



# 3. Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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



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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est le document phare du PLU.

- Il formalise le projet de territoire généralement pour les 10 à 15 prochaines années en s'appuyant sur les enjeux du diagnostic du territoire,
- Le PADD n'est pas opposable aux tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit ou graphique.
- Il est transcrit réglementairement au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et du règlement du PLU.

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

### 1. Le PADD 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

### 2. Le PADD arrête les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- le développement économique,
- l'équipement commercial,
- les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



## INTRODUCTION

Située à une vingtaine de kilomètres de Paris, membre de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, Ballainvilliers demeure une commune marquée par **un environnement riche et une identité rurale**. Fort de ce cadre de vie de qualité, les volontés politiques s'articulent sur la pérennisation de l'identité de Ballainvilliers.

Le projet d'aménagement et de développement du territoire communal s'articule autour de deux enjeux complémentaires:

- La **préservation du cadre de vie**,
- L'**évolution qualitative et ciblée** de la commune,

La **préservation du cadre de vie** passe en premier lieu par une **sauvegarde des terres agricoles et naturelles** existantes du territoire, en arrêtant toute consommation nouvelle de ces dernières.

La préservation du cadre de vie nécessite la **protection des quartiers d'habitats existants**, en maîtrisant leur évolution pour conserver leurs caractéristiques urbaines et paysagères.

En complément et en cohérence avec les enjeux de préservation il est nécessaire de veiller à l'**évolution qualitative et ciblée** de la commune. Les secteurs ainsi ciblés par des requalifications devront garantir un **renouvellement urbain qualitatif** s'inscrivant au mieux dans leur environnement et porteur de grandes ambitions environnementales.

Le projet de territoire s'articule autour de 3 axes :

1.

**PRESERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET AGRICOLE DE BALLAINVILLIERS**

2.

**MAITRISER L'EVOLUTION DU TISSU URBAIN SUR DES SECTEURS CIBLES ET ENCADRES**

3.

**GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE**

# 1. PRESERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET AGRICOLE DE BALLAINVILLIERS





# 1.

## PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET AGRICOLE DE BALLAINVILLIERS

### Renforcer la trame verte et bleue, porteuse de biodiversité :

- Sanctuariser les espaces boisés, notamment le Bois des Templiers.
- Préserver et renforcer les corridors écologiques dans les milieux forestiers, agricoles et hydrographiques/humides.
- Porter le projet de création d'un espace vert et de loisirs de transition entre le quartier des Hauts-Fresnais et la plaine agricole.
- Répertorier et protéger les espèces végétales et animales du territoire.
- Préserver le Rouillon traversant la commune d'Est en Ouest et restaurer les milieux humides à ses abords.
- Créer et promouvoir la création de mares, apportant un intérêt majeur pour la biodiversité, et offrant de multiples fonctions favorables aux bien-être, cadre de vie, éducation, îlot de fraîcheur, et participant à l'épuration de l'eau.

### Favoriser la biodiversité locale dans le milieu urbain :

- Préserver les cœurs d'îlots et jardins d'agrément pour maintenir la biodiversité intra-urbaine, garantir des îlots de fraîcheur et assurer une bonne perméabilité des sols.
- Préserver les petits espaces verts urbains considérés comme des espaces relais de la trame.
- Protéger et développer les continuités végétales structurantes et pluristratifiées : haies, bandes enherbées, alignements d'arbres, créer des connexions entre les jardins particuliers et autres espaces verts...
- Poursuivre les plantations d'arbres et d'espèces végétales locales, mellifères, économes en eau et adaptables au changement climatique.
- Sensibiliser et favoriser la récupération des eaux de pluie pour les particuliers, entreprises et équipements publics et tout particulièrement pour l'entretien des espaces verts. Sensibiliser sur l'importance d'adopter des pratiques sobres en consommation d'eau.
- Porter une attention à la valorisation des entrées de village, aux vues sur les grands paysages et à la valorisation des transitions paysagères.
- Sensibiliser les particuliers, entreprises et équipements publics à favoriser l'accueil de la biodiversité (abris-faunes types nichoirs, devenir sites refuges...).



1.

# PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET AGRICOLE DE BALLAINVILLIERS

## Pérenniser et valoriser les espaces agricoles :

- Veiller à la diversité paysagère et à la fonctionnalité des espaces agricoles en encourageant la plantation de haies, de resserres et en étant attentif à la gestion des eaux de ruissellement.
- Prendre en compte les besoins des agriculteurs pour le maintien et le développement de leurs exploitations, notamment en facilitant la circulation des engins agricoles.
- Favoriser les circuits-courts : AMAP, points de vente...
- Assurer la protection des vues et du paysage remarquable vers le centre bourg historique, vers les grands espaces agricoles du territoire, mais également vers la Tour de Montlhéry.
- Favoriser l'installation d'une agriculture résiliente et durable.

## Limiter l'exposition des ballainvillois aux risques et nuisances :

- Limiter les nuisances sonores, notamment celles liées au trafic routier. Préserver la tranquillité des quartiers résidentiels en éloignant les activités sources de nuisances sonores.
- Lutter contre la pollution de l'air en limitant la circulation de transit.
- Prendre en compte et imposer le traitement des sites et sols potentiellement pollués dans la réalisation de tout projet d'aménagement.
- Prendre en compte les contraintes liées au sol en poursuivant la prévention et l'information sur les risques liés à l'aléa retrait gonflement des argiles et en limitant l'imperméabilisation des sols.
- Réduire l'exposition des habitants au risque d'inondation par ruissellement rural et agricole.
- Viser un objectif de « zéro rejet » des eaux pluviales.

## 2. MAITRISER L'EVOLUTION DU TISSU URBAIN SUR DES SECTEURS CIBLES ET ENCADRES





## 2. MAITRISER L'ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN SUR DES SECTEURS CIBLES ET ENCADRES

### Maîtriser le développement urbain de la commune par un objectif de « zéro artificialisation » :

- Proscrire la consommation d'espace naturel ou agricole par étalement urbain.
- Toutefois, environ 2,7 ha seront consommés pour permettre des projets d'infrastructures de transport (Route de Chasse, franchissement de la RN20, circulations douces, ...)
- Privilégier une densification ciblée sur des sites identifiés plutôt que diffuse dans l'ensemble du village :
  - Les zones d'activités en bordure de la RN20.
  - Le secteur Sud de la RN20 à Villebouzin.

### Faire évoluer les espaces d'activités bordant la RN20 :

- Requalifier et optimiser le foncier disponible sur les secteurs d'activités économiques en bordure de la RN20, afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire.
- Favoriser le transfert d'activités vers les zones d'activités de la RN20.

### Faire évoluer le secteur Sud de la RN20 à Villebouzin :

- Mettre en œuvre un projet de requalification urbaine avec une mixité de logements, collectifs, et petits collectifs.
- Développer une offre de logements étudiants en capitalisant sur le rayonnement du plateau de Saclay.
- Privilégier l'installation de commerces et de logements dans la portion Sud de l'axe.
- Permettre une mixité fonctionnelle avec l'implantation de commerces de proximité et de services.

### Favoriser un parcours résidentiel complet afin de permettre à chacun d'habiter durablement à Ballainvilliers :

- Limiter la croissance démographique à 6000 habitants à l'horizon des 10 prochaines années.
- Diversifier les typologies de logements et formes d'habitat pour permettre l'accueil de tout type de ménages sur le territoire (personnes âgées, jeunes familles, personnes porteuses d'un handicap, personnes à mobilité réduite).
  - Proposer des logements à destination d'étudiants sur le secteur Sud de la RN20 ou dans le secteur de la Bête.
- Tendre vers le seuil légal de 25% de logements sociaux.



