

# 3. PADD

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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



## QU'EST-CE QUE LE PADD ET SON CONTENU ?

Le PADD est l'expression de la vision politique de l'avenir du territoire communal. Il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet.

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine et la mixité sociale.

### Le PADD – Ce que dit le Code de l'urbanisme :

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

- A. Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques :
- d'aménagement
  - d'équipement, d'urbanisme
  - de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
  - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- B. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant :
- l'habitat,
  - les transports et les déplacements,
  - les réseaux d'énergie,
  - le développement des communications numériques,
  - l'équipement commercial, le développement économique,
  - les loisirs.
- C. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

## INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue le socle du Plan Local d'Urbanisme. La révision du PLU permettra de définir le projet de territoire que porte la commune.

Ballainvilliers est l'une des 27 communes de la Communauté d'agglomération Paris Saclay (CPS) créée le 1er janvier 2016 par la fusion des deux communautés que constituaient la CAPS et Europ' Essonne (communauté à laquelle Ballainvilliers appartenait précédemment).

Dans un contexte supra communal et législatif en constante évolution, il est indispensable, aujourd'hui plus encore que lors de l'élaboration du PLU, de définir, à travers le PADD, la feuille de route que se donne la commune pour les 10 à 15 prochaines années.

Pour rappel, la commune s'est opposée à la réalisation d'un PLUi transféré par la Communauté Paris-Saclay afin de pouvoir garder la maîtrise du développement de son territoire. En effet, l'élaboration d'un PLU nécessite une proximité et une bonne connaissance de la commune que seuls les élus communaux peuvent appréhender et maîtriser.

Le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) exprime, à travers ses orientations, les ambitions et les volontés que la commune porte et qui vont contribuer à mettre en œuvre l'évolution du territoire communal à l'horizon du PLU.

Traversée à l'ouest par la RN 20, la commune de Ballainvilliers a gardé son image de village. Pour autant la ville veut poursuivre son évolution et être un maillon du développement du territoire tant en termes de développement de l'habitat que de l'économie et donc de l'emploi.

Ce développement doit s'inscrire dans la logique du projet de territoire à l'échelle de la Communauté d'agglomération Paris Saclay tout en tenant compte, bien évidemment, des potentialités de la commune et de ses caractéristiques.

Le développement du territoire n'est envisageable que si les possibilités d'accessibilité et de desserte de la commune bénéficient d'une évolution qualitative et quantitative significative, qu'il s'agisse de la desserte routière ou des transports en commun.

Les priorités pour le territoire sont de :

- Réaliser de nouvelles traversées de la RN20 (notamment le prolongement de la Route de Chasse),
- Développer le réseau de transports en commun, le site propre sur la RN20 et la création de deux stations de transport en commun sur le territoire communal. Il convient également de renforcer les possibilités de rabattement vers les gares,
- Renforcer l'accessibilité à la zone économique de Courtabœuf est également un enjeu, de nombreux habitants y travaillent ; il faut donc pouvoir développer et faciliter la desserte par des transports en commun mais aussi par le développement de l'offre de covoiturage.

Le développement des transports en commun, comme celui des liaisons routières intercommunales n'est pas de la compétence de la commune. Pour autant la question globale de la mobilité constitue un point essentiel et prioritaire à la mise en œuvre d'une évolution cohérente du territoire et donc du bien vivre de ses habitants.

La commune soutiendra donc très fortement auprès de ses partenaires compétents en matière de mobilité (CPS, Région, Département, STIF...) la mise en œuvre effective et rapide des projets.

## INTRODUCTION

À partir du moment où la question de la mobilité est réellement prise en compte, le projet global trouve toute sa cohérence.

Le projet se structure en s'appuyant sur les atouts du territoire et la volonté de les conforter et les valoriser. Il s'agira de poursuivre les actions engagées pour conforter le cadre et la qualité de vie dans le village, à Villebouzin et plus largement dans chacun des quartiers. Cet objectif se décline par la mise en œuvre d'actions de requalification des espaces publics, le développement des liaisons douces, le renforcement du niveau d'équipement, la diversification de l'offre en logements...

