes familles de patrimoine bâti

- Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine » :

Cette catégorie hétéroclite rassemble l'ensemble des constructions et éléments patrimoniaux ne faisant partie d'aucune des autres catégories de patrimoine précitées. Ainsi, cette catégorie rassemble à la fois des équipements publics anciens, comme le lavoir et l'église, mais aussi des éléments de patrimoine vernaculaires, le plus souvent situés sur l'espace public et dont la commune souhaite assurer la préservation sur le long terme.

Les éléments, dits de « petit patrimoine », en principe de petite taille, sont plus des « objets architecturaux » que des bâtiments – même s'ils peuvent en être le complément. Il peut également s'agir d'éléments qui attestent d'un mode de vie local et quotidien, et se présentent vis-à-vis de l'espace public comme des signaux du paysage urbain ou des « marqueurs » de l'histoire locale (croix, lucarnes...). Ils constituent à eux-seuls des traces d'un passé agricole, religieux etc. dans la commune. Il s'agit pour beaucoup de croix, de lavoirs, d'enseignes, de plaques de rue ou encore de puits. Il est à noter que plusieurs éléments de petit patrimoine industriel, tels que des cheminées isolées ou des châteaux d'eau sont également recensés. Les glacières de la Motte sont également inclus dans cette catégorie.

Le château du Grand-Saussay, de composition classique, est par ailleurs inscrit comme Monument Historique, ce qui lui apporte une protection supérieure à celle du PLU.

### Intentions de protection des éléments repérés :

- Préserver les éléments repérés au sein de cette catégorie au regard de leurs caractéristiques propres et spécifiques. Il s'agit de conserver et rénover ces éléments, en prenant soin de ne pas les dénaturer.
- Entretien des abords immédiats de l'élément patrimonial afin de valoriser sa présence dans les paysages urbains.



## La préservation du patrimoine ballancourtois

### Les éléments à préserver, par-delà les constructions identifiées

- La composition de la façade
  - L'alignement des percements est préservé, notamment dans les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel,
  - La mise en valeur des rez-de-chaussée commerciaux par un revêtement différencié et qualitatif permet de structurer la façade,
  - Les éléments structurant la façade sont conservés,
  - Les encadrements de fenêtres participent de la structuration de la façade. Dans ce cas les volets sont déconseillés,
  - Les porches ruraux doivent être autant que possible conservés dans leurs dimensions originelles,
  - La forme architecturale de la rue et la structure générale du bâtiment doivent être conservées,
  - Le ravalement restera discret et uni, hors des rez-de-chaussée commerciaux,
  - Le fort décalage des fenêtres déstructure la façade et ne sera pas mis en œuvre.
  
- Les éléments décoratifs
  - Les niches, plaques, modénatures et autres éléments décoratifs d'intérêt patrimonial et esthétique doivent être conservés, voire mis en valeur.
  
- Les fenêtres et encadrements pour les ouvertures
  - Les encadrements de fenêtre doivent être autant que possible conservés et/ou restaurés,
  - Les fenêtres privilégieront, sur les constructions anciennes, une implantation verticale et une forme allongée,
  - Les volets en bois persiennés sont à privilégier sur les étages supérieurs,
  - Les volets roulants en PVC doivent être évités, surtout dans le cas de façades présentant des volets en bois,
  - Les caissons apparents, surtout s'ils débordent de l'alignement de la baie, sont à éviter strictement,
  - Les volets doivent être alignés entre eux sur une même façade, préférentiellement à l'alignement de la façade,
  - La hauteur originelle des percements doit être, dans la mesure du possible, être préservée en façade sur rue,
  - Les marquises sont à proscrire strictement en façade sur l'habitat rural et seront avec une structure fine (plutôt en fer forgé) en cas de villas et maisons en meulière,
  - Les garde-corps, notamment lorsqu'ils sont ouvragés, sont à préserver et entretenir.

