

2.1. Diagnostic et état initial de l'environnement

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 février 2024



Sommaire

INTRODUCTION	p. 5
1. Présentation du contexte	p. 6
2. Les documents supra-communaux en vigueur	p. 10
DIAGNOSTIC TERRITORIAL	p. 15
1. L'évolution urbaine	p.16
2. L'analyse urbaine	p. 23
3. Le diagnostic foncier	p. 35
4. Le fonctionnement urbain	p. 60
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	p. 77
1. Les habitants	p. 78
2. Les logements	p. 89
3. Les activités économiques et l'emploi	p. 94
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p. 104
1. Les caractéristiques physiques du territoire	p. 105
2. La biodiversité et la trame et bleue	p. 119
3. Les risques et nuisances	p. 137
4. Les réseaux techniques urbains	p. 151
5. Les énergies renouvelables	p. 157
GLOSSAIRE	p. 163

Sommaire

Point d'attention :

La commune a connu une modification récente de ses limites communales.

Ainsi, par l'arrêté n°2018-PREF-DCPPAT/BUPPE/231 du 15 novembre 2018 a modifié les limites territoriales entre la commune de Ballancourt-sur-Essonne et la commune de Baulne.

Une emprise au sud-ouest du territoire a été prélevée sur la commune de Ballancourt-sur-Essonne et cédée à la commune de Baulne, tandis que l'emprise du lieu-dit « La Châtaigneraie », occupé par la carrière, a été cédée par la commune de Baulne à Ballancourt-sur-Essonne.

Les parcelles désormais situées sur le territoire de la commune de Baulne représentent une superficie totale d'environ 75 500 m² et sont occupées par :

- Le camping appartenant à la commune de Baulne,
- Une dizaine de logements, dont un immeuble auparavant situé en mitoyenneté entre les limites territoriales des deux communes.

Les parcelles désormais situées sur le territoire de la commune de Ballancourt-sur-Essonne et représentant une superficie totale d'environ 69 300 m² sont quant à elles occupées par la carrière située au sud du territoire communal.



Parcelles autrefois sur la commune de Ballancourt-sur-Essonne et aujourd'hui sur la commune de Baulne



Parcelles autrefois sur la commune de Baulne et aujourd'hui sur la commune de Ballancourt-sur-Essonne

Certaines cartographies présentées au sein du diagnostic, réalisées et éditées avant cette modification des limites communales, ne peuvent donc pas en compte cette modification territoriale.

Introduction



1. Présentation du contexte

Contexte géographique de Ballancourt-sur-Essonne

La commune de Ballancourt-sur-Essonne se trouve dans le département de l'Essonne, à environ 35 kilomètres au sud de Paris et environ 12 kilomètres d'Evry. Elle compte en 2021 une population d'environ 7 600 habitants (7 597 habitants en 2017 – source INSEE) pour une superficie de 11,3 km², soit une densité d'environ 680 habitants par km², légèrement inférieure à la densité départementale (700 hab./km² en Essonne), mais environ le double de la densité intercommunale.

Elle est membre de la Communauté de Communes du Val d'Essonne, créée en décembre 2002 et qui compte 21 communes et environ 60 000 habitants. Ballancourt-sur-Essonne accueille le siège de la Communauté de communes sur son territoire.

Ballancourt-sur-Essonne est longée par l'Essonne sur sa limite communale ouest et est située à la confluence de la Juine et de l'Essonne. Elle est située à l'articulation de plusieurs pôles d'emplois du Sud-Essonne : Evry et Corbeil-Essonne à une quinzaine de kilomètres au nord de la commune, Melun à une vingtaine de kilomètres à l'est de la commune et Etampes à une vingtaine de kilomètres au sud-ouest de Ballancourt-sur-Essonne.



Situation géographique de Ballancourt-sur-Essonne

1. Présentation du contexte

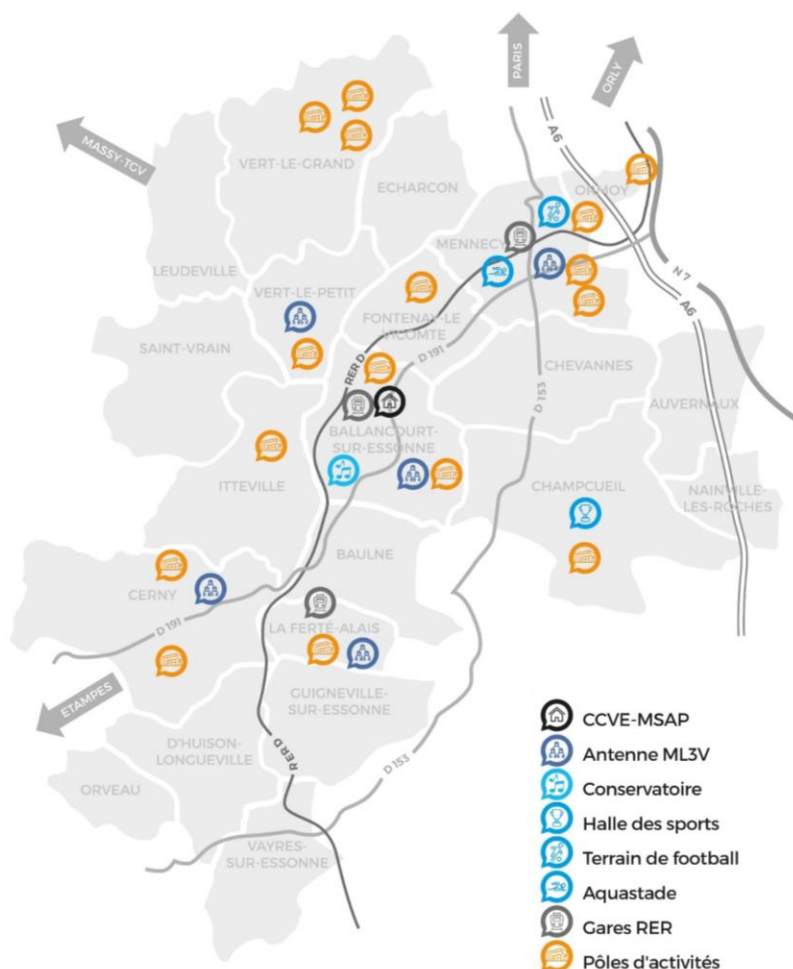
La Communauté de communes du Val d'Essonne

La Communauté de Communes du Val d'Essonne (CCVE), créée en décembre 2002, compte aujourd'hui environ 60 000 habitants répartis sur 21 communes appartenant aux cantons de Mennecey, Étampes, Brétigny-sur-Orge, Corbeil-Essonnes et Ris-Orangis.

