

## 2.2 Justifications et impacts sur l'environnement

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





# Sommaire

Introduction .....	5
Explication des choix retenus pour établir le PLU.....	7
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD .....	7
2. La prise en compte des documents supra-communaux.....	17
A. Le SDRIF .....	17
B. Le SRCE .....	22
C. Le PDUIF .....	24
D. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands .....	26
E. Le SAGE Orge-Yvette .....	27
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques .....	29
1. L'objectif démographique au regard de la production de logements envisagée.....	29
2. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain .....	30
Justification des OAP .....	35
1. La RN 20.....	36
2. La ferme du château .....	38
3. Les Hauts-Fresnais .....	40
4. Le centre-village .....	42
5. Rue du Perray .....	43
6. Chemin du Bas de la Plaine .....	44
7. Les Daunettes .....	45
A. OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole.....	46
B. OAP Transport, déplacement et trame agricole .....	48
Étude justifiant la modulation de la constructibilité aux abords de la RN 20, au titre des articles L111-6 à 8 du Code de l'urbanisme .....	50
Justification de la délimitation des zones et du règlement .....	58
1. Motifs de la délimitation des zones .....	58
2. La destination et sous destination des constructions.....	71
3. Justification de la délimitation des zones et du règlement .....	74

A.	Les zones urbaines : UCV (UCVI, UCVm, UCVp) : .....	74
B.	Les zones urbaines : UR1 .....	81
C.	Les zones urbaines : UR2 .....	85
D.	Les zones urbaines : UR3 .....	89
E.	Les zones urbaines : UC.....	92
F.	Les zones naturelles : UM .....	95
G.	Les zones urbaines : UAE (UAEd) .....	99
H.	Les zones urbaines : UE (UEm).....	103
I.	Les zones agricoles et naturelles : A (Aj) .....	106
J.	Les zones agricoles et naturelles : N (NI, et les 5 STECAL) .....	110
K.	Les zones d'urbanisation future : AUX .....	116
L.	Les zones d'urbanisation future : 2AU .....	119
4.	Autres dispositifs du règlement .....	121
A.	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures .....	121
B.	Stationnement .....	121
C.	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques.....	124
Les autres dispositions .....		125
1.	Les emplacements réservés .....	125
2.	Les outils de mixité sociale .....	127
3.	Les espaces boisés classés (EBC) .....	128
4.	Les éléments de patrimoine et de paysage à protéger .....	129
Impacts du PLU sur l'environnement.....		133
1.	Analyse du PADD .....	134
2.	Analyse des OAP .....	137
3.	Analyse du dispositif réglementaire.....	141
Les indicateurs de suivi .....		143

# Introduction

## *Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme*

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques, et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.



# ■ Explication des choix retenus pour établir le PLU

## 1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

### ➤ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 22 septembre 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, s'est tout d'abord construit autour des objectifs suivants :

- La maîtrise du développement urbain tout en prévoyant des logements pour les jeunes et les personnes âgées ainsi que les logements sociaux
- La préservation de la qualité environnementale et agricole de la commune
- L'encouragement au développement économique sur le territoire communal
- Prendre en compte l'arrivée du projet de l'Aménagement de la RN20 du conseil départemental
- L'intégration des diverses évolutions législatives et réglementaires

## Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les eux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><b>Les transports en commun :</b> Cinq lignes de bus sont gérées par le transporteur Daniel Meyer (racheté par le gestionnaire de transports Keolis) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La ligne DM151 allant de Arpajon à Paris Porte d'Orléans et marquant plusieurs arrêts à Ballainvilliers. L'itinéraire suit un axe nord/sud.</li> <li>• La ligne DM153 de Arpajon et desservant à son terminus la gare de Massy RER (ligne C et B).</li> <li>• La ligne DM 17B, empruntant la route de la Grange aux cercles, rue des Écoles et de Saint-Sauveur, et qui mène à la gare d'Épinay-sur-Orge.</li> <li>• La ligne DM6B qui part rue du Perray et qui dessert la gare de Sainte-Geneviève-des-Bois</li> </ul> <p>Les enjeux visent à développer le réseau de bus afin de renforcer les connexions internes et les connexions avec les autres communes. Les fréquences de bus vers la gare d'Épinay-sur-Orge sont aujourd'hui insuffisantes alors qu'il s'agit de la principale gare empruntée par les ballainvillois.</p> <p><b>Le réseau routier :</b> Ballainvilliers est desservi par un axe routier majeur à l'échelle départementale avec la N 20. Il assure une connexion entre Ballainvilliers et le réseau routier à l'échelle régionale et nationale.</p>	<p><b>1. Un territoire à connecter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Améliorer l'articulation des différents pôles</b></li> </ul> <p>Le développement du territoire communal doit s'accompagner d'un renforcement des connexions avec les communes extérieures mais aussi au sein de la commune. Le projet de la commune doit intégrer le plan directeur de la RN 20 mais aussi prendre en compte le schéma de circulations douces issu de l'ancienne agglomération (Europ'Essonne).</p> <p><b>Les transports en commun</b> Soutenir le développement d'un site propre de transport en commun sur la RN 20, et notamment la réalisation de deux stations de transport en commun sur le territoire (Joncs Marins et Petit Ballainvilliers) Augmenter les fréquences de bus vers la gare d'Épinay Agir dans le cadre de l'Agglomération pour renforcer les transports en commun et développer d'une liaison entre le bourg et Villebouzin (par une navette par exemple)</p> <p><b>Le réseau routier</b> Accompagner le projet de deuxième franchissement de la RN 20 au niveau du centre commercial des berges du Rouillon pour désengorger la circulation</p>

Les eux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>La N20, à l'ouest, traverse la commune du nord au sud. Cet axe est structurant à l'échelle régionale. Il dessert Ballainvilliers depuis Paris et les places dynamiques de l'agglomération parisienne (Antony, Bourg-la-Reine...)</p> <p><b>Les liaisons douces :</b> Des bandes cyclables existent à Ballainvilliers. Elles sont présentes le long des principaux axes de la commune (N 20 et D 186), la zone 30 rue de Longjumeau. De nouvelles ont été créées, celle de la route de la Grange aux cercles et rue des Écoles, qui permet de relier le centre-ville au parc d'activités des Frênes.</p> <p>Les sentes piétonnes identifiées à Ballainvilliers permettent de traverser les lotissements d'habitat individuel qui se sont organisés autour de voies internes.</p> <p>Le maillage des circulations douces est en cours de développement. La commune prévoit de prolonger certaines bandes cyclables.</p>	<p><b>Les liaisons douces</b> Le réseau de liaisons douces sera renforcé à l'échelle du territoire communal dans une logique de cohérence territoriale et d'articulation entre les différents pôles d'attractivité. Il s'agit d'étendre les liaisons douces (cyclables et piétonnes) et faire du balisage et de la signalisation.</p> <p>Les axes réalisés en priorité assureront les liaisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ bourg-Longjumeau</li> <li>○ bourg-Villebouzin</li> <li>○ contournement du bourg permettant de faciliter les liaisons Villebouzin-Beaulieu</li> <li>○ vers Epinay-sur-Orge</li> </ul> <p>Améliorer et sécuriser les liaisons piétonnes à l'intérieur du bourg</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p><b>La croissance démographique :</b></p> <p>La commune de Ballainvilliers compte 4 178 habitants au dernier recensement de 2014 (<i>chiffre officiel INSEE – population municipale</i>). L'évolution de la population est marquée par trois phases distinctes. Une période de croissance régulière entre 1968 et 1999, une période de forte croissance de 1999 à 2014 et un retour à une croissance moins soutenue depuis lors.</p> <p>L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel<sup>1</sup> et le solde migratoire<sup>2</sup>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le solde naturel a été faible et régulier sur toute la période. Il a atteint son niveau le plus haut (+ 1,2% par an en moyenne) dans la première moitié des années 1970 ce qui s'explique par l'arrivée de jeunes ménages sur la commune qui ont fait croître le taux de natalité. Depuis, il a varié entre -0,1% et 0,9%. Ces dernières années, il a été positif avec une variation de 0,4%.</li> <li>• Le solde migratoire a connu des variations plus importantes. Très élevé entre 1968 et 1975 en raison de la réalisation de nombreux logements, il a alors connu une baisse forte et progressive pour atteindre 0,9% entre 1990 et 1999.</li> </ul> <p><b>L'offre de logements :</b></p> <p>Le dernier chiffre officiel de 2014 indique un parc de logements de 1 611 logements au sein de la commune. Parmi ces logements il y a :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 512 résidences principales (soit 93,8% du parc)</li> <li>- 10 résidences secondaires ou logements occasionnels (soit 0,6% du parc)</li> <li>- 89 logements vacants (soit 5,5% du parc)</li> </ul>	<p><b>2. Un territoire urbain à valoriser et à conforter</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Adopter une croissance démographique modérée, permettant d'accueillir les enfants ballainvillois et d'intégrer de nouvelles populations</b></li> <li>• <b>Mettre en place les conditions permettant de diversifier l'offre de logements</b></li> </ul> <p>Le nombre d'habitants était de 4 358 au 1<sup>er</sup> janvier 2018 (chiffre INSEE). À partir des opérations déjà commencées et des projets envisagés dans le PLU, la population estimée à l'horizon du PLU serait de 5 500 habitants environ</p> <p>Afin d'atteindre cet objectif démographique, il convient de permettre la réalisation de nouveaux logements tout en veillant à maîtriser le nombre et le rythme de construction.</p> <p>L'évolution du parc de logements devra également permettre la mise en œuvre des objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération. Ce nouveau PLH est en cours d'élaboration.</p> <p>Un des objectifs est également de tendre vers le seuil de 25% de logements sociaux fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).</p> <p>L'augmentation de l'offre en logements s'accompagnera d'une diversification du type de logements afin d'offrir une diversité du parc tant en termes de taille que de prix et de favoriser ainsi une mixité sociale au sein de la population communale.</p> <p>Permettre la réalisation de nouveaux logements dans l'espace urbain existant tout en veillant à conserver l'identité de chaque quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer une évolution douce des quartiers pavillonnaires</li> <li>• Permettre de petites évolutions du bâti dans les quartiers d'habitat organisé</li> </ul> <p>Par ailleurs, il s'agit de permettre la réalisation de logements sur des secteurs définis :</p>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Le parc de logements est passé de 331 logements à la fin des années 1960 à 1 611 logements en 2014. Celui-ci a donc été multiplié par presque cinq au cours des cinq dernières décennies. L'évolution du parc de logements n'a pas suivi un rythme régulier depuis les années 1975. En effet, le rythme de construction de logements a connu un ralentissement durant la période 1982-1999 avec une moyenne annuelle de 12 logements pour la première moitié et de 17 pour la seconde moitié de la période. Au début du nouveau millénaire, on remarque un rythme de construction beaucoup plus soutenu. Pour la période 1999-2009 il est de 39 logements par an.</p> <p>Le parc de logements de Ballainvilliers se compose d'une part importante de logements de grande taille. En effet, environ 70% des logements sont composés de 4 pièces ou plus. Près de la moitié du parc est constitué de logements de 5 pièces ou plus.</p> <p>Les petits logements (1 ou 2 pièce(s)) représentent 12%, avec une différence importante entre les 2 pièces (8,9% des logements de la commune) et les studios (3,1%).</p> <p>Les logements sont davantage enclins à accueillir des ménages de moyenne et grande taille (couples avec enfant(s), couples sans enfant etc.).</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Finaliser le projet des Hauts Fresnais qui va engendrer la réalisation d'environ 160 logements en maisons de ville et habitat collectif dont environ 60 logements sociaux</li> <li>• Mettre en œuvre le projet de 38 logements sociaux de la rue du général Leclerc</li> <li>• Permettre la réalisation d'un programme d'environ 60 logements sociaux à proximité de l'hôpital des Magnolias</li> <li>• Développer une nouvelle offre d'environ 60 logements de standing autour de la ferme du château afin de proposer des logements pour les personnes seules souhaitant quitter leurs grands logements ou pour les jeunes actifs.</li> <li>• Favoriser la mutation de la zone d'activité des Daunettes vers un quartier de logements connectés au bois et au cœur du village</li> <li>• Permettre l'urbanisation à long terme de la zone au nord du village pour réaliser des logements sous forme d'habitat individuel et de petits collectifs incluant des logements sociaux.</li> </ul>
<p>La commune de Ballainvilliers comprend plusieurs édifices remarquables constituant le patrimoine architectural et urbain de la commune. Le patrimoine Ballainvillois se situe majoritairement dans le centre-village notamment le long de la rue de l'Église.</p> <p>Il se décline en plusieurs entités et typologies. Il est composé d'édifices qui témoignent de l'histoire de Ballainvilliers (L'église, l'ancienne Mairie, le Château de Ballainvilliers, etc.) et d'ensembles de maisons remarquables qui font partie du patrimoine et de l'identité Ballainvilloise.</p> <p>Les éléments patrimoniaux identifiés dans le diagnostic sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le château de Ballainvilliers</li> <li>• Église Saint-Philippe-Saint-Jacques-le-Mineur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Valoriser les éléments du patrimoine bâti</b></li> </ul> <p>L'avenir de Ballainvilliers s'appuie sur la préservation et la valorisation des éléments bâtis témoins du passé.</p> <p>Le développement urbain doit pouvoir se faire dans le respect de la trame urbaine ancienne et la préservation des éléments du patrimoine bâti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et protéger les bâtiments significatifs de son architecture tels que le château, l'église, le front bâti contigu à l'ancienne mairie place Lacoste, les maisons bourgeoises et les fermes remarquables dans le vieux village (notamment rue Saint-Sauveur, rue de l'Église)...</li> <li>• Protéger le front bâti au bord de la RN 20 au sud de la commune</li> <li>• Poursuivre la requalification des rues principales dans l'esprit de la rue de Longjumeau (cœur de ville, Villebouzin)</li> </ul>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le château de la Baronnie</li> <li>• Ancienne école communale</li> <li>• Maison la Tourelle</li> <li>• Résidence le Clos du château</li> </ul>	
<p>Au total, il est recensé 2 007 emplois au sein de la commune en 2014 (<i>donnée INSEE</i>).</p> <p>L'indicateur de concentration d'emplois<sup>1</sup> (100,9) indique qu'il existe un emploi à Ballainvilliers pour un actif occupé résidant au sein de la commune. Cet indicateur de concentration d'emplois est équilibré et montre que la commune détient à la fois un rôle résidentiel et d'emploi à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay.</p> <p>L'indicateur de concentration d'emplois a augmenté entre 2009 et 2014, passant de 96,2 à 100,9. Ce phénomène s'explique par une augmentation importante du nombre d'emplois, avec 364 emplois de plus durant cette période (une augmentation de 22,2% sur la période, soit environ 4% par an). L'augmentation du nombre d'emplois a été de surcroît plus rapide que l'augmentation du nombre des actifs (12,8% sur la période, soit 2,4% par an).</p> <p>Le secteur tertiaire est majoritaire dans l'activité économique de la commune. Il représente un peu moins de trois établissements économiques sur quatre (73,5%) et également un peu plus de huit emplois salariés sur quatre (81,7%).</p> <p>Le tissu économique de Ballainvilliers se compose principalement de très petites structures (TPS) et micro-entreprises (TPE). Légèrement plus de 9 établissements sur 10 de la commune sont composés de moins de 10 salariés (91,3%), environ 68% des établissements n'ont aucun salarié. Ces établissements accueillent peu d'emplois salariés (7,2%).</p> <p>Les petits et moyens établissements de plus de 10 salariés sont représentés à la hauteur de 8,7% dans le tissu économique communal. Ils sont pourvoyeurs</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Soutenir le développement économique du territoire</b></li> <li>• <b>Favoriser un équilibre habitat/emplois</b></li> </ul> <p>La stratégie de développement économique s'articule autour de trois grands axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la densification et le renforcement du positionnement des zones existantes aux abords de la RN 20 en faveur d'activités tertiaires génératrices d'emploi</li> <li>• Réfléchir au déménagement des activités de la zone des Daunettes vers les secteurs économiques aux abords de la RN 20</li> <li>• Développer l'offre foncière économique afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire</li> <li>• Ce développement économique doit être étudié en lien avec l'Agglomération (Communauté Paris Saclay).</li> </ul> <p>L'offre de commerces et services de proximité devra être soutenue et accompagnée dans une double perspective de satisfaction des besoins de la population communale et de renforcement de l'attractivité des différents pôles de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre les actions auprès de l'Agglomération en faveur des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire</li> <li>• Poursuivre la politique de soutien aux commerces et aux artisans locaux</li> <li>• Dynamiser le centre village en requalifiant la place commerciale par une amélioration de l'espace public,, en revitalisant les commerces existants et en envisageant des possibilités de développement des services médicaux et paramédicaux.</li> </ul>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>de 82,8% des emplois. Les 9 établissements de 50 salariés ou plus sont à l'origine de 1205 emplois (63%).</p> <p>Le territoire de Ballainvilliers comporte plusieurs parcs d'activités, dont deux sont gérés par la CPS : la ZAE des Daunettes et la ZAE des Frênes. La zone des Bouleaux est gérée par une AFUA.</p>	

<p>Le diagnostic a recensé les équipements existants à Ballainvilliers. La commune possède d'une très bonne offre en équipements, compte tenu du nombre d'habitants.</p> <p><b>Les équipements administratifs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'hôtel de ville</li> <li>• Le centre de secours et le cimetière</li> </ul> <p><b>Les équipements scolaires et de petite enfance :</b> La commune de Ballainvilliers compte deux écoles primaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'école « <b>Les Marais</b> » :       <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'école maternelle : 104 élèves</li> <li>- L'école élémentaire : 223 élèves</li> </ul> </li> </ul> <p><b>L'effectif total</b> de l'école primaire pour la rentrée 2017 est donc de 327 élèves.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'école « <b>Les Hauts Fresnais</b> » :       <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'école maternelle : 90 élèves</li> <li>- L'école élémentaire : 114 élèves</li> </ul> </li> </ul> <p><b>L'effectif total</b> de l'école primaire pour l'année 2015-2016 est de 204 élèves avec 3 départs et 2 nouvelles inscriptions. Quelques travaux mineurs sont à prévoir.</p> <p>Ballainvilliers compte également à proximité du groupe scolaire, deux <b>accueils de loisirs sans hébergement</b> (Les Toon's et Les Frimousses) et une <b>crèche halte-garderie</b> (Les Pit'chounes).</p> <p><b>Les équipements culturels :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le château et son parc racheté par la municipalité qui accueille des évènements culturels. Au sein de ce site se trouvent 3 salles de réception d'une capacité totale d'environ 200 personnes.</li> <li>• La salle des Daunettes qui accueille divers concerts et spectacles. Elle a une capacité d'accueil de 160 personnes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Compléter l'offre d'équipements collectifs</b></li> <li>• <b>Poursuivre la politique volontariste du développement des services pour les familles, la jeunesse et les seniors</b></li> <li>• <b>Développer le lien social et intergénérationnel</b></li> </ul> <p>Le projet doit prévoir les équipements nécessaires afin de répondre à un nouvel apport de population, aussi bien en termes scolaires que sportifs. Le projet communal prévoit également la création de structures d'accueil notamment destinées aux jeunes et aux plus âgés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir l'extension de la nouvelle école pour permettre d'accueillir les nouveaux habitants de la deuxième tranche du projet des Hauts Fresnais</li> <li>• Saisir l'opportunité de la vente de l'ancienne école de Villebouzin appartenant à la commune de Longpont afin de disposer d'un équipement public communal de quartier</li> <li>• Réaliser un nouveau centre de loisirs</li> <li>• Répondre aux besoins de salles supplémentaires pour les associations et la commune (rénovation de l'asile et plus largement du Château, petite chapelle, ...)</li> <li>• Permettre la pratique libre des sports de plein-air (opération « le sport pour tous à Ballainvilliers »), installation d'un parcours de santé et d'un city park</li> <li>• Optimiser et pérenniser le conservatoire</li> <li>• Accompagner les évolutions nécessaires de l'hôpital privé Les Magnolias</li> <li>• Poursuivre la politique d'économie d'énergie dans les bâtiments communaux</li> <li>• Garantir le raccordement des nouvelles constructions au réseau de fibre présent sur l'ensemble du territoire urbain et notamment dans les projets d'extension de l'urbanisation</li> </ul>
--	---

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Le diagnostic rappelle que la trame verte et bleue ne doit pas être pensée seulement à l'échelle communale, mais doit aussi s'inscrire dans un cadre plus large à l'échelle intercommunale.</p> <p>La trame boisée est présente de manière diffuse :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• en espace urbain (cœurs d'îlots, jardins privés, espaces d'accompagnement de lotissements),</li> <li>• Dans le bois des Daunettes,</li> <li>• au sein des espaces agricoles sous des formes assez ponctuelles,</li> <li>• en limite entre l'espace agricole et l'espace urbain (notamment au nord de Villebouzin).</li> </ul> <p>L'ex communauté d'agglomération Europe Essonne avait par ailleurs travaillé sur une étude de trame verte et bleue à l'échelle du territoire intercommunal. Cela permet de resituer la commune dans un contexte plus large et de bien voir l'importance des espaces agricoles de la commune.</p> <p>Les besoins de continuités font apparaître l'importance de l'espace agricole et de la vallée du Rouillon, ainsi que le bois des Daunettes, en continuité du bois des Templiers.</p> <p>La trame verte est composée de plusieurs éléments :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Boisements (notamment le bois des Daunettes)</li> <li>• Espaces verts publics (parc du Château notamment)</li> <li>• Resserres en haies en espace agricole</li> <li>• Espaces en herbe/prairies (accompagnant de l'habitat, des zones d'activités ou des délaissés de routes...)</li> <li>• Les espaces verts privés (jardins, espaces des résidences collectives)</li> </ul>	<p><b>3. Un territoire agricole et naturel à préserver</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Protéger les espaces naturels, préserver la vocation agricole du territoire, favoriser la diversification des usages et maintenir les continuités agricoles</b></li> <li>• <b>Renforcer la trame verte et bleue de la commune</b></li> </ul> <p>L'ensemble de la trame verte de la commune participe à son identité paysagère et à la qualité du cadre de vie offert aux habitants. Le projet urbain communal vise à conserver et protéger l'ensemble de la trame verte et la coulée agricole qui traversent son territoire. Les éléments arborés visés sont principalement ceux qui inscrivent les limites du bâti dans l'espace et qui participent à son intégration dans le paysage agricole environnant.</p> <p>Cette trame verte sera renforcée par l'aménagement de nouveaux espaces publics et l'intégration paysagère des futures extensions urbaines notamment par la création de nouveaux alignements arborés.</p> <p>Il s'agit enfin de maintenir et protéger a minima les 230 ha d'espaces naturels et agricoles, dont une grande partie déjà classée en ENS (espace naturel sensible).</p> <p><b>Trame verte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les grands espaces boisés, les resserres en espace agricole, les arbres isolés, les haies et la nature en ville</li> <li>• Reconquérir le bois des Daunettes en le préservant et en réaménageant les cheminements existants</li> <li>• Poursuivre les plantations d'arbres dans le cadre des naissances sur le territoire</li> <li>• Réaliser un espace vert et de loisirs marquant la transition entre l'espace agricole et le quartier des Hauts-Frenais.</li> <li>• Développer l'éco-pâturage</li> <li>• Accueillir un poney-club</li> </ul>

La commune est traversée par le Rouillon. Il s'agit d'un petit ruisseau de 10 km de long qui prend sa source à Courtaboeuf et finit sa course dans l'Yvette, à l'ouest de la gare de Balizy.

Le reste du réseau hydrographique est composé par des éléments ponctuels et artificiels, notamment les bassins de rétention dans les zones d'activités.

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes 3 et 5. La classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser, et la classe 5 correspond aux zones en eau.

Le Rouillon est identifié comme zone en eau. Ses abords sont considérés comme des zones humides ou potentiellement humides de classe 3. Il faudra donc vérifier dans ces zones la présence effective ou non d'une zone humide avant de construire.

#### **Trame bleue**

- Préserver le Rouillon
- Conserver la vocation naturelle des espaces aux abords du Rouillon

#### **Espaces agricoles**

- Développer l'agriculture urbaine, notamment à travers la préservation et la création de jardins partagés
- Favoriser la prise en compte des activités agricoles dans le PLU et le travail des exploitants en facilitant leurs déplacements.

#### **Paysage**

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

## 2. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE).

### A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

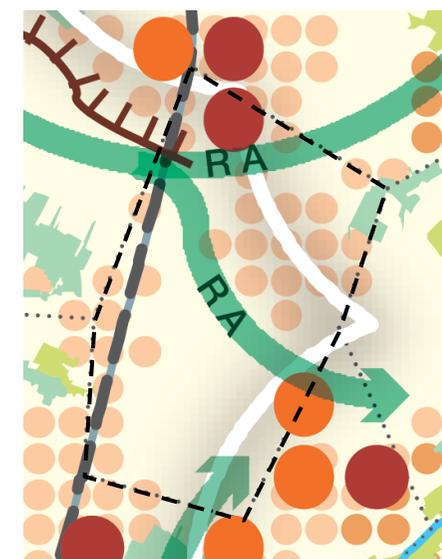
Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Ballainvilliers doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
<p><b>Le SDRIF</b></p>  <p>  Les fronts urbains d'intérêt régional   Les espaces agricoles   Les espaces boisés et les espaces naturels   Les espaces verts et les espaces de loisirs </p> <p><b>Les espaces urbanisés</b></p> <p>  Espace urbanisé à optimiser   Quartier à densifier à proximité d'une gare   Secteur à fort potentiel de densification </p> <p><b>Les nouveaux espaces d'urbanisation</b></p> <p>  Secteur d'urbanisation préférentielle </p> <p><b>Les continuités</b></p> <p>  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V) </p> <p>  Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares </p>	<p><b>Les espaces à protéger</b></p> <p>Les espaces verts du Bois des Daunettes au nord de la commune sont identifiés comme espaces verts à protéger. 2 continuités agricoles et espaces de respiration font l'objet d'une identification au nord et au centre du territoire de Ballainvilliers. Une autre continuité figure au sud de la commune.</p> <p><u>Prise en compte :</u></p> <p>Les espaces agricoles et naturels, de même que la continuité agricole identifiée sur le SDRIF sont identifiés et préservés conservés.</p> <p>Il est à noter que la préservation des espaces agricoles a été notamment renforcée à la fois dans le PADD et dans le dispositif réglementaire. Les continuités agricoles et de respiration ont été intégrées dans le PADD et traduites dans l'OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole.</p> <p>Enfin, il est à noter que le Bois des Daunettes a été classé en N stricte (aucune construction n'y est autorisée).</p>

## Le SDRIF



Les fronts urbains d'intérêt régional

Les espaces agricoles

Les espaces boisés et les espaces naturels

Les espaces verts et les espaces de loisirs

### Les espaces urbanisés

Espace urbanisé à optimiser

Quartier à densifier à proximité d'une gare

Secteur à fort potentiel de densification

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

Secteur d'urbanisation préférentielle

### Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

## Les espaces urbanisés à optimiser

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat.

### Prise en compte :

Ballainvilliers est concerné par cette orientation et devra donc autoriser à l'échelle communale une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. La date de référence qui sert de point de départ pour vérifier la prise en compte du potentiel de densification est celle de l'entrée en vigueur du SDRIF.

En 2013, la commune comptait, selon le référentiel territorial du SDRIF, 1 478 logements.

$1\,478 + 10\% = 1\,627$  (résultat obtenu avec le calcul de densification du SDRIF), soit 149 logements supplémentaires, c'est-à-dire une densité des espaces d'habitat de 19 logements par hectare (au lieu de 17,3).

La commune de Ballainvilliers a atteint quasiment 50% du seuil minimum. En effet entre 2013 et 2017, 75 logements ont été réalisés à travers plusieurs opérations dont celles de la rue du Général Leclerc, de la rue du Perray et des constructions dans le diffus. Il reste donc à réaliser environ 75 logements à l'horizon 2030.

Au titre du potentiel de densification, le PLU identifie 3 zones d'évolutions :

- le secteur de la ferme du château dont le potentiel est estimé à environ 60 logements
- le secteur de la rue du Perray dont le potentiel est fixé à 60 logements.
- Le secteur du général Leclerc dont le potentiel est fixé à 38 logements

Il faut également compter sur le renouvellement urbain qui devrait s'opérer dans le diffus dont le potentiel est estimé à 20 logements au vu des tendances de ces dernières années.

En effet dans les quartiers pavillonnaires, plusieurs secteurs peuvent encore évoluer ou mutés et plusieurs terrains de grande taille constituent également un potentiel pour développer une nouvelle offre de logements. De plus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire qui en découle, permettent l'évolution de ces secteurs en autorisant des extensions du bâti existant. En zone UCV, plusieurs terrains occupés notamment par d'anciennes fermes présentent un

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
	<p>potentiel de densification que le dispositif réglementaire permet de mettre en œuvre dans le respect de l'identité urbaine et patrimoniale de ce secteur.</p> <p>Sachant que le SDRIF impose que le PLU rende possible la réalisation d'au moins 149 logements au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2030, l'ensemble de ces opérations déjà réalisées, en cours ou identifiées permettent de dépasser les objectifs prescrits par le SDRIF à l'horizon 2030.</p> <p><b>Les secteurs à fort potentiel de densification</b></p> <p>Cette orientation ne concerne pas le territoire de Ballainvilliers mais les quartiers Sud de Longjumeau.</p> <p><b>Secteur d'urbanisation préférentielle</b></p> <p>Cette possibilité d'urbanisation concerne le territoire de Villiers-sur-Orge.</p> <p><b>Les secteurs de développement à proximité des gares</b></p> <p>A l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de <b>5%</b> de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible sur les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare. Sur la commune de Ballainvilliers située à proximité de la gare de Gravigny-Balizy, le potentiel d'extension représente <b>7,4 hectares</b>.</p> <p><u>Prise en compte :</u></p> <p>La commune de Ballainvilliers entend en partie utiliser cette possibilité d'extension de l'urbanisation sur le secteur Nord du vieux village en continuité de l'espace urbanisé. Une zone 2AU d'une superficie de 2,68 hectares a été conservée afin de répondre aux futurs besoins à l'horizon du PLU (10-15 ans). La zone 2AU est une zone d'urbanisation future fermée c'est-à-dire que cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU. Au moment venu, une analyse des besoins en termes de logements et d'équipements sera réalisée avant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.</p>

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
	<p>Par ailleurs, l'objectif rempli par Ballainvilliers (soit 35 logements/an entre 2013 et 2030), participe aussi à l'effort collectif de construction de logements fixé par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'hébergement (SRHH) dont l'objectif est de 4000 logements/an. Il est important de préciser qu'au vu de la superficie de la commune à l'échelle régionale, cette contribution apparaît satisfaisante. De plus, la commune a gardé une zone d'urbanisation future de plus de 2,68 hectares et un secteur de mutation future (les Daunettes) qui pourraient à l'horizon 2030 permettre le développement d'une nouvelle offre de logements en respectant la densité de 35 logements à l'hectare tel qu'il est exigé par le SDRIF en fonction du nombre total de logements restant à réaliser sur la commune d'ici 2030.</p>

## B. Le SRCE

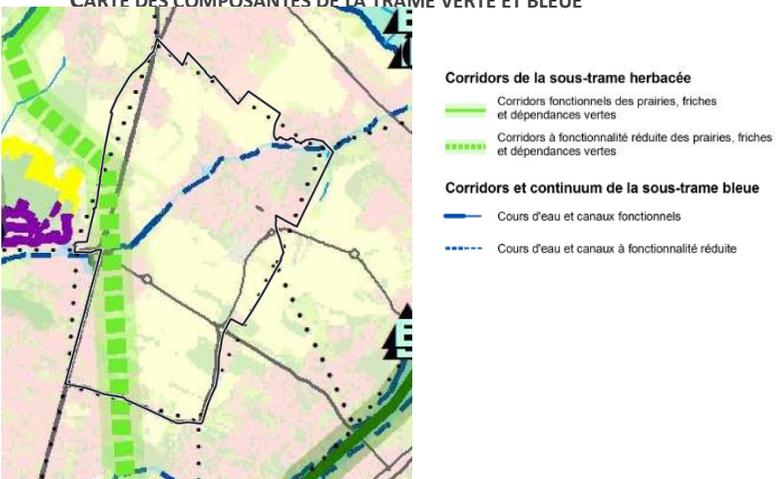
Le Schéma Régional de Cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en cœur de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le SRCE identifie, sur le territoire de Ballainvilliers :

- un corridor de la sous-trame herbacée en limite entre la plaine agricole et le quartier des Hauts Fresnais

Orientation du document	Prise en compte PLU
<p><b>Le SRCE</b></p> <p><b>CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE</b></p>  <p><b>Corridors de la sous-trame herbacée</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes</li> <li>Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes</li> </ul> <p><b>Corridors et continuum de la sous-trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Cours d'eau et canaux fonctionnels</li> <li>Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite</li> </ul>	<p><u>Prise en compte :</u></p> <p>Le SRCE est pris en compte dans le PLU de Ballainvilliers par la préservation des différents espaces naturels et agricoles. En effet, le PADD a inscrit comme orientation de « Protéger les grands espaces boisés, les resserres en espace agricole, les arbres isolés, les haies et la nature en ville » ainsi que de « Réaliser un espace vert et de loisirs marquant la transition entre l'espace agricole et le quartier des Hauts-Fresnais. ». La sous-trame herbacée en limite entre la plaine agricole et le quartier des Hauts Fresnais a été classée en secteur NI de la zone N. Cette protection permet de garantir la fonctionnalité et la vocation de ces espaces naturels. Les constructions possibles sur le secteur NI sont très limitée et ne remettent pas en cause le caractère naturel du site.</p> <p>Par ailleurs, un corridor écologique a été inscrit dans l'OAP de la RN20, notamment concernant le franchissement de la RN20.</p> <p><b>De ce fait, le PLU apparaît compatible avec le SRCE.</b></p>

Le SRCE identifie, sur le territoire de Ballainvilliers :

- Le Rouillon comme corridor de la sous-trame bleue à préserver et/ou restaurer
- La mosaïque agricole comme élément d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques

Orientation du document	Prise en compte PLU
<p><b>Le SRCE</b></p> <p><b>CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE</b></p>  <p><b>Réseau hydrographique</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer</li> <li>- - - - - Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer</li> </ul> <p><b>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ Secteurs de concentration de mares et mouillères</li> <li>■ Mosaïques agricoles</li> <li>● Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</li> </ul>	<p><u>Prise en compte :</u></p> <p>Le Rouillon et la mosaïque agricole sont pris en compte dans le PLU. Le PADD a défini comme objectifs de « Préserver les espaces naturels et maintenir les continuités agricoles » et de « renforcer la trame verte et bleue de la commune ». Ce dernier se décline dans le document par « préserver le Rouillon » et « conserver la vocation naturelle des espaces aux abords du Rouillon ».</p> <p>Par ailleurs, l'ensemble des espaces agricoles ont été classés en zone A au PLU, garantissant la préservation de leur vocation agricole.</p> <p><b>De ce fait, le PLU apparaît compatible avec le SRCE.</b></p>

## C. Le PDUIF

**Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)** est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de la conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

**Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.**

### PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE BALLAINVILLIERS :

---

#### Normes vélos :

- **Habitat collectif :**
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas
  - Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- **Bureaux :**
  - 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Activités / commerces de plus de 500m<sup>2</sup>, industrie et équipements publics :**
  - Une place pour 10 employés

### PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

---

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les seuils minimums pour l'ensemble des zones.