Ballainvilliers a, à son échelle, une vocation économique et un potentiel de développement qu'il est essentiel de valoriser. Ce développement économique, générateur d'emploi local, s'inscrit dans une logique affirmée de développement durable du territoire et doit permettre de rapprocher les habitants de leur lieu de travail.

Enfin, la commune a la chance de conserver des espaces naturels et agricoles de grande ampleur, plus de 230 hectares. Ces espaces ont vocation à être préservés et valorisés. Il s'agit notamment de pérenniser l'espace agricole et de lui donner les moyens d'existence à long terme. Cela passe notamment par les possibilités de diversification des pratiques agricoles : grande culture, ou encore jardins partagés. Au-delà des espaces agricoles, le projet affirme de manière transversale la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue.

Les possibilités de développement des espaces urbanisés devront rester limitées et se situer dans la continuité directe des espaces urbains existants. Ce développement maîtrisé, en prolongement du bourg ainsi qu'au hameau de Villebouzin, permettra de développer notamment une offre de logements qui devra renforcer la diversification du parc et répondre aux besoins des habitants.

Au regard des caractéristiques actuelles des quartiers, du potentiel de développement et de la volonté forte de s'inscrire dans une dynamique maîtrisée, l'évolution démographique à l'horizon du PLU devrait tendre vers le seuil de 5 500 habitants.

Le PADD s'articule donc autour de 3 grands enjeux :

- Le développement significatif de la qualité de la desserte, pour faire de Ballainvilliers un territoire connecté aux territoires proches mais plus globalement au bassin de vie,
- La confortation d'un cadre de vie agréable, permettant aux habitants de bénéficier d'une offre adaptée à leurs besoins actuels et futurs (logements, commerces, services, équipements...),
- La préservation des espaces agricoles et naturels afin de conforter l'identité de la commune.

Un PADD organisé autour de 3 axes :

1

Un territoire à connecter

2

Un territoire urbain à valoriser et conforter

3

Un territoire agricole et naturel à préserver



# 1 Un territoire à connecter

## ► Améliorer l'articulation des différents pôles

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).

### Les transports en commun

- 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'Epina y
- 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)

### Le réseau routier

- Accompagner le projet de deuxième franchissement de la RN 20 au niveau du centre commercial des berges du Rouillon pour désengorger la circulation

### Les liaisons douces

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.

Les axes réalisés en priorité assureront les liaisons :

- bourg-Longjumeau
- bourg-Villebouzin
- contournement du bourg permettant de faciliter les liaisons Villebouzin-Beaulieu
- vers Epina y-sur-Orge
- Améliorer et sécuriser les liaisons piétonnes à l'intérieur du bourg
- Reconquérir le bois des Daunettes en le préservant et en réaménageant les cheminements existants



## 2 Un territoire urbain à valoriser et à conforter

- ▶ **Adopter une croissance démographique modérée, permettant d'accueillir les enfants ballainvillois et d'intégrer de nouvelles populations**  
**Mettre en place les conditions permettant de diversifier l'offre de logements**

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

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.

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.

Un des objectifs est également de tendre vers le seuil de 25% de logements sociaux fixé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

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.



## 2 Un territoire urbain à valoriser et à conforter

Permettre la réalisation de nouveaux logements dans l'espace urbain existant tout en veillant à conserver l'identité de chaque quartier :

- Assurer une évolution douce des quartiers pavillonnaires
- Permettre de petites évolutions du bâti dans les quartiers d'habitat organisé

Par ailleurs, il s'agit de permettre la réalisation de logements sur des secteurs définis :

- 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
- Mettre en œuvre le projet de 38 logements sociaux de la rue du général Leclerc
- Permettre la réalisation d'un programme d'environ 60 logements à proximité de l'hôpital des Magnolias
- 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.
- Favoriser la mutation de la zone d'activité des Daunettes vers un quartier de logements connectés au bois et au cœur du village
- 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.

Ce développement urbain se fait avec un objectif de modération de la consommation de l'espace ; le projet ne devra 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).





## 2 Un territoire urbain à valoriser et à conforter

### ► Valoriser les éléments du patrimoine bâti

L'avenir de Ballainvilliers s'appuie sur la préservation et la valorisation des éléments bâtis témoins du passé.