Son rôle est d'élaborer et de réaliser des projets à l'échelle de l'agglomération et de renforcer la cohérence territoriale sur le principe de la solidarité entre les communes et le respect de leur autonomie.

La Communauté de communes porte actuellement plusieurs grands projets, notamment :

- L'aménagement numérique du territoire pour un très haut débit en Sud-Essonne,
- La création d'un nouveau gymnase intercommunal à Mennecey,
- L'élaboration d'un SCoT-PCAET,
- L'Aquastade du Val d'Essonne, un centre aquatique situé à Mennecey,
- L'aménagement de la Base aérienne 217, concernant les communes de Leudeville et Vert-le-Grand,
- La création d'un écosite sur le plateau de Vert-le-Grand.



Les principaux équipements de la CCVE

1. Présentation du contexte

La Communauté de communes du Val d'Essonne

Plus largement, les compétences de la Communauté de communes du Val d'Essonne sont les suivantes :

1. *Promouvoir l'attractivité du Val d'Essonne en dynamisant le tissu économique et touristique*

Le développement économique :

- Soutien et promotion du commerce de proximité
- Signalisation, promotion et animation des pôles d'activités économiques
- Soutien à la création et à l'installation d'entreprises
- Actions en faveur de l'emploi

Le tourisme :

- Valorisation des sites touristiques : aérodrome J.B. Salis (40 000 visiteurs annuels au meeting aérien), site archéologique de la Sablière du Tertre, chemins de randonnées de la Vallée de l'Essonne, espaces naturels sensibles (3354 hectares), rénovation du patrimoine.
- Développement de l'offre touristique : restauration et hébergement, créations de packs touristiques et circuits de randonnées, tourisme d'affaires...

Aménager le territoire en assurant son équilibre et sa durabilité

L'aménagement de l'espace communautaire :

- Élaboration du Schéma de cohérence territoriale
- Organisation et gestion des lignes de transports en commun, transport scolaire et transport à la demande
- Opérations d'aménagement à vocation économique ou touristique, ZAC d'intérêt communautaire...
-

L'aménagement et la gestion des aires d'accueil des gens du voyage

La création, l'aménagement et l'entretien de la voirie d'intérêt communautaire :

- Parcs de stationnement de desserte de transports en commun
- Voiries situées dans les ZAC
- Création de nouvelles liaisons intercommunales

2. *Garantir l'accès de tous aux services publics et assurer un accompagnement de proximité*

La collecte et le traitement des déchets ménagers

La création et la gestion de Maisons de Services Au Public

L'action sociale d'intérêt communautaire

- Insertion professionnelle en lien avec les Missions locales
- Actions de prévention et d'éducation en matière de santé
- Soutien à l'installation de professionnels de santé
- Actions en faveur de l'autonomie et du maintien à domicile des personnes âgées...

1. Présentation du contexte

La Communauté de communes du Val d'Essonne

3. *Soutenir l'action artistique, culturelle et sportive*

Aménagement et développement du réseau numérique

Actions culturelles et sportives d'intérêt communautaire

- Actions sportives : tournoi intercommunal de pétanque, initiation au golf dans les écoles, Octobre rose à Menecy, Une jonquille pour Curie à Leudeville, Fun Run à Champcueil, Ronde des étangs à Vert le Petit, Footing de l'amitié à Saint-Vrain
- Sensibilisation à la culture : Printemps des contes avec les bibliothèques et médiathèques, Fête de la science, les Hivernales
- Découverte et connaissance des arts avec le Conservatoire.

Construction et gestion d'équipements sportifs d'intérêt communautaire

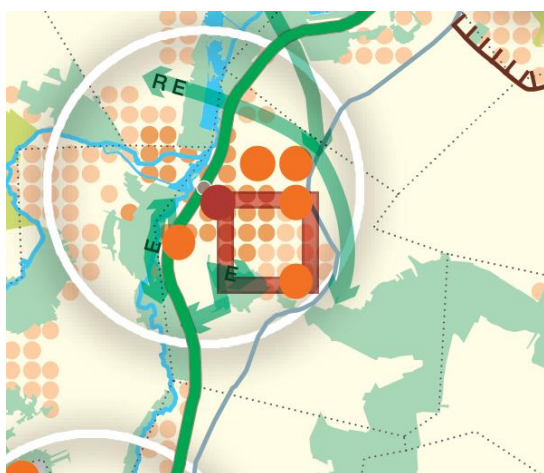
Sensibilisation au développement durable

Actions en faveur de la sécurité, prévention




2. Les documents supra-communaux en vigueur

Le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)



Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France a été approuvé par le Conseil l'État par décret du 27 décembre 2013, publié le 28 décembre 2013 au Journal officiel. Le SDRIF fixe des orientations générales sur les espaces urbanisés, les espaces agricoles, les espaces boisés et les espaces naturels, les espaces verts et les espaces de loisirs. Compte tenu de la présence d'un SCoT concernant le territoire communal avec lequel le PLU révisé de Ballancourt devra être compatible, les orientations du SDRIF sont données à titre indicatif. La Région Île-de-France a engagé la révision de son schéma directeur (SDRIF) en novembre 2021. Ce document stratégique proposera un cadre de développement pour le territoire à l'horizon 2040. L'adoption du SDRIF-E devrait avoir lieu qu'en 2024.