#### Normes véhicules :

- **Bureaux :**
  - **Inclure des normes plafond pour le stationnement :**
    - Pas plus d'1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher au-delà de 500 mètres d'une gare

#### **PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :**

---

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant cette norme plafond pour l'ensemble des zones où les bureaux sont autorisés.

#### **RECOMMANDATION :**

---

- **Logements :**
  - Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Ballainvilliers : 1,5) :
    - 1,5 x 1,5 ≈ **2,3 places par logement maximum**

#### **PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :**

---

Le diagnostic a mis en évidence des problèmes de stationnement sur l'ensemble du territoire notamment dans les quartiers pavillonnaires. Ces problèmes sont notamment liés à l'usage au quotidien de la voiture (utilisation des garages en lieu de stockage, encombrement aux heures d'entrée et de sortie des classes.).

L'usage de la voiture reste donc prédominant et il apparaît justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ». Ainsi, au vu du taux de motorisation de la commune, il est imposé de manière générale 2 places de stationnement par logement ainsi qu'une place visiteur pour 3 logements créés. Ces dispositions respectent le nombre de places de stationnement maximum recommandé par le PDUIF. Dans certaines zones, afin de respecter le PDUIF, il est précisé qu'il est exigé au maximum 2 places de stationnement par logement.

## D. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation.

### PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

---

Les choix du PADD, et particulièrement au sein de l'axe 3 « un territoire agricole et naturel à préserver » prend en compte les objectifs ayant une application directe sur le territoire communal. Ainsi, l'objectif 1 de cet axe du PADD vise à « Préserver les espaces naturels et maintenir les continuités agricoles » et « renforcer la trame verte et bleue de la commune ». Ceci passe notamment par les intentions suivantes : « préserver le Rouillon » et « conserver la vocation naturelle des espaces aux abords du Rouillon ». Une OAP patrimoine, trame verte, bleue et agricole vient renforcer et préciser les orientations du PADD sur les éléments de protection du paysage, des espaces naturels et agricoles, de la trame bleue du ru du Rouillon, etc.

De ce fait, le PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et vise à une prise en compte de la ressource en eau, notamment les cours d'eau présents sur le territoire (le Rouillon).

## E. Le SAGE Orge-Yvette

La commune appartient à l'entité du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** de l'Orge et de l'Yvette.

Le Syndicat de l'Orge a défini un plan d'action pour la gestion de la vallée de l'Orge, qui se décline en 7 objectifs à long terme :

- Protéger et améliorer la qualité des éléments constituant la trame écologique locale
- Améliorer la fonctionnalité écologique des milieux et la connectivité des espaces
- Maintenir les identités écologiques et paysagères régionales
- Développer un plan de communication et de sensibilisation du public
- Gérer les usages et les attentes de nature en Ville
- Améliorer la connaissance
- Suivre et évaluer les mesures engagées

Ce plan de gestion se décline de manière opérationnelle. La vallée est divisée en plusieurs tronçons ou sites cohérents auxquels ont été attribuées des tendances d'usage, orientant à la fois la gestion et l'entretien mais aussi les usages et le paysage souhaité.

**Les principaux enjeux liés à la préservation et l'amélioration du patrimoine naturel et paysager de ce site :**

- Protéger les milieux naturels à enjeux et la fonctionnalité des milieux (continuité écologique terrestre et aquatique) ;
- Préserver les points de vue et les ouvertures visuelles ;
- Valoriser l'interface entre la promenade et les champs agricoles ;
- Maintenir/recréer le lien avec l'agriculture périurbaine des coteaux et plateaux.

**Les principaux enjeux liés à la pédagogie et aux aspects socioculturels :**

- Mettre en valeur le site pour le rendre attractif pour les usagers
- Améliorer la continuité de promenade
- Mettre en valeur le patrimoine bâti (murs, lavoirs, moulins, etc.).

### **PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :**

---

Les choix du PADD sont concordants avec les orientations du SAGE :

**A. Protéger les espaces naturels, préserver la vocation agricole du territoire, favoriser la diversification des usages et maintenir les continuités agricoles et renforcer la trame verte et bleue de la commune**

- Protéger les grands espaces boisés, les resserres en espace agricole, les arbres isolés, les haies et la nature en ville

- Reconquérir le bois des Daunettes en le préservant et en réaménageant les cheminements existants
- Poursuivre les plantations d'arbres dans le cadre des naissances sur le territoire
- Réaliser un espace vert et de loisirs marquant la transition entre l'espace agricole et le quartier des Hauts-Fresnais.
- Développer l'éco-pâturage

## **B. Préserver les espaces naturels et maintenir les continuités agricoles et renforcer la trame verte et bleue de la commune**

### **Trame bleue**

- Préserver le Rouillon
- Conserver la vocation naturelle des espaces aux abords du Rouillon

### **Espaces agricoles**

- Développer l'agriculture urbaine, notamment à travers la préservation et la création de jardins partagés
- Favoriser la prise en compte des activités agricoles dans le PLU et le travail des exploitants en facilitant leurs déplacements.

### **Paysage**

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

Les choix du PADD concordants avec le SAGE se déclinent ensuite principalement au travers de deux OAP thématiques :

- OAP patrimoine, trame verte, bleue et agricole
- OAP Transport, déplacement et trame agricole

Dans le règlement écrit et graphique, ils se déclinent principalement par la création d'Espaces Boisés Classés ainsi que l'identification d'une zone humide avérée dans le plan de zonage. De plus, un recul de 6 mètres des berges du Rouillon est imposé pour toute construction.

**De ce fait, le PLU est compatible avec que le SAGE Orge-Yvette, et vise à une prise en compte de la ressource en eau.**

# ■ Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

## 1. L'objectif démographique au regard de la production de logements envisagée

La commune compte 4 358 habitants (population estimée par l'INSEE au 1er janvier 2015). La population est en augmentation constante. On relève une croissance démographique importante (+ 560 habitants entre 2010 et 2014) engendrée par l'arrivée d'une nouvelle population. Les récentes opérations sur la première phase du quartier des Hauts-Fresnais et du secteur du château ont apporté ce renouveau de la population.

Le PADD indique, au vu des opérations déjà commencées et des projets envisagés dans le PLU, un objectif démographique de 5 500 habitants environ à l'horizon du PLU notamment afin de répondre aux exigences du SDRIF en termes d'évolution démographique et de construction de logements. Cela correspond à la réalisation d'une moyenne de 47 logements par an à l'horizon du PLU. La construction des nouveaux logements a pour objectif de proposer une diversification de l'offre à la fois grâce à une programmation variée en termes de tailles des logements et d'un renforcement de l'offre en logements sociaux. Cette diversification permettra aux habitants d'assurer leur parcours résidentiel sur la commune. De ce fait et au regard de l'évolution récente de la taille des ménages, le nombre moyen de personnes par résidence principale devrait légèrement baisser. On estime qu'à l'horizon du PLU, le nombre de personnes par ménages sera de 2,3.

En suivant un rythme de construction de 47 logements par an à l'horizon du PLU, soit un total de 516 logements sur la durée du PLU et avec un nombre moyen de personnes par logement en baisse, l'objectif démographique à l'horizon du PLU devrait être d'environ 5 500 habitants, soit une hausse de la population (+1200 habitants environ).

Par ailleurs, l'objectif rempli par Ballainvilliers, participe aussi à l'effort collectif de construction de logements fixé par le Schéma Régional de l'Habitat et de l'hébergement (SRHH) dont l'objectif est de 4000 logements/an à l'échelle de la communauté d'agglomération Paris-Saclay (CACPS). Il est important de préciser qu'au vu de la superficie de la commune à l'échelle régionale, cette contribution apparaît satisfaisante. De plus, la commune a gardé une zone d'urbanisation future de plus de 2,6 hectares ainsi qu'une zone de mutation future (les Daunettes) qui pourrait à l'horizon 2025- 2030 (horizon du PLU) permettre le développement d'une nouvelle offre de logements en respectant la densité de 35 logements à l'hectare tel qu'il est exigé par le SDRIF en fonction du nombre total de logements restant à réaliser sur la commune d'ici 2030.

Enfin, cet objectif de production de logement reste cohérent avec le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de la CACPS voté lors du conseil municipal du 11 avril 2019, qui a vocation à décliner les objectifs du SRHH au niveau local.

## 2. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le dispositif réglementaire a été élaboré avec l'objectif de permettre cette production de logements dans les années à venir, mais aussi de mettre en œuvre la politique de la ville en matière de diversification du parc de logements et de réponse à la diversité des besoins.

La commune de Ballainvilliers affiche dans son PADD l'objectif de maîtriser le nombre et le rythme de construction de logements en permettant la réalisation de nouveaux logements dans l'espace urbain existant conformément aux orientations du SDRIF et la réalisation de logements sur des secteurs définis à savoir :

- L'opération rue du Général Leclerc dont la programmation de 38 logements est déjà réalisée.
- Les 5 secteurs de projets encadrés par une OAP :
  - La ferme du château est un projet de renouvellement urbain qui vise à développer environ 60 logements sur l'ancienne ferme du château dont les bâtiments sont aujourd'hui très vétustes.
  - Les Hauts-Fresnais constituent la deuxième phase de la ZAC des Hauts-Fresnais initiée en 2008. Elle prévoit la réalisation d'environ 160 logements dont 60 logements sociaux environ. D'une surface de 2,85 hectares, il s'agit du seul secteur ouvert à l'urbanisation dans le PLU.
  - La rue du Perray est également une opération de renouvellement urbain. Il s'agit d'un secteur composé en partie d'un ancien corps de ferme dont l'activité agricole a cessé. L'objectif est de développer une nouvelle offre de logements (60 logements environ) 100% social.
  - Le chemin du Bas de la Plaine est la suite logique de la récente opération du 95 rue du Perray. Il est prévu 54 logements environ dont 100% de logements sociaux.

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. Au vu de son occupation actuelle d'activité et de sa superficie, il est nécessaire de mener une étude spécifique pour évaluer les capacités de mutation et de programmation. En effet, les conditions en termes d'équipements et de transports doivent être réunies et évaluées pour accueillir une nouvelle population. C'est pourquoi, la zone des Daunettes a été classée en secteur d'inconstructibilité limitée afin de laisser du temps à la réflexion. Toutefois, le PLU à envisager à moyen terme une ouverture sur une tranche qui permettrait de répondre aux objectifs de la loi SRU, tout en permettant d'intégrer petit à petit la nouvelle population que ce secteur accueillerait.

La première tranche à l'horizon 2025 pourrait permettre la réalisation de 70 logements environ (100% social).

Toutefois, l'ensemble de la zone devra respecter à terme une densité minimale de 35 logements/ha conformément aux recommandations du SDRIF, ainsi que 30% de logements sociaux afin de maintenir le taux de 25% de logements sociaux exigé par la loi SRU.

- Le secteur à vocation mixte correspondant à la zone UM du règlement qui est voué également à muter sur le long terme. Il prévoit aujourd'hui à long terme 50 nouveaux logements environ dont 25 logements sociaux environ.

Le potentiel de construction dans le diffus estimé à environ une douzaine de logements, suivant les récentes évolutions et compte-tenu du dispositif réglementaire mis en place, permet de répondre aux objectifs du PADD à l'horizon du PLU. Tel que l'a montré le diagnostic foncier, le potentiel de construction de logements en dehors des sites de projet est localisé dans les zones UR2.

Par ailleurs, le PADD identifie le secteur dit du « Marais Ouest » comme potentiel d'extension de l'urbanisation à long terme. Cette identification répond à plusieurs objectifs :

- prendre en compte les potentialités de développement de la commune identifiées dans le SDRIF. Pour rappel, le SDRIF définit ce secteur comme « secteur de développement à proximité des gares »
- assurer les conditions d'une veille foncière sur ce secteur stratégique qui pourrait à l'horizon 2025- 2030 (horizon du PLU) permettre le développement d'une nouvelle offre de logements en respectant la densité de 35 logements à l'hectare tel qu'il est exigé par le SDRIF en fonction du nombre total de logements restant à réaliser sur la commune d'ici 2030.

La commune a donc conservé la zone 2AU fermée à l'urbanisation du PLU actuel (anciennement 2AUH) afin de se laisser la possibilité à long terme, à l'horizon du PLU, d'engager une réflexion pour créer un quartier afin de développer une nouvelle offre de logements et d'équipements publics. La superficie de cette zone 2AU est toutefois plus faible que la zone 2AUH du PLU précédent (2,68 hectares au lieu de 4,3 hectares). Cette nouvelle offre de logements devra être identifiée en lien avec les objectifs du PLH futur élaboré à l'échelle de la communauté d'agglomération « Paris-Saclay » et ne pourra s'envisager sans avoir effectué une analyse des besoins en équipements, notamment scolaires. Ainsi, la commune souhaite une préservation en occupation du sol agricole autant que possible. Lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur la programmation devra répondre à la densité de 35 logements à l'hectare exigée par le SDRIF.

En termes d'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, le PADD affiche la volonté de ne pas « engendrer plus de 12,5 ha de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, répartis en environ 7 ha pour répondre aux besoins en logements et équipements, et environ 5,5 ha pour permettre des projets d'infrastructures de transport (franchissement de la RN20, circulations douces) ». Les 7,5 hectares répondant aux besoins en logements et équipements correspondent à la deuxième phase du quartier des Hauts-Fresnais (2,85 hectares) dont le projet était enclenché avant l'approbation du SDRIF 2013, le secteur des Gravieres Ouest réalisés en 2015 (1,54 hectare) et le secteur d'urbanisation future 2AU fermé aujourd'hui à l'urbanisation (2,68 hectares). Les 5,5 hectares correspondant aux projets d'infrastructures de transport correspondent à la superficie brute des emplacements réservés identifiés sur

le plan de zonage en zone agricole. Cette consommation d'espaces naturels et agricoles n'est pas prévue à court terme puisque la réalisation de telles infrastructures est dépendante du droit de délaissement que peut exercer le propriétaire des parcelles couvertes par un emplacement réservé. De plus, ces infrastructures devront être en partie aménagées de manière paysagère comme le définit l'OAP Transport, déplacement et trame agricole.

Par ailleurs, la commune présente un taux de logements locatifs sociaux de 15,75% au 1er janvier 2018. La production de logements prévue vise à augmenter ce taux en imposant un pourcentage de logements sociaux par opérations. En effet, il est affiché dans le PADD la volonté de « tendre vers le seuil de 25% de logements sociaux fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) ». C'est pourquoi, pour chaque projet identifié, une partie des nouveaux logements prévus seront des logements sociaux (cf. tableau suivant). De manière réglementaire, en zone UCV, UR, et UC, tout projet de construction de plus de 5 logements, devra comprendre un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux. En zone UM, ce taux est fixé de 50%.

Ainsi, à l'horizon 2025 le PLU prévoit d'atteindre **25,90% de logements sociaux**.

	Nombre de logements existants en 2018	Nombre de logements sociaux en 2018	Taux de logement social en 2018
	1650	260	15,75
Projets identifiés dans le PLU	Nombre de logements prévus	dont logements sociaux	Taux de logements sociaux imposés par opération
Les Hauts Fresnais	164	60	36,59
Rue Général Leclerc	38	38	100,00
La Ferme du château	60	0	0,00
Rue du Perray	60	60	100,00
Chemin du Bas de la Plaine	54	54	100,00
Les Daunettes	70	70	100,00
Diffus	12	4	33,33
<b>TOTAL Projets à l'horizon 2025</b>	458	286	62,45
<b>TOTAL Général à l'horizon 2025</b>	2108	546	25,90
Zone UM du PLU	50	25	50,00
Diffus	8	3	37,50
<b>TOTAL Projets</b>	58	28	48,28
<b>TOTAL Général à l'horizon du PLU*</b>	2166	574	26,50

\* Le total général à l'horizon du PLU ne comprend pas la programmation de logements de la zone 2AU et du secteur des Daunettes. La zone 2AU étant fermée à l'urbanisation, il sera nécessaire de faire évoluer le PLU à long terme pour définir la programmation. Le secteur des Daunettes est en partie couvert par un périmètre de constructibilité limitée en attendant qu'une étude spécifique évalue en fonction des objectifs du futur PLH les capacités de mutation et de programmation.



# Justification des OAP

Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la ville de Ballainvilliers a tenu à transcrire un certain nombre d'entre eux au sein d'OAP.

## 7 OAP géographiques sont proposées :

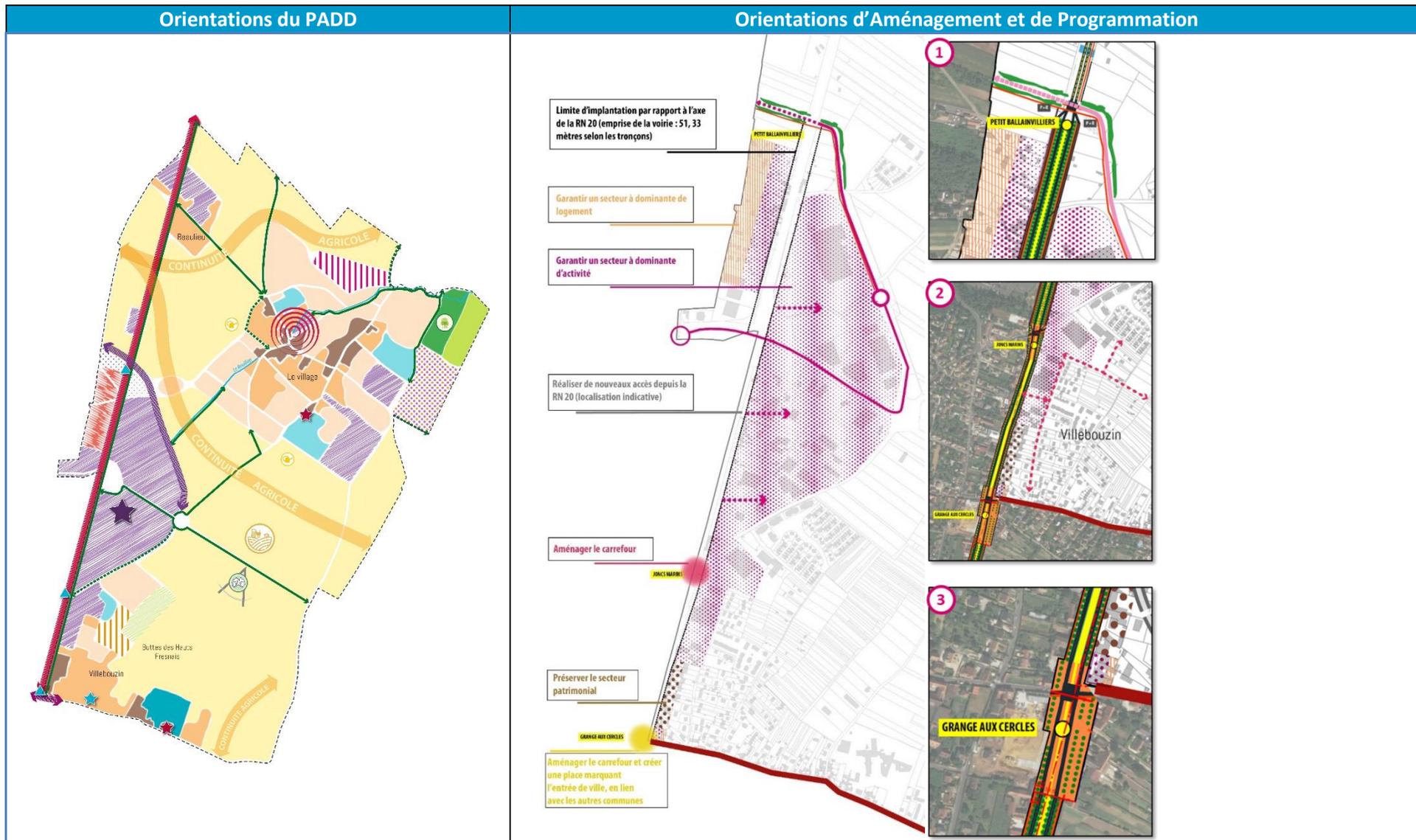
1. La RN 20
2. La ferme du château
3. Les Hauts-Fresnais
4. Centre-village
5. Rue du Perray
6. Chemin du Bas de la Plaine
7. Les Daunettes.

Deux **OAP thématiques** ont également été définies :

- OAP patrimoine, trame verte, bleue et agricole
- OAP Transport, déplacement et trame agricole

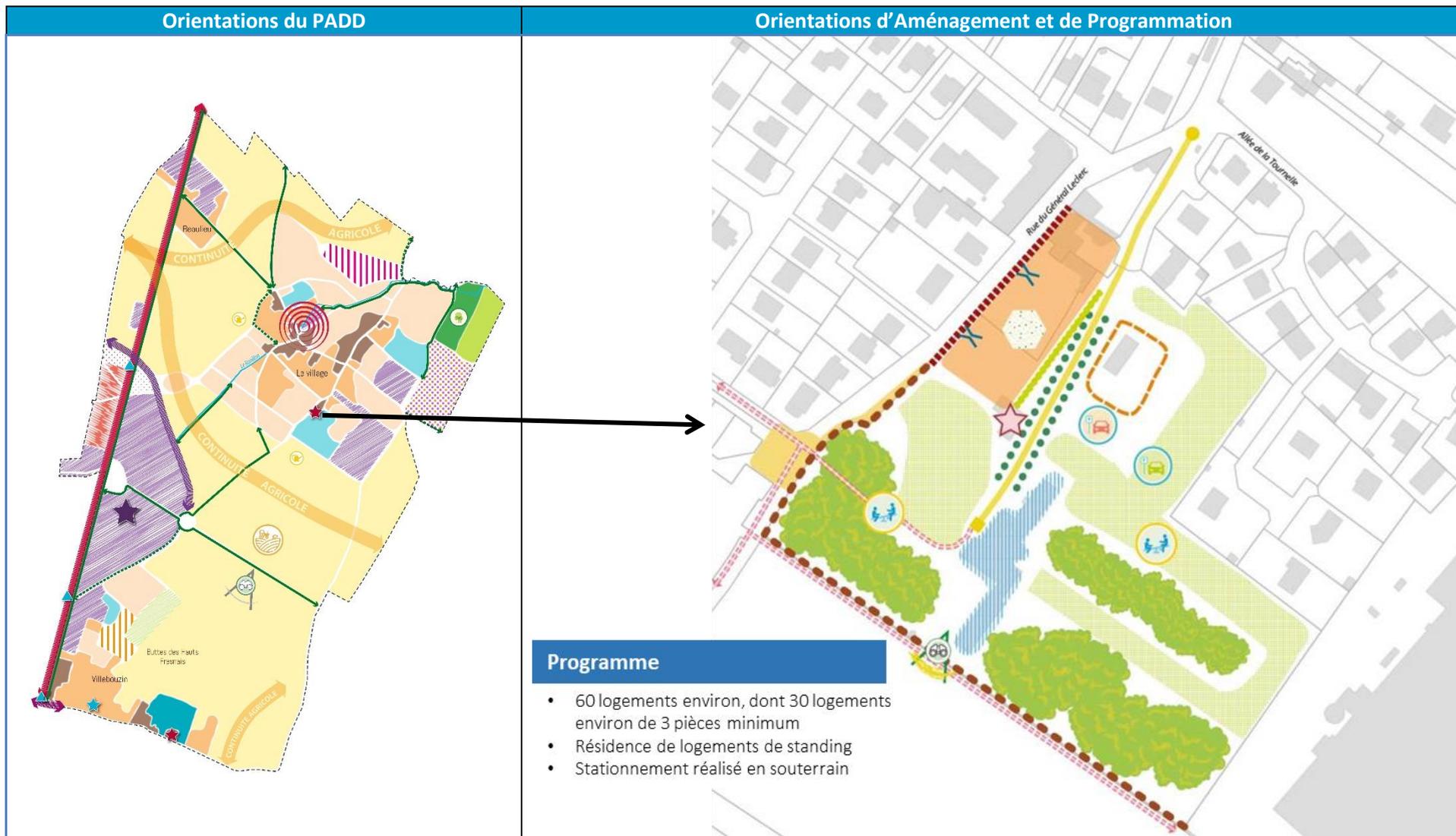


# 1. La RN 20



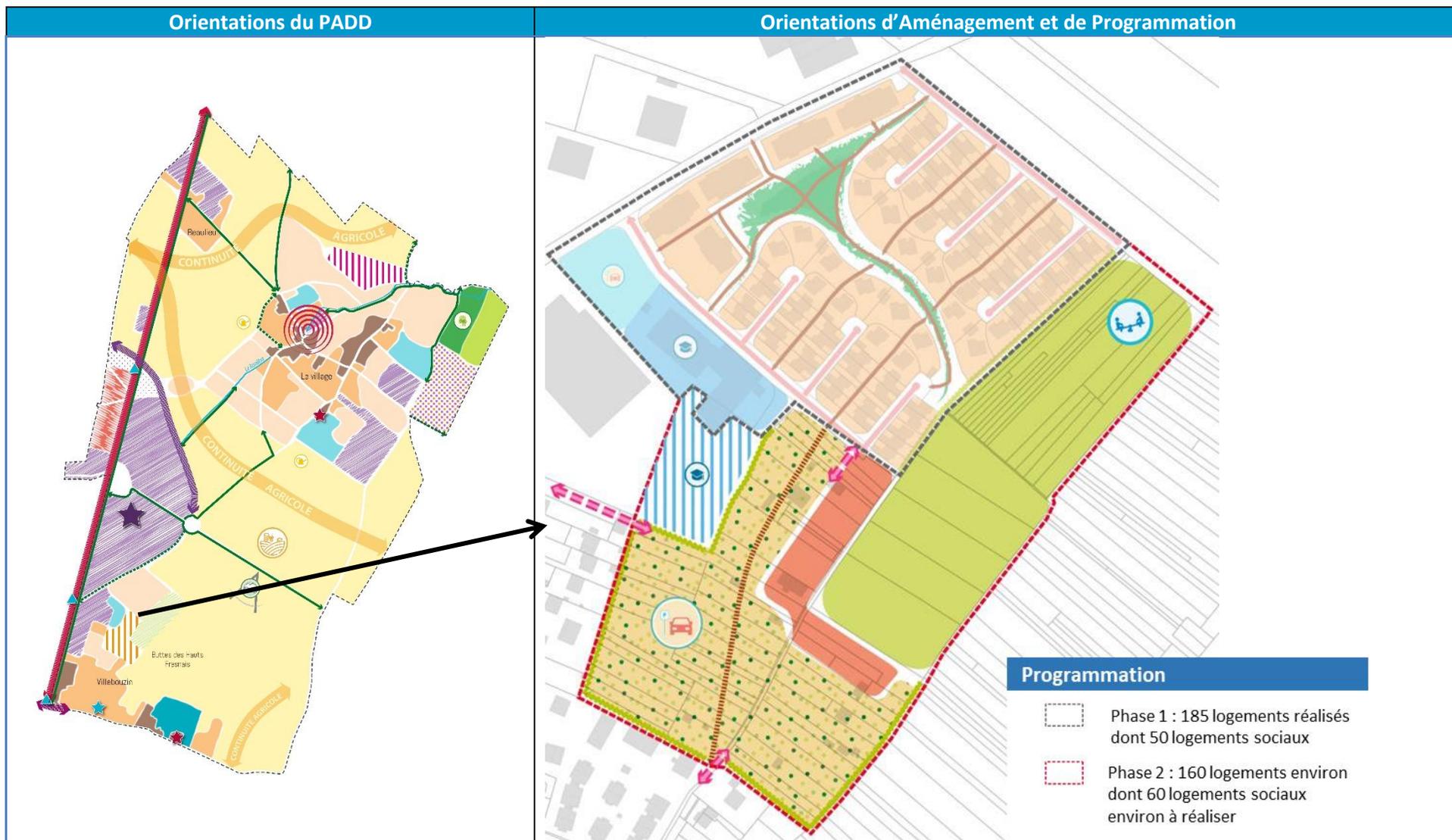
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
 <p>Soutenir le projet de réaménagement de la RN 20 et notamment la création d'un 2<sup>e</sup> franchissement de la RN20</p>  <p>Accompagner le projet de franchissement de la RN 20 au niveau du carrefour des trois communes à Villebouzin</p>  <p>Prendre en compte la création des stations du SPTC (Site propre pour transports en commun)</p>  <p>Requalifier les abords de la RN 20 en développant des opérations mixtes (logements/activités)</p>  <p>Conforter et renforcer l'offre et le positionnement des zones d'activités existantes</p>	<p>L'OAP de la RN 20 a pour objectif de traduire le plan directeur de la RN 20 sur le tronçon de Ballainvilliers. Les différents aménagements liés à la RN 20 ont été reportés sur l'OAP comme notamment l'aménagement de l'ensemble des espaces publics, des nouveaux accès depuis la RN 20, des bassins de gestion des eaux pluviales, des aménagements paysagers, etc.</p> <p>Le 2<sup>e</sup> franchissement de la RN20 s'avère être essentiel pour désengorger la route de chasse. Il s'agira d'élargir et de prolonger la rue de la Tuilerie en assurant en parallèle la création d'une liaison douce et d'un corridor écologique.</p> <p>Les autres orientations reprises de ce plan concernent la localisation, l'implantation et le gabarit des futures constructions.</p> <p>Ainsi, les futures constructions devront respecter le plan d'alignement défini depuis l'axe de la RN 20, une hauteur des constructions de R+3 maximum et 75% du linéaire à l'alignement (alignement futur défini dans le plan directeur), uniquement sur le secteur n°6 du plan directeur.</p> <p>Sur le secteur Ouest (zone UM dans le PLU) composé aujourd'hui de constructions vétustes sur l'axe de la RN 20, de petites activités et de quelques nouvelles constructions à proximité de Saulx-les-Chartreux, les futures opérations devront s'organiser selon la composition suivante : les constructions aux abords de la RN 20 devront être destinées à de l'activité permettant ainsi de limiter la pollution de l'air et sonore liée à la RN 20 pour les constructions d'habitation situées en deuxième rideau.</p> <p>Les zones d'activités existantes à l'est de la RN 20 doivent être préservées et confortées. Le secteur patrimonial situé le long de la RN 20 marquant l'entrée sud de la ville devra être préservé.</p> <p>Enfin, les futurs aménagements et constructions devront prendre en compte l'arrivée de trois gares du SPTC (Petit Ballainvilliers, Joncs Marins et Grange aux Cercles), ainsi que les parkings de rabattement.</p>

## 2. La ferme du château



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p data-bbox="203 236 266 300"></p> <p data-bbox="322 236 741 292">Préserver le patrimoine bâti historique de Ballainvilliers</p> <p data-bbox="203 371 266 419"></p> <p data-bbox="322 347 770 403">Développer une nouvelle offre de logements dans la ferme du château</p>	<p data-bbox="880 244 2098 531">L'OAP vient encadrer un projet d'ensemble qui vise à réaliser un nouveau programme de logements sur un secteur patrimonial dont les différentes caractéristiques environnementales et urbaines doivent être conservées. Ainsi, le nouveau projet de logements sera réalisé sur les anciens corps de ferme occupés par les services techniques de la mairie et par une activité privée. Certains des bâtiments sont dans un état très vétuste, voire dangereux. Il est nécessaire de réhabiliter ou reconstruire ces bâtiments. Le projet en réflexion vise à reproduire la morphologie et le gabarit des bâtiments existants afin de réaliser une nouvelle offre de logements. Des dispositions telles que le principe des cours anciennes, et la création de porches sont instaurées.</p> <p data-bbox="880 555 2098 659">La programmation de 60 logements composés de 30 grands logements (3 pièces minimum) visent à compléter le parcours résidentiel des ballainvillois et notamment les personnes âgées qui souhaitent quitter leur maison individuelle.</p> <p data-bbox="880 683 2098 850">La réalisation de cette opération sera également l'occasion d'élargir la rue du Général Leclerc avec la réalisation d'un trottoir permettant de finaliser la liaison douce reliant le centre-village à la route de Chasse. Ce nouveau projet permettrait également de financer le développement d'équipements publics pour les habitants notamment au niveau de l'asile, mais également d'intégrer l'opération « sport pour tous » avec la réalisation d'un parcours sportif notamment.</p> <p data-bbox="880 874 2098 1042">L'objectif de l'OAP est également de préserver le caractère patrimonial du secteur avec notamment la conservation du principe des cours anciennes de la ferme et des caractéristiques de la voie interne d'accès au château, la rénovation de la petite chapelle et de la façade de l'asile, la protection du mur d'enceinte du parc du château, etc. De fait, la présence de ce patrimoine constitue un point de vigilance notamment sur les transitions entre le site de projet et le bâti ancien.</p> <p data-bbox="880 1066 2098 1201">Le volet environnemental est également un élément majeur sur ce secteur. L'OAP conforte la préservation des espaces boisés, des espaces de prairies, des alignements d'arbres. Le stationnement lié au futur équipement devra faciliter l'écoulement des eaux pluviales en adoptant un revêtement perméable.</p>