## 2. MAITRISER L'ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN SUR DES SECTEURS CIBLES ET ENCADRES

### Favoriser une offre de logements qualitative sur les secteurs de projets identifiés :

- Accélérer la réhabilitation thermique des bâtiments et faciliter la mise en œuvre des énergies renouvelables (géothermie, panneaux solaires...).
- S'attacher à produire des logements qualitatifs (performance énergétique, phonique...).
- Permettre la rénovation des logements existants afin de les adapter aux personnes âgées, personnes porteuses d'un handicap, aux personnes à mobilité réduite...
- Garantir la possibilité de réaliser des travaux d'isolation des constructions, par l'intérieur ou par l'extérieur en fonction des qualités architecturales du bâti.
- Faciliter l'utilisation des matériaux et principes constructifs de qualité environnementale et/ou d'efficacité énergétique.
- Favoriser un tissu urbain adaptable au changement climatique en réduisant les îlots de chaleur
- Veiller à l'aspect architectural : clôtures, menuiseries, toitures, façades, modénatures et éléments de décor.
- Intégrer de la végétation aux nouveaux programmes d'aménagement.
- Maintenir des zones de pleine terre aux nouveaux programmes d'aménagement, seules à même d'infiltrer les eaux pluviales et de mettre en œuvre la gestion in situ.

### Réfléchir à une relocalisation des activités existantes sur le territoire de Ballainvilliers pour une meilleure accessibilité en entrée de ville

### 3. GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE





### 3. GARANTIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

#### Préserver le bâti remarquable de Ballainvilliers et garantir l'évolution qualitative des constructions :

- Identifier et mettre en œuvre la protection des éléments de patrimoine constitutifs de l'identité de la commune :
  - Les bâtiments remarquables tels que le château, la maison de la Tourelle, l'église, les maisons bourgeoises (rue Saint-Sauveur, rue de l'église...), les fermes remarquables du vieux village...
  - Les ensembles porteurs du charme ballainvillois : le front bâti contigu à l'ancienne mairie, la place Lacoste, la rue de Normandie...
- Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect du paysage et des formes urbaines caractéristiques de chaque quartier.

#### Poursuivre la création de véritables lieux de vie et de rencontres :

- Conforter le centre bourg en améliorant l'espace public, en préservant les arbres et paysages urbains remarquables, et en envisageant des possibilités de développement des services médicaux et paramédicaux.
- Dynamiser les polarités commerciales principales de la commune, en aménageant des espaces publics confortables, et en attirant des commerces de proximité accessibles à tous.
- Lutter contre la vacance des locaux commerciaux.
- Améliorer l'accessibilité des locaux d'activités par un aménagement des espaces publics qui favorise leur accès à tous les modes de déplacement (piétons, cyclistes, PMR, voitures).
- Poursuivre la politique de soutien aux commerces et aux artisans locaux.



### 3. GARANTIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

#### Poursuivre la politique de développement d'équipements et de services adaptés aux besoins de tous les ballainvillois :

- Adapter et renforcer les équipements communaux au regard des évolutions démographiques subies ces dernières années.
- Poursuivre le développement de services et d'équipements pour tous :
  - Réaliser une maison de l'enfance, de la petite enfance et de la jeunesse.
  - Convertir les cours d'écoles imperméabilisées en espaces perméables favorables à l'absorption des eaux de ruissellement, apportant de la fraîcheur.
  - Permettre la pratique libre des sports de plein-air, en valorisant notamment l'opération « le sport pour tous à Ballainvilliers ».
  - Créer un espace de loisirs et sports dans le secteur de Villebouzin.
  - Favoriser la création d'une maison de santé pluridisciplinaire.
  - Aménager un cimetière paysager (allées enherbées et arborées, fleurissement mellifère...).
  - Développer les infrastructures sportives des Daunettes.
- Favoriser le développement de l'offre en équipements en réinvestissant les bâtiments libres existants, dans une optique de limitation de la consommation du foncier :
  - Transformer l'ancienne école de Villebouzin en équipement public communal de quartier.
  - Optimiser le conservatoire, en permettant sa mutualisation avec d'autres activités.
  - Accompagner les évolutions nécessaires de l'hôpital privé Les Magnolias, devenu hôpital de proximité.
  - Répondre aux besoins des associations et de la commune.
- Continuer à assurer le développement du réseau de communication numérique