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
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

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

 Pôle de centralité à conforter

 Les espaces agricoles

 Les espaces boisés et les espaces naturels

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

LES ESPACES URBANISÉS

Le SDRIF identifie parmi les espaces déjà urbanisés deux types d'orientations :

- Les quartiers à proximité de la gare et jusqu'au quartier de Turelle sont identifiés comme étant à densifier. Le PLU devra autoriser sur ces quartiers une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Il est à noter que la densification de ces quartiers est pour partie contrainte par la présence d'un risque inondation en grande partie encadrée par le PPRi, qui n'interdit néanmoins pas toute constructibilité.
- Les quartiers à l'ouest de la commune, y compris le centre-ville, sont quant à eux considérés comme des espaces urbanisés à optimiser. Le PLU devra y permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Pour autant, à l'échelle de la totalité des espaces urbanisés existants à la date d'entrée en application du SDRIF (décembre 2013) une densification humaine et bâtie à hauteur de 15% minimum doit être rendue possible par le PLU d'ici l'horizon 2030.

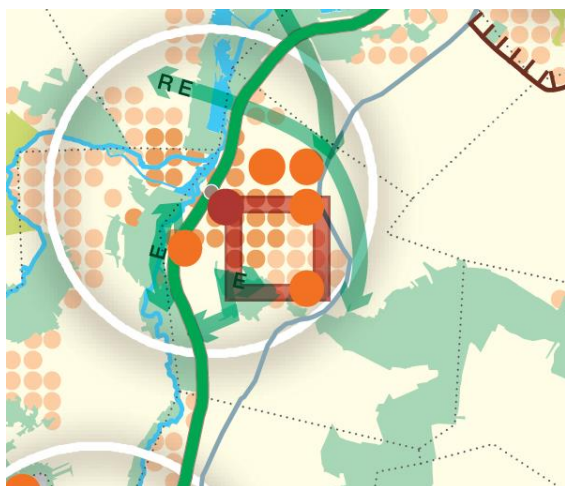
Par ailleurs, Ballancourt-sur-Essonne est considérée comme un pôle de centralité à conforter par le SDRIF.

LES SECTEURS À FORT POTENTIEL DE DENSIFICATION




Un espace à fort potentiel de densification est identifié à proximité de la gare, sur le coteau de l'Essonne.

2. Les documents supra-communaux en vigueur



Le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)




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
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

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

 Pôle de centralité à conforter

 Les espaces agricoles

 Les espaces boisés et les espaces naturels

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

LES SECTEURS D'URBANISATION PRÉFÉRENTIELLE

Le SDRIF identifie cinq secteurs d'urbanisation préférentielle à Ballancourt. Le SDRIF n'impose pas l'urbanisation de ces secteurs, mais indique par ces pastilles que dans le cas d'une extension de l'enveloppe urbaine, ces sites apparaissent comme étant les plus indiqués, notamment à destination de logements. Chaque pastille orange offre 25 hectares d'urbanisation à partir de la situation existante en 2013. Cette urbanisation doit être localisée à l'endroit de la pastille. La densité minimale sur ces secteurs d'extension est de 35 logements par hectare.

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES

La commune de Ballancourt-sur-Essonne doit permettre une densification à proximité des gares. Le cercle offre une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal, en continuité de ce dernier (soit environ 11,7 hectares).

LES ESPACES À PROTÉGER ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les espaces boisés et agricoles de la commune sont identifiés comme espaces à protéger. Par ailleurs, la commune est particulièrement concernée par des enjeux de continuités écologiques. En effet, plusieurs continuités écologiques sont identifiées :

- Une continuité écologique au sein de la vallée de l'Essonne,
- Une continuité écologique entre les espaces urbanisés et le sud de la commune, à travers les espaces boisés du Mont,
- Une continuité écologique située au nord et à l'est des espaces urbanisés.

Cette dernière est également identifiée comme espace de respiration au sein des espaces urbanisés.

2. Les documents supra-communaux en vigueur

Le SCoT de la Communauté de communes du Val d'Essonne (SCoT)

Afin d'encadrer son développement urbain, la Communauté de communes s'est dotée d'un SCoT, approuvé le 30 septembre 2008 à l'échelle des 17 communes de la CCVE dans ses limites d'alors.

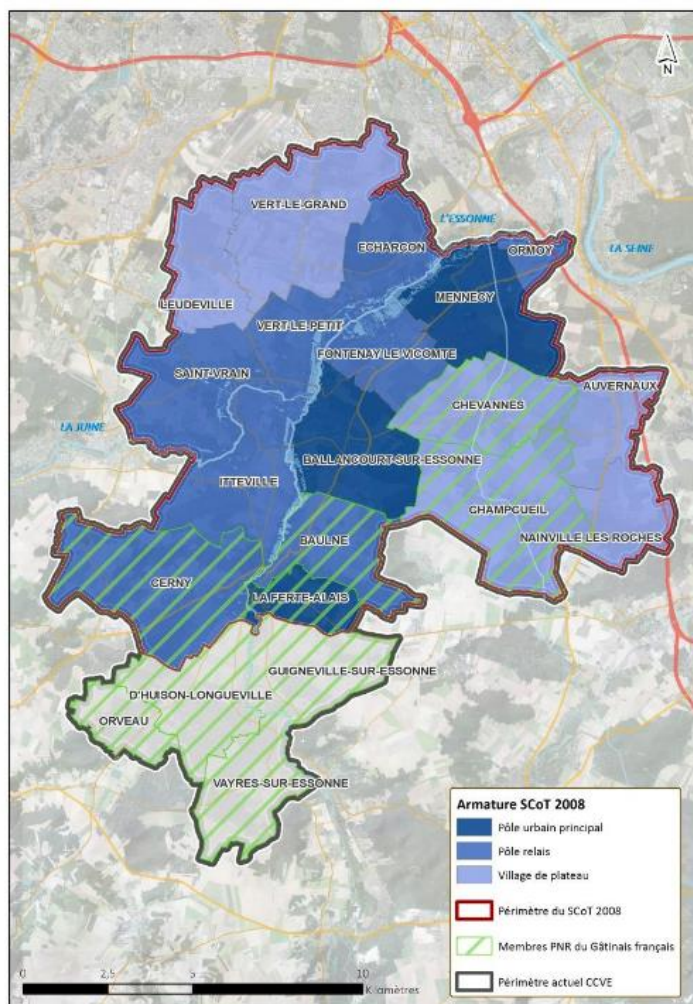
Ce SCoT fixe 3 priorités :

- Renforcer l'attractivité du territoire en répondant aux besoins des habitants en termes de logements et en améliorant les équipements et services publics existants ;
- Maîtriser l'urbanisation du territoire en programmant une offre foncière adaptée aux besoins des habitants pour une meilleure qualité de vie ;
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en veillant à la qualité paysagère des espaces urbanisés et à urbaniser, en préservant l'agriculture et en protégeant les espaces naturels.