### 3. Les Hauts-Fresnais

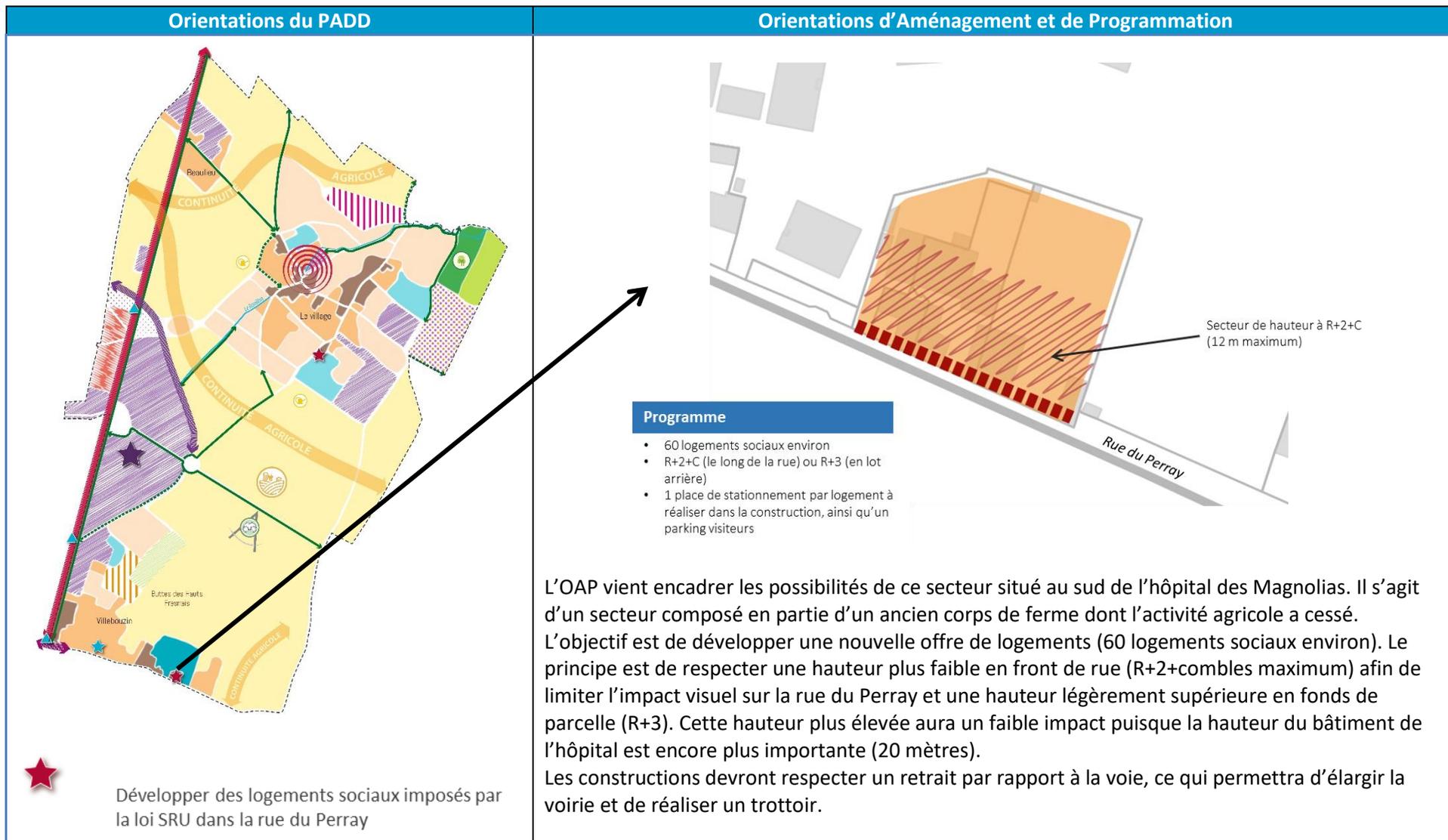


Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
 <p>Réaliser un espace vert et de loisirs marquant la transition entre l'espace agricole et le quartier des Hauts-Fresnais.</p>	<p>Le secteur des Hauts-Fresnais est un projet d'extension urbaine dont la phase 1 a déjà été réalisée et livrée. L'OAP vient conforter le quartier existant et définir les orientations de la deuxième phase. Il a été réalisé 185 logements dont 50 logements sociaux lors de phase 1. L'objectif de l'OAP pour ce secteur est de préserver le cadre de vie du quartier en maintenant les espaces verts existants et en autorisant des évolutions modérées des constructions. Les liaisons douces doivent être conservées et l'évolution des équipements publics nécessaires à la réalisation de la deuxième phase doit être programmée.</p>
 <p>Poursuivre la réalisation du nouveau quartier d'habitat des Hauts Fresnais (éco-domaine)</p>	<p>La phase 2 prévoit la réalisation d'environ 160 logements dont 60 logements sociaux, répartis sous la forme d'habitat individuel (en majorité) et d'habitat collectif. Une attention particulière est portée sur la réalisation de cœurs d'ilots végétalisés au sein du tissu d'habitat individuel. Les limites de fond de parcelle doivent être traitées de manière paysagère notamment celles marquant la transition avec les espaces agricoles. Des cheminements doux se connectant aux quartiers environnants devront être assurés, ainsi que des voiries. Les cheminements doux devront permettre de limiter l'usage de la voiture individuelle.</p>
 <p>Permettre de petites évolutions du bâti dans les quartiers d'habitat organisé</p>	<p>Une extension de l'école est prévue dans l'OAP ainsi que des places de stationnement pour répondre aux besoins du futur quartier.</p> <p>Enfin, l'ensemble du quartier des Hauts Fresnais sera bordé par un parc paysager aménagé intégrant des équipements de loisirs publics ou privés, etc. Il fera office de transition paysagère avec l'espace agricole.</p> <p>La mixité sociale est ici assurée tout en veillant à la qualité environnementale du site et à son intégration dans la plaine agricole.</p>

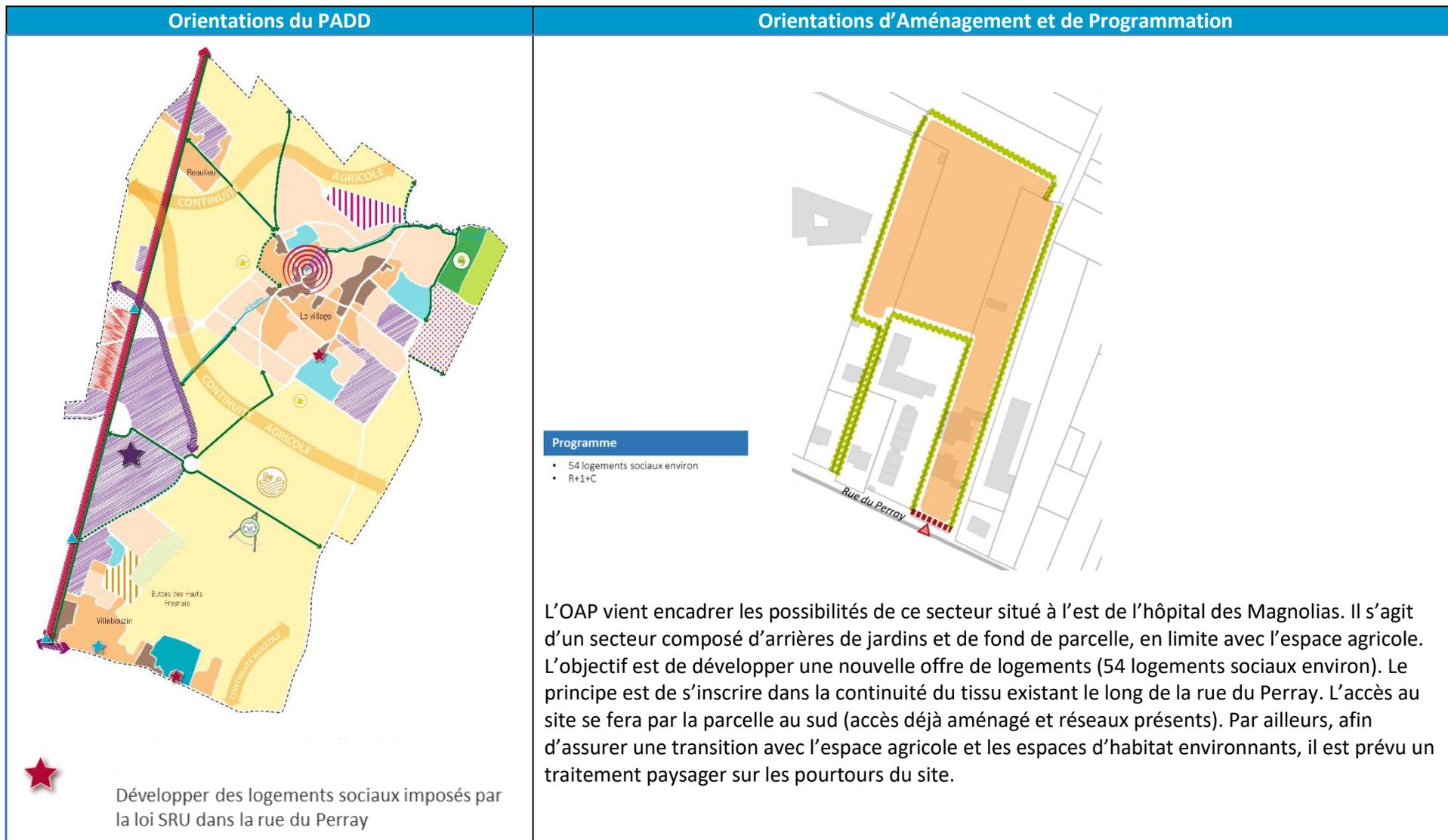
## 4. Le centre-village

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Préserver le Rouillon et ses abords</p> <p>Dynamiser le centre village :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalifier la place commerciale</li> <li>- Réaménager le parking</li> <li>- Revitaliser les commerces existants et envisager des possibilités de développement.</li> </ul>	<p>Améliorer l'espace public et le stationnement</p> <p>Maintenir et renforcer l'offre commerciale</p> <p>Préserver le Rouillon et ses abords</p> <p>Rue du Rouillon</p> <p>L'OAP vient préciser les orientations du PADD visant à dynamiser le centre-village par la requalification de la place commerciale, le réaménagement du parking et la revitalisation des commerces existants.</p> <p>Le secteur accueille aujourd'hui un bâtiment avec des commerces en rez-de-chaussée, des habitations en étage et un grand espace de stationnement public.</p> <p>L'objectif de cette OAP est multiple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintenir et améliorer l'offre commerciale</li> <li>• Intégrer si possible l'implantation de professions médicales et paramédicales</li> <li>• Requalifier l'espace public</li> </ul> <p>Ce secteur n'a en aucun cas vocation à accueillir de nouveaux logements.</p> <p>L'accès principal au site se fera par la rue du Rouillon. Les éventuels autres accès seront appréciés, notamment côté commerces.</p>

## 5. Rue du Perray



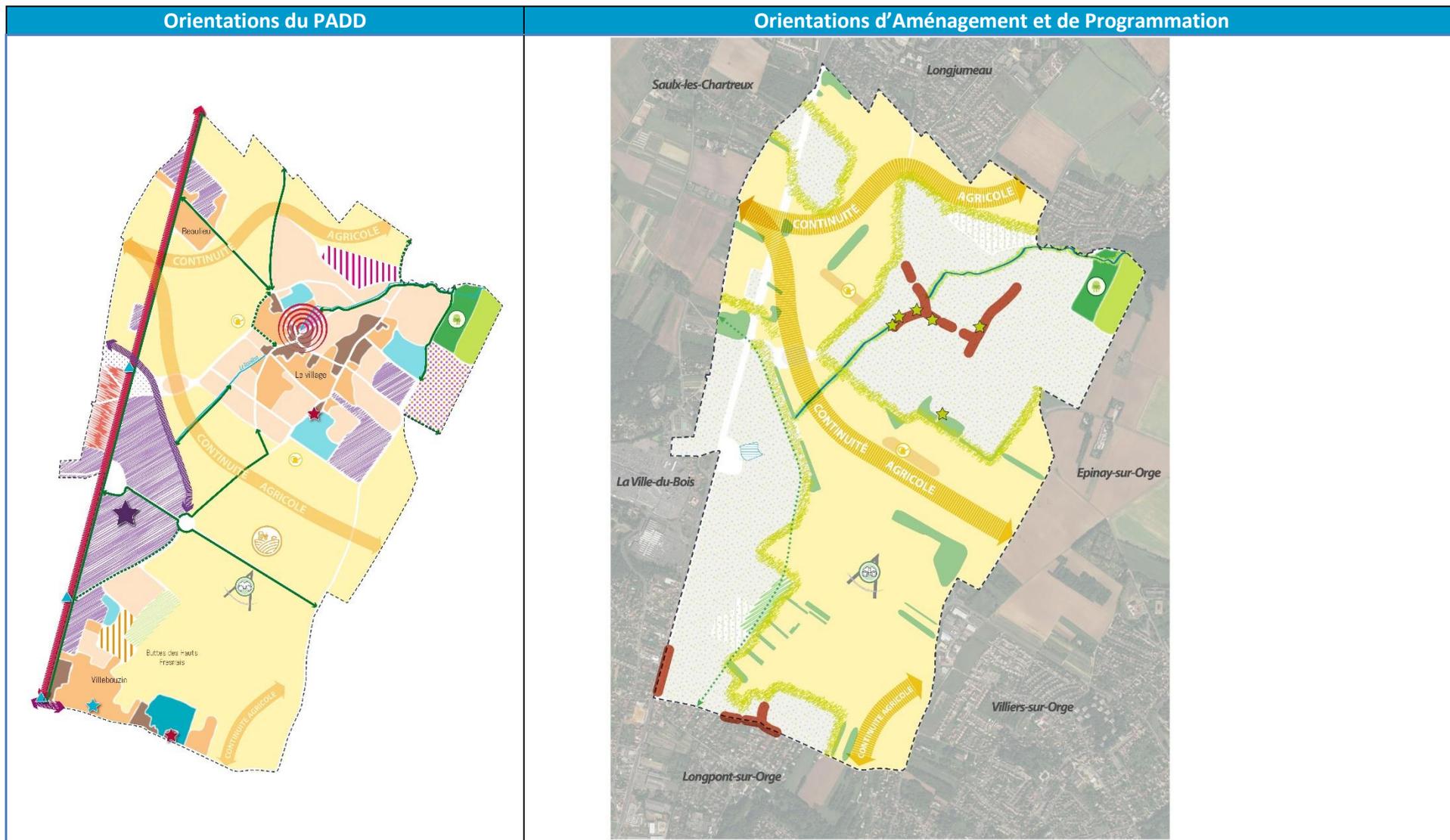
## 6. Chemin du Bas de la Plaine



## 7. Les Daunettes

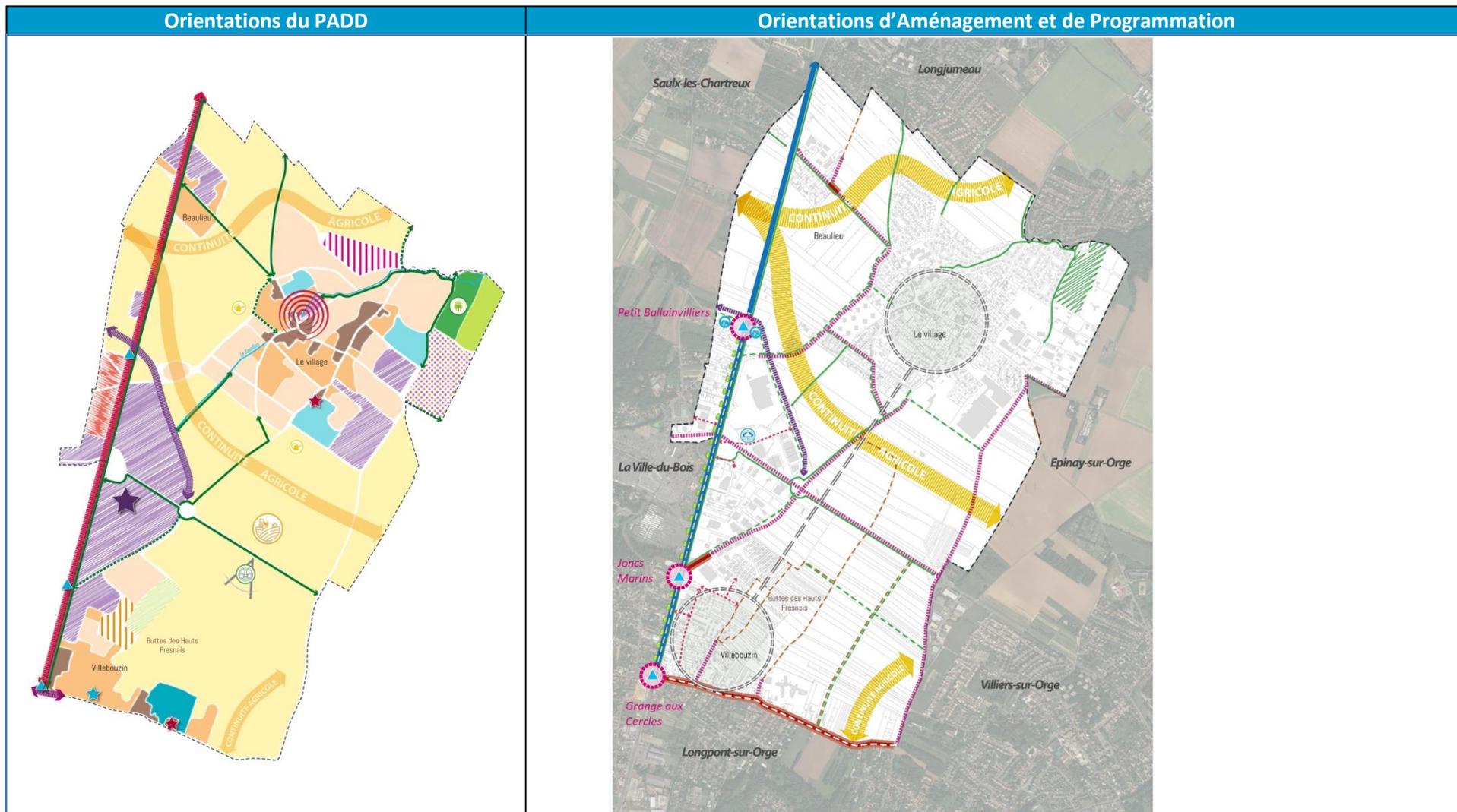
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Accompagner la mutation du site des Daunettes afin de créer un quartier d'habitat connecté au bois et au cœur de village</p>	<p>Cette OAP est aujourd'hui une OAP de programmation, l'aménagement du secteur étant prématuré à ce stade au vu de son ampleur. Il peut cependant être envisagé à moyen terme une ouverture sur une tranche qui permettrait de répondre aux objectifs de la loi SRU, tout en permettant d'intégrer petit à petit la nouvelle population que ce secteur accueillerait.</p>

## A. OAP Patrimoine, trame verte, bleue et agricole



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
 Maintenir les continuités agricoles  Reconquérir le bois des Daunettes en le préservant et en réaménageant les chemins pédestres existants  Conserver la vocation naturelle des espaces aux abords du Rouillon  Réaliser un espace vert et de loisirs marquant la transition entre l'espace agricole et le quartier des Hauts-Fresnais.  Préserver les activités agricoles et permettre leur développement  Préserver les jardins partagés  Assurer la protection des vues et du paysage remarquable vers la tour de Monthéry  Préserver le Rouillon et ses abords  Préserver le patrimoine bâti historique de Ballainvilliers	<p>L'OAP thématique Patrimoine, trame verte, bleue et agricole vient préciser les orientations de l'axe 2 du PADD (« Un territoire agricole et naturel à préserver »).</p> <p>Cette OAP est le résultat des échanges avec les agriculteurs exploitants et du CAUE de l'Essonne. L'objectif de cette OAP thématique vise à préserver la vocation agricole du territoire et développer la diversification des usages par la préservation des espaces agricoles, le développement de l'agriculture urbaine et le maintien des continuités agricoles.</p> <p>La protection de la trame verte, bleue et des paysages est un élément majeur de cette OAP. Elle va de la préservation des grands espaces naturels (bois des Daunettes) aux jardins privés du tissu urbain. Les transitions paysagères et les vues sont également traitées dans l'OAP, notamment celles entre l'espace urbain et l'espace agricole, mais également celles entre les futures infrastructures lourdes de transport et les espaces agricoles.</p> <p>Enfin, l'OAP identifie des ensembles urbains patrimoniaux qu'il convient de protéger dans leurs compositions bâties et dans leurs organisations ainsi que les éléments plus ponctuels qui demeurent intangibles dans le PLU.</p>

## B. OAP Transport, déplacement et trame agricole



Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
 <p>Soutenir le projet de réaménagement de la RN 20 et notamment la création d'un 2<sup>e</sup> franchissement de la RN20</p>	<p>L'OAP transport, déplacement et trame agricole vient compléter les orientations de l'axe 1 du PADD (« Un territoire à connecter »).</p>
 <p>Accompagner le projet de franchissement de la RN 20 au niveau du carrefour des trois communes à Villebouzin</p>	<p>Les premières orientations de l'OAP visent à soutenir le réaménagement de la RN 20 et le développement d'un site propre de transport en commun. Il s'agit avant tout d'éléments issus du plan directeur de la RN 20.</p>
 <p>Prendre en compte la création des stations du SPTC (Site propre pour transports en commun)</p>	<p>L'OAP fixe également un principe de liaison douce support de la trame verte qu'il convient de suivre si possible afin de développer les circulations douces.</p>
 <p>Conforter et développer le réseau de circulations douces</p>	<p>Enfin, l'OAP a pour objectif d'assurer le bon fonctionnement des activités agricoles. Une rencontre avec les agriculteurs exploitants locaux a permis de mettre en évidence les problèmes et les besoins notamment en termes d'accessibilité des parcelles cultivées. L'OAP a ainsi pour orientation</p>
 <p>Maintenir les continuités agricoles</p>	<p>d'entretenir l'ensemble des chemins agricoles, de prévoir le passage des engins agricoles, et d'améliorer l'accessibilité de certaines zones identifiées lors de la réunion avec les agriculteurs.</p>

# ■ Étude justifiant la modulation de la constructibilité aux abords de la RN 20, au titre des articles L111-6 à 8 du Code de l'urbanisme

## I. ANALYSE DU SITE

La route nationale RN 20 est classée voie à grande circulation.

En application du Code de l'Urbanisme, une bande d'inconstructibilité s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie sur une profondeur de 75 mètres, en dehors des secteurs déjà urbanisés.

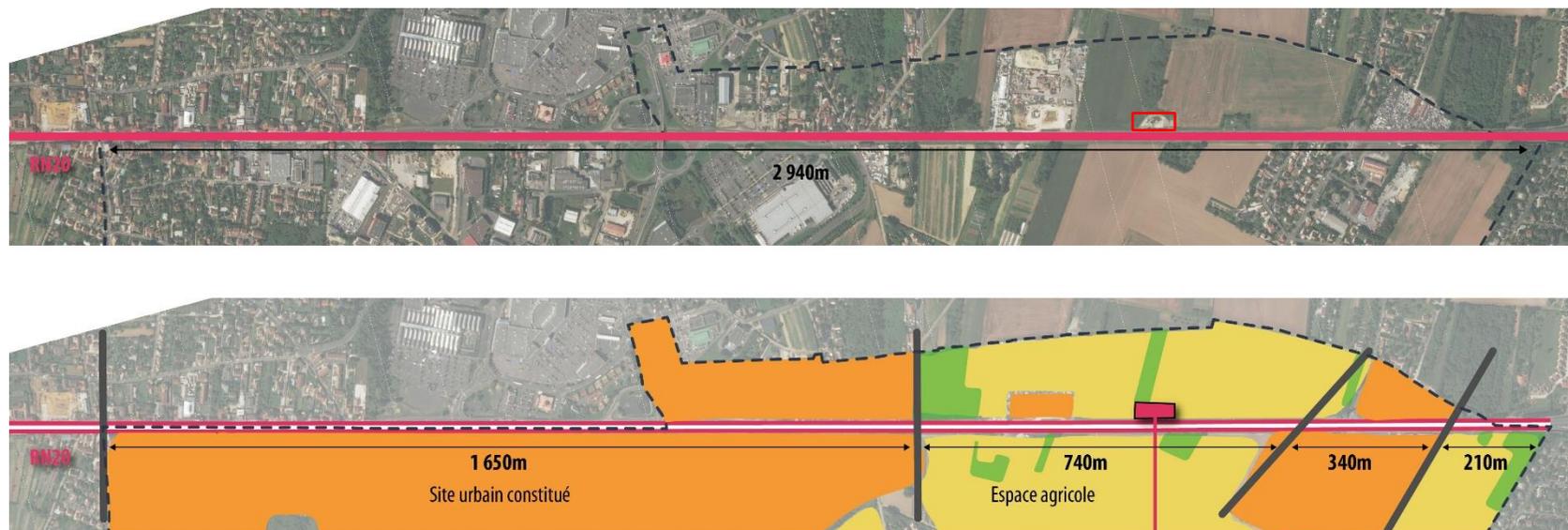
Ce dispositif a pour objectif de lier la possibilité de construire à la mise en œuvre, dans les documents d'urbanisme, des outils garantissant une qualité des projets aussi bien du point de vue de l'architecture, du paysage, des accès que de la sécurité.

Cette étude vise à analyser le périmètre du secteur classé en zone Nd concerné par l'application des dispositions de l'article L 111-6 à 8 pour lever l'inconstructibilité aux abords de la RN 20 afin de redonner un usage fonctionnel et qualitatif à ce secteur qui a été pendant des années une station-service.

Les dispositions de l'article L 111-6 à 8 s'appliquent aux abords de cette voie sur l'ensemble de son parcours à travers le territoire communal sur les secteurs non urbanisés. L'inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par la présente étude.



## 1. Localisation du secteur



Le secteur de projet se localise dans la partie Nord-Ouest de la commune de Ballainvilliers le long de la RN 20. Ce secteur est composé d'une seule parcelle (n°254) d'une surface de 3029 m<sup>2</sup>.

Sur un linéaire global de 2 940 m de la RN 20, le linéaire du site de projet ne représente que 3,4% soit 99 mètres. L'étude ne porte ainsi que sur une petite portion de la RN20.

En dehors de ce secteur, le PLU maintient l'inconstructibilité en classant les espaces agricoles en zone A. Les sites urbains constitués ont quant à eux un zonage spécifique à leurs usages. Enfin, le secteur d'étude est classé dans le PLU en STECAL Nd (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) dont l'objectif est d'encadrer un projet à destination d'entreposage. Les dispositions règlementaires sont ainsi très limitées.



## 2. Description du secteur

Grace aux photos aériennes et satellites, il est possible de retracer l'historique du secteur sur plusieurs dates clés depuis 1960 :

- Dès 1960, au moment où la RN 20 est aménagée en 2x2 voies, le site de projet accueille une station-service. Elle restera en fonction jusque dans les années 2000.
- A partir de 2003, le site est laissé à l'abandon et devient une friche (cf. photo 2008).
- En 2010, le site est transformé en un lieu de stockage de palette. Les espaces arborés au cœur du site ont été supprimés au profit de cette nouvelle activité. Plusieurs Algeco sont installés.
- L'activité de stockage laisse place ensuite à une décharge sauvage qui perdura jusqu'en 2018.
- En 2018, suite au rachat de la parcelle, un travail de nettoyage est entamé afin de libérer le site et réalisé un projet d'activité d'entrepôtage.

Le site a fortement été modifié par les multiples occupations du sol. La station-service et la décharge sauvage ont induit une pollution des sols très importantes en surface par la présence des déchets, mais également en profondeur par les cuves de carburant. Une dépollution du site est en cours.

Par conséquent, cet espace qui n'a jamais été agricole ou naturel depuis les années 1960, n'a pas pour vocation de le devenir.



1973



2008



2011



2017



2018

**Atouts du site :**

- Le projet se situe à proximité de la RN 20 lui permettant ainsi une bonne accessibilité
- Le site est propice à accueillir une activité d'entreposage, non souhaitée en milieu urbain.
- Le site dispose historiquement depuis l'activité de station-service d'une desserte sécurisée avec une entrée et une sortie directement sur la RN20.
- Le projet d'activité d'entreposage permettra de se réapproprier ce site occupé pendant des années par des activités illégales et polluantes.
- Sa localisation à proximité immédiate de la RN 20 n'engendra pas d'augmentation de trafic.
- Par rapport à la station-essence antérieurement existante, la fréquentation du site sera plus rare et de plus longue durée, permettant ainsi de ne pas influencer sur le trafic de la RN 20.
- Sa situation hors des espaces urbanisés n'induit pas de circulation supplémentaire.

**Contraintes du site :**

- Pas d'autres accès possibles hors motorisés,
- Pollution du sol existante due aux activités passées,
- Exposition aux nuisances sonores liées à la RN 20.

### 3. Les enjeux du projet

Le projet qui s'opérera sur ce site est un entrepôt destiné aux particuliers. La conception du projet sera conditionnée à un objectif affirmé en matière de qualité architecturale, et d'intégration paysagère.

Le bâtiment d'entrepôt est prévue en retrait de toutes les limites de parcelles (limites séparatives et par rapport à la RN 20). Cette bande de retrait de 5 mètres depuis les limites séparatives sera plantée et arborée afin de marquer une transition avec les espaces agricoles et arborées.

Le retrait de la construction par rapport à la RN20 est plus important, 8 à 16 m afin de réduire les nuisances sonores liées au trafic de la RN 20 et de réaliser des places de stationnement.

Différentes essences d'arbres seront plantées pour garantir l'intégration paysagère de l'entrepôt. L'entrepôt pourra ainsi être en partie masqué par la végétation depuis la RN20.

En effet, le règlement oblige la végétalisation et la plantation des marges de retraits par rapport à l'alignement sur voirie et par rapport aux limites séparatives.

**Le projet permettra ainsi de renaturer ce site de manière qualitative.** Il permet également d'améliorer le caractère

écologique du site par le retrait des dépôts sauvages et par la plantation d'arbres permettant de servir de point de relais vers d'autres réservoirs de biodiversité. De plus, le règlement impose la préservation de 30% du terrain en espace vert de pleine terre.

La desserte (entrée/sortie) du site reprend celle de la station-service, à savoir une voie de décélération et une voie d'insertion. Cette accessibilité garantit une fluidité de la circulation de la RN 20.



## II. JUSTIFICATIONS DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE AU REGARD DES CRITERES FIXES PAR L'ARTICLE L-111-6 à 8 DU CODE DE L'URBANISME

### 1. Rappel des dispositions de l'article L 111-6 à 8 du code de l'urbanisme

Les articles L 111-6 à 8 sont rédigés comme suit : « **En dehors des espaces urbanisés des communes**, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

L'inconstructibilité qui frappe, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997, les espaces non urbanisés qui longent les autoroutes, routes express, déviations et autres routes classées à grande vitesse vise à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Ces qualités sont à apprécier au regard d'un certain nombre de critères, dont la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, paysagère et urbaine.

Par conséquent, la zone, sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN20, ne peut faire l'objet de construction que dans la mesure où le document d'urbanisme (PLU) instaure des règles justifiées et motivées, au regard notamment des risques de nuisances et des incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, le paysage, l'urbanisme et l'architecture.

## 2. Définition des règles motivant la modulation de la constructibilité aux abords de la RN20, au titre des articles L111-6 à 8 du Code de l'urbanisme

### Au regard de l'aspect architectural et paysager

Le PLU du STECAL Nd prévoit une distance de retrait minimum de 5 mètres à partir de la voie. Toutefois dans le projet, cette distance est portée à 8 m minimum et à 16 mètres sur une majeure partie du linéaire de façade de la construction. Ce retrait permet de créer des places de stationnement nécessaires à l'activité d'entreposage et d'assurer une transition paysagère entre la RN 20 et le bâtiment. Ainsi, différentes essences d'arbres seront plantées pour masquer en partie le bâtiment depuis la RN20. En effet, le règlement oblige la végétalisation et la plantation des marges de retraits par rapport à l'alignement sur voirie et par rapport aux limites séparatives. Par ailleurs, ce recul permettra de filtrer les effets des nuisances sonores produites par la RN 20.

Le même principe est appliqué à la marge de recul par rapport aux limites séparatives. Le PLU prévoit 4 m minimum de retrait par rapport aux limites séparatives. Néanmoins dans le projet, cette distance est portée à 5 mètres ce qui permet de marquer une transition avec les espaces agricoles en plantant et en arborant ces espaces.

La hauteur des constructions est relativement basse avec une hauteur maximum de 8 mètres. Cette hauteur sera encore plus atténuée avec la couverture végétale prévue qui tendra à masquer la future construction depuis la RN 20.

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière, avec un maximum de 900 m<sup>2</sup> afin de conserver des espaces perméables et de pleine terre conséquents. De plus, le règlement impose la préservation de 30% du terrain en espace vert de pleine terre afin de garantir le caractère naturelle du secteur.

### Au regard des nuisances

Le site était antérieurement source de nuisance visuelle, mais également écologique par la présence importante de déchets de toutes natures laissés sur place. Grâce au projet, cette nuisance disparaîtra. Cependant, ce projet reste impacté par les nuisances sonores produites par les véhicules circulant sur la RN 20 à proximité de la parcelle. Actuellement il n'y a pas de protection sonore sur le site.

Selon le Code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le préfet de l'Essonne a établi par arrêté préfectoral, le classement sonore des infrastructures de transport. Selon les portions, la RN 20 est catégorisée en classe 1 ou 2, c'est-à-dire que le niveau sonore est au minimum à 76 dB. Le site se situe sur la portion catégorisée en classe 1 avec un niveau sonore supérieur à 81 dB.