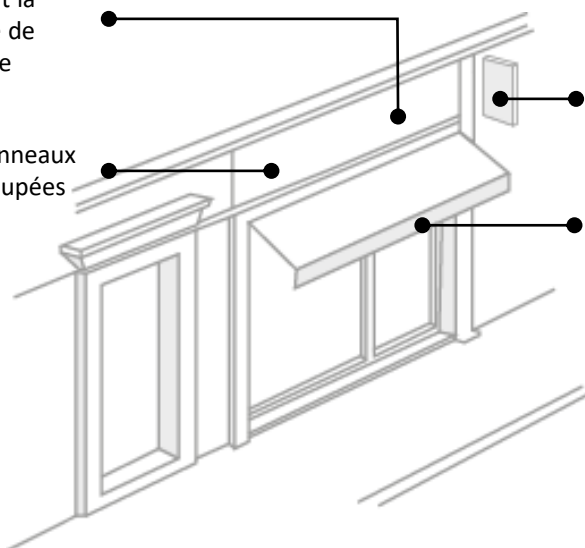
## La préservation du patrimoine ballancourtois

### Les éléments à préserver, par-delà les constructions identifiées

- Les façades commerciales

Panneau aligné à la baie et respectant la modénature de l'immeuble

Enseigne sur panneaux ou lettres découpées



Les enseignes en drapeau doivent rester discrètes

Rappel possible sur le baldaquin du store



Les devantures et enseignes discrètes sont à privilégier, notamment par la peinture et un jeu de lettrages adapté



La devanture doit rester séparée du 1<sup>er</sup> étage et s'inscrire à l'intérieur de la travée de chaque immeuble



La surabondance d'enseignes, notamment en drapeau, nuit à la qualité du paysage urbain



Les caissons débordant de l'alignement de la baie et ne tenant pas compte de la façade préexistante sont à éviter strictement



## La préservation du patrimoine ballancourtois

### Faire évoluer les constructions dans le respect du patrimoine bâti

- Les extensions des constructions

En tant qu'elle constitue une intervention complémentaire par rapport au bâti, l'extension peut être considérée en quelque sorte comme une « greffe » sur la construction préexistante et doit être traitée avec attention.

Elle constitue un volume à part entière, qui doit s'harmoniser avec le bâtiment existant et lui donner un intérêt supplémentaire. Elle doit ainsi tenir compte de la typologie architecturale de la construction à laquelle elle vient se greffer, notamment pour que le gabarit de l'extension soit adapté (soit en étant nettement moindre, soit en se situant dans la continuité du volume existant).

#### Deux manières d'aborder les projets :

- **Concevoir l'extension comme la continuité du projet d'origine:**

Une attention particulière sera portée à la continuité des volumes, des matériaux, des types de percements. Il est alors nécessaire de veiller à prolonger les modénatures s'il y en a, à reproduire les proportions des baies originales et harmoniser les menuiseries.



- **Utiliser un style résolument contemporain, en contraste avec la construction d'origine :**

L'extension peut être projetée dans le but d'affirmer un contraste, établissant du même coup un « dialogue » architectural complémentaire avec le bâtiment existant. L'emploi de matériaux, de formes et de choix constructifs différents de ceux utilisés pour la construction existante devra être réfléchi, afin que le contraste établi assure une mise en valeur réciproque des différentes architectures.



- L'isolation des constructions

L'isolation des constructions patrimoniales ne doit pas venir détériorer leurs façades. Aussi, l'isolation de ces constructions se fera par l'intérieur, en portant une attention à ce que les procédés d'isolation ne viennent perturber les équilibres hygrométriques de la construction. L'isolation par l'extérieur des constructions repérées est proscrite.

Il est à noter que les déperditions de chaleur des constructions anciennes se font principalement par les huisseries et la toiture. Leur rénovation peut permettre une forte amélioration de la performance énergétique des constructions. En cas de remplacement des huisseries, il est fortement recommandé l'emploi de matériaux nobles permettant la qualification de la construction (l'emploi du PVC est notamment proscrit).