Il définissait également l'armature du territoire notamment autour de trois pôles urbains structurants (où Ballancourt-sur-Essonne était identifié aux côtés de Mennecy et la Ferté-Alais).

Concernant le développement urbain et l'aménagement du territoire, le SCoT proposait les grands axes suivants :

- Privilégier le développement du territoire autour des principaux pôles urbains (Mennecy, Ballancourt sur Essonne, La Ferté Alais) et des bourgs maillant le territoire ;
- Conforter les pôles relais autour de Mennecy (Ormoy, Echarcon, Fontenay-le-Vicomte) et autour de Ballancourt-sur-Essonne (Itteville, Vert-le-Petit, Saint-Vrain) et développer de manière raisonnée les pôles relais autour de La Ferté Alais (Baulne/Cerny) situé dans le Parc Naturel Régional.
- Développer de manière raisonnée les villages des plateaux et limiter l'extension des hameaux qui se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg.



Source : BD TOPO® © VZ IGN F - 2015, BD ORTHO® IGN F - 2012, MOS - IAU 2012 Réalisation TERCIA Consultants, Octobre 2017

Le SCoT a aujourd'hui une quinzaine d'années. Le PLU révisé de Ballancourt-sur-Essonne devra être compatible avec ce document actuellement en vigueur. Néanmoins, afin de permettre l'adaptation de ce document aux enjeux actuels du territoire, et notamment les enjeux de transition écologique, le Conseil communautaire a lancé, le 8 décembre 2020, la réalisation d'un SCoT valant PCAET. Celui-ci sera le premier à l'échelle nationale. La révision du PLU prendra en compte ce nouveau document au fur et à mesure de son avancement.

NB : L'arrêté n°2018-PREF-DCPPAT/BUPPE/231 du 15 novembre 2018 a modifié les limites territoriales entre les communes de Ballancourt-sur-Essonne et Baulne. Compte-tenu de l'impossibilité technique de modifier la cartographie, cette modification des limites communales n'est pas prise en compte dans la cartographie ci-dessus

2. Les documents supra-communaux en vigueur

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme (PLU) en termes de stationnement, doivent respecter les prescriptions du PDUIF (Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France) approuvé le 19 juin 2014. Le PDUIF fixe des prescriptions pour le stationnement véhicule et vélo selon le type de construction :



LE STATIONNEMENT DES VOITURES

Les normes proposées par le PDUIF sont maximales.

Constructions à destination d'habitation

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 Ballancourt-sur-Essonne : 1,44) :

$1,44 \times 1,5 \approx 2,3$ places par logement maximum

La commune peut également si elle le souhaite inclure une disposition pour les places visiteurs.

A moins de 500 mètres d'une station de transport, il est interdit de fixer des obligations supérieures à :

- 1 place par logement
- 0,5 place par logement social

Les terrains situés à proximité de la gare ne pourront pas avoir des obligations supérieures à 1 place par logement.

Bureaux :

Le PDUIF fixe pour les bureaux une norme maximale afin de limiter le nombre de places de stationnement créées :

À moins de 500 m d'une station de TC, il ne pourra être construit plus d'1 place pour 45 m² (norme plafond).

À plus de 500 m d'une station de TC, ne pourront pas être fixées des obligations supérieures à 1 place pour 55m² (borne à la norme plancher).

Par ailleurs, le Code de l'urbanisme fixe des normes stationnement pour les constructions de logements sociaux et des résidences universitaires. Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme, il ne pourra être réalisé à Ballancourt-sur-Essonne plus d'1 place de stationnement par logement de ce type.



LE STATIONNEMENT DES VÉLOS

Les normes proposées par le PDUIF sont minimales.

Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²

Bureaux :

1,5m² pour 100 m² de surface de plancher

Activités / commerces de plus de 500 m², industrie et équipements publics :

A minima une place pour 10 employés

Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Une place pour 8 à 12 élèves.

2. Les documents supra-communaux en vigueur

Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE)

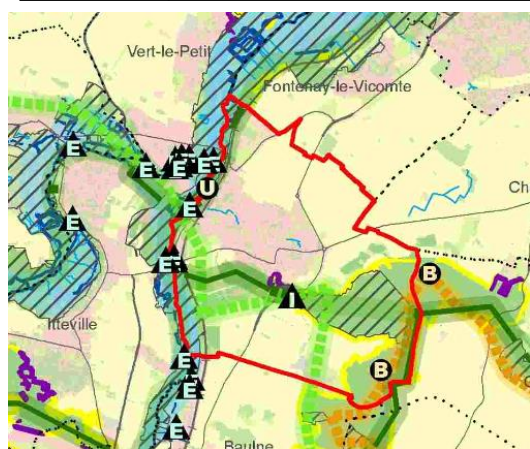
Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- 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 œuvre 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 les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le SRCE est un document supra communal qui doit être pris en compte dans le projet de PLU, notamment les objectifs pour le devenir de la Trame Verte et Bleue.