Cependant, l'exposition aux nuisances sonores est à relativiser car le projet est en lien avec du stockage et non destiné à la présence humaine sur le site. De plus, le projet prévoit d'atténuer ces nuisances :

- le projet prévoit que le bâtiment soit en grande partie en retrait de 16 mètres depuis la limite de voie,
- cette bande de recul sera plantée et arborée afin de jouer un rôle d'isolant sonore.

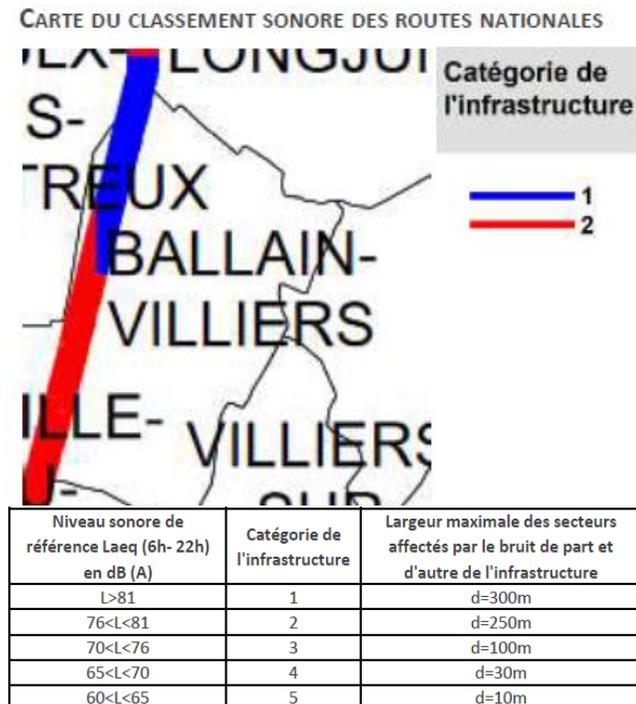
### Au regard de la sécurité

Le site est actuellement uniquement accessible par véhicule. Une piste cyclable à double sens existe sur l'autre rive de la RN 20 mais ne dessert par le site en question.

Pour ne pas gêner la circulation et pour garantir la sécurité du site, le projet prévoit de reprendre le même principe de desserte utilisé par l'ancienne station-service, à savoir une voie de décélération afin que les automobilistes puissent adapter leur allure et entrer sur le site à une vitesse convenable et une voie d'insertion afin que les automobilistes puissent s'insérer sur la RN 20 sans interrompre la circulation. Ce principe de desserte présente peu de risque accidentogène. En effet, aucun accident de la circulation mettant en cause ce principe de desserte n'a été enregistré pendant les années d'activités de la station-service.

Enfin l'espace de circulation au sein du projet est suffisant pour accueillir plusieurs véhicules en même temps. Des places de stationnement pour véhicules légers sont prévues afin d'éviter d'encombrer les voies d'accès.

Enfin, dans ce type d'activité, la présence humaine est de courte durée, ce qui permet de limiter les risques et les nuisances pour les individus.

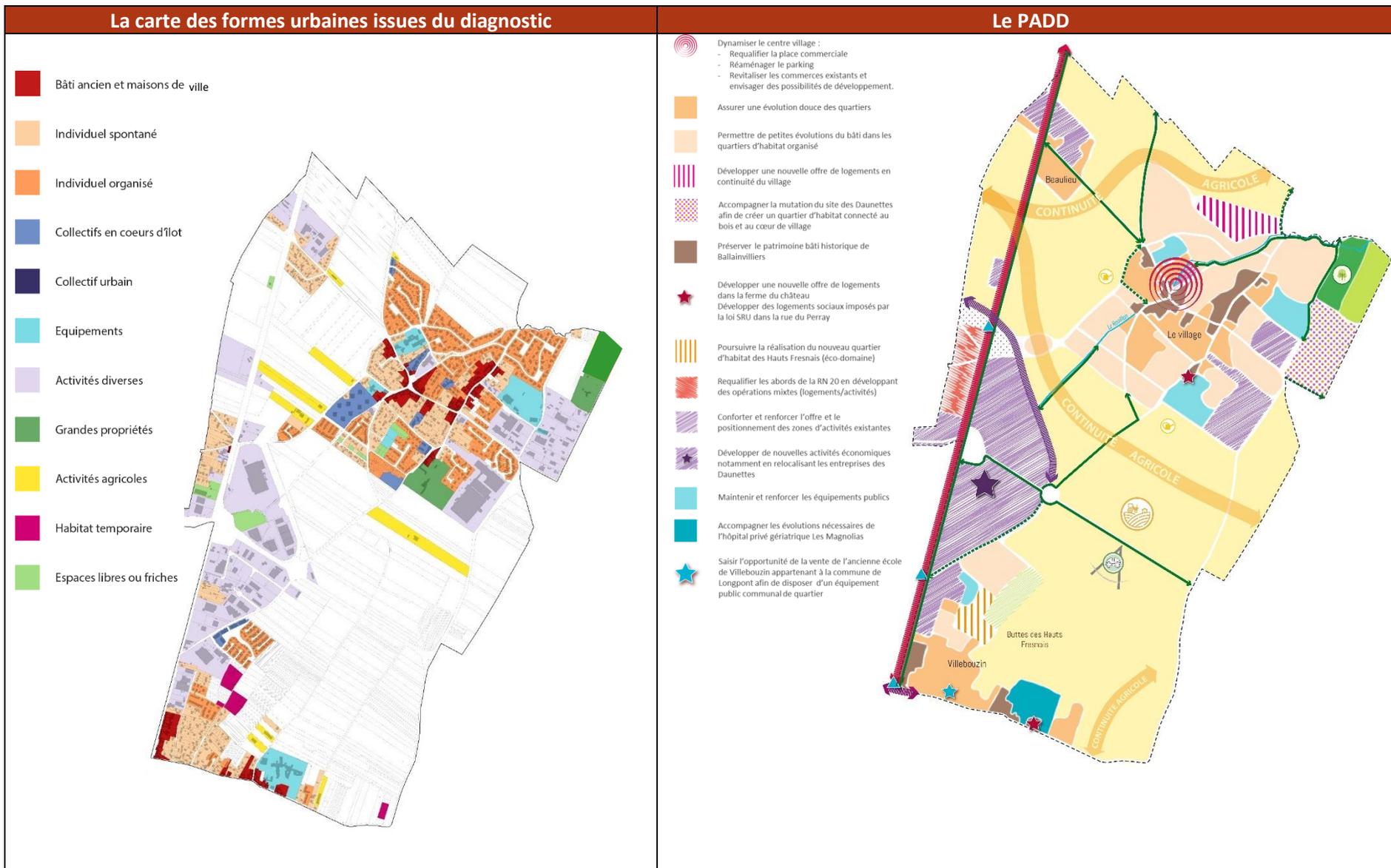


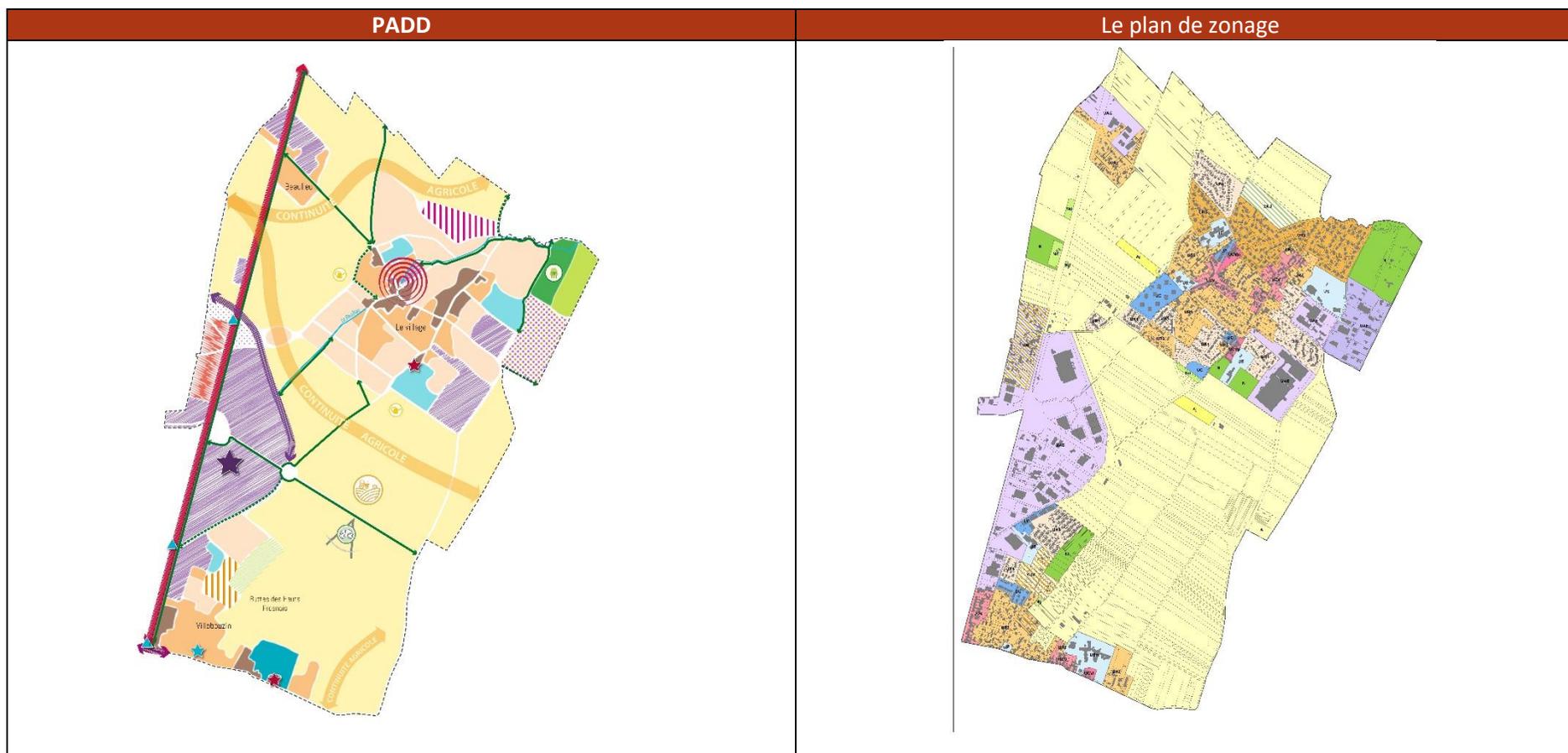
# Justification de la délimitation des zones et du règlement

## 1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a peu évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues à la marge en s'appuyant d'une part sur la réalité de l'occupation et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit plusieurs sites de projet (logements, équipements, etc.) spécifiques. Il définit par ailleurs des orientations fortes en termes de préservation de l'équilibre, de respect des caractéristiques, des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains, naturels ou agricoles ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant entre autres sur le travail réalisé dans le diagnostic (carte des formes urbaines, de la trame verte et bleue, etc.) et des échanges avec le CAUE de l'Essonne.

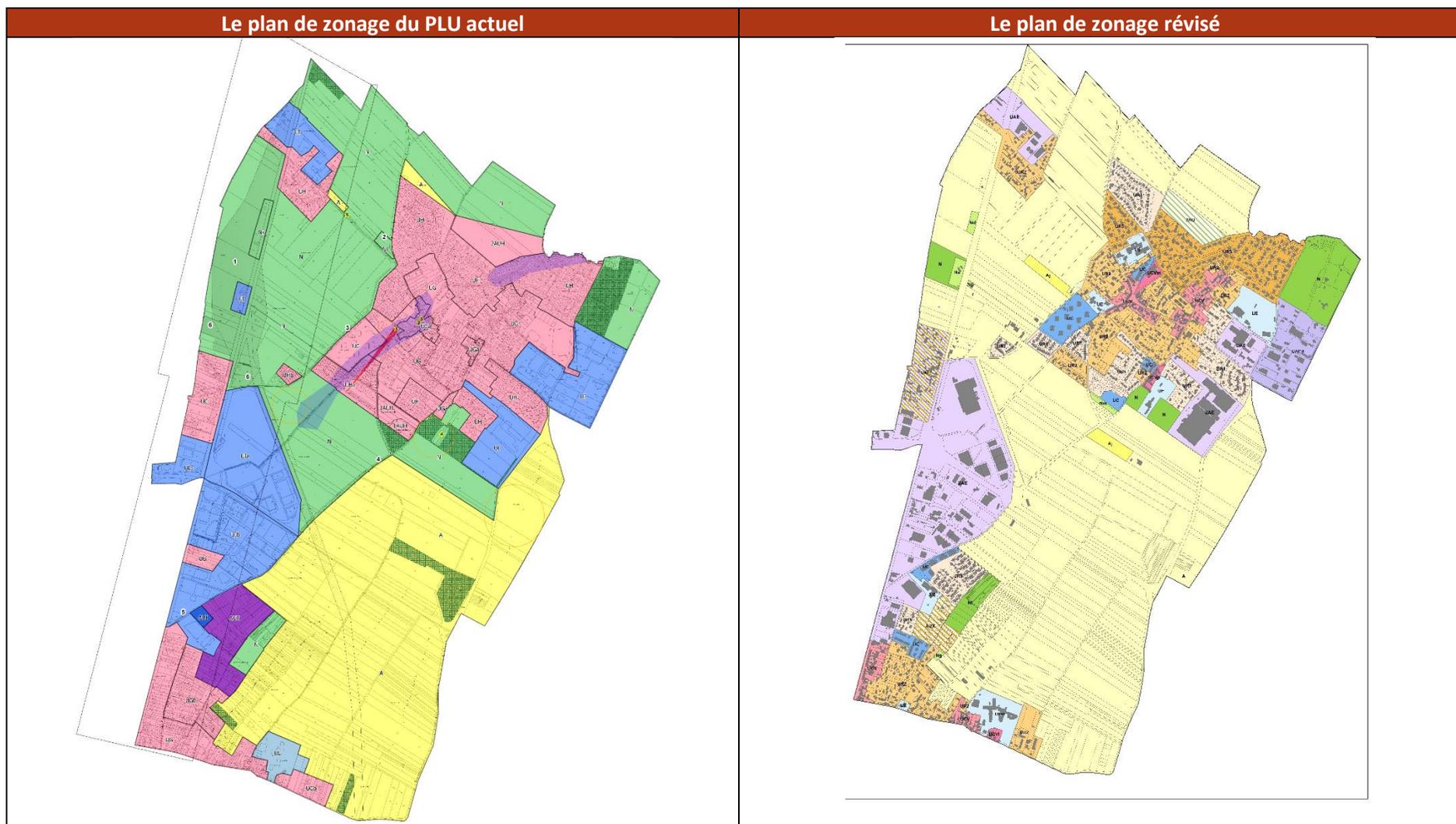




Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD et des OAP. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de six zones urbaines différentes (celles-ci sont elles-mêmes composées de plusieurs secteurs) sur l'ensemble du territoire communal, à savoir :

- La zone UCV (UCVI, UCVm, UCVp) – cœur de village et projets
- Les zones UR (UR1, UR2, UR3) – zone d'habitat résidentielle
- La zone UC – zone d'habitat collectif
- La zone UM – abords de la RN 20
- La zone UAE (UAEd) – zone d'activité économique
- La zone UE (UEm) – zone d'équipements

Ces zones sont complétées par des zones naturelles (N, NI, Nd, Np, Nm et Ns), agricoles (A et Aj) et des zones à urbaniser (AUX et 2AU)



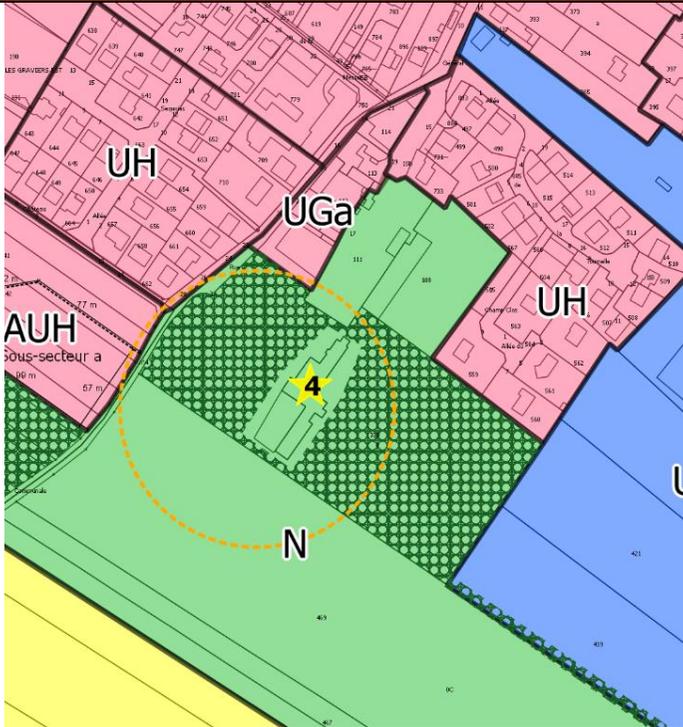
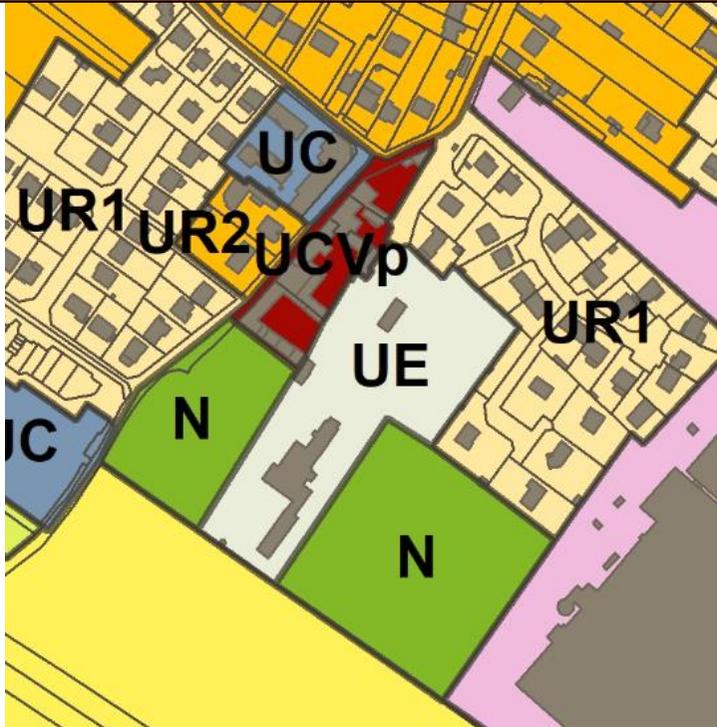


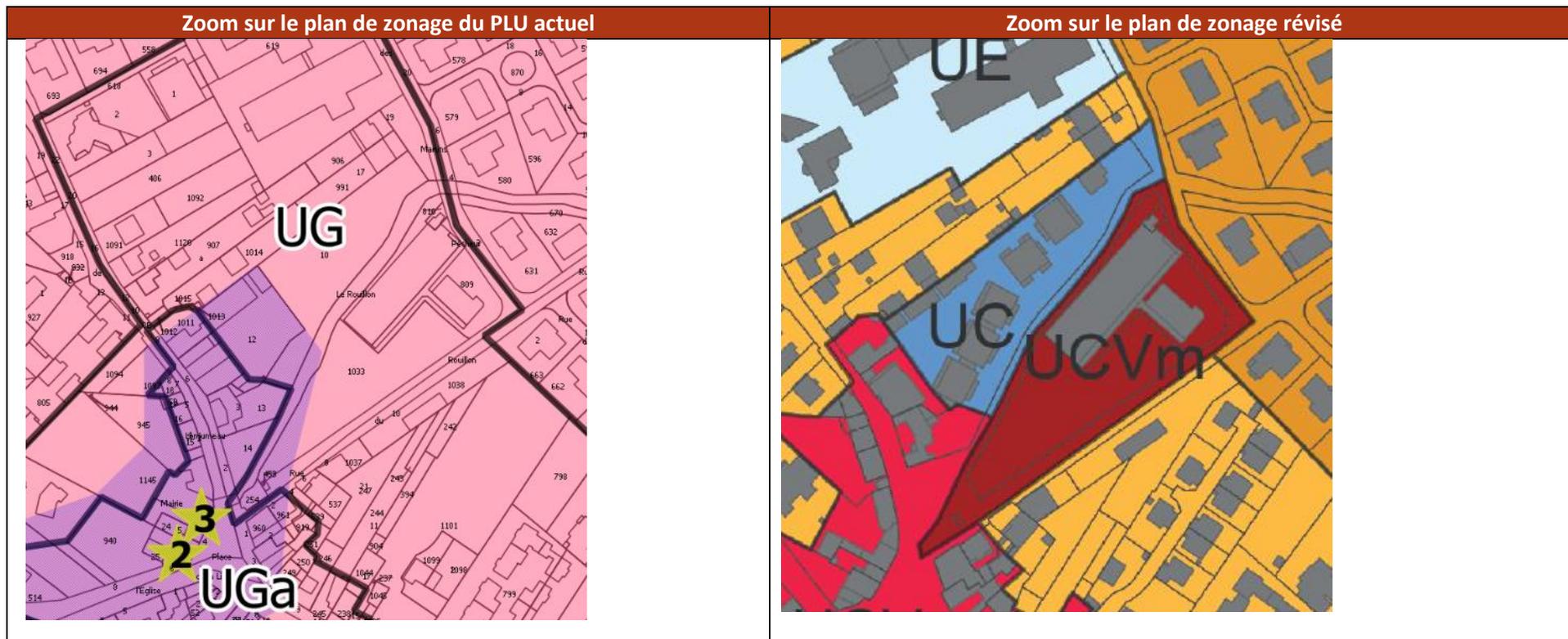
Le PADD ayant été complètement révisé, des ajustements de zonage se sont avérés nécessaires afin de répondre à ces orientations et au projet urbain global. Le zonage est adapté pour mettre en place les conditions nécessaires à la réalisation des projets envisagés, qui font notamment l'objet d'OAP.

En dehors des sites de projet, le zonage a peu évolué dans ses limites. Il a été affiné afin de correspondre à la typologie des quartiers :

- Les zones UH et UG ont été redéfinies en s'adaptant à la réalité des formes urbaines. Les grands secteurs d'opérations d'ensemble ont été intégrés en zone UR1 (Habitat groupé et organisé). L'ensemble des secteurs pavillonnaires dits « classiques » ont été classés en une seule même zone UR2. Le quartier des Templiers (opérations d'ensembles des années 1970) dont le foncier et les gabarits des constructions sont spécifiques, a été classé en zone UR3. Les jardins privés au cœur de la trame verte dans les zones pavillonnaires ont été protégées par une réglementation de l'implantation des constructions.
- Les zones UC ont été multipliées au vu des récentes opérations d'habitat collectif.
- La zone UCV a été élargie dans la continuité de la zone UG<sub>a</sub>, afin de renforcer la protection patrimoniale du centre-village. Des sous-secteurs UCVI, UCVp, UCVm ont été créés pour les secteurs de projets.
- La zone N qui couvrait également des espaces agricoles cultivés a été revue afin de délimiter uniquement les espaces naturels. Un sous-secteur est créé pour développer un parc paysager et de loisirs (NI). Plusieurs STECAL ont été créés afin de reconnaître des constructions existantes ou pour mettre en œuvre des projets spécifiques qui ne portent pas atteinte au caractère naturel et environnemental de la zone.
- La zone A couvre par conséquent l'ensemble des espaces agricoles cultivés ou non. Elle est composée d'un sous-secteur Aj correspondant aux jardins familiaux.

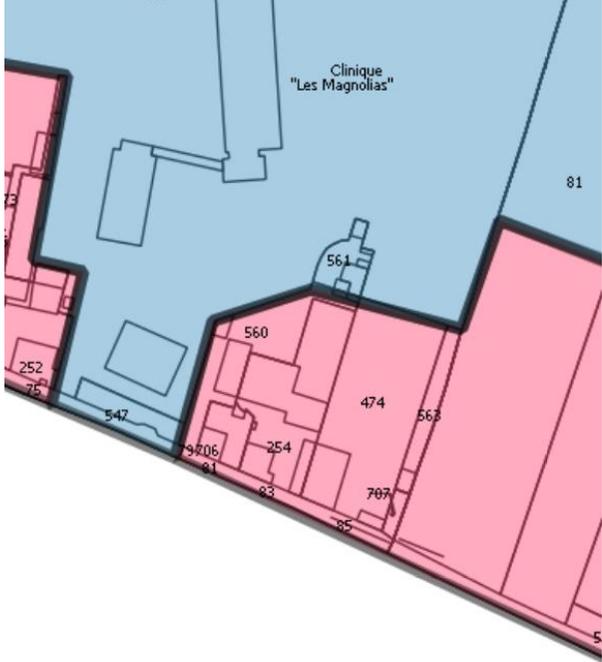
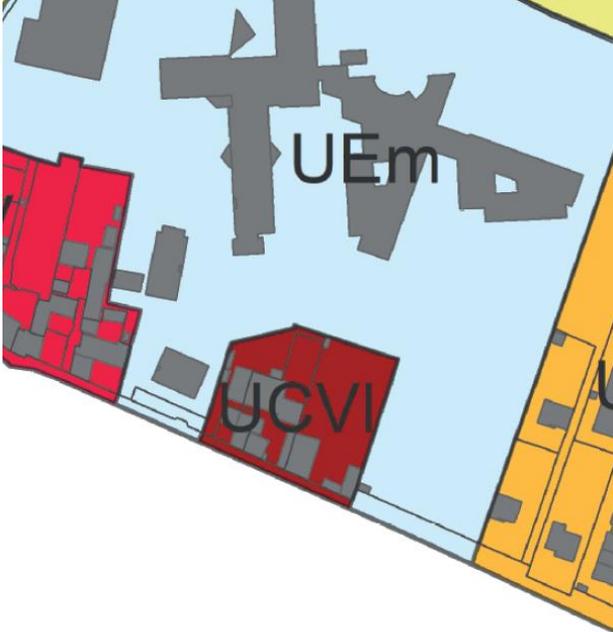
## Les sites de projets

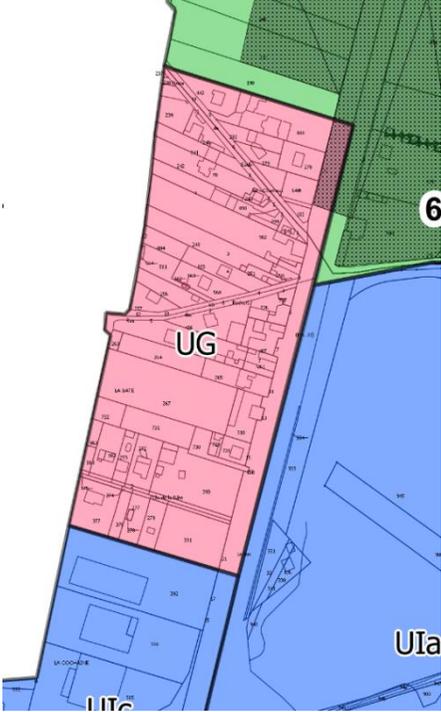
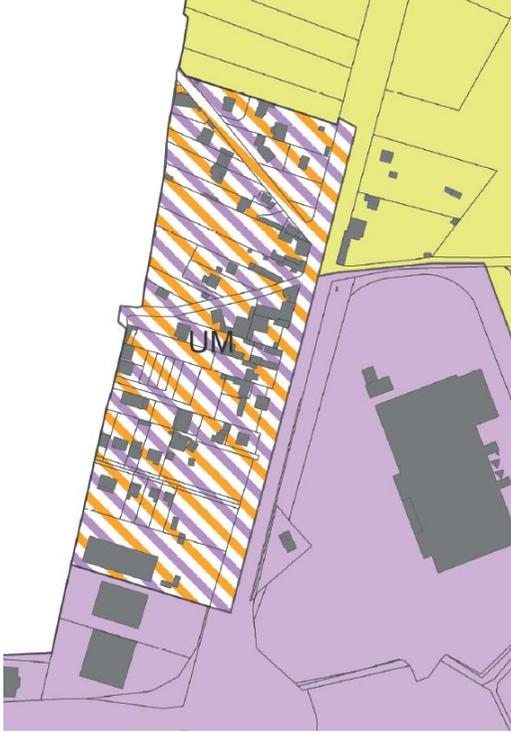
Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel	Zoom sur le plan de zonage révisé
	
<p><b>Justifications</b></p> <p>La zone N a été réduite au parcellaire du parc du château afin d’englober les espaces verts du parc. Le château de Ballainvilliers a été classé en zone UE d’équipement pour assurer l’évolution du bâtiment pour les besoins de la commune. La zone UGa qui couvrait en partie la ferme du château est devenue la zone UCvp afin de développer une nouvelle offre de logements en lieu et place de la ferme vétuste et d’un terrain occupé par une entreprise cessant son activité. Ce secteur fait l’objet d’une OAP qui définit un projet d’ensemble sur ce secteur dans le but de préserver le caractère patrimonial existant et de cadrer l’évolution du bâtiment d’activités en logements.</p>	

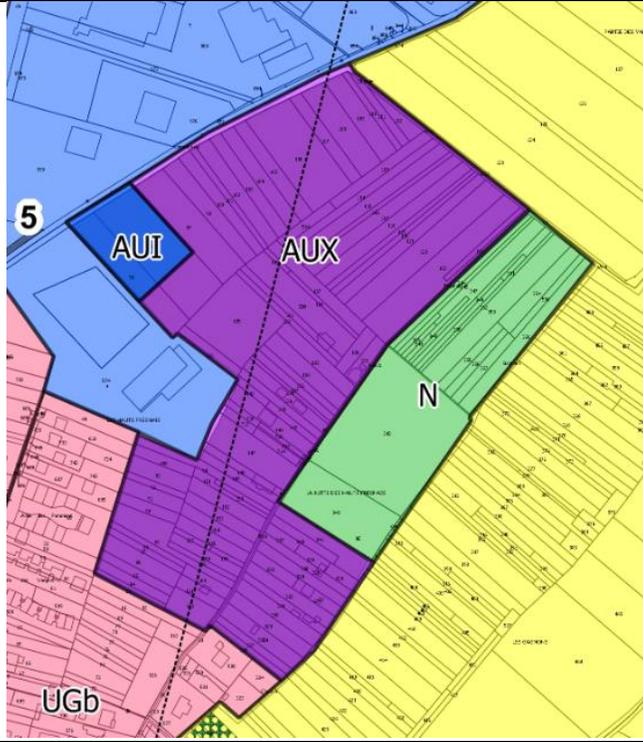
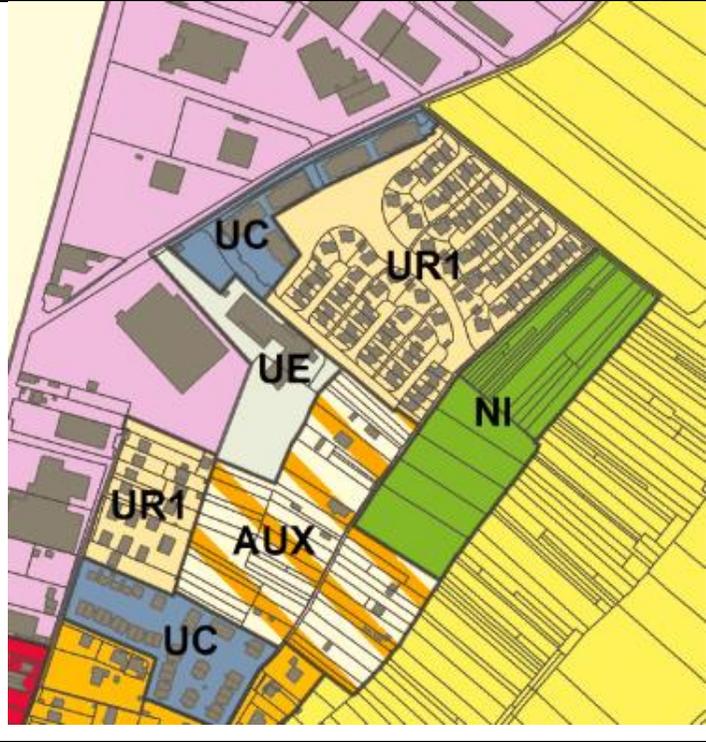


**Justifications**

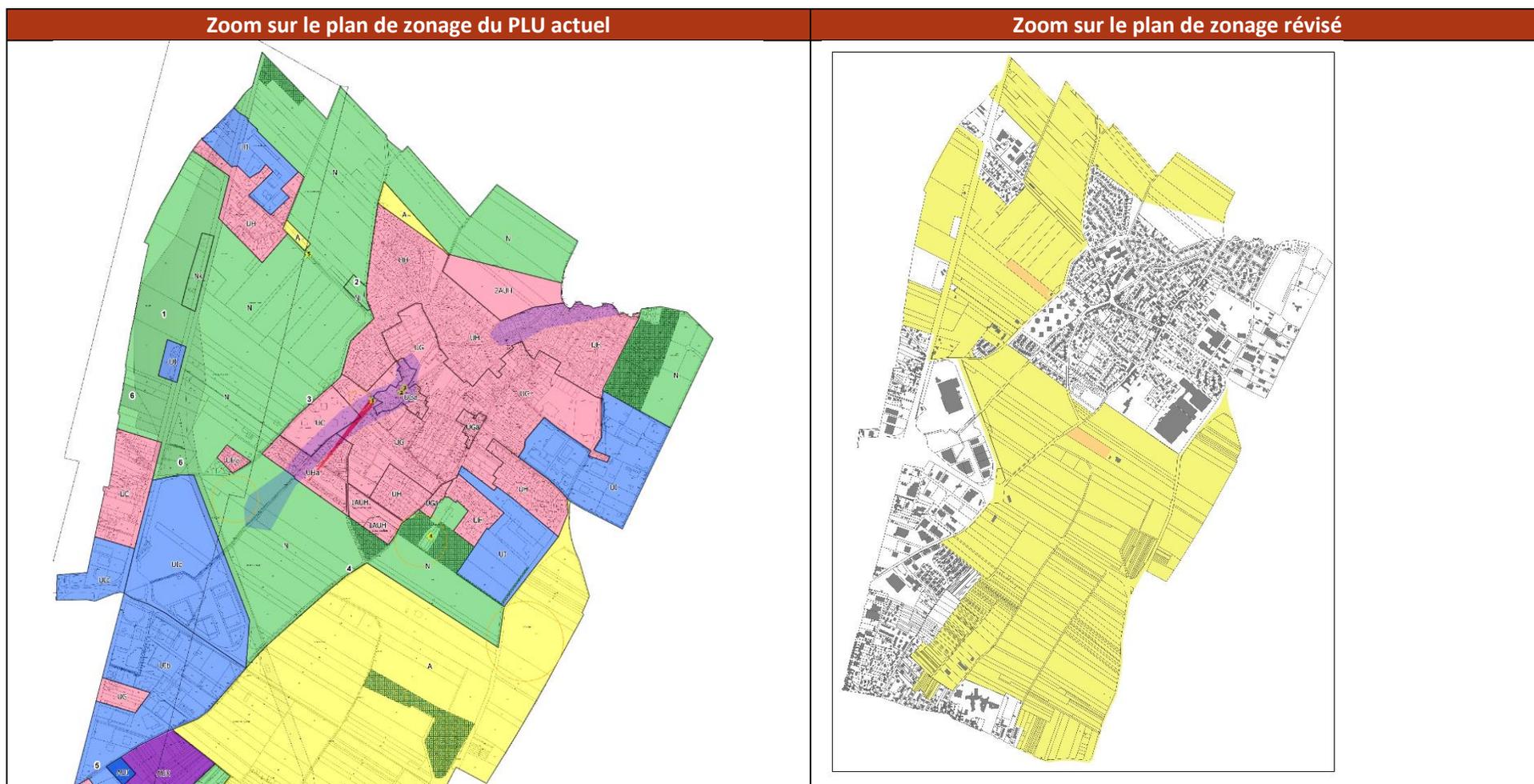
Une zone UCVm a été créée afin de mettre en œuvre le projet défini dans l'OAP centre-village, permettant notamment l'accueil de services médicaux et paramédicaux, afin de renforcer l'attractivité du centre-village.