Le développement urbain doit pouvoir se faire dans le respect de la trame urbaine ancienne et la préservation des éléments du patrimoine bâti.

- 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)...
- Protéger le front bâti au bord de la RN 20 au sud de la commune
- Poursuivre la requalification des rues principales dans l'esprit de la rue de Longjumeau (cœur de ville, Villebouzin)



## 2 Un territoire urbain à valoriser et à conforter



### Soutenir le développement économique du territoire

#### Favoriser un équilibre habitat/emplois

La stratégie de développement économique s'articule autour de trois grands axes :

- 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
- Réfléchir au déménagement des activités de la zone des Daunettes vers les secteurs économiques aux abords de la RN 20
- Développer l'offre foncière économique afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire

Ce développement économique doit être étudié en lien avec l'Agglomération (Communauté Paris Saclay).

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.

- Poursuivre les actions auprès de l'Agglomération en faveur des zones d'activités économiques (ZAE) du territoire
- Poursuivre la politique de soutien aux commerces et aux artisans locaux
- 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.



## 2 Un territoire urbain à valoriser et à conforter

### ► Compléter l'offre d'équipements collectifs

**Poursuivre la politique volontariste du développement des services pour les familles, la jeunesse et les seniors**  
**Développer le lien social et intergénérationnel**

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.

- Prévoir l'extension de la nouvelle école pour permettre d'accueillir les nouveaux habitants de la deuxième tranche du projet des Hauts Fresnais
- 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
- Réaliser un nouveau centre de loisirs
- Répondre aux besoins de salles supplémentaires pour les associations et la commune (rénovation de l'asile et plus largement du Château, petite chapelle, ...)
- Permettre la pratique libre des sports de plein-air (opération « le sport pour tous à Ballainvilliers »)
- Optimiser et pérenniser le conservatoire
- Accompagner les évolutions nécessaires de l'hôpital privé Les Magnolias
- Poursuivre la politique d'économie d'énergie dans les bâtiments communaux
- 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
- Accueillir un poney-club





3

## Un territoire agricole et naturel à préserver

- **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**

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.

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.

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).

### Trame verte

- Protéger les grands espaces boisés, les resserres en espace agricole, les arbres isolés, les haies et la nature en ville
- 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
- Limiter l'usage des pesticides et tendre vers le « zéro phyto » pour l'entretien des espaces verts et sensibiliser les particuliers pour les espaces verts privés



3

## Un territoire agricole et naturel à préserver



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

#### **Trame bleue**

- Préserver le Rouillon
- Conserver la vocation naturelle des espaces aux abords du Rouillon
- Préserver et restaurer les milieux humides