Carte des composantes de la Trame Verte et Bleue



- Réservoirs de biodiversité
- Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
- Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite
- Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares

Obstacles des corridors arborés

- Infrastructures fractionnantes

Obstacles de la sous-trame bleue

- Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Point de fragilité des corridors arborés

- Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation

Points de fragilité des corridors calcaires

- Coupures boisées

Carte des objectifs de la Trame Verte et Bleue



Principaux corridors à préserver

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors alluviaux multitrames
- Le long des fleuves et rivières

Principaux corridors à restaurer

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- Obstacles sur les cours d'eau

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

NB : L'arrêté n°2018-PREF-DCPPAT/BUPPE/231 du 15 novembre 2018 a modifié les limites territoriales entre les communes de Ballancourt-sur-Essonne et Baulne. Compte-tenu de l'impossibilité technique de modifier la cartographie, cette modification des limites communales n'est pas prise en compte dans les cartographies ci-dessus

Diagnostic territorial



1. L'évolution urbaine

L'évolution historique

Le nom de Ballancourt est formé de "Ballan", nom latinisé d'un seigneur Franc, qui au Moyen-Age occupait le château de Frileuse, situé dans l'actuel quartier Saint-Martin, et de la terminaison "Court" qui serait une transformation du latin « curtis ».

Le site du Mont, notamment en raison de sa situation en surplomb de l'Essonne, est occupé depuis la préhistoire. En effet, au paléolithique supérieur, vers 28 000 ans avant JC, les homos sapiens du Gravettien taillaient les silex en lames pointues et allongées. En 2015, au lieu-dit "La Justice", en bas du Mont, 219 silex taillés ont été trouvés. Les traces suivantes remontent au Mésolithique avec la découverte dans la Butte, de gravures rupestres exécutées sur les parois des roches, témoignage de la présence d'une vie collective humaine.

Par ailleurs, des vestiges d'habitations lacustres (armes et outils en pierre) ont été retrouvés dans les tourbières du Petit Saussay.

L'analyse de l'évolution de l'urbanisation est effectuée à partir de la carte d'Etat major de 1856, prise comme référence initiale, puis par photos aériennes. Il est à noter qu'aucune photo aérienne ne couvre l'ensemble de la commune à cette époque en raison de la présence d'installations militaires dans la vallée de l'Essonne, sur la commune d'Itteville.

1. L'évolution urbaine

L'évolution historique

Situation au milieu du XIXème siècle (1856)

Le centre-bourg actuel de Ballancourt est déjà largement constitué autour de l'actuelle rue du Martroy. Quelques constructions peuvent également être distinguées rue Saint-Martin. Par ailleurs, quelques lieux-dits isolés sont identifiés :

- Le Grand Saussay,
- Le Petit Saussay,
- La Station.

Il est à noter que les espaces boisés et naturels ont en revanche peu évolué depuis le milieu du XIXème siècle.



Extrait de la carte d'Etat Major (1856)

1. L'évolution urbaine

L'évolution historique

Situation au milieu du XXème siècle (1953)

Les premières extensions urbaines ont été mises en œuvre à partir de la construction de la voie de chemin de fer le long de la vallée de l'Essonne et de la gare de Ballancourt, ouverte en 1865. Ces extensions urbaines ont été effectuées à la fois en lien avec la création d'établissements industriels, mais aussi avec la construction de maisons de villégiature à proximité des berges de l'Essonne.

Ces extensions linéaires ont été réalisées avec la création entre le centre-bourg et la gare de l'avenue du Général Leclerc, mais également le long de la rue de la Station, de la rue du Général de Gaulle, de la rue des Ecoles. Enfin, l'urbanisation de la vallée de l'Essonne s'est développée le long de la rue de l'Essonne, de la rue Naude et de la rue Eugène Pereire.

Il est à noter la faible densité des constructions réalisées à cette époque, notamment du fait d'importants jardins et cœurs d'îlots, qui avaient une fonction essentiellement potagère et de vergers.



Photo aérienne de la commune (1953)

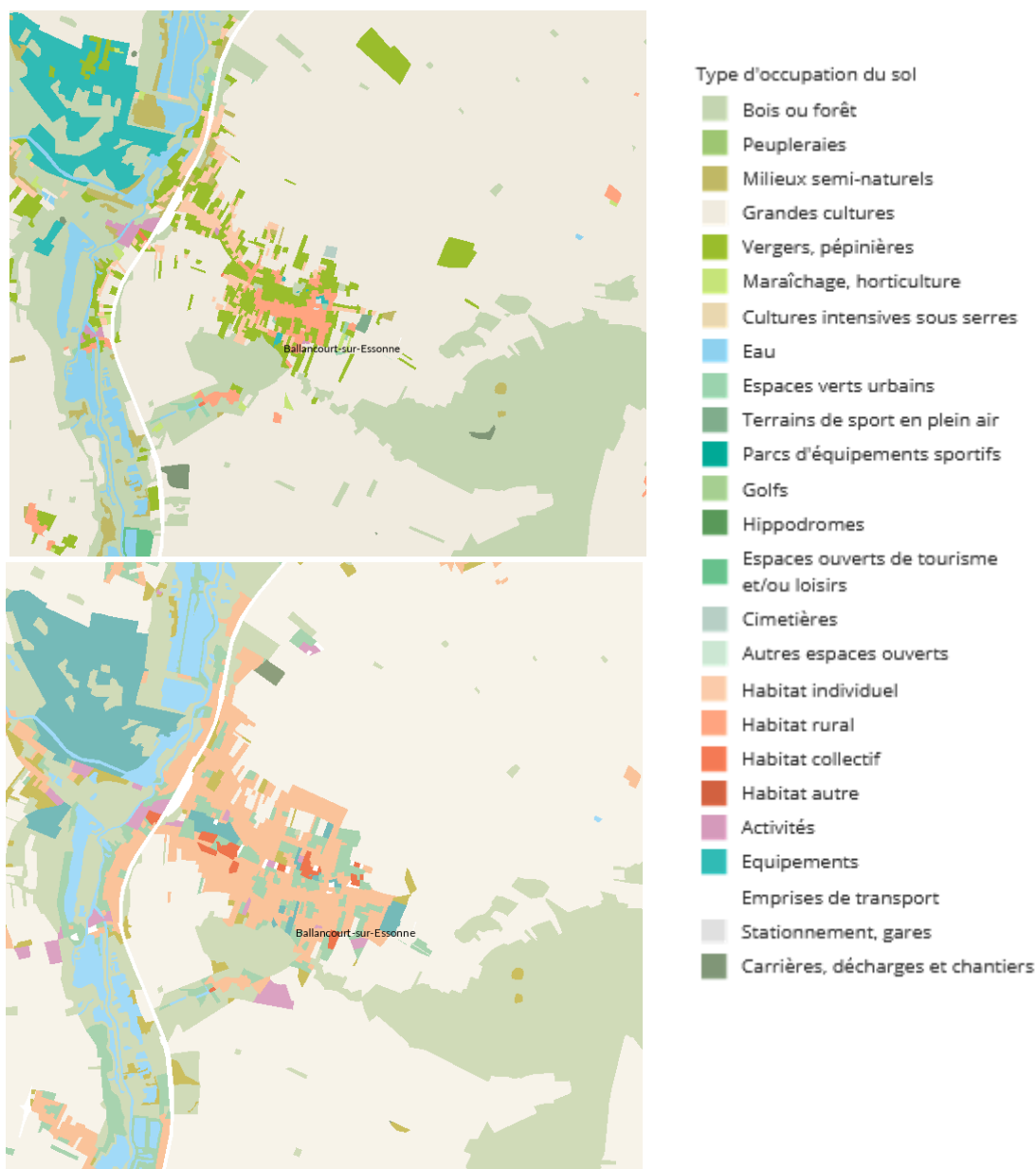
L'urbanisation connaîtra une forte évolution durant les années 1960-1970, avec notamment la constitution des quartiers d'habitat collectif et individuel du Turrelle et de l'Aunette. Ces années voient également une densification des espaces déjà urbanisés, notamment sous la forme d'opérations d'ensemble, notamment au nord des espaces urbanisés (avenue de la Croix Boissée) et sur le coteau de l'Essonne entre la gare et le centre-bourg. Enfin, il doit être mis en avant que les années 1980 voient également la construction de la zone industrielle des Gros, au nord-ouest de la commune.