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel	Zoom sur le plan de zonage révisé
 <p>Clinique "Les Magnolias"</p> <p>81</p> <p>561</p> <p>560</p> <p>252</p> <p>75</p> <p>547</p> <p>474</p> <p>563</p> <p>254</p> <p>83</p> <p>707</p> <p>85</p>	 <p>UEm</p> <p>UCVI</p>
<p><b>Justifications</b></p> <p>Une zone UCVI a été créée sur la rue du Perray, au sud de l'Hôpital des Magnolias. Le secteur est occupé en partie par un ancien corps de ferme dont l'activité agricole a cessé. Ce zonage spécifique a pour objectif de mettre en œuvre le projet défini dans l'OAP rue du Perray soit une opération d'ensemble pour la réalisation de logements, dont une part importante de logements sociaux. Il est situé à proximité de la ligne de bus qui dessert l'axe RN20.</p>	

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel	Zoom sur le plan de zonage révisé
	
<p><b>Justifications</b></p> <p>Une zone UM a été créée aux abords de la RN 20. Il s'agit d'un secteur aujourd'hui en grande partie composé d'habitat vétuste, d'activités périlantes sur l'axe de la RN 20. Afin de traduire le projet de réaménagement de la RN 20 et de ses abords, une zone spécifique a été créée afin d'opérer un renouvellement urbain du tissu avec pour principe de développer de l'activité en front de la RN 20 et de l'habitation en deuxième rideau. Cette organisation permet de limiter les nuisances sonores et de l'air pour les constructions destinées à l'habitation. Ce secteur de renouvellement urbain doit veiller à la mixité fonctionnelle mais aussi sociale dans ce quartier où aucun logement social n'est implanté.</p>	

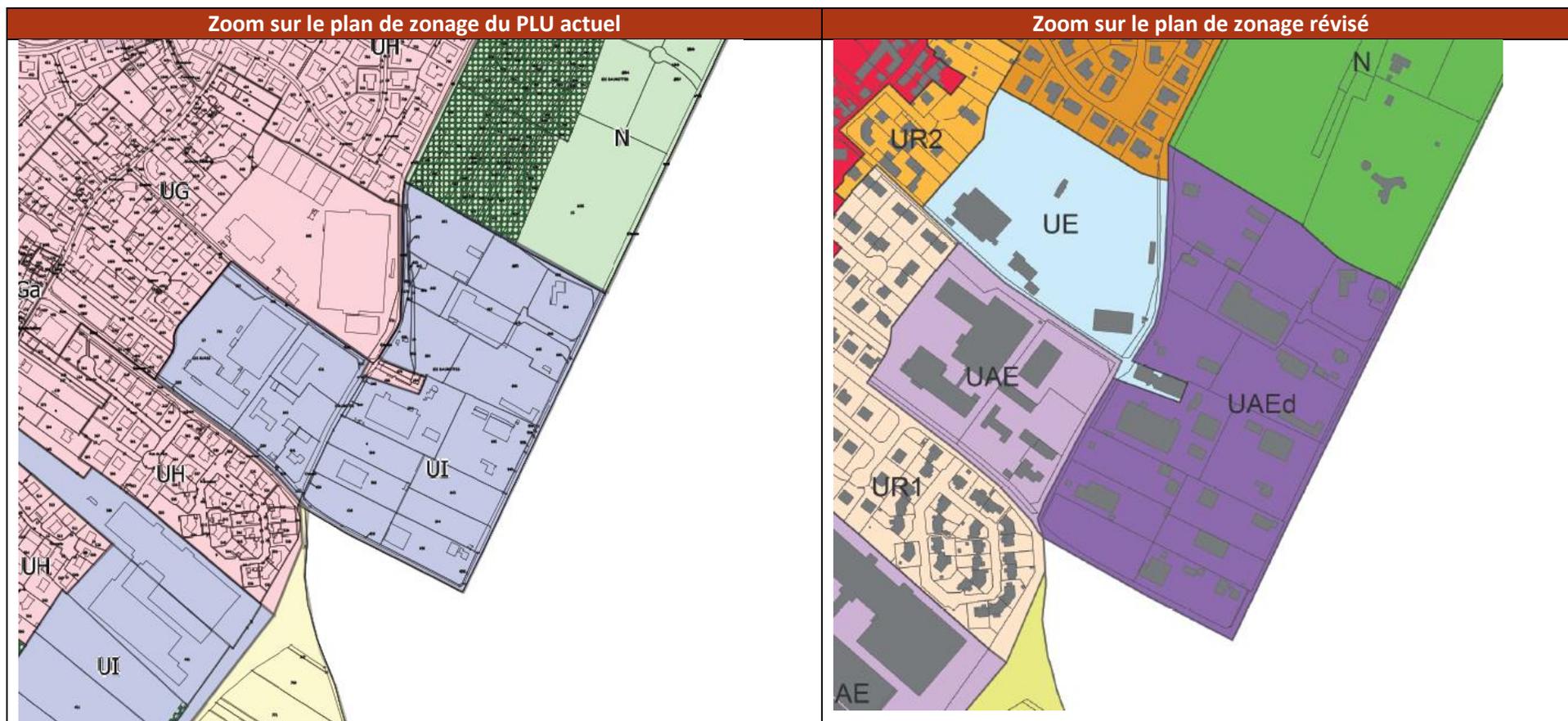
Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel	Zoom sur le plan de zonage révisé
 <p>Map showing the current zoning plan (PLU) for the Hauts-Fresnais sector. The map is divided into several colored zones: a blue zone labeled 'AUI', a large purple zone labeled 'AUX', a green zone labeled 'N', and a yellow zone. A pink area at the bottom left is labeled 'UGb'. A large number '5' is in the top left corner.</p>	 <p>Map showing the revised zoning plan for the same sector. The zones have been updated: the blue area is now 'UC', the purple area is 'UR1', the green area is 'NI', and a new grey area is labeled 'UE'. The yellow area remains yellow, and the pink area is now labeled 'UR1'.</p>
<p><b>Justifications</b></p> <p>Le zonage du secteur des Hauts-Fresnais a été actualisé. En effet, la première phase du quartier des Hauts-Fresnais ayant été réalisée, il a été classé en zones UR1 et UC.</p> <p>La deuxième phase prévue à l’horizon du PLU, a été conservée en zone à urbaniser (AUX).</p> <p>Les équipements déjà réalisés (stationnements et groupe scolaire) ont été classés en zone UE.</p> <p>La zone N a été reclassée en sous-secteur NI afin de mettre œuvre un parc paysager et de loisirs.</p>	

## Autres modifications



## Justifications

Les zones N qui couvraient des parcelles agricoles cultivées ont été reclassées en zone agricole (A). Ce classement correspond à l'usage des sols et à la nature des activités exercées.



### Justifications

Le zonage de la zone d'activité des Daunettes a été revu. En effet, il est prévu la mutation de ce secteur à long terme. Un sous-secteur UAEd a été défini et un périmètre de constructibilité limitée a été instauré afin de limiter les possibilités d'évolution du secteur en attendant qu'une étude sur le développement de ces emprises soit réalisée. En effet, depuis quelques années le nombre d'entreprises sur ce secteur est en baisse, et la majorité repose essentiellement sur une activité d'entreposage, de stockage pour des sociétés de travaux ou de bâtiments. Ce secteur comporte également quelques friches industrielles. Ce secteur est donc sous-utilisé et au vu de sa localisation à proximité du centre-village, mériterait qu'un projet d'ensemble soit mené sur ce secteur. De plus, cette mutation répondrait aux besoins de logements. Ce secteur de projet est à proximité des services. Il limite l'étalement urbain et permet une économie de moyens.

## 2. La destination et sous destination des constructions

Destinations / sous destinations		UCV	UR1	UR2	UR3	UC	UM	UAE	UE	A	N	AUX
<b>Habitation</b>	<i>Logement</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Hébergement</i>	■	■	■	■	■	■	■	■ Zone UEm	■	■	■
<b>Commerce et activités de service</b>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Restauration</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Commerce de gros</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Activités. de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Hébergement hôtelier et touristique</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Cinéma</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	<i>Industrie</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Entrepôt</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Bureau</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action soc.</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Equipements sportifs</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Autres équipements recevant du public</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>Exploitations agricoles et forestières</b>	<i>Exploitation agricole</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	<i>Exploitation forestière</i>	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

■ Autorisé

■ Interdit

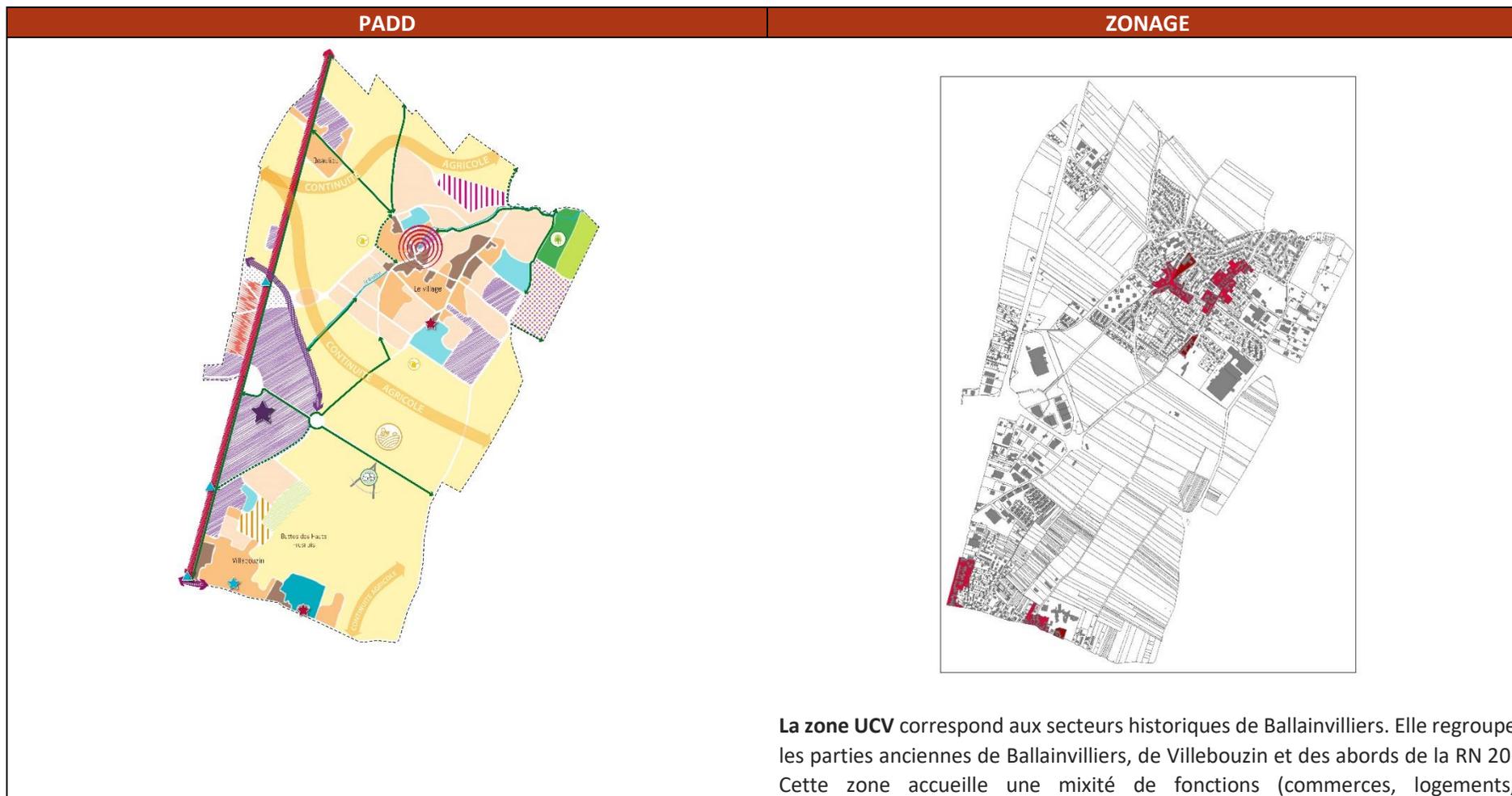
■ Soumis à condition

<i>Zones</i>	<i>Dispositions</i>
<b>UCV</b>	<p>L'écriture de ce chapitre traduit le principe du maintien d'une mixité des fonctions. Ainsi des catégories assez larges de constructions sont autorisées ou autorisées sous conditions dans ces zones (logements, bureaux, commerces, équipements, etc.).</p> <p>Toutefois, des restrictions sont prévues afin de prévenir toute installation ou construction susceptible de générer des dangers ou nuisances pour les habitants. Les industries, entrepôts, activités agricoles et forestières sont interdits.</p> <p>Cette zone, correspondant aux ensembles urbains anciens de la commune, a la particularité d'encadrer plus spécifiquement les constructions à usage de commerces, d'activités artisanales en autorisant les activités dont le fonctionnement est compatible avec les critères de salubrité, de sécurité et de tranquillité propres au voisinage d'habitations. Il s'agit d'assurer une bonne intégration de ce type de constructions et d'éviter l'installation de commerces de surface trop importante, susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, tout en permettant le maintien et le développement d'un petit commerce de proximité.</p>
<b>UR1, UR2, UR3 et UC</b>	<p>La vocation première de ces zones résidentielles reste le logement. Néanmoins, l'artisanat et commerce de détail, les activités de services où s'effectue l'accueil sont autorisées ainsi que les constructions à destination de bureaux sont autorisées dans la limite de 100m<sup>2</sup>. Ces dispositions s'expliquent par la volonté de maintenir le cadre de vie de ces quartiers et de limiter les nuisances liées à ces différentes activités. Les équipements sont autorisés afin de répondre à d'éventuels besoins.</p>
<b>UE</b>	<p>Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLU. Toutefois, les principales emprises d'équipements existantes sont classées en zone UE. L'habitat correspondant aux besoins de gardiennage, à condition d'être lié à la vocation de la zone, est autorisé.</p>
<b>UAE</b>	<p>La zone UAE, qui correspond aux zones d'activités présentes sur la commune, est largement ouverte à toutes les catégories de constructions susceptibles d'accueillir des activités : bureaux, artisanat, industrie, entrepôts.</p> <p>Ces zones étant dédiées à l'activité économique, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées que si leur présence est indispensable au fonctionnement des activités.</p>
<b>A et Aj</b>	<p>La zone A est une zone protégée, réservée aux activités agricoles, les possibilités d'utilisation du sol y sont donc limitées. Seules les constructions directement liés à l'activité agricole sont autorisées. En Aj, les constructions, ouvrages ou travaux à destination agricole sont autorisées dès lors qu'elles sont nécessaires et directement liés à l'activité agricole des jardins partagés afin d'assurer la pérennité de l'activité.</p>
<b>N, NI, Nm, Ns, Nd et Np</b>	<p>La zone N est une zone naturelle protégée. Les possibilités d'utilisation du sol sont nulles. Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, qui ne pourraient être implantés en d'autres lieux, sont autorisés de manière à pouvoir</p>

	<p>répondre aux besoins actuels ou futurs qui pourraient apparaître pour répondre à des objectifs d'intérêt général. Toutefois, la zone N reconnaît également les constructions existantes à destination de logement afin d'autoriser une possibilité d'extension dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et une annexe de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.</p> <p>Dans le sous-secteur NI, les autres établissements recevant du public à condition d'être à destination d'un établissement dont la fonction est l'accueil du public pour organiser des activités de loisirs sont autorisés. Les constructions à destination agricole nécessaires et directement liés à la création d'un parc paysager, de jardins partagés, d'un centre équestre... sont autorisées.</p> <p>Des secteurs de taille et de capacité d'accueils limités (STECAL) ont été définis pour permettre la prise en compte de constructions existantes ou pour permettre la réalisation de projets limités dans des vocations spécifiques zone par zone :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le secteur Nm permet de mettre œuvre le projet de l'écopaturage (abris pour animaux)</li><li>• Le secteur Ns prend en compte la station-service afin de permettre à cette activité de se maintenir.</li><li>• Le secteur Nd autorise les entrepôts démontables destinés au stockage des biens et à la logistique sur ce terrain qui servait de décharge.</li><li>• Le secteur Np reconnaît l'activité existante de vente de piscine. Aucune évolution n'est possible.</li><li>• Le secteur Ng autorise le stationnement des caravanes et la construction de logements dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 m de hauteur maximale afin de relocaliser des gens du voyage installés initialement sur la ZAC des Hauts Fresnais</li></ul>
--	---

### 3. Justification de la délimitation des zones et du règlement

#### A. Les zones urbaines : UCV (UCVI, UCVm, UCVp) :



PADD	ZONAGE
 <p>Dynamiser le centre village :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Requalifier la place commerciale</li> <li>- Réaménager le parking</li> <li>- Revitaliser les commerces existants et envisager des possibilités de développement.</li> </ul>  <p>Préserver le patrimoine bâti historique de Ballainvilliers</p>  <p>Développer une nouvelle offre de logements dans la ferme du château Développer des logements sociaux imposés par la loi SRU dans la rue du Perray</p>	<p>équipements...) dans des constructions au gabarit de centre ancien traditionnel (maison de village, bâti rural...). L'objectif est de préserver le tissu traditionnel ancien, avec du bâti à l'alignement, des emprises importantes, des cours ou jardins à l'arrière des bâtiments.</p> <p>Elle comprend trois sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le secteur UCVP</b> correspond à la ferme du château qui fait l'objet d'une OAP.</li> <li>• <b>Le secteur UCVm</b> correspondant au secteur de commerces en cœur de village qui fait l'objet d'une OAP</li> <li>• <b>Le secteur UCVI</b> correspond à une zone au sud de l'hôpital des Magnolias qui fait l'objet d'une OAP</li> </ul>

### ➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

La révision du PLU ayant été prescrite le 22 septembre 2016, le PLU a adopté automatiquement les nouvelles dispositions réglementaires issues de l'entrée en application du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

#### *Grille de lecture du tableau*

PADD	Règlement	Justification
Orientations du PADD	Titre de la règle	Justification par rapport au PADD
	Disposition écrite	<i>Ce qui a évolué par rapport au PLU actuel</i>

## Justifications des règles en UCV ; UCVm ; UCVp et UCVI :

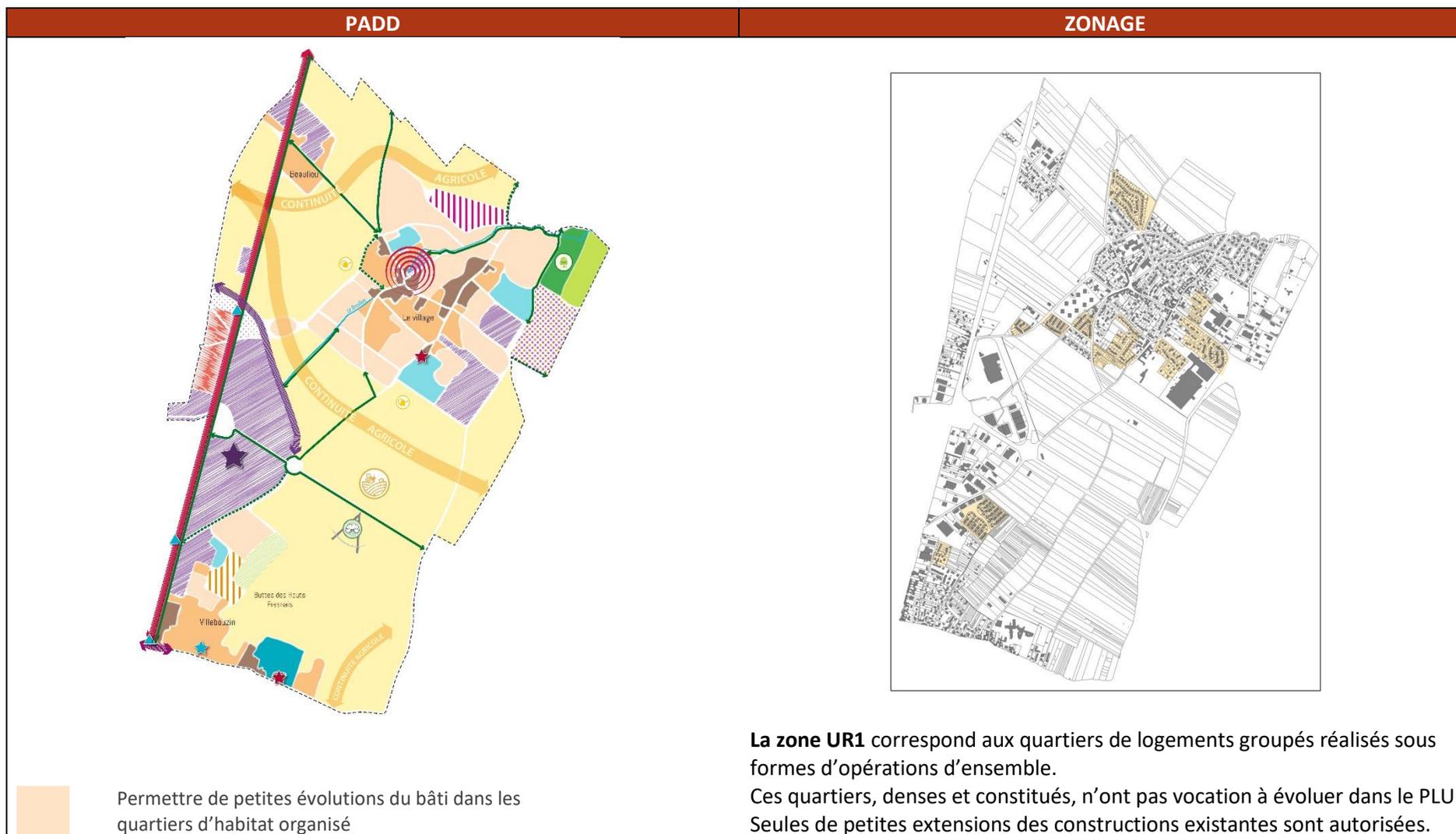
PADD	Règlement	Justification
<p><b>Adopter une croissance démographique modérée, permettant d'accueillir les enfants ballainvillois et d'intégrer de nouvelles populations</b></p> <p><b>Mettre en place les conditions permettant de diversifier l'offre de logements</b></p> <p>Il s'agit de permettre la réalisation de logements sur des secteurs définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la réalisation d'un programme d'environ 60 logements à proximité de l'hôpital des Magnolias</li> <li>• Développer une nouvelle offre d'environ 60 logements autour de la ferme du château afin de proposer des logements pour les personnes seules souhaitant quitter leurs grands logements ou pour les jeunes actifs.</li> </ul> <p><b>Valoriser les éléments du patrimoine bâti</b></p> <p>Le développement urbain doit pouvoir se faire dans le respect de la trame urbaine</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le cas où <b>les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement</b>, toute nouvelle construction devra s'implanter en continuité sur rue avec une implantation à l'alignement.</li> <li>- Dans le cas où <b>les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie</b>, toute nouvelle construction devra s'implanter en retrait. Le retrait minimum correspond au retrait le plus faible des constructions voisines. Toutefois, la continuité bâtie sur rue doit être assurée par un mur de clôture ou des éléments bâtis en rez-de-chaussée.</li> <li>- Dans le cas où <b>les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie mais aussi à l'alignement</b>, l'implantation peut se faire soit à l'alignement de la voie, soit en retrait, dans la profondeur maximale des constructions voisines.</li> </ul> <p>Dans la zone UCVm, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.</p>	<p>L'objectif de la règle est de s'adapter à l'implantation des constructions existantes à proximité afin que les futures constructions s'insèrent au mieux dans le tissu urbain.</p> <p>Dans la zone UCVm de projet, l'implantation est plus souple, car il n'existe pas de constructions voisines.</p>
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales.</p> <p>La règle minimum de retrait est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 m en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes ;</li> </ul>	<p><i>Cette règle a pour but de reproduire les caractéristiques d'implantation du bâti de vieux village.</i></p> <p>Le règlement impose une implantation sur au moins une des limites séparatives. Cette mesure a pour objectif de favoriser une certaine densité et la constitution d'un rythme de front de façade qui rappelle les caractéristiques de vieux village.</p> <p>Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée sur une des limites ce qui laisse une certaine souplesse et permet, par exemple, de ménager un accès en fond de parcelle ou de créer des ouvertures latérales.</p>

PADD	Règlement	Justification
<p>ancienne et la préservation des éléments du patrimoine bâti.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier et protéger les bâtiments significatifs de son architecture tels que le château, l'église, le front bâti contigu à l'ancienne mairie place Lacoste, les maisons bourgeoises et les fermes remarquables dans le vieux village (notamment rue Saint-Sauveur, rue de l'Église) ...</li> <li>• Protéger le front bâti au bord de la RN 20 au sud de la commune</li> <li>• Poursuivre la requalification des rues principales dans l'esprit de la rue de Longjumeau (cœur de ville, Villebouzin)</li> </ul> <p><b>Soutenir le développement économique du territoire</b> <b>Favoriser un équilibre habitat/emplois</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la politique de soutien aux commerces et aux artisans locaux</li> <li>• Dynamiser le centre village en requalifiant la place commerciale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 m en cas d'ouvertures créant des vues directes.</li> </ul>	<p>La règle de retrait (3m ou 6m) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives où peuvent exister des murs mitoyens. Toutefois elle est assez faible, car dans un centre-ville, il est de tradition que les constructions puissent être implantées assez près des limites séparatives afin de maintenir une certaine densité.</p> <p><i>Pas de changement majeur par rapport au PLU actuel. La règle de retrait sans création de vues a été fixée à 3 mètres au lieu de 2,50 mètres, ce qui permet de ménager un accès confortable en fond de parcelle.</i></p>
	<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	<p>Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues ainsi que la hauteur des bâtiments. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.</p>
	<p>Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à la hauteur de la façade <b>la plus haute</b>, avec une distance minimum de <b>7 mètres</b>.</p>	<p><i>Cette règle a été ajoutée et remplace le minimum de 5 mètres imposé dans l'ancien PLU.</i></p>
	<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p> <p><b>Zone UCV :</b></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>100%</b> dans une bande de 10 mètres calculée depuis la voie</li> <li>• <b>50%</b> dans une bande entre 10 mètres et 30 mètres calculée depuis la voie</li> <li>• Au-delà de la bande de 30 mètres calculée depuis la voie, seules sont autorisées les annexes.</li> </ul>	<p>L'emprise au sol est élevée car ce secteur présente des formes urbaines déjà denses, caractéristiques du vieux village. Le principe d'une emprise dégressive a été introduit. Cela permet de mieux encadrer l'emprise au sol sur ce secteur qui compte à la fois de très petites parcelles (100 m<sup>2</sup>) et de grandes parcelles (2000 m<sup>2</sup>). Cela permet également de reproduire une organisation du bâti proche des caractéristiques du bâti ancien (bâtiment en L). Une emprise au sol plus importante est autorisée en zone UCvp et UCvI pour mettre en œuvre les nouveaux projets. En effet, les constructions d'aujourd'hui sont généralement plus profondes</p>

PADD	Règlement	Justification
<p>par une amélioration de l'espace public, en revitalisant les commerces existants et en envisageant des possibilités de développement des services médicaux et paramédicaux.</p>	<p><b>Zone UCVp et UCVI :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>100%</b> dans une bande de 15 mètres calculée depuis la voie</li> <li>• <b>60%</b> dans une bande entre 15 mètres et 50 mètres calculée depuis la voie</li> <li>• Au-delà de la bande de 50 mètres calculée depuis la voie, seules sont autorisées les annexes.</li> </ul> <p><b>Zone UCVm :</b></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>60%</b> de l'unité foncière.</p>	<p>En zone UCVm, le parcellaire est différent de celui du centre-village. C'est pourquoi une emprise de 60% est introduite au vu de la superficie de l'emprise foncière.</p> <p><i>De manière générale, une règle d'emprise au sol a été introduite pour tenir compte de la suppression du COS.</i></p>
	<p><b>La hauteur des constructions</b></p>	<p>En zone UCV et UCVm, les hauteurs définies sont conformes aux gabarits des hauteurs des constructions existantes dans la zone. Le règlement permet donc une harmonisation avec l'existant.</p> <p>En zone UCVp, la hauteur est légèrement supérieure (R+2+combles) notamment car les constructions en vis-à-vis sont également en R+2+combles. Enfin, il est prévu plusieurs places de stationnement en souterrain. C'est pourquoi dans un souci d'équilibre financier du projet, il est autorisé un niveau supplémentaire.</p> <p>En UCVI, le principe est de respecter une hauteur plus faible en front de rue (R+2+combles maximum) afin de limiter l'impact visuel sur la rue du Perray et une hauteur légèrement supérieure en fonds de parcelle (R+3). Cette hauteur plus élevée aura un faible impact puisque la hauteur du bâtiment de l'hôpital est encore plus importante (20 mètres).</p> <p><i>En zone UCV, la hauteur a été abaissée d'un étage par rapport à la zone UGa. La hauteur introduite correspond</i></p>
	<p><b>Zone UCV et UCVm :</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;</li> <li>• 10 mètres au faîtage.</li> </ul> <p><b>Zone UCVp :</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ;</li> <li>• 12 mètres au faîtage.</li> </ul> <p><b>Zone UCVI :</b></p> <p>La hauteur maximale des constructions principales est fixée à :</p>	

PADD	Règlement	Justification
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 mètres au point le plus haut, avec un gabarit maximal de R+3 en lot arrière (cf. OAP).</li> <li>• 12 mètres au point le plus haut, avec un gabarit de R+2+C en lot avant (cf. OAP).</li> </ul>	<p><i>au bâti existant et permet d'améliorer le paysage urbain de ce secteur.</i></p>
	<p style="text-align: center;"><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Une part de <b>30 %</b> minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert.</p> <p>Dans le secteur <b>UCVm</b>, <b>10%</b> minimum des espaces libres de toute construction doit être conservé en espace vert.</p> <p>Dans le secteur <b>UCVI</b>, <b>20%</b> minimum des espaces libres de toute construction doit être conservé en espace vert.</p>	<p>Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans le centre-ancien. Elle permettra également de limiter l'imperméabilisation des sols dans le secteur si les nappes phréatiques sont affleurantes.</p> <p><i>Ces nouvelles dispositions ont été introduites.</i></p>