#### **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.

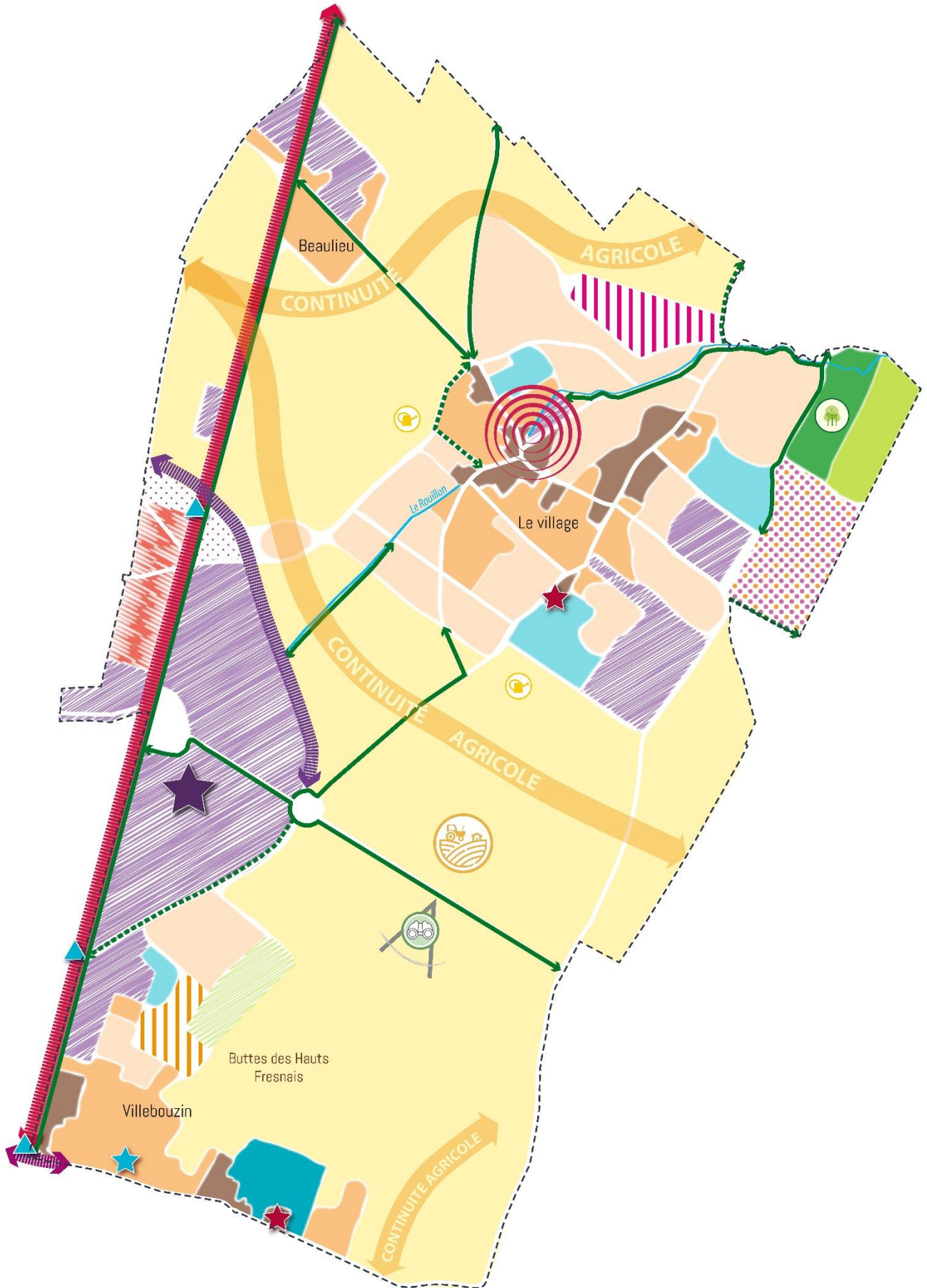
#### **Paysage**

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





## Carte de synthèse du PADD



## Carte de synthèse du PADD

1

### Un territoire à connecter



Soutenir le projet de réaménagement de la RN 20 et notamment la création d'un 2<sup>e</sup> franchissement de la RN20



Accompagner le projet de franchissement de la RN 20 au niveau du carrefour des trois communes à Villebouzin



Prendre en compte la création des stations du SPTC (Site propre pour transports en commun)



Conforter et développer le réseau de circulations douces

3

### Un territoire agricole et naturel à préserver



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 Montlhéry



Préserver le Rouillon et ses abords

2

### Un territoire urbain à valoriser et conforter



Dynamiser le centre village :

- Requalifier la place commerciale
- Réaménager le parking
- Revitaliser les commerces existants et envisager des possibilités de développement.



Assurer une évolution douce des quartiers



Permettre de petites évolutions du bâti dans les quartiers d'habitat organisé



Développer une nouvelle offre de logements en continuité du village



Accompagner la mutation du site des Daunettes afin de créer un quartier d'habitat connecté au bois et au cœur de village



Préserver le patrimoine bâti historique de Ballainvilliers



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



Poursuivre la réalisation du nouveau quartier d'habitat des Hauts Fresnais (éco-domaine)



Requalifier les abords de la RN 20 en développant des opérations mixtes (logements/activités)



Conforter et renforcer l'offre et le positionnement des zones d'activités existantes



Développer de nouvelles activités économiques notamment en relocalisant les entreprises des Daunettes



Maintenir et renforcer les équipements publics



Accompagner les évolutions nécessaires de l'hôpital privé gériatrique Les Magnolias



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