1. L'évolution urbaine

L'évolution historique

Cartographie du Mode d'occupation du sol en 1949 et en 1982

La cartographie du Mode d'Occupation du Sol permet de rendre compte de la situation effective de l'usage du sol. En 1949, il est à noter l'importance des espaces consacrés aux vergers et cultures maraîchères grâce à la présence de plusieurs sources, du ru de Ballancourt et de l'Essonne. Ces espaces ont pour la plupart été progressivement urbanisés. Néanmoins, certains demeurent au sein de cœurs d'îlots ou sont devenus des jardins particuliers.



Evolution du Mode d'occupation du sol entre 1949 et 1982, Institut Paris Région

1. L'évolution urbaine

L'évolution historique

Situation au début du XXIème siècle (2003)

Au début des années 2000, l'évolution de l'urbanisation a été effectuée essentiellement sous la forme d'opérations d'ensemble, à la fois en intensification de l'urbanisation (par exemple la rue des Charmilles) et en extension de l'urbanisation (rue des Primevères, la ZAC le Turelle au sud-ouest des espaces urbanisés, ou encore le parc des Templiers au sud-est des espaces urbanisés).

Il est par ailleurs à noter que la rocade est du bourg, réalisée sur la période précédente, formera ensuite une limite est pour l'urbanisation de la commune.



Photo aérienne de la commune (2003)

1. L'évolution urbaine

L'évolution historique

Situation en 2008

Entre 2003 et 2008, les espaces urbanisés ont continué à s'étendre, en particulier avec la création de la zone de l'Aunaie, le lotissement de la rue des Rouges Gorges et la rue des Martinets, ou encore au sud du centre-bourg, une extension urbaine liant le centre-bourg et le hameau du Grand Saussay.



Photo aérienne de la commune (2008)

1. L'évolution urbaine

L'évolution historique

Situation en 2018

Depuis le début des années 2010, l'extension des espaces urbanisés s'est poursuivie, avec la création de plusieurs lotissements d'ampleur : le lotissement Nexity au sud-ouest des espaces urbanisés, le lotissement sous la ville au sud-est du centre-bourg, mais également des opérations de faible ampleur en intensification des espaces urbanisés (densification en drapeau notamment).