## B. Les zones urbaines : UR1



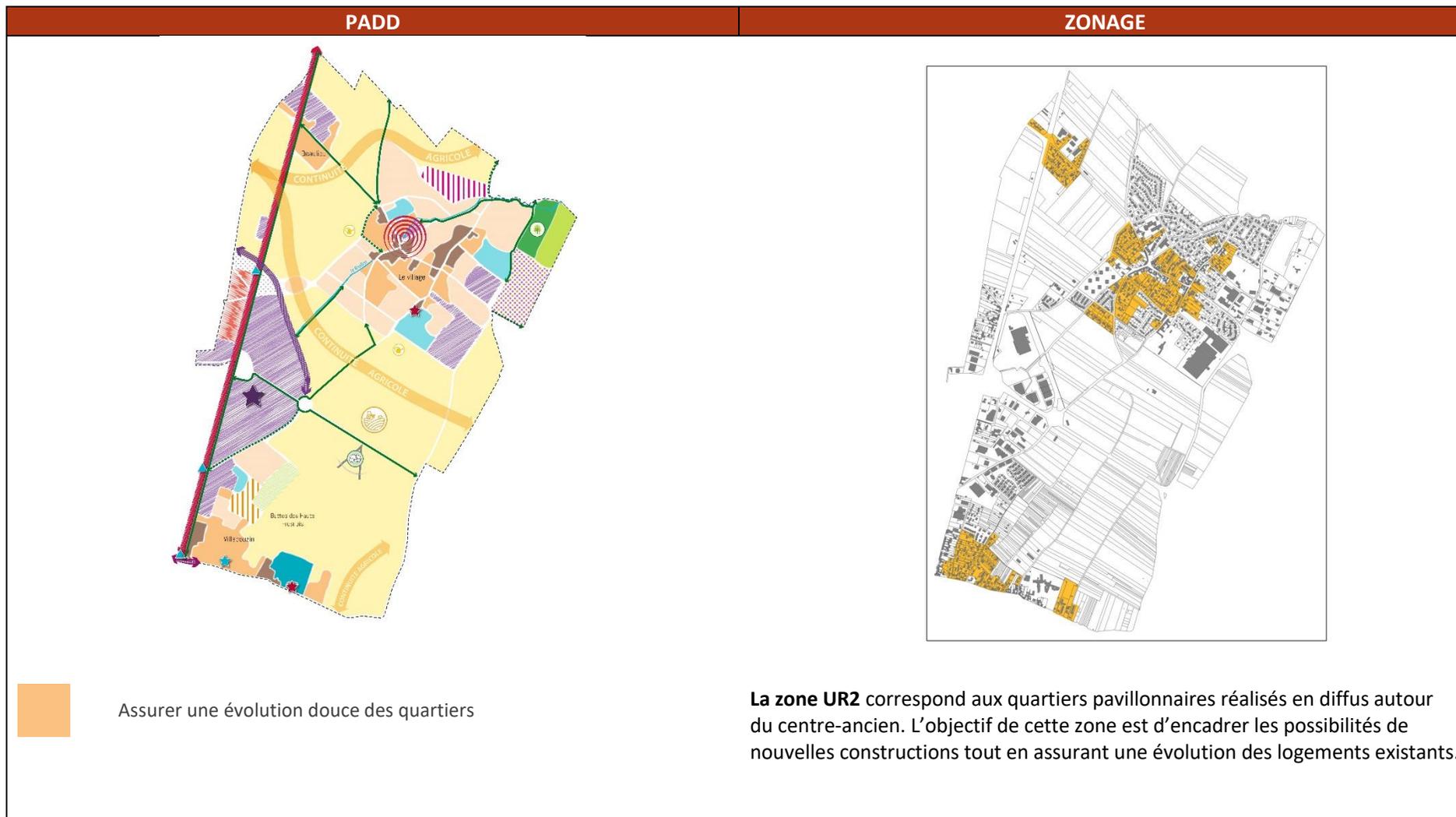
➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p><b>Adopter une croissance démographique modérée, permettant d'accueillir les enfants ballainvillois et d'intégrer de nouvelles populations</b></p> <p><b>Mettre en place les conditions permettant de diversifier l'offre de logements</b></p> <p>Permettre la réalisation de nouveaux logements dans l'espace urbain existant</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Cette zone correspond à des ensembles d'habitations individuelles groupées réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble. Les constructions sont implantées soit en retrait par rapport à la voie, soit à l'alignement. Les extensions possibles doivent respecter l'alignement existant afin de ne pas perdre l'unité architecturale de chaque quartier.</p>
	<p>Les constructions doivent respecter l'alignement existant à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) en tout point de la façade.</p>	
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	

PADD	Règlement	Justification
<p>tout en veillant à conserver l'identité de chaque quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre de petites évolutions du bâti dans les quartiers d'habitat organisé</li> </ul>	<p>Les constructions peuvent s'implanter <b>sur les limites séparatives</b> latérales ou en retrait.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter <b>en retrait des limites séparatives</b> de fond de parcelle.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>3 mètres</b> si aucune des façades en vis-à-vis ne comporte des vues directes ;</li> <li><b>6 mètres</b> dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.</li> </ul>	<p>Il convient de conserver à chacune de ces opérations sa composition urbaine et ses caractéristiques architecturales.</p> <p>Les dispositions retenues répondent à cet objectif.</p>
	<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	<p><i>L'ensemble des règles ont été modifiées.</i></p>
	<p>Non réglementé</p>	
	<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) augmentée de 20 m<sup>2</sup> au maximum.</p>	<p>Une possibilité d'extension dans la limite de 20m<sup>2</sup> supplémentaires est donnée de manière à préserver l'unité architecturale de chacune des opérations, 20 m<sup>2</sup> correspondant à une pièce supplémentaire.</p> <p><i>L'ensemble des règles ont été modifiées</i></p>

PADD	Règlement	Justification
	<p align="center"><b>La hauteur des constructions</b></p>	<p>La hauteur fixée ne doit pas dépasser celle existante afin de respecter l'unité architecturale de chaque secteur.</p>
	<p>La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX).</p> <p>La hauteur maximale, mesurée au point le plus haut, des extensions des constructions ne peut excéder la hauteur de la construction existante.</p>	<p align="center"><i>L'ensemble des règles ont été modifiées</i></p>
	<p align="center"><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p>Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les quartiers afin de conserver la trame verte dans les cœurs d'îlots. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
	<p>Les espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions ou annexes autorisées.</p>	<p align="center"><i>L'ensemble des règles ont été modifiées</i></p>

### C. Les zones urbaines : UR2



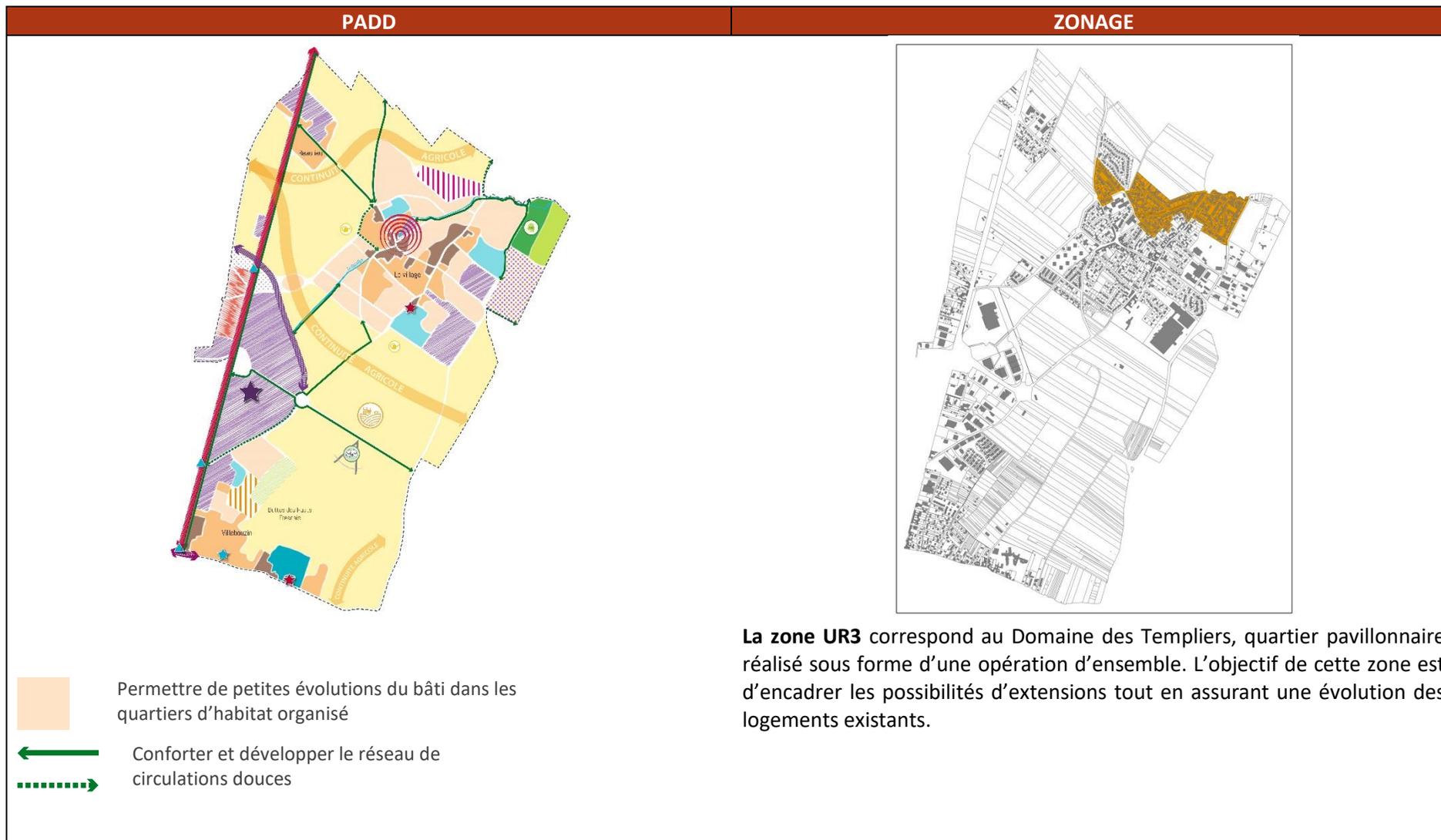
➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p><b>Adopter une croissance démographique modérée, permettant d'accueillir les enfants ballainvillois et d'intégrer de nouvelles populations</b>  <b>Mettre en place les conditions permettant de diversifier l'offre de logements</b></p> <p>Permettre la réalisation de nouveaux logements dans l'espace urbain existant tout en veillant à conserver l'identité de chaque quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une évolution douce des quartiers pavillonnaires</li> </ul> <p>Par ailleurs, il s'agit de permettre la réalisation de logements sur des secteurs définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Mettre en œuvre le projet de 38 logements sociaux de la rue du général Leclerc</li> </ul>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>La règle générale de retrait par rapport à la voie est définie à 6 mètres. Cela permet d'avoir un espace suffisant devant la construction pour accueillir un stationnement par exemple.</p>
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de <b>6 mètres</b>.</p>	<p><i>La règle n'a pas évolué</i></p>
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Des règles spécifiques en fonction de la largeur et de la profondeur des parcelles ont été introduites. Elles apparaissent pertinentes car elles tiennent compte de la diversité parcellaire sur ce secteur. L'objectif est de veiller à conserver les caractéristiques de ces quartiers notamment à préserver les fonds de parcelles en limitant la densification au-delà de la bande 25 mètres.</p>
	<p><b><u>Implantation des constructions dans la bande de 25 mètres :</u></b></p> <p>Pour les terrains existants à la date d'approbation du présent règlement, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sur une ou les deux limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à <b>13 mètres</b>.</li> <li>Sur une des deux limites séparatives latérales lorsque le terrain a une largeur <b>entre 13 et 20 mètres</b>.</li> <li>En retrait des limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur <b>supérieure à 20 mètres</b>.</li> </ul>	<p><i>Les règles ont été modifiées pour mieux correspondre aux caractéristiques des quartiers pavillonnaires.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>En retrait de la limite de fond de terrain.</p> <p><b><u>Implantation des constructions au-delà de la bande de 25 mètres :</u></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées <b>en retrait</b> des limites séparatives latérales.</p> <p><b><u>Les règles de retrait pour l'implantation des constructions :</u></b></p> <p>En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>3 mètres</b> en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes ;</li> <li>• <b>8 mètres</b> en cas d'ouvertures créant des vues directes.</li> <li>• <b>8 mètres</b> par rapport aux limites de fond de terrain</li> </ul>	
	<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>6 mètres</b> si aucune des façades en vis-à-vis ne comportent des vues directes ;</li> <li>• <b>16 mètres</b> dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.</li> </ul>	<p>Un ajustement des règles de distances est apporté.</p> <p>En cas de façade aveugle en vis-à-vis, la distance est portée à 6 mètres.</p> <p>De même, lorsqu'il existe des ouvertures, la distance minimale est augmentée pour maintenir un espace libre suffisant entre deux constructions principales.</p>

PADD	Règlement	Justification
	<b>L'emprise au sol maximale des constructions</b>	L'emprise au sol est fixée à 35%. Cela correspond à la réalité du tissu urbain et permet également de le faire évoluer.
	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>35 %</b> de la superficie de l'unité foncière.	<i>De manière générale, une règle d'emprise au sol a été introduite pour tenir compte de la suppression du COS.</i>
	<b>La hauteur des constructions</b>	D'une manière générale, les règles de hauteur ont été homogénéisées pour toutes les zones. La hauteur recherchée est R+1+combles, ce qui correspond à la hauteur maximale existante sur le territoire.
	La hauteur des constructions ne doit pas excéder : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>6 mètres</b> à l'égout du toit</li> <li>• <b>7 mètres</b> à l'acrotère pour les toitures terrasses ;</li> <li>• <b>10 mètres</b> au faîtage.</li> </ul>	<i>Les règles de hauteur ont été abaissées à R+1+combles.</i>
	<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les quartiers. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.
	Une part de <b>45 % minimum</b> de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.	<i>Le pourcentage de pleine terre et d'espaces libres a été renforcé.</i>

## D. Les zones urbaines : UR3

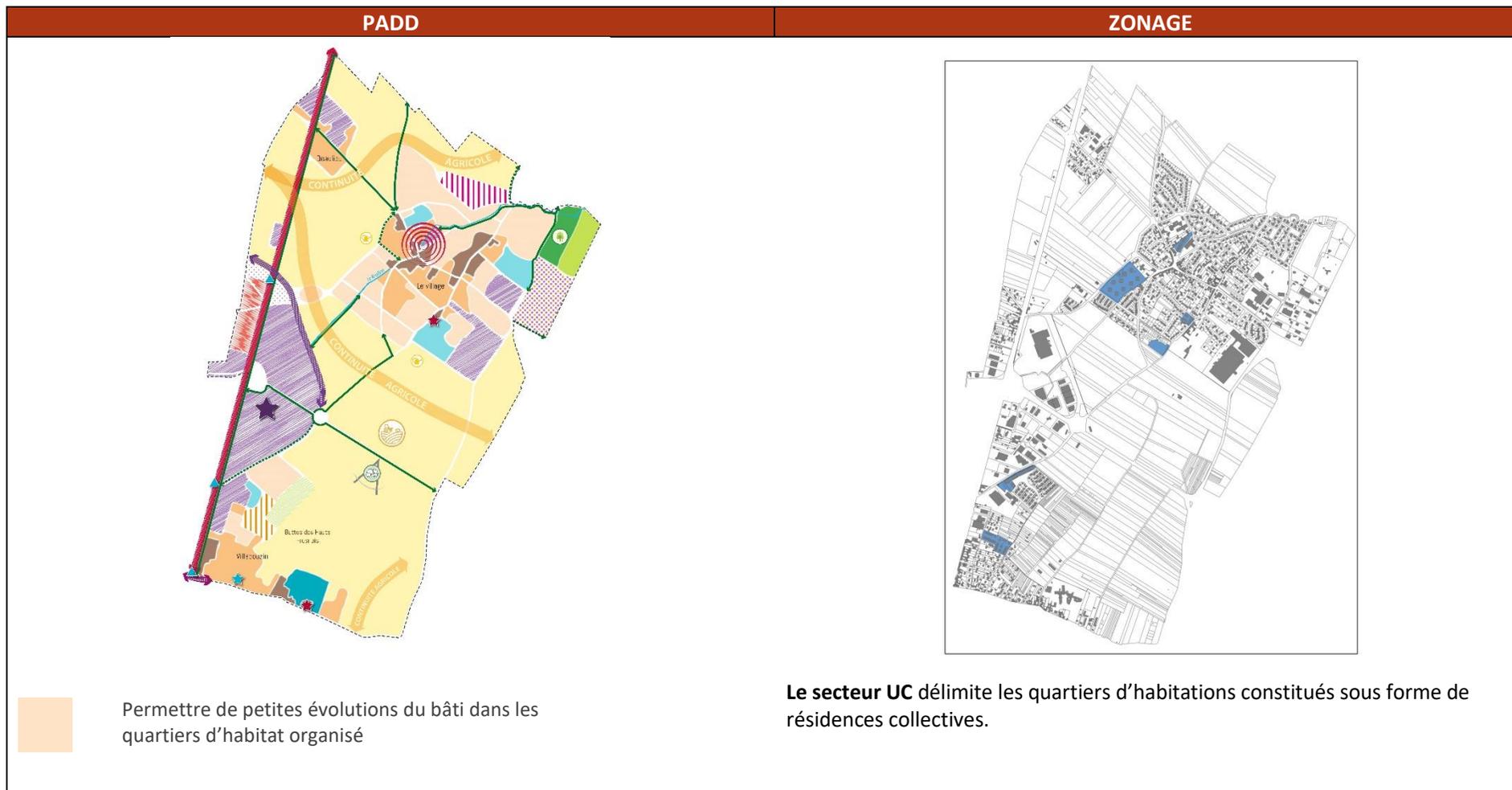


➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p><b>Adopter une croissance démographique modérée, permettant d'accueillir les enfants ballainvillois et d'intégrer de nouvelles populations</b></p> <p><b>Mettre en place les conditions permettant de diversifier l'offre de logements</b></p> <p>Permettre la réalisation de nouveaux logements dans l'espace urbain existant tout en veillant à conserver l'identité de chaque quartier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Assurer une évolution douce des quartiers pavillonnaires</li> </ul>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>La règle générale de retrait par rapport la voie est définie à 6 mètres. Cela permet d'avoir un espace suffisant devant la construction pour accueillir un stationnement par exemple.</p>
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de <b>6 mètres</b>.</p>	<p><i>La règle n'a pas évolué</i></p>
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Les règles de retrait ont été renforcées pour protéger les caractéristiques du tissu de ce quartier spécifique et permettre de conserver un part importante des jardins privés, support de la trame verte et de l'identité du quartier.</p>
	<p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sur une ou les deux limites séparatives latérales,</li> <li>En retrait des limites séparatives latérales,</li> </ul> <p>Elles doivent obligatoirement être implantées en retrait de la limite de fond de terrain.</p> <p>En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>3 mètres</b> en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes ;</li> <li><b>8 mètres</b> en cas d'ouvertures créant des vues directes.</li> </ul> <p>Quand une limite séparative correspond à une limite avec la zone 2AU, le retrait obligatoire est de 10 m minimum.</p>	<p><i>Les règles de retrait ont été augmentées notamment en cas d'ouvertures et par rapport à la zone 2AU.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
	<b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b>	
	Non réglementé.	
	<b>L'emprise au sol maximale des constructions</b>	L'emprise au sol est fixée à 35%. Cela correspond à la réalité du tissu urbain et permet également de le faire évoluer.
	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>35 %</b> de la superficie de l'unité foncière.	<i>De manière générale, une règle d'emprise au sol a été introduite pour tenir compte de la suppression du COS.</i>
	<b>La hauteur des constructions</b>	
	La hauteur des extensions ne doit pas excéder la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX).	La hauteur fixée ne doit pas dépasser celle existante afin de ne pas dénaturer les caractéristiques du secteur réalisé sous forme d'une opération d'ensemble.
	<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<i>L'ensemble des règles ont été modifiées</i>
Une part de <b>45 % minimum</b> de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.	Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les quartiers. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.  <i>Le pourcentage de pleine terre et d'espaces libres a été renforcé.</i>	

## E. Les zones urbaines : UC

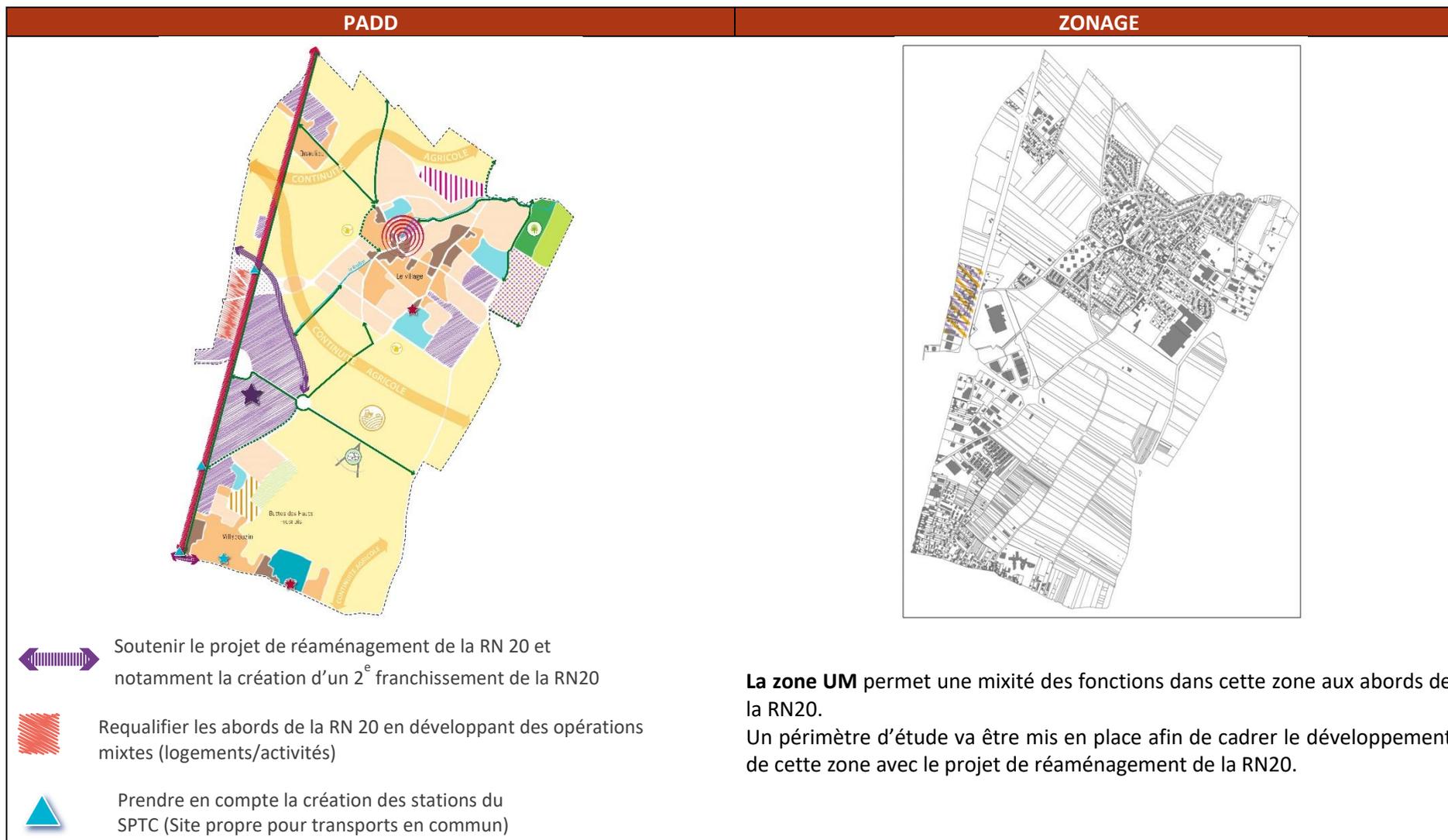


➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p><b>Adopter une croissance démographique modérée, permettant d'accueillir les enfants ballainvillois et d'intégrer de nouvelles populations</b></p> <p><b>Mettre en place les conditions permettant de diversifier l'offre de logements</b></p> <p>Permettre la réalisation de nouveaux logements dans l'espace urbain existant tout en veillant à conserver l'identité de chaque quartier</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Afin d'assurer une cohésion avec le tissu pavillonnaire existant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à la voie publique.</p>
	<p>Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la voie avec une distance minimum de <b>8 mètres</b></p>	<p><i>La règle a été uniformisée quelle que soit l'emprise des voies</i></p>
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Afin d'assurer une cohésion avec le tissu pavillonnaire existant, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives.</p>
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.</p> <p>Le retrait des constructions doit être au moins égal à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La hauteur de la construction (L=H) mesurée à l'égout du toit avec une distance minimum de <b>8 mètres</b>, en cas d'ouvertures créant des vues directes ;</li> <li>• La moitié de la hauteur de la construction (L=H/2) mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de <b>3 mètres</b>, en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes.</li> </ul>	<p><i>La notion d'ouvertures créant ou non des vues a été introduites, induisant ainsi deux règles avec et sans vues.</i></p>
<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	<p>La distance imposée permet de limiter les vis-à-vis et de garantir des espaces verts.</p>	
<p>Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux</p>	<p><i>Aucune modification</i></p>	

PADD	Règlement	Justification
	<p>constructions doit être au moins égale à la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimum de <b>8 mètres</b>.</p>	
	<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p>	<p>Ce ne sont pas des secteurs voués à être densifier. Seules des extensions sont permises pour répondre aux besoins (locaux vélos, poubelles, etc.)</p>
	<p>L'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), <b>augmentée de 5%</b>.</p>	<p><i>Seule une emprise au sol pour les extensions et annexes est autorisée.</i></p>
	<p><b>La hauteur des constructions</b></p>	<p>La hauteur fixée ne doit pas dépasser celle existante.</p>
	<p>La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la <b>hauteur existante</b> (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX).</p>	<p><i>L'ensemble des règles ont été modifiées</i></p>
	<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p>Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les quartiers. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
<p>Une part de <b>30 % minimum</b> de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.</p>	<p><i>Aucune modification</i></p>	

## F. Les zones naturelles : UM



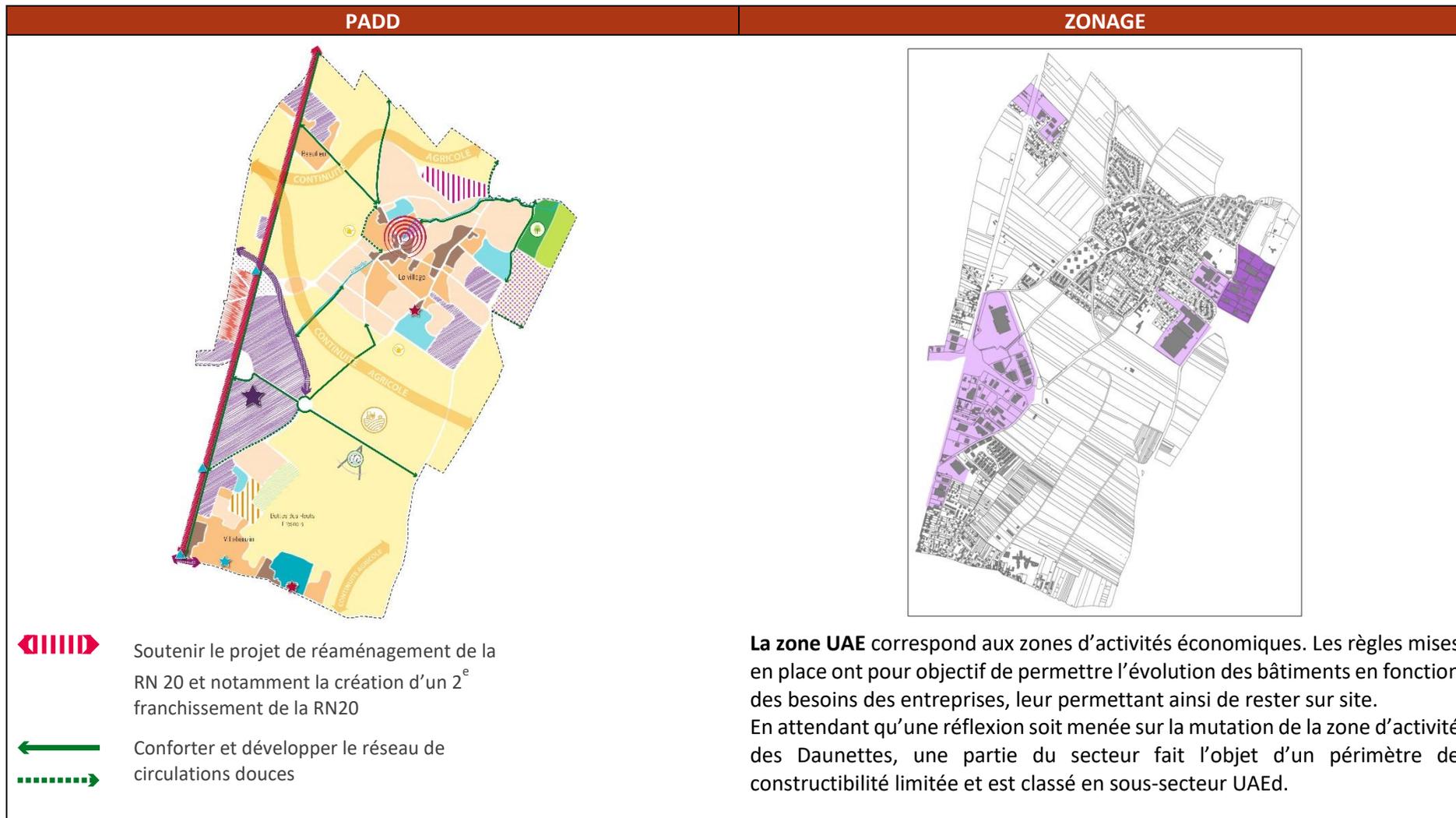
➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p><b>Améliorer l'articulation des différents pôles</b></p> <p>Soutenir le développement d'un site propre de transport en commun sur la RN 20, et notamment la réalisation de deux stations de transport en commun sur le territoire (Joncs Marins et Petit Ballainvilliers)</p> <p><b>Soutenir le développement économique du territoire</b> <b>Favoriser un équilibre habitat/emplois</b></p> <p>La stratégie de développement économique s'articule autour de trois grands axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser la densification et le renforcement du positionnement des zones existantes aux abords de la RN 20 en faveur d'activités tertiaires génératrices d'emploi</li> <li>• Réfléchir au déménagement des activités de la zone des Daunettes vers les secteurs économiques aux abords de la RN 20</li> <li>• Développer l'offre foncière économique afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire</li> </ul>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>La règle générale de retrait par rapport à la voie est définie à 6 mètres. Cela permet d'avoir un espace suffisant devant la construction pour accueillir du stationnement par exemple.</p>
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de <b>6 mètres</b>.</p>	<p><i>Toutes les règles ont été modifiées</i></p>
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Des règles d'implantations des constructions sont introduites en fonction de la largeur et de la profondeur du terrain. Les règles sont similaires à la zone UR2.</p>
	<p><b><u>Implantation des constructions dans la bande de 25 mètres :</u></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur <b>une des deux limites séparatives</b> latérales, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 20 mètres</li> <li>• En <b>retrait des limites séparatives</b> latérales, dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 20 mètres</li> <li>• En retrait de la limite de fond de terrain</li> </ul> <p><b><u>Implantation des constructions au-delà de la bande de 25 mètres :</u></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées <b>en retrait des limites séparatives</b> latérales.</p> <p><b><u>Les règles de retrait pour l'implantation des constructions :</u></b></p> <p>En cas d'implantation en retrait, la règle minimum de retrait est la suivante :</p>	<p><i>Toutes les règles ont été modifiées</i></p>

PADD	Règlement	Justification
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>3 mètres</b> en cas d'absence d'ouvertures créant des vues directes ;</li> <li>• <b>8 mètres</b> en cas d'ouvertures créant des vues directes.</li> <li>• <b>10 mètres</b> par rapport aux limites de fond de terrain</li> </ul>	
	<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	<p>Au vu des hauteurs plus importantes dans cette zone, les distances de retrait importantes entre deux constructions semblent nécessaires. Une distinction est faite entre une façade créant des vues ou non.</p> <p><i>Toutes les règles ont été modifiées</i></p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation, l'emprise au sol est de 35% afin de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Pour les constructions à usage d'activité économique, l'emprise au sol est plus importante (60%) pour répondre aux besoins de ce type d'activité.</p> <p><i>Toutes les règles ont été modifiées</i></p>
	<p>Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>6 mètres</b> si aucune des façades en vis-à-vis ne comportent des vues directes ;</li> <li>• <b>16 mètres</b> dès lors qu'une façade en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues directes.</li> </ul>	
	<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p>	
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions à destination de logement est fixée à <b>35 %</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions dédiées à d'autres destinations autorisées dans le règlement est fixée à <b>60 %</b> de la superficie de l'unité foncière.</p>	
	<p><b>La hauteur des constructions</b></p>	

PADD	Règlement	Justification
	<p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder <b>12 mètres</b> au point le plus haut, avec un gabarit de <b>R+3</b> maximum.</p> <p>En vis-à-vis de la limite communale, et sur une profondeur de 20 mètres comptée depuis la limite communale, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>6 mètres</b> à l'égout du toit</li> <li>• <b>7 mètres</b> à l'acrotère pour les toitures terrasses ;</li> <li>• <b>10 mètres</b> au faîtage.</li> </ul>	<p>La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au point le plus haut conformément aux prescriptions du schéma directeur de la RN 20. Cela permettra développer de nouvelles offres de logements et d'activités.</p> <p>Afin d'assurer une cohésion avec le tissu pavillonnaire existant, les constructions doivent respectées une hauteur maximale à 10 mètres au faîtage c'est-à-dire la hauteur de la plupart des constructions individuelles.</p> <p><i>Toutes les règles ont été modifiées</i></p>
	<p style="text-align: center;"><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Une part de <b>45 % minimum</b> de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre pour les constructions à usage d'habitation.</p> <p>Une part de <b>20 % minimum</b> de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre pour les constructions à usage d'activité économique.</p>	<p>Cette règle permettra de conserver une certaine aération et la présence de végétation dans les quartiers. L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>En concordance avec l'emprise au sol, les pourcentages d'espace vert de pleine terre sont différenciés selon le type de construction.</p> <p><i>Toutes les règles ont été modifiées</i></p>