## 3. GARANTIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

### Garantir la qualité et l'accessibilité de l'offre d'équipements :

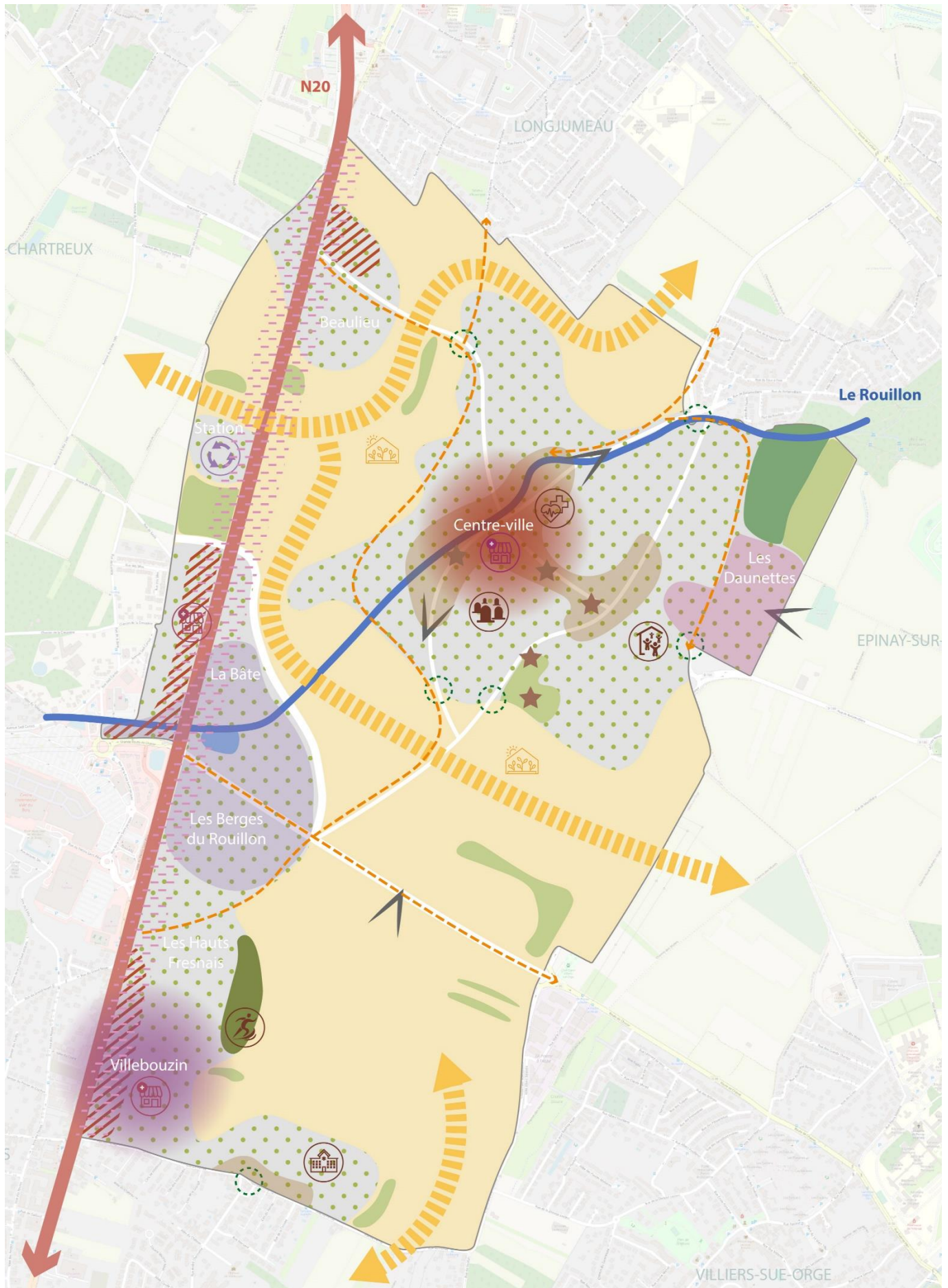
- Poursuivre la politique d'économie d'énergie dans les bâtiments communaux.
- Permettre l'installation de panneaux solaires ou tout autre énergie renouvelable sur les équipements publics de la commune.
- Veiller à la bonne accessibilité des équipements communaux, notamment à destination des personnes à mobilité réduite.
- Poursuivre le développement de réseaux d'énergies performants.