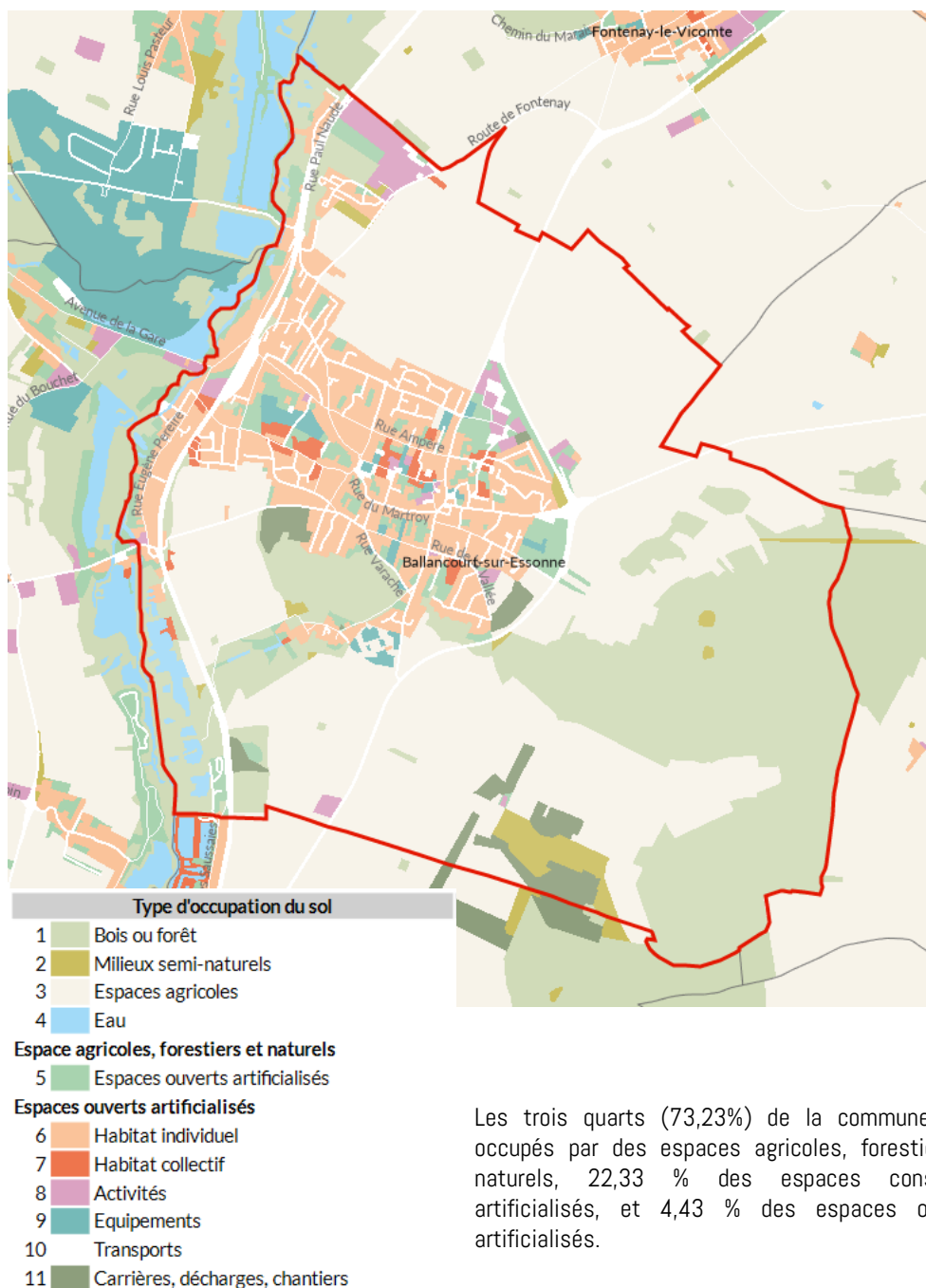


Photo aérienne de la commune (2018)

2. L'analyse urbaine

L'occupation du sol

Le Mode d'occupation du sol en 2017 permet de constater la répartition des espaces dans différentes catégories. Cet outil, développé à l'échelle de l'Île-de-France par l'Institut Paris Région, permet notamment de qualifier la consommation d'espace.



Les trois quarts (73,23%) de la commune sont occupés par des espaces agricoles, forestiers et naturels, 22,33 % des espaces construits artificialisés, et 4,43 % des espaces ouverts artificialisés.

NB : L'arrêté n°2018-PREF-DCPPAT/BUPPE/231 du 15 novembre 2018 a modifié les limites territoriales entre les communes de Ballancourt-sur-Essonne et Baulne. Compte-tenu de l'impossibilité technique de modifier la cartographie, cette modification des limites communales n'est pas prise en compte dans la cartographie ci-dessus

2. L'analyse urbaine

Evolution de l'occupation du sol entre 2012 et 2017, tableau de synthèse

BILAN 2012 - 2017 (en ha)

Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	306.87	-0.75	0	306.12	-0.75
2 Milieux semi-naturels	19.31	-2.03	0	17.29	-2.03
3 Espaces agricoles	506.13	-11.58	2.89	497.44	-8.69
4 Eau	14.78	0	0	14.78	0
Espace agricoles, forestiers et naturels	847.09	-14.36	2.89	835.62	-11.47
5 Espaces ouverts artificialisés	51.19	-1.34	0.75	50.6	-0.59
Espaces ouverts artificialisés	51.19	-1.34	0.75	50.6	-0.59
6 Habitat individuel	165.64	0	0.41	166.06	0.41
7 Habitat collectif	10.32	0	1.16	11.48	1.16
8 Activités	18.53	-0.18	0.17	18.52	-0.01
9 Equipements	9.77	0	0.28	10.04	0.28
10 Transports	23.76	0	0	23.76	0
11 Carrières, décharges, chantiers	14.78	-3.42	13.64	24.99	10.22
Espaces construits artificialisés	242.8	-2.89	14.95	254.86	12.06
Total	1141.08	-18.59	18.59	1141.08	0

L'occupation générale du sol des espaces urbanisés est restée globalement constante entre 2012 et 2017, avec une augmentation des surfaces consacrées à de l'habitat individuel de l'ordre de 4100 m², et de l'habitat collectif sur une superficie de 1,16 ha. Ces évolutions se sont faites essentiellement en intensification des espaces urbanisés.

Ainsi, le principal poste ayant conduit à une artificialisation des sols est consécutive à l'ouverture d'une carrière au sud-est du territoire et la création de chantiers, représentant plus d'une dizaine d'hectares (84,7% du bilan des espaces construits artificialisés entre 2012 et 2017). Sont ici compris notamment les chantiers de deux lotissements aujourd'hui édifiés au sud-est et au sud-ouest de l'enveloppement urbain.

Il est à noter que les analyses de l'évolution du Mode d'Occupation du Sol ont été réalisées avant la modification des limites communales, datant de 2018. Dès lors, les analyses et évolutions de l'occupation du sol doivent être nuancées consécutivement à cette évolution des limites communales : les catégories « Bois ou forêt » et « Eau » sont aujourd'hui moins représentées, essentiellement au profit de la catégorie « Carrières, décharges, chantiers ».

2. L'analyse urbaine

Analyse de la consommation de l'espace durant les dix dernières années

La carrière de Ballancourt-sur-Essonne :



Extrait du MOS en 2017

Photo aérienne en 2021

 Espaces identifiés comme consommation d'espace entre 2017 et 2021

La carrière, en 2017, représentait selon le MOS, une superficie de l'ordre de 15,61 ha, non compris 4,6 ha situés sur la commune de Ballancourt-sur-Essonne mais que le MOS identifiait sur la commune de Baulne (les limites communales ont évolué entre 2017 et 2021). L'intégralité de cet espace n'a pas été consommée entre 2012 et 2017 : la carrière était déjà ouverte en 2012.