## G. Les zones urbaines : UAE (UAEd)



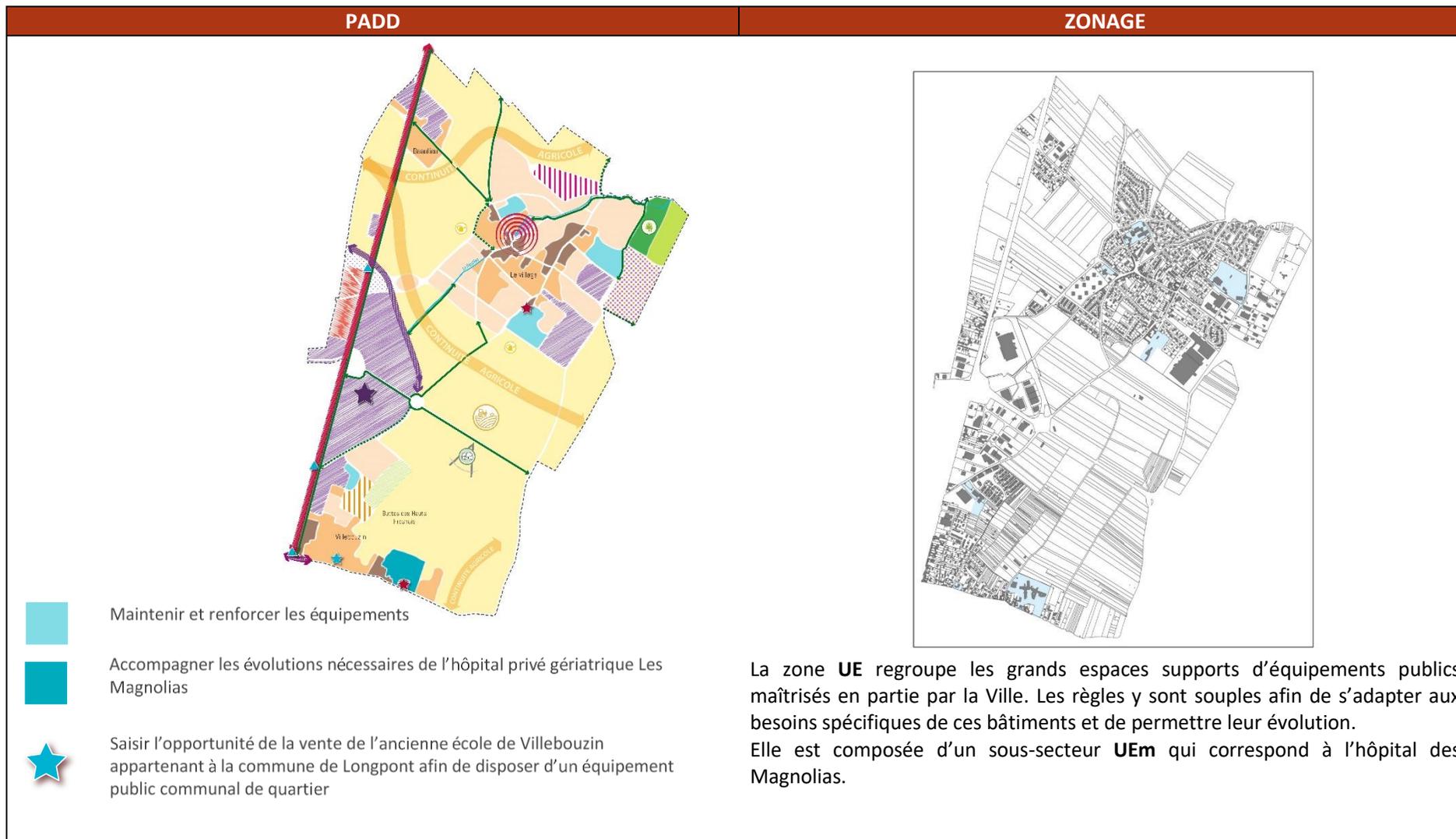
PADD	ZONAGE
 <p data-bbox="331 240 824 331">Accompagner la mutation du site des Daunettes afin de créer un quartier d'habitat connecté au bois et au cœur de village</p>	
 <p data-bbox="331 359 851 416">Conforter et renforcer l'offre et le positionnement des zones d'activités existantes</p>	
 <p data-bbox="331 470 851 555">Développer de nouvelles activités économiques notamment en relocalisant les entreprises des Daunettes</p>	

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p><b>Améliorer l'articulation des différents pôles</b></p> <p><b>Les transports en commun</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soutenir le développement d'un site propre de transport en commun sur la RN 20, et notamment la réalisation de deux stations de transport en commun sur le territoire (Joncs Marins et Petit Ballainvilliers)</li> </ul> <p><b>Le réseau routier</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Accompagner le projet de deuxième franchissement de la RN 20 au niveau du centre commercial des berges du Rouillon pour désengorger la circulation</li> </ul> <p><b>Soutenir le développement économique du territoire</b></p> <p><b>Favoriser un équilibre habitat/emplois</b></p> <p>La stratégie de développement économique s'articule autour de trois grands axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Favoriser la densification et le renforcement du positionnement des zones existantes aux abords de la RN 20 en faveur d'activités tertiaires génératrices d'emploi</li> <li>Réfléchir au déménagement des activités de la zone des Daunettes vers les secteurs économiques aux abords de la RN 20</li> </ul>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>L'objectif principal de ces secteurs est d'offrir des bonnes conditions de fonctionnement aux activités, de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site et de s'y développer.</p> <p>La distance de retrait par rapport aux voies est importante afin d'aménager un accès suffisant pour les véhicules utilitaires notamment.</p> <p>L'emprise au sol à 60% répond aux besoins des entreprises existantes et permet de faire évoluer le bâti. La hauteur maximale est fixée à 12 mètres, elle tient compte des hauteurs existantes et de la volonté de maîtriser les évolutions futures au regard de leur l'impact sur l'environnement.</p>
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un minimum de <b>8 mètres</b>.</p>	
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	
	<p>Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives latérales avec un minimum de <b>5 mètres</b>.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain avec un minimum de <b>5 mètres</b>.</p>	
	<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	
	<p>Non réglementé.</p>	
<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p>		
<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>60%</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><b>En zone UAEd :</b></p> <p>Dans le périmètre de constructibilité limitée identifié sur le document graphique, l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées</p>		

PADD	Règlement	Justification
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l'offre foncière économique afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire</li> </ul> <p>L'offre de commerces et services de proximité devra être soutenue et accompagnée dans une double perspective de satisfaction des besoins de la population communale et de renforcement de l'attractivité des différents pôles de la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre les actions auprès de l'Agglomération en faveur des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire</li> <li>• Poursuivre la politique de soutien aux commerces et aux artisans locaux</li> <li>• Dynamiser le centre village en requalifiant la place commerciale par une amélioration de l'espace public, en revitalisant les commerces existants et en envisageant des possibilités de développement des services médicaux et paramédicaux.</li> </ul>	<p>sont à prendre en compte), <b>augmentée de 10 m<sup>2</sup></b> au maximum.</p> <p style="text-align: center;"><b>La hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder <b>12 mètres</b> au point le plus haut.</p> <p style="text-align: center;"><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Une part de <b>20 % minimum</b> de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.</p>	

## H. Les zones urbaines : UE (UEm)

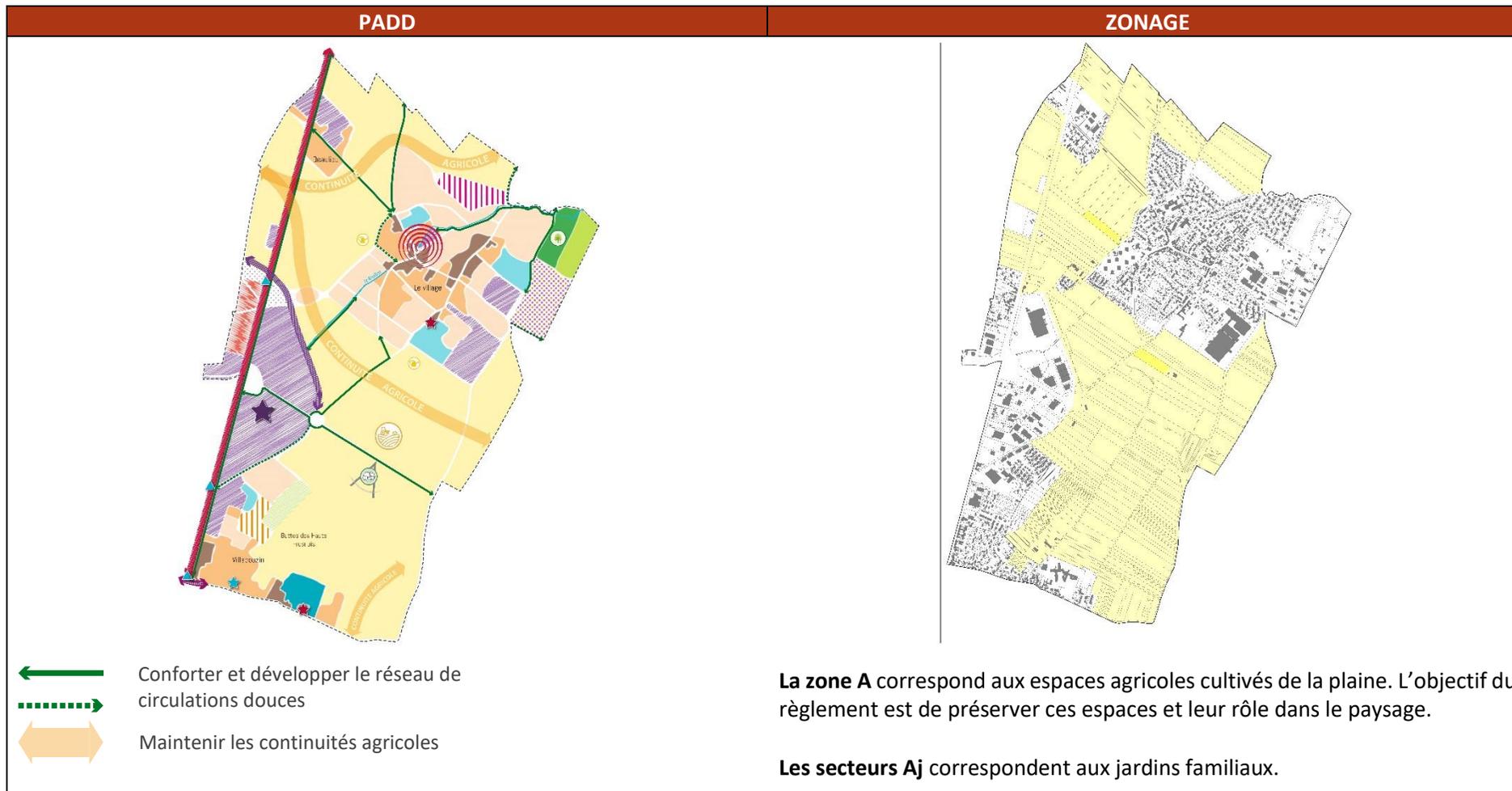


➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p><b>Compléter l'offre d'équipements collectifs</b>  <b>Poursuivre la politique volontariste du développement des services pour les familles, la jeunesse et les seniors</b>  <b>Développer le lien social et intergénérationnel</b></p> <p>Le projet doit prévoir les équipements nécessaires afin de répondre à un nouvel apport de population, aussi bien en termes scolaires que sportifs. Le projet communal prévoit également la création de structures d'accueil notamment destinées aux jeunes et aux plus âgés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir l'extension de la nouvelle école pour permettre d'accueillir les nouveaux habitants de la deuxième tranche du projet des Hauts Fresnais</li> <li>• Saisir l'opportunité de la vente de l'ancienne école de Villebouzin appartenant à la commune de Longpont afin de disposer d'un équipement public communal de quartier</li> <li>• Réaliser un nouveau centre de loisirs</li> <li>• Répondre aux besoins de salles supplémentaires pour les associations et la commune (rénovation de l'asile et plus largement du Château, petite chapelle, ...)</li> </ul>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Le dispositif réglementaire est adapté à la spécificité de la zone qui est dédiée aux équipements publics.</p> <p>Les règles de gabarit et d'implantation sont souples afin de permettre l'évolution des équipements publics existants et futurs.</p>
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie avec un minimum de <b>5 mètres</b>.</p>	
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives (latérales et fond de terrain) avec un minimum de <b>5 mètres</b>.</p>	
	<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	
	<p>Non réglementé.</p>	
	<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p>	
<p>Non réglementé.</p>		
<p><b>La hauteur des constructions</b></p>		
<p><b>En zone UE :</b></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder <b>15 mètres</b> au point le plus haut.</p>		

PADD	Règlement	Justification
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre la pratique libre des sports de plein-air (opération « le sport pour tous à Ballainvilliers »)</li> <li>• Optimiser et pérenniser le conservatoire</li> <li>• Accompagner les évolutions nécessaires de l'hôpital privé Les Magnolias</li> <li>• Poursuivre la politique d'économie d'énergie dans les bâtiments communaux</li> <li>• Garantir le raccordement des nouvelles constructions au réseau de fibre présent sur l'ensemble du territoire urbain et notamment dans les projets d'extension de l'urbanisation</li> </ul>	<p><b>En zone UEm :</b></p> <p>La hauteur des constructions ne doit pas excéder <b>20 mètres</b> au point le plus haut.</p> <p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Les espaces libres de toutes constructions doivent être végétalisés et traités de manière paysagée.</p>	

## I. Les zones agricoles et naturelles : A (Aj)



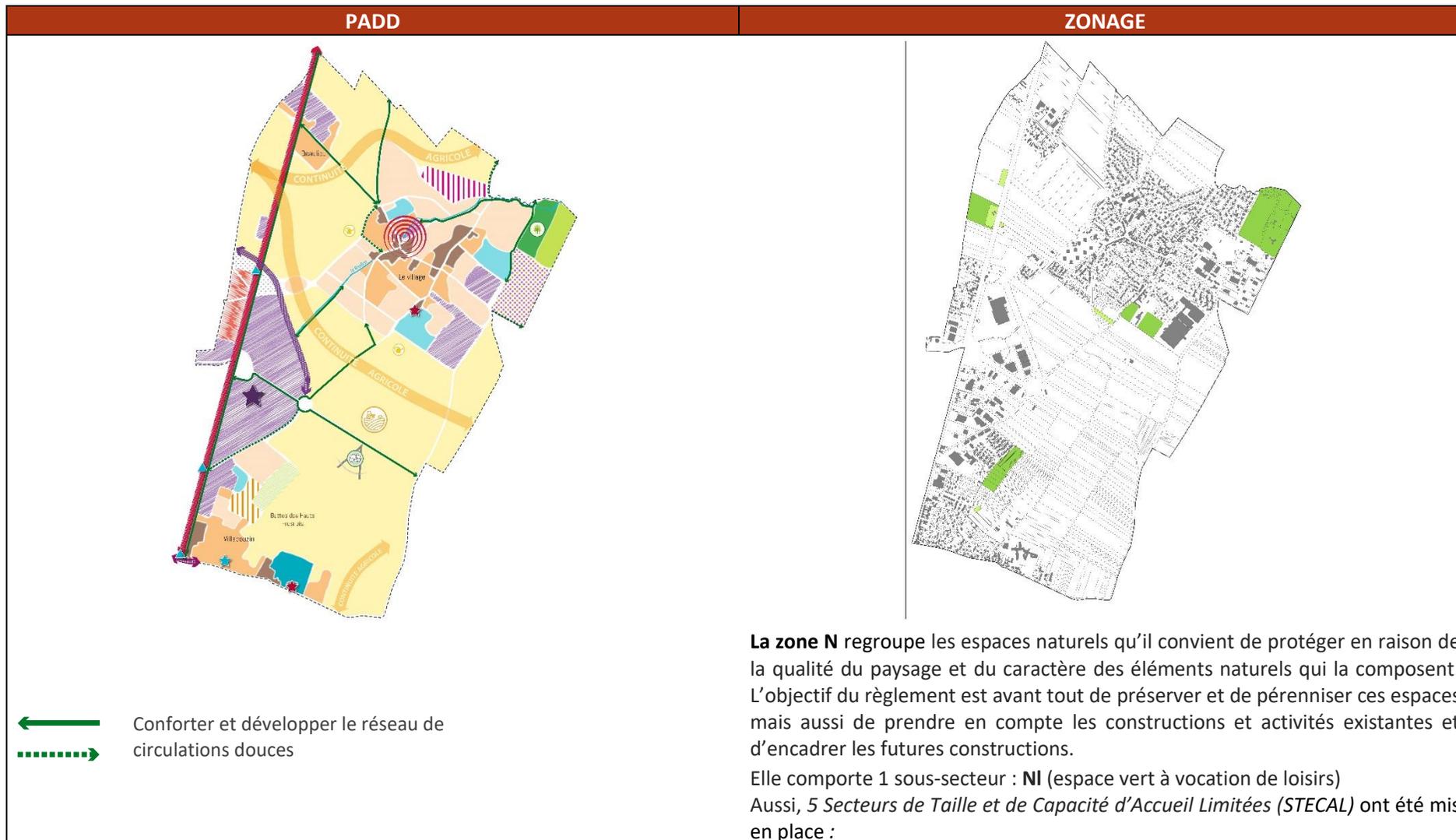
PADD	ZONAGE
 <p>Préserver les activités agricoles et permettre leur développement</p>	
 <p>Préserver les jardins partagés</p>	
 <p>Assurer la protection des vues et du paysage remarquable vers la tour de Montlhéry</p>	
 <p>Préserver le Rouillon et ses abords</p>	

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p><b>Protéger les espaces naturels, préserver la vocation agricole du territoire, favoriser la diversification des usages et maintenir les continuités agricoles</b></p> <p>Espaces agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer l'agriculture urbaine, notamment à travers la préservation et la création de jardins partagés</li> <li>• Favoriser la prise en compte des activités agricoles dans le PLU et le travail des exploitants en facilitant leurs déplacements.</li> </ul> <p>Paysage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer la protection des vues et du paysage remarquable vers la Tour de Montlhéry</li> </ul>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Afin de préserver le caractère agricole de cette zone, les constructions autorisées doivent être liées à l'activité agricole. Les retraits des constructions par rapport aux voies et limites ont été définis de manière à ne pas générer de nuisances pour les éventuels riverains.</p> <p>L'emprise au sol et la hauteur ont été définis afin de ne pas porter préjudice aux paysages agricoles de la zone. De plus, il s'agit essentiellement de parcelles cultivées par des agriculteurs dont leurs exploitations ne se situent pas sur le territoire. Dans le cadre du diagnostic agricole, aucun projet d'installation d'une exploitation n'a été identifié. Ainsi, il y a peu de chance qu'une construction soit réalisée sur cette zone.</p> <p>Le secteur des jardins familiaux fait l'objet d'une réglementation particulière qui permet de prendre en compte la spécificité de cette zone (recul moins important par rapport aux emprises publiques, pas de réglementation concernant l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain).</p>
	<p><b>Zone A :</b> Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de <b>10 mètres</b>.</p> <p><b>Zone Aj :</b> Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de <b>5 mètres</b>.</p>	
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	
	<p><b>Zone A :</b> Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de <b>5 mètres</b>.</p> <p><b>Zone Aj :</b> Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de <b>1 mètre</b>.</p>	
	<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	
	<p>Non réglementé.</p>	
<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p>		

PADD	Règlement	Justification
	<p><b>Zone A :</b> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>5 %</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> <p>L'emprise maximale par bâtiment d'un seul tenant est fixée à <b>300 m<sup>2</sup></b>.</p> <p><b>Zone Aj :</b> L'emprise maximale par bâtiment d'un seul tenant est fixée à <b>10 m<sup>2</sup></b>.</p> <p style="text-align: center;"><b>La hauteur des constructions</b></p> <p><b>Zone A :</b> La hauteur des constructions ne doit pas excéder <b>9 mètres</b> au point le plus haut.</p> <p><b>Zone Aj :</b> La hauteur des constructions ne doit pas excéder <b>3 mètres</b> au point le plus haut.</p>	

## J. Les zones agricoles et naturelles : N (NI, et les 5 STECAL)



PADD	ZONAGE
 <p>Reconquérir le bois des Daunettes en le préservant et en réaménageant les chemins pédestres existants</p>	<p>• <b>Nm</b>, abris pour animaux (parc avec écopâturage). Le projet est d'installer des animaux (moutons, etc.) à certaine période de l'année sur ce secteur qui doit rester naturel. Pour assurer cette activité de pâturage, il nécessaire de réaliser des abris pour les animaux afin de les protéger des intempéries. Les possibilités de construction seraient donc restreintes à cette vocation.</p> <p>• <b>Ns</b>, station-service</p> <p>• <b>Nd</b>, activité d'entreposage</p> <p>• <b>Np</b>, espace de vente</p> <p>• <b>Ng</b>, gens du voyage</p>
 <p>Conserver la vocation naturelle des espaces aux abords du Rouillon</p>	
 <p>Réaliser un espace vert et de loisirs marquant la transition entre l'espace agricole et le quartier des Hauts-Fresnais.</p>	

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

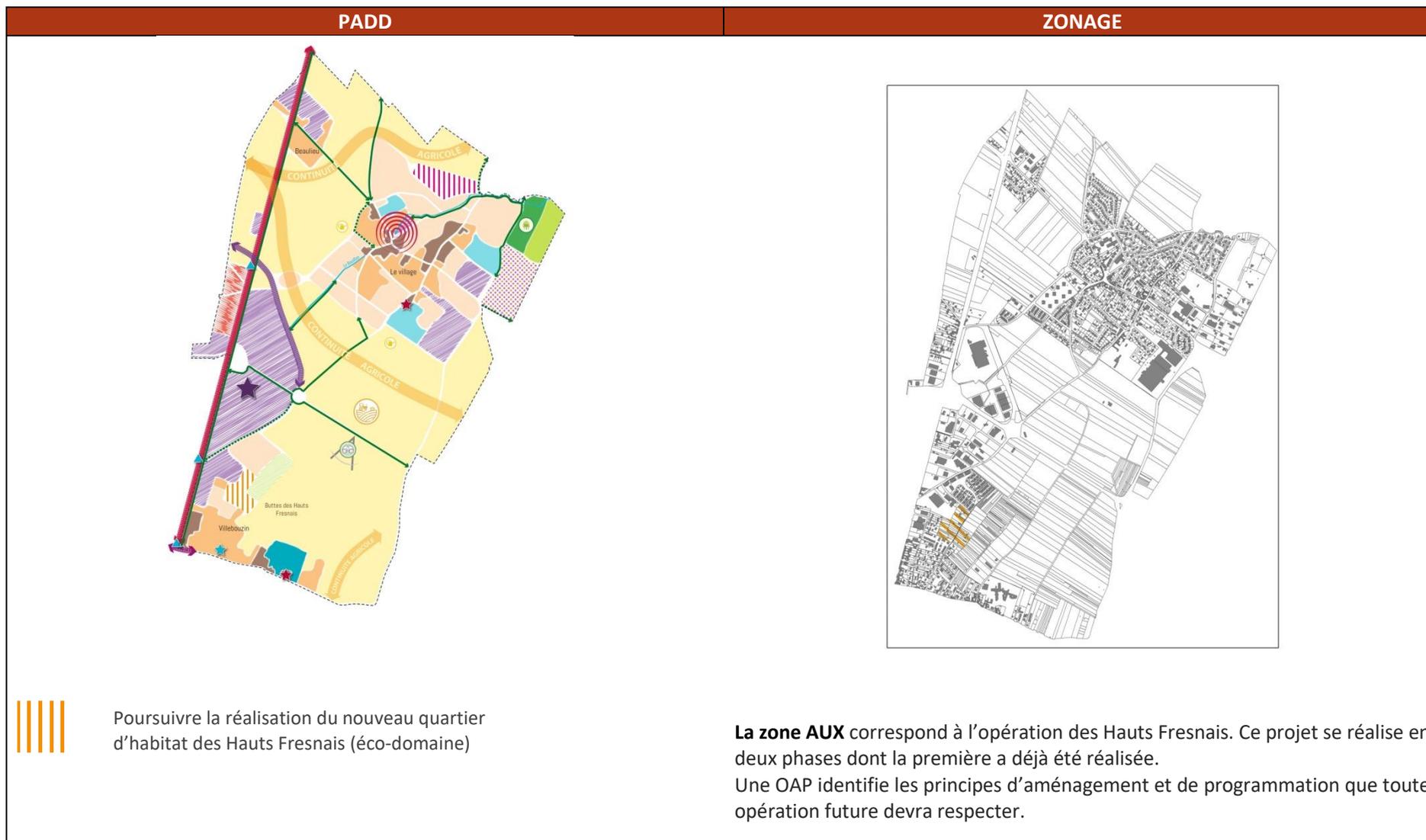
PADD	Règlement	Justification
<p><b>Protéger les espaces naturels, préserver la vocation agricole du territoire, favoriser la diversification des usages et maintenir les continuités agricoles</b></p> <p><b>Renforcer la trame verte et bleue de la commune</b></p> <p>Le projet urbain communal vise à conserver et protéger l'ensemble de la trame verte et la coulée agricole qui traversent son territoire. Les éléments arborés visés sont principalement ceux qui inscrivent les limites du bâti dans l'espace et qui participent à son intégration dans le paysage agricole environnant.</p> <p>Cette trame verte sera renforcée par l'aménagement de nouveaux espaces publics et l'intégration paysagère des futures extensions urbaines notamment par la création de nouveaux alignements arborés.</p> <p>Il s'agit enfin de maintenir et protéger au minima les 230 ha d'espaces naturels et agricoles, dont une grande partie déjà classée en ENS (espace naturel sensible).</p> <p>Trame verte</p>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>En zone N, toutes les constructions sont interdites sauf les locaux techniques et industriels des administrations publiques. La zone N reconnaît les constructions existantes à destination de logement afin d'autoriser une possibilité d'extension dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum et une annexe de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum.</p> <p>En zone NI : les constructions liées au centre équestre doivent être implantées à plus de 50 mètres des limites des zones d'habitat voisines afin de ne pas générer de nuisances pour les riverains. L'emprise est limitée à 30% dans laquelle il est compris les constructions liées au centre équestre, les constructions nécessaires au fonctionnement du parc paysager et les constructions du centre de loisirs. La hauteur autorisée correspond à la hauteur nécessaire pour ce type de constructions.</p> <p>En STECAL Nm, l'emprise maximale est limitée à 9m<sup>2</sup> pour la réalisation d'abris pour animaux. La hauteur autorisée correspond à la hauteur d'une cabane.</p>
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de <b>5 mètres</b>.</p>	
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec une distance minimum de <b>4 mètres</b>.</p>	
	<p><b>Secteur NI :</b></p> <p>Les constructions à destination d'activités agricoles et plus particulièrement de centre équestre doivent être implantées à plus de 50 mètres de la limite des zones d'habitat voisines (zone AUX et UR1).</p>	
<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	<p>Non réglementé.</p>	
<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p>	<p><b>Zone N</b></p>	
<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>5 %</b> de la superficie de l'unité foncière.</p>		

PADD	Règlement	Justification
<ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les grands espaces boisés, les resserres en espace agricole, les arbres isolés, les haies et la nature en ville</li> <li>Reconquérir le bois des Daunettes en le préservant et en réaménageant les cheminements existants</li> <li>Poursuivre les plantations d'arbres dans le cadre des naissances sur le territoire</li> <li>Réaliser un espace vert et de loisirs marquant la transition entre l'espace agricole et le quartier des Hauts-Frenais.</li> <li>Développer l'éco-pâturage</li> <li>Accueillir un poney-club</li> </ul> <p><b>Préserver les espaces naturels et maintenir les continuités agricoles</b>  <b>Renforcer la trame verte et bleue de la commune</b></p> <p>Trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Préserver le Rouillon</li> <li>Conserver la vocation naturelle des espaces aux abords du Rouillon</li> </ul>	<p>Dans le cas de constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>l'emprise au sol maximale est fixée à l'emprise bâtie existante à la date de réalisation initiale de la construction (les extensions et annexes déjà réalisées sont à prendre en compte), augmentée de 20 m<sup>2</sup> au maximum.</li> <li>Les constructions annexes type abri de jardin sont autorisées dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.</li> </ul> <p><b>STECAL Ns :</b>  L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>5 %</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><b>Secteur NI :</b>  L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>30 %</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><b>STECAL Nm :</b>  L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>9 m<sup>2</sup></b>.</p> <p><b>STECAL Nd :</b>  L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à <b>30 %</b> de la superficie de l'unité foncière.</p> <p><b>STECAL Np :</b>  L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.</p>	<p>En STECAL Nd, l'emprise maximale est limitée à 30% pour réaliser des constructions d'entreposage. La hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur nécessaire pour ce type de constructions.</p> <p>En STECAL Np, l'emprise maximale est fixée à l'emprise existante sans possibilité d'évolution.</p> <p>En STECAL Ns, l'emprise au sol a été défini en partant de l'emprise des constructions existantes à laquelle une petite marge a été ajouté pour réaliser des locaux techniques ou des extensions des constructions existantes. La hauteur maximale autorisée correspond à la hauteur existante.</p> <p>Le secteur Ng autorise le stationnement des caravanes et la construction de logements dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de 3 m de hauteur maximale afin de relocaliser des gens du voyage installés initialement sur la ZAC des Hauts Frenais.</p>

PADD	Règlement	Justification
	<p><b>STECAL Ng :</b> L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière.</p> <p style="text-align: center;"><b>La hauteur des constructions</b></p> <p><b>Zone N et STECAL Nm :</b> La hauteur maximale des constructions et des constructions annexes est fixée à <b>3 mètres</b>.</p> <p><b>STECAL Ns :</b> La hauteur maximale des constructions est fixée à <b>5 mètres</b>.</p> <p><b>Secteur NI :</b> La hauteur maximale des constructions est fixée à <b>10 mètres</b>.</p> <p><b>STECAL Nd</b> La hauteur maximale des constructions est fixée à <b>8 mètres</b>.</p> <p><b>STECAL Np :</b> La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p><b>STECAL Ng :</b> La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres.</p>	<p>En STECAL Nd, la hauteur des constructions est relativement basse avec une hauteur maximum de 8 mètres. Cette hauteur sera encore plus atténuée avec la couverture végétale prévue qui tendra à masquer la future construction depuis la RN 20.</p>

PADD	Règlement	Justification
	<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	
	<p>Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locale ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives (Cf. liste annexe page 249 du règlement)</p> <p>Les espaces libres de toutes constructions doivent être végétalisés et traités de manière paysagée, hors place de stationnement.</p> <p>Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.</p> <p><b>STECAL Nd :</b></p> <p>Une part de <b>30 % minimum</b> de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.</p> <p>50% de la superficie des espaces de stationnement en evergreen peuvent être comptabilisés dans les obligations d'espaces verts de pleine terre.</p> <p>Les marges de retrait par rapport aux limites séparatives devront être végétalisées, plantées et assurer une transition paysagère avec les espaces agricoles.</p> <p>Le retrait par rapport à l'alignement sur voie devra être traité par une haie végétale et ponctuellement planté par des arbres de hautes tiges.</p>	<p>Bien que cette zone est pour vocation de rester naturelle, certaines constructions sont possibles. C'est pourquoi, des dispositions en terme de traitement environnemental et paysager sont fixées notamment en STECAL Nd sur lequel un projet d'entrepasage est identifié et fait l'objet d'une étude spécifique L. 111-6 du Code de l'urbanisme. En effet, le règlement oblige la végétalisation et la plantation des marges de retraits par rapport à l'alignement sur voirie et par rapport aux limites séparatives. De plus, le règlement impose la préservation de 30% du terrain en espace vert de pleine terre.</p>

## K. Les zones d'urbanisation future : AUX



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p><b>Adopter une croissance démographique modérée, permettant d'accueillir les enfants ballainvillois et d'intégrer de nouvelles populations</b>  <b>Mettre en place les conditions permettant de diversifier l'offre de logements</b></p> <p>Il s'agit de permettre la réalisation de logements sur des secteurs définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Finaliser le projet des Hauts Fresnais qui va engendrer la réalisation d'environ 160 logements en maisons de ville et habitat collectif dont environ 60 logements sociaux</li> </ul> <p><b>Protéger les espaces naturels, préserver la vocation agricole du territoire, favoriser la diversification des usages et maintenir les continuités agricoles</b>  <b>Renforcer la trame verte et bleue de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Réaliser un espace vert et de loisirs marquant la transition entre l'espace agricole et le quartier des Hauts-Fresnais.</li> </ul>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>Les règles en AUX sont issues du règlement du PLU actuel, qui avaient été définies afin de permettre la réalisation du projet. Les règles n'ont pas évolué.</p>
	<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'emprise future des voies.</p> <p>En cas de retrait, elles doivent respecter un retrait minimal de <b>1 mètre</b>.</p>	
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	
	<p>Par rapport aux limites séparatives, les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit en contiguïté avec une ou plusieurs limites séparatives,</li> <li>soit en respectant un retrait minimal de <b>1,5 m</b>.</li> </ul>	
	<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	
	<p>Lorsque deux constructions, implantées sur une même unité foncière, ne sont pas contiguës, la distance mesurée en tout point séparant les façades en vis à vis de ces deux constructions doit être au moins égale à <b>2 mètres</b>.</p>	
	<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p>	
<p>Non réglementé.</p>		
<p><b>La hauteur des constructions</b></p>		
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à <b>12 mètres</b> correspondant à R+3.</p>		

PADD	Règlement	Justification
	<p data-bbox="721 263 1433 331"><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p data-bbox="721 379 1433 448">Une part de <b>30 % minimum</b> de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.</p>	

## L. Les zones d'urbanisation future : 2AU

PADD	ZONAGE
 <p data-bbox="197 1129 271 1204"> </p> <p data-bbox="331 1139 846 1198">                 Développer une nouvelle offre de logements en continuité du village             </p>	 <p data-bbox="1137 1090 2056 1391">                 Le présent règlement s'applique à la <b>zone d'urbanisation future 2AU</b> sur laquelle est envisagé un projet urbain qui n'est pas encore défini. Il s'agit d'une zone actuellement non équipée. Elle est destinée à être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.                  L'objectif du règlement est de préserver cet espace et de ne pas compromettre son aménagement d'ensemble futur.             </p>

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

PADD	Règlement	Justification
<p><b>Adopter une croissance démographique modérée, permettant d'accueillir les enfants ballainvillois et d'intégrer de nouvelles populations</b></p> <p><b>Mettre en place les conditions permettant de diversifier l'offre de logements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre l'urbanisation à long terme de la zone au nord du village pour réaliser des logements sous forme d'habitat individuel et de petits collectifs incluant des logements sociaux.</li> </ul>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p>	<p>La zone 2AU est fermée à l'urbanisation.</p> <p>En effet, cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.</p> <p>De plus, dans une volonté de privilégier la densification des espaces déjà urbanisés par rapport aux extensions nouvelles, cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que si les projets de densification identifiés au sein des espaces déjà urbanisés sont réalisés ou pour répondre à des besoins en équipements publics (scolaire, loisirs...) qui ne pourraient être réalisés au sein des espaces urbanisés.</p>
	<p>Non réglementé.</p>	
	<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	
	<p>Non réglementé.</p>	
	<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p>	
	<p>Non réglementé.</p>	
	<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p>	
<p>Non réglementé.</p>		
<p><b>La hauteur des constructions</b></p>		
<p>Non réglementé.</p>		

## 4. Autres dispositifs du règlement

### A. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Ce chapitre, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, la réglementation des voies privées.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.