### Améliorer les déplacements :

- Réduire les problématiques de circulation, apaiser les axes secondaires en secteur urbain dense et les axes de desserte des quartiers résidentiels.
- Soutenir tout projet de développement de transport en commun en site propre sur la RN 20.
- Porter le projet d'évolution durable de la RN20, en lien avec le Projet Partenarial d'Aménagement existant.
- Renforcer le réseau de liaisons douces sur l'ensemble du territoire communal en veillant au maintien des continuités, et en garantissant la sécurité de tous les déplacements (cycles, piétons...) et en lien avec les communes aux alentours.
- Prévoir l'accessibilité de l'ensemble des quartiers par des liaisons douces.
- Faciliter la mobilité des publics non-motorisés (scolaires, personnes âgées...).
- Adapter l'espace public pour la bonne circulation des familles et des personnes à mobilité réduite.
- Intégrer les besoins en stationnement des cyclistes dans toutes les nouvelles opérations.



# CARTOGRAPHE DE SYNTHÈSE





# LÉGENDE DE LA CARTOGRAPHIE DE SYNTHÈSE



## 1. PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE NATUREL ET AGRICOLE DE BALLAINVILLIERS



Sanctuariser le Bois des Daunettes



Protéger et développer les continuités végétales structurantes du territoire



Pérenniser et valoriser les espaces agricoles, en veillant à la diversité paysagère tout en prenant en compte les besoins des agriculteurs



Préserver les cœurs d'îlots, jardins d'agrément et végétation urbaine pour maintenir la biodiversité intra-urbaine, garantir des îlots de fraîcheur et assurer une bonne perméabilité des sols



Préserver et mettre en valeur le Rouillon traversant la commune d'Est en Ouest



Restaurer et préserver les milieux humides aux abords du Rouillon, notamment dans la ZAE Berges du Rouillon



Préserver et renforcer les corridors écologiques notamment les corridors agricoles



Porter le projet de création d'un espace vert et de loisirs de transition entre le quartier des Hauts-Fresnais et la plaine agricole



Assurer la protection des vues sur les paysages remarquables vers le centre-bourg historique, vers les grands espaces agricoles du territoire, mais également vers la Tour de Montlhéry



Porter une attention à la valorisation des entrées de village et de hameau



Limiter les nuisances sonores liées à la circulation, en particulier issues du trafic routier de la RN20



Prendre en compte les besoins des agriculteurs pour le maintien et le développement de leurs exploitations :



• Secteur de développement des serres agricoles

## 2. MAÎTRISER L'ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN SUR DES SECTEURS CIBLES ET ENCADRES



Maîtriser le développement urbain de la commune par un objectif de « zéro artificialisation »

Privilégier une densification ciblée sur des sites identifiés, plutôt que diffuse dans l'ensemble du village :



• Secteur de renouvellement urbain comportant une mixité de fonctions



• Requalification et renaturation du secteur Station



Optimiser le foncier disponible sur les secteurs d'activités économiques en bordure de la RN20



Développer la centralité sud en y privilégiant l'installation de commerces et de logements



Réfléchir à une relocalisation des activités existantes sur le territoire de Ballainvilliers pour une meilleure accessibilité en entrée de ville



## 3. GARANTIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE



Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect du paysage et des formes urbaines caractéristiques de chaque quartier



Identifier et mettre en œuvre la protection des bâtiments remarquables



Porter le projet d'évolution durable de la RN20 en :

- Soutenant tout projet de développement de transport en commun en site propre sur la RN 20
- Renforçant le réseau de liaisons douces qui la borde



Conforter la centralité du centre-ville en améliorant l'espace public, et en développant des services (médicaux et paramédicaux)



Dynamiser les polarités commerciales principales de la commune, en aménageant des espaces publics confortables, et en attirant des commerces de proximité accessibles à tous



Renforcer le réseau de liaisons douces sur l'ensemble du territoire communal en veillant au maintien des continuités, et en garantissant la sécurité de tous les déplacements (cycles, piétons...) et en lien avec les communes aux alentours.

Poursuivre le développement de services et d'équipements pour tous :



- Réaliser une maison de l'enfance, de la petite enfance et de la jeunesse (localisation indicative)



- Créer un espace de loisirs dans le secteur de Villebouzin



- Favoriser la création d'une maison de santé pluridisciplinaire (localisation indicative)



- Aménager un cimetière paysager



- Accompagner les évolutions nécessaires de l'hôpital privé Les Magnolias, devenu hôpital de proximité