### B. Stationnement

Ce chapitre, qui permet de définir les règles relatives aux places de stationnement, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

PADD	REGLEMENT	JUSTIFICATIONS
	<p><b>Construction à destination d'habitation:</b></p> <p>Pour les logements, il est imposé la réalisation de minimum 2 places par logement. Par ailleurs, le nombre maximum ne peut excéder 2 places par logement, non comprises les places PMR et celles dédiées aux véhicules électriques.</p> <p>Dans le cas d'une opération comportant plus de 3 logements, la réalisation de places de stationnement visiteurs doit être prévue à raison de 1 place pour 3 logements (1 place pour 5 logements en zone UCV).</p>	<p>Le diagnostic a mis en évidence des problèmes de stationnement dans les quartiers du centre-ancien ainsi que dans les quartiers pavillonnaires. L'usage de la voiture reste donc prédominant notamment du fait d'une offre de transports en commun assez faible. Il apparait justifié de maintenir un seuil de places de stationnement imposé aux futurs constructeurs conforme aux besoins de manière à éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement « sauvage ».</p> <p>Ainsi, à partir du taux de motorisation de la commune, il a été introduit la règle de 2 places par logement minimum (ou maximum selon les zones). Il a également été défini une</p>

PADD	REGLEMENT	JUSTIFICATIONS
	<p><b>Les constructions à destination de bureaux, de commerces et d'activités de service</b>            Il est imposé la réalisation d'une place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum.            En cas de décimale, le nombre de places à réaliser sera arrondi au chiffre supérieur.</p> <p><b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>            Pour les autres équipements recevant du public, le nombre de places doit être défini en fonction de la capacité d'accueil de l'établissement.</p> <p><b>Construction à destination d'activités des secteurs secondaires et tertiaires :</b>            1 aire de stationnement par tranche entamée de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>	<p>obligation de réaliser des places pour les visiteurs afin de ne pas encombrer la voirie.            Afin de permettre la valorisation et l'occupation de certaines constructions du centre-ancien ou des quartiers pavillonnaires, la création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux d'extension de moins de 25 m<sup>2</sup> d'une construction existante.</p> <p>Des normes de stationnement différentes ont également été définies en fonction de la destination des constructions. L'objectif est d'assurer la réalisation d'un nombre de places minimum qui permette le bon fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement (commerces, activités, hébergements hôteliers, bureaux, etc.).</p> <p>Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité,...) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.</p> <p>Par ailleurs dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.</p>

PADD	REGLEMENT	JUSTIFICATIONS
<p><b>Renforcer le réseau de liaisons douces à l'échelle du territoire communal dans une logique de cohérence territoriale et d'articulation entre les différents pôles d'attractivité</b></p>	<p>Conformément au Code de la construction et de l'habitation, pour les constructions à destination d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface minimale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 1 et 2 pièces ;</li> <li>- de 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de 3 pièces et plus.</li> <li>-</li> </ul> <p>Pour les constructions à destination de bureau, l'espace destiné au stationnement des vélos doit avoir une surface équivalente à au moins 1,5 % de la surface de plancher.</p> <p>Pour les activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics : à minima une place pour dix employés.</p> <p>Pour les établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves.</p>	<p>Dans un souci de traduction de l'orientation du PADD sur la volonté de favoriser et développer les modes déplacements doux (piétons et vélos), le règlement introduit des règles minimum pour le stationnement vélos selon la destination des constructions dans toutes les zones urbaines. Ces règles sont en cohérence avec les prescriptions du PDUIF.</p>
	<p>Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.</p>	<p>L'objectif de réduction des gaz à effet de serre, et la volonté d'accompagner le développement des véhicules électriques, ont été traduits par l'instauration d'une règle qui impose, à partir de la création d'un certain nombre de places, de prévoir des places équipées de bornes électriques.</p>
	<p>Les aires de stationnement extérieur, de plus de 4 places, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.</p>	<p>Enfin, une règle spécifique a été introduite pour assurer un aménagement paysager des aires de stationnement. Cette règle permettra également une meilleure gestion du ruissellement des eaux pluviales.</p>

### C. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

REGLEMENT	JUSTIFICATIONS
<p>Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux. Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux. Il est fait référence à la nécessité de respecter les dispositions fixées par le règlement d'assainissement du Syndicat de l'Orge. Cette disposition permet de prendre en compte les obligations qui s'imposent au moment de l'entrée en vigueur du PLU mais également dans le temps, si les règlements évoluent, les obligations nouvelles seront immédiatement prises en compte dans le cadre des autorisations du droit des sols.</p>	<p>Le respect des règles liées aux réseaux est nécessaire pour éviter des nuisances telles que rejets dans les mauvais réseaux et permet de limiter indirectement les risques d'inondation.</p>

# ■ Les autres dispositions

## 1. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »*

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants* ».

Le nombre total d'emplacements réservés est de 8. Ils sont destinés à la création d'un franchissement routier et à la création de circulations douces.

### LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Superficie
1	Prolongement de la Route de Chasse et franchissement de la RN20	Conseil Départemental	54 900 m <sup>2</sup>
2	Circulation douce	Commune	2 845 m <sup>2</sup>
3	Circulation douce	Commune	815 m <sup>2</sup>
4	Circulation douce	Commune	2 055 m <sup>2</sup>
5	Circulation douce	Commune	245 m <sup>2</sup>
6	Elargissement du trottoir	Commune	212 m <sup>2</sup>
7	Aménagement du carrefour	Commune	212 m <sup>2</sup>
8	Extension de l'école les Hauts-Fresnais	Commune	4392 m <sup>2</sup>

L'emplacement réservé n°1 est destiné au prolongement de la Route de Chasse et la création d'un nouveau franchissement de la RN20 par le département. On retrouve le projet de création de cette voie nouvelle dans l'OAP thématique « transport, déplacement et trame agricole » ainsi que dans l'OAP sectorielle « la RN20 ».

Les emplacements réservés du n°2 au n°5 correspondent à la création de sentes circulations douces. On retrouve ces projets dans le PADD et l'OAP « transport, déplacement et trame agricole ».

L'emplacement réservé n°6 doit permettre l'élargissement d'un tronçon de l'avenue du Général Leclerc et l'emplacement réservé n°7 doit permettre de sécuriser l'entrée du château au niveau du carrefour à l'angle du chemin de la Messe.

L'emplacement réservé n°8 est prévu pour l'extension de l'école des Hauts-Fresnais (phase 2)

## 2. Les outils de mixité sociale

Afin d'atteindre le taux de 25% de logements sociaux imposé par la loi SRU, la commune a mis en place un certain nombre d'outils dans le cadre du PLU :

### **Les mesures prises pour imposer la réalisation de logements sociaux en application de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme**

Le PADD fixe des objectifs de mixité sociale pour la réalisation des nouveaux programmes de logements. Afin de mettre en œuvre ces objectifs, le dispositif prévu par le Code de l'urbanisme au titre de l'article L 151-41 4° est mis en place sur les terrains en zone UR1 au niveau de la rue du Perray, et faisant l'objet de l'OAP « Chemin de la Plaine ». Sur ces terrains le programme de logements réalisé devra comporter au minimum 60 % de logements sociaux.

### **Les mesures prises pour imposer la réalisation de logements sociaux en application de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme**

A l'échelle de l'ensemble du territoire, le PLU impose que « Toute opération créant 5 logements et plus doit affecter au moins 30% du nombre de logements à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat ».

En complément, sur certains secteurs identifiés au titre des OAP, les règles sont adaptées aux projets :

- Zone UCVI : toute opération créant du logement doit affecter a minima 80% du nombre de logements à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat.
- Zone UM : toute opération créant 5 logements et plus doit affecter au moins 50% du nombre de logements à la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logement en accession sociale à propriété, au sens des articles L302-5 et L351-2 du Code de la construction et de l'habitat.

### 3. Les espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Les espaces concernés sur le territoire sont les suivants : le bois des Daunettes, les bosquets et les haies qui, la plupart du temps, ponctuent l'espace agricole.



 Espace boisé classé (Article L113-1 du Code de l'urbanisme)

## 4. Les éléments de patrimoine et de paysage à protéger

### Les éléments de patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti sont repérés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage.

Rappel : L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

#### Les bâtiments remarquables :

Les dispositions spécifiques concernant ces éléments sont définies dans les dispositions générales dans le chapitre «règles en matière de qualité urbaine et paysagère» :

« La démolition des « bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification. »

#### Liste des bâtiments remarquables :

L'église	L'ancienne école communale	Maison de la Tourelle	Le porche de l'ancienne Mairie
Rue de l'Eglise – Rue de Longjumeau	2 rue des écoles	7 rue Normande	Rue de l'Eglise
			

Le château	Maison
Château	12 rue Saint-Sauveur
	

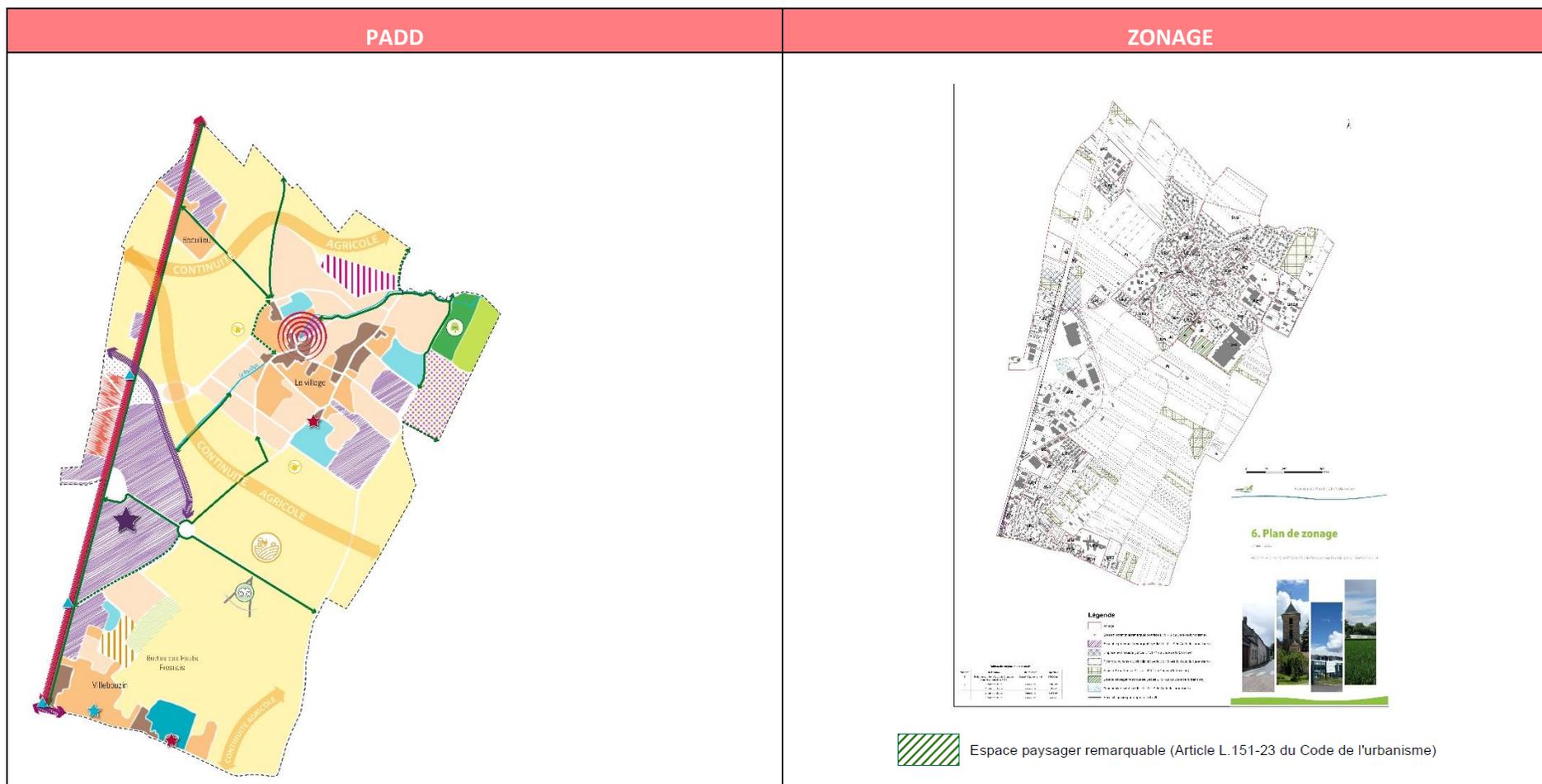
**Liste des ensembles patrimoniaux remarquables :**

Axe sud de la RN 20


### Les éléments de paysage remarquable

Les éléments de patrimoine paysager sont repérés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage.

**Rappel : L.151-23 :** Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.



PADD	ZONAGE
	<p>Les dispositions spécifiques concernant ces éléments sont définies dans les dispositions au chapitre « dispositions environnementales ».</p> <p>« Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage. Ils concernent le parc du château de Ballainvilliers.</p> <p>Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.</p> <p>À l'intérieur des « espaces paysagers remarquables », seuls sont autorisés les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux (équipements sportifs légers liés à des parcours de santé, cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.), à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.</p>

**Une zone humide avérée** a également été identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Ainsi, il est interdit :

- de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide ;
- de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés ;
- d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines.

Toute plantation d'espèces cataloguées invasives est interdite. Il est recommandé de planter des essences liées aux milieux humides dans les nouvelles plantations.

# ■ Impacts du PLU sur l'environnement

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PADD de Ballainvilliers se décline en 3 axes :

1. Un territoire à connecter
2. Un territoire urbain à valoriser et conforter
3. Un territoire agricole et naturel à préserver

Afin de compléter les orientations générales du PADD, 9 orientations d'aménagement et de programmation sont définies : 7 sur des sites de projets, et 2 thématiques.

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

## 1. Analyse du PADD

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
<b>AXE 1 - Un territoire à connecter</b>	
<p><b>Les transports en commun :</b></p> <p>Soutenir le développement d'un site propre de transport en commun sur la RN20</p> <p>Augmenter les fréquences de bus vers la gare d'Épinay</p> <p>Agir dans le cadre de l'Agglomération pour renforcer les transports en commun</p>	<p><b>Impact positif</b> sur la qualité de l'air du fait de réaliser un site propre de transports en commun et de renforcer les transports en commun existants, ce qui devrait ainsi limiter l'usage de la voiture individuelle. Le fait d'améliorer les conditions d'accès aux transports lourds (RER C notamment) contribue à l'utilisation des transports en commun ce qui a aussi un impact positif sur la qualité de l'air.</p>
<p><b>Le réseau routier :</b></p> <p>Accompagner le projet de deuxième franchissement de la RN 20</p>	<p><b>Impact positif</b> sur la qualité de l'air du fait de permettre une nouvelle traversée de la RN20 et donc de désengorger un secteur très emprunté et donc plus soumis aux pollutions sonores et de la qualité de l'air.</p> <p><b>Impact mitigé</b> car le secteur concerné par le second franchissement va connaître des pollutions sonores et de la qualité de l'air qu'il n'avait pas jusqu'à présent. Cependant, ce secteur n'est pas à proximité immédiate d'habitations, et les impacts sur les habitants seront donc limités.</p> <p>Afin de ne pas créer de coupures supplémentaires dans les corridors écologiques, le deuxième franchissement prévoit la réalisation d'un corridor écologique d'accompagnement, ainsi qu'une circulation douce le long de la route, qui va venir renforcer le maillage de liaisons douces existant.</p>
<p><b>Les liaisons douces :</b></p> <p>Renforcer le réseau de liaisons douces à l'échelle du territoire communal dans une logique de cohérence territoriale et d'articulation entre les différents pôles d'attractivité.</p>	<p><b>Impact positif</b> sur la qualité de l'air du fait de réaliser des circulations douces notamment entre les quartiers, ce qui incite à limiter les déplacements en voiture, et donc diminuer les gaz à effet de serre.</p>

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
<b>AXE 2 – Un territoire urbain à valoriser et à conforter</b>	
<p>Adopter une croissance démographique modérée, permettant d'accueillir les enfants ballainvillois et d'intégrer de nouvelles populations</p> <p>Mettre en place les conditions permettant de diversifier l'offre de logements</p>	<p><b>Impact positif</b> sur la consommation d'espace car de nombreux projets sont identifiés en espace urbain.</p> <p><b>Impact mitigé</b> du fait de la pression supplémentaire exercée sur les réseaux du fait de l'arrivée d'une population nouvelle.</p> <p><b>Impact négatif</b> car les secteurs d'extension sont des espaces agricoles. Cependant, pour les Hauts-Fresnais, il s'agit d'un projet de longue date, dont la finalisation est inscrite au PLU. Quant à la zone au nord du village, son aménagement est reporté à long terme, ce qui limite temporairement les impacts négatifs de cette consommation</p>
<p>Valoriser les éléments du patrimoine bâti</p>	<p><b>Impact positif</b> sur le patrimoine bâti, vecteur de l'identité de la commune.</p> <p><b>Impact positif</b> sur le patrimoine notamment rural du fait de la préservation et de la réhabilitation possible du bâti ancien traditionnel.</p>
<p>Soutenir le développement économique du territoire - Favoriser un équilibre habitat/emplois</p>	<p><b>Impact positif</b> sur la qualité de l'air du fait de préserver des activités économiques génératrices d'emploi sur le territoire, ce qui permet de limiter les déplacements domicile-travail notamment.</p> <p><b>Impact mitigé</b> sur la qualité de l'air du fait d'une possible augmentation de la fréquentation des zones d'activités, du fait de leur confortation.</p> <p><b>Impact positif</b> sur la qualité de l'air du fait d'améliorer l'activité commerciale du centre-ville, et donc de rapprocher les habitants des commerces et services, ce qui incite à limiter les déplacements en voiture. Cela engendre donc une diminution des gaz à effet de serre et des nuisances sonores.</p>
<p>Compléter l'offre d'équipements collectifs</p> <p>Poursuivre la politique volontariste du développement des services pour les familles, la jeunesse et les seniors</p> <p>Développer le lien social et intergénérationnel</p>	<p><b>Impact positif</b> sur la qualité de l'air du fait de conserver des équipements à proximité des habitants, ce qui incite à limiter les déplacements en voiture, et donc diminuer les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p><b>Impact positif</b> sur les ressources naturelles et notamment les ressources énergétiques, du fait de développer une politique d'économie d'énergie dans les bâtiments communaux.</p>

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
<b>Axe 3 – Un territoire agricole et naturel à préserver</b>	
<p>Protéger les espaces naturels - Renforcer la trame verte et bleue de la commune</p> <p>Préserver la vocation agricole du territoire, favoriser la diversification des usages et maintenir les continuités agricoles</p>	<p><b>Impact positif</b> sur la trame verte et le paysage du fait de préserver les différentes espaces naturels (espaces boisés, resserres, haies, arbres isolés...)</p> <p><b>Impact positif</b> sur les corridors écologiques du fait de la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue</p> <p><b>Impact positif</b> sur la biodiversité du fait de préserver des espaces naturels et agricoles diversifiés (boisements, zones humides, parcs, champs, jardins familiaux...)</p> <p><b>Impact positif</b> sur le cadre de vie du fait de réaliser une transition paysagère des lisières entre les espaces agricoles et urbains, notamment aux Hauts-Frenais</p> <p><b>Impact positif</b> sur les espaces agricoles du fait de leur protection</p>
Préserver le paysage	<b>Impact positif</b> sur le paysage et le cadre de vie du fait de mettre en valeur les grandes perspectives paysagères.

## 2. Analyse des OAP

### Les OAP thématiques

#### 1. Patrimoine, trame verte, bleue et agricole

##### Impacts positifs

Le fait de préserver les espaces agricoles et de maintenir les continuités agricoles est positif pour l'environnement.

Le fait de préserver les espaces naturels et de renforcer la trame verte et bleue de la commune est positif pour le cadre de vie, la trame verte et les continuités écologiques.

Le fait de protéger et préserver le patrimoine bâti est positif pour l'identité de la commune.

Le fait de veiller à la préservation des paysages est positif pour le cadre de vie et la qualité paysagère de la commune.

#### 2. Transport, déplacement et trame agricole

##### Impacts positifs

Le fait de réaménager la RN20 va permettre le développement d'un site propre de transports en commun et la réalisation de nouvelles liaisons douces, ce qui va inciter à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture, et aura donc un impact positif sur la qualité de l'air.

Le fait d'assurer le bon fonctionnement des espaces agricoles est positif car cela permet de préserver les paysages communaux, mais également des espaces agricoles servant de respiration plus largement qu'à l'échelle communale.

Un bassin de gestion des eaux pluviales est prévu afin de prendre en compte ce projet de réaménagement, ce qui a un impact positif sur les risques naturels, et notamment l'inondation par ruissellement.

##### Impact mitigé

Le secteur concerné par le second franchissement va connaître des pollutions sonores et de la qualité de l'air qu'il n'avait pas jusqu'à présent. Cependant, ce secteur n'est pas à proximité immédiate d'habitations, et les impacts sur les habitants seront donc limités.

## Les OAP sectorielles

### 1. La RN 20

#### Impacts positifs

Le fait de privilégier un premier rideau de constructions à vocation d'activités et de développer les logements en second rideau permet de limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores et aux pollutions de la RN20.

Le projet prévoit la réalisation d'un corridor écologique au niveau du deuxième franchissement de la RN20, ce qui est positif pour les continuités écologiques. Le projet global de réaménagement de la RN20 prévoit la réalisation d'un site propre de transport en commun et des liaisons douces, ce qui va favoriser l'utilisation de modes alternatifs à la voiture individuelle et donc générer une diminution potentielle des émissions de gaz à effet de serre et des nuisances sonores.

Le projet identifie un secteur patrimonial à préserver au sud de la RN20, ce qui est un marquage pour l'identité de la commune qui souhaite garder un aspect de village.

#### Impact mitigé

Le secteur concerné par le second franchissement va connaître des pollutions sonores et de la qualité de l'air qu'il n'avait pas jusqu'à présent. Cependant, ce secteur n'est pas à proximité immédiate d'habitations, et les impacts sur les habitants seront donc limités.

### 2. La ferme du Château

#### Impacts positifs

Le fait permettre de réhabiliter le bâti ancien traditionnel, de protéger le patrimoine (petite chapelle, mur d'enceinte...) et de développer des nouveaux logements en respectant le tissu existant (porche, cours...) a un impact positif sur le patrimoine et le cadre de vie. Par ailleurs, un recul des constructions est prévu afin de permettra la réalisation d'espaces publics dédiés au piéton sur une voie étroite, ce qui est positif pour le cadre de vie.

Le fait de maintenir et renforcer les équipements publics dans le site, ainsi que de développer de nouvelles liaisons douces autour du site va permettre de favoriser les déplacements actifs, ce qui est positif indirectement sur la qualité de l'air et suie les nuisances sonores.

Le fait de protéger les espaces boisés, alignements d'arbres... existants est positif pour la trame verte en milieu urbain.

#### Impact mitigé

La création de nouveaux logements engendre un apport de population, ce qui peut avoir des conséquences mitigées sur la consommation des ressources (notamment en eau), et exercer une pression supplémentaire sur les réseaux techniques urbains (eau potable, assainissement, déchets).

### 3. Les Hauts-Fresnais

#### Impacts positifs

L'OAP prévoit pour la phase 1 de préserver le cadre de vie existant, notamment à travers la préservation de l'espace vert au cœur du quartier, mais également de prévoir uniquement des évolutions modérées des constructions existantes.

Le projet développé dans la phase 2 aura des impacts positifs sur la trame verte du fait de la réalisation de cœurs d'îlots végétalisés, de l'aménagement d'un parc paysager qui assurera la transition avec les espaces agricoles environnants.

La réalisation d'équipements nécessaires au quartier et le fait de développer des liaisons douces permettra de faciliter les déplacements actifs et donc de limiter l'utilisation de la voiture individuelle, ce qui diminuera les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances sonores liées au trafic.

#### Impact mitigé

La création de nouveaux logements engendre un apport de population, ce qui peut avoir des conséquences mitigées sur la consommation des ressources (notamment en eau), et exercer une pression supplémentaire sur les réseaux techniques urbains (eau potable, assainissement, déchets).

Le projet se fait par ailleurs sur des espaces aujourd'hui agricoles, ce qui est négatif pour la consommation d'espace, mais pour autant, il s'agit de finaliser un projet engagé avant le PLU.

### 4. Centre-village

#### Impacts positifs

Le projet prévoit la confortation des commerces existants, et le développement d'une offre de services médicaux et paramédicaux, ce qui est positif pour la qualité de l'air du fait de rapprocher les habitants des commerces et services.

Le Rouillon qui passe en limite du secteur sera préservé.

L'espace public sera amélioré, ce qui est positif pour la qualité du cadre de vie.

### 5. Rue du Perray

#### Impacts positifs

Cette OAP prévoit la réalisation de logements en renouvellement urbain, ce qui est positif en termes de modération de consommation de l'espace. Par ailleurs, un recul des constructions est prévu afin de permettre la réalisation d'espaces publics dédiés au piéton sur une voie étroite, ce qui est positif pour le cadre de vie.

### Impact mitigé

La création de nouveaux logements engendre un apport de population, ce qui peut avoir des conséquences mitigées sur la consommation des ressources (notamment en eau), et exercer une pression supplémentaire sur les réseaux techniques urbains (eau potable, assainissement, déchets).

## 6. Chemin du Bas de la Plaine

### Impacts positifs

Le projet prévoit une transition paysagère entre le projet et les espaces agricoles et bâtis environnants, ce qui est positif pour le paysage communal.

### Impact mitigé

Cette OAP se fait sur des fonds de jardins, et donc des espaces aujourd'hui perméables. IL faudra veiller à préserver des espaces de pleine terre afin de conserver une certaine perméabilité au site.

La création de nouveaux logements engendre un apport de population, ce qui peut avoir des conséquences mitigées sur la consommation des ressources (notamment en eau), et exercer une pression supplémentaire sur les réseaux techniques urbains (eau potable, assainissement, déchets).

## 7. Les Daunettes

### Impacts positifs

Cette OAP prévoit la réalisation de logements en renouvellement urbain, ce qui est positif en termes de modération de consommation de l'espace.

### Impact mitigé

La création de nouveaux logements engendre un apport de population, ce qui peut avoir des conséquences mitigées sur la consommation des ressources (notamment en eau), et exercer une pression supplémentaire sur les réseaux techniques urbains (eau potable, assainissement, déchets).

### 3. Analyse du dispositif réglementaire

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différentes règles. Les plus significatives sont les règles concernant le stationnement, les espaces libres, mais aussi les règles concernant l'assainissement, les emprises au sol et les hauteurs qui participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

Les règles concernant l'assainissement se basent sur les préconisations du règlement d'assainissement en vigueur. Ces préconisations visent une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, en favorisant une infiltration des eaux à la parcelle, et en préconisant le « zéro rejet » réduisant de ce fait le risque d'inondation dans la commune. Par ailleurs, exceptionnellement, un débit de fuite peut être autorisé, mais limité à 1l/s/ha.

Les règles concernant les emprises au sol et les hauteurs sont adaptées à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de la révision du PLU, elles ont été définies pour une meilleure prise en compte de l'environnement. Les emprises au sol des constructions sont définies afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les hauteurs maximales des constructions définies permettent de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal. Les hauteurs des constructions nouvelles sont majoritairement limitées à la hauteur des constructions existantes de manière à assurer la protection du paysage mais aussi éviter la présence de masques solaires entre les constructions, dans une démarche durable.

#### L'impact des dispositions concernant le stationnement

Ce paragraphe fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de construction. Dans une démarche de développement durable, des règles sont mises en place pour les locaux de stationnement vélos dans les constructions à usage de logements. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Par ailleurs, le règlement rappelle les obligations en matière de stationnement pour les véhicules électriques.

#### L'impact des dispositions concernant les espaces libres

Ce paragraphe fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction. Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

- le traitement paysager des espaces libres, avec un choix d'essences locales ou indigènes, de manière à éviter un arrosage trop important, et afin de favoriser la « biodiversité ordinaire » dans les jardins, en lien avec les espèces de la faune et la flore présentes localement
- une superficie minimum d'espaces libres traitée en espaces de pleine terre

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent d'assurer une bonne intégration du volet paysager, mais participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation sur la commune. L'usage d'essences locales dans les plantations permet de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, tout en évitant la plantation d'espèces exotiques potentiellement invasives.

## Les outils complémentaires

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme**

Le classement en EBC assure une protection stricte des espaces boisés.

La protection de ces espaces a un impact positif sur l'environnement en termes de trame verte et de biodiversité. La protection de ces éléments permet de conserver des réservoirs de biodiversité, mais aussi d'assurer un lien entre ces espaces (corridors biologiques).

- **Les identifications prévues en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Ces dispositions permettent d'assurer la préservation du patrimoine bâti. La démolition des « bâtis remarquables » et des « ensembles bâtis patrimoniaux » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite. De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification

Ces dispositifs ont un impact positif sur le patrimoine et le cadre de vie.

- **Les identifications prévues en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Ces dispositions permettent d'assurer la préservation des espaces paysagers remarquables présents dans la commune. Dans ces espaces, tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ce dispositif a un impact positif pour l'environnement dans la mesure où il assure la protection et la conservation d'espaces non bâtis et au-delà d'espaces verts de qualité faisant partie du patrimoine commun. De plus, il permet de limiter l'imperméabilisation des sols, et améliore ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Il a également un rôle de maintien des sols.

Ces dispositions permettent également de préserver les zones humides. Dans ces zones, il est interdit de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés, d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines.

La préservation de ces zones humides a un impact positif sur la biodiversité et la trame bleue.

## Les indicateurs de suivi

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Adopter une croissance démographique modérée, permettant d'accueillir les enfants ballainvillois et d'intégrer de nouvelles populations	Densité humaine et densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines	Commune	3 ans
Mettre en place les conditions permettant de diversifier l'offre de logements	Objectif démographique et perspective de construction de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'habitants</li> <li>- Classe d'âge</li> <li>- Nombre de personnes par ménage</li> <li>- Vacance</li> <li>- Nombre de logements construits</li> </ul>	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	3 ans
	Mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements sociaux réalisés</li> <li>- Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...)</li> <li>- Evolution des demandes de logements sociaux</li> </ul>	Commune Préfecture	Annuelle
Permettre la réalisation de nouveaux logements dans l'espace urbain existant tout en veillant à conserver l'identité de chaque quartier	Les espaces libres Les surfaces perméables	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries</li> <li>- Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet</li> </ul>	Commune DDT 91	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<p>Soutenir le développement économique du territoire</p> <p>Favoriser un équilibre habitat/emplois</p>	Les activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Taux d'emploi</li> <li>- Nombre d'entreprises</li> <li>- m<sup>2</sup> de constructions à usage d'activité réhabilités/créés</li> <li>- Nombre de chômeurs</li> </ul>	<p>INSEE</p> <p>CCI 91</p> <p>Chambre des métiers et de l'Artisanat</p>	3 ans
<p>Poursuivre la politique de soutien aux commerces et aux artisans locaux</p> <p>Dynamiser le centre village en requalifiant la place commerciale par une amélioration de l'espace public, en revitalisant les commerces existants et en envisageant des possibilités de développement des services médicaux et paramédicaux.</p>	Les commerces et services	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de création de commerce</li> <li>- Nombre de fermeture</li> <li>- Nombre de reprise de commerce</li> <li>- Nombre de services livrés</li> </ul>	Commune	3 ans
Valoriser les éléments du patrimoine bâti	Les éléments patrimoniaux	- Nombre d'éléments patrimoniaux protégés	Commune	3 ans
Compléter l'offre d'équipements collectifs	Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'équipements livrés</li> <li>- Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés</li> <li>- Evolution des effectifs scolaires</li> <li>- Capacité résiduelle des équipements</li> </ul>	Commune	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Améliorer l'articulation des différents pôles	La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD 91	Annuelle
	Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Nombre de stationnement vélo réalisés	Commune	Annuelle
	Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisé	Commune CPS	Annuelle
Protéger les espaces naturels, préserver la vocation agricole du territoire, favoriser la diversification des usages et maintenir les continuités agricoles  Renforcer la trame verte et bleue de la commune	Espaces naturels et agricoles	- Superficie des zones N du PLU - Superficie des zones A du PLU - Superficie des EBC - Superficie des espaces verts protégés dans le PLU	Commune	3 ans
	Les zones humides	- Nombre de zones humides aménagées	SIAHVY ou Syndicat de l'Orge Commune	3 ans
	Les espaces naturels sensibles	- Superficie d'ENS acquis par la commune	Commune	3 ans
Poursuivre la politique d'économie d'énergie dans les bâtiments communaux	Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	ADEME et Commune	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Garantir le raccordement des nouvelles constructions au réseau de fibre présent sur l'ensemble du territoire urbain et notamment dans les projets d'extension de l'urbanisation	Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit	Commune	3 ans

## Autres thématiques environnementales

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrêtés de catastrophe naturelle</li> <li>- Nombre d'ICPE</li> <li>- Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)</li> <li>- Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)</li> </ul>	Prim.net INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	3 ans
Les nuisances (bruit)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances</li> <li>- Nombre de voies bruyantes</li> </ul>	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture DDT	3 ans

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'abonnés</li> <li>- Nombre de branchements</li> <li>- Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m<sup>3</sup> par jour</li> <li>- Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m<sup>3</sup></li> <li>- Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution</li> <li>- Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau</li> </ul>	Gestionnaire ARS	Annuelle
Le réseau d'assainissement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif</li> <li>- Bilan annuel des réseaux</li> <li>- Capacité de stockage et d'évacuation</li> </ul>	Gestionnaire Commune	Annuelle