En l'absence de données géomatiques suffisamment précises concernant le MOS 2012, il ne peut être identifié finement ce qui était déjà identifié par le MOS comme carrière en 2012. Néanmoins, notre repérage permet de conclure que ces espaces représentaient environ 16,4 ha en 2012 (dont environ 3 ha sur la commune de Baulne). La consommation d'espace sur le site de la carrière entre 2012 et 2017 peut ainsi être estimée à : $(15,6+4,6)-16,4 = 3,8$ ha, dont environ 1,6 ha hors des limites communales de Ballancourt-sur-Essonne en 2017.

Par ailleurs, l'analyse de la photographie aérienne nous permet de mettre en évidence qu'entre 2017 et 2021, la carrière s'est étendue sur les espaces identifiés en rouge ci-dessus, représentant environ 9,76 ha. La consommation d'espace totale entre 2012 et 2021 du fait de la carrière peut ainsi être estimée à environ **13,6 ha**.

2. L'analyse urbaine

Analyse de la consommation de l'espace durant les dix dernières années

Le site du « paintball » :



Extrait du MOS en 2017

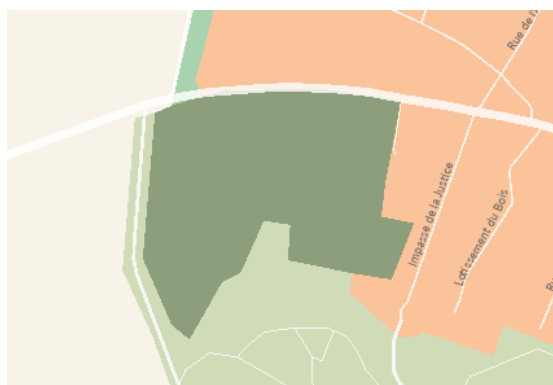


Photo aérienne en 2021

La site du « paintball », classé dans la catégorie « Carrières, décharges, chantiers », représentait selon le MOS une superficie de **1,75 ha** en 2017. L'intégralité de cet espace a été consommée entre 2012 et 2017. En effet, il n'est pas identifié par le MOS en 2012. La création de cette activité a par ailleurs induit la création d'un espace ouvert artificialisé sur une superficie de 0,75 ha. Cet espace n'est en revanche pas compris dans la consommation d'espace.

Par ailleurs, l'analyse de la photographie aérienne ne permet pas de mettre en évidence de consommation complémentaire entre 2017 et 2021.

L'extension sud-ouest des espaces urbanisés :



Extrait du MOS en 2017



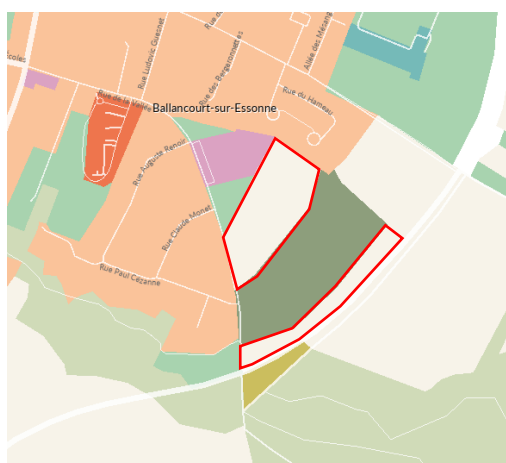
Photo aérienne en 2021

Le secteur d'extension sud-ouest, dont l'aménagement est aujourd'hui complètement réalisé, est identifié au MOS 2017 comme un chantier. Celui représente, selon le MOS 2017, une superficie de **4,66 ha**.

2. L'analyse urbaine

Analyse de la consommation de l'espace durant les dix dernières années

L'extension sud-est des espaces urbanisés :



Extrait du MOS en 2017



Photo aérienne en 2021

 Espaces identifiés comme consommation d'espace entre 2017 et 2021

Le secteur d'extension sud-est, dont l'aménagement est aujourd'hui complètement réalisé, est identifié au MOS 2017 comme un chantier et comme espaces agricoles. Selon le MOS 2017, les espaces en chantiers représentent une superficie de 2,87 ha.

L'analyse de la photo aérienne 2021 nous invite à identifier en outre des espaces agricoles selon le MOS en 2017 et qui ont depuis été urbanisés. Ces espaces, identifiés en rouge ci-dessus, représentent une superficie totale de 2,47 ha. La consommation d'espace sur ce secteur entre 2012 et 2021 est ainsi de **5,34 ha**.

2. L'analyse urbaine

Analyse de la consommation de l'espace durant les dix dernières années

Synthèse de l'analyse de la consommation de l'espace durant les dix dernières années :

En additionnant la consommation d'espace identifiée par le MOS entre 2012 et 2017 et l'analyse de la photo aérienne entre 2017 et 2021 sur les quatre principaux sites d'extension urbaine, la consommation de l'espace peut être estimée de la manière suivante :

- Consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers constatés par le MOS entre 2012 et 2017 : 11,47 ha (soit environ 2,3 ha par an), dont environ 2,2 ha peuvent être imputés au site de la carrière,
- Consommation d'espace identifiée par le MOS 2017 sur la commune de Baulne, devant depuis être pris en compte à Ballancourt-sur-Essonne : 1,6 ha sur le site de la carrière,
- Consommation d'espace identifiée par l'analyse des photos aériennes : 12,23 ha, dont 9,76 ha sur le site de la carrière et 2,47 ha sur le secteur d'extension sud-est des espaces urbanisés.

La consommation totale d'espaces agricoles, naturels et forestiers entre 2012 et 2021 sur la commune de Ballancourt-sur-Essonne (en prenant en compte ses limites communales actuelles) peut ainsi être estimée à environ **25,3 ha**, soit une moyenne d'environ **2,8 ha par an**.

Cette consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers est mise en œuvre pour trois destinations :

- 13,6 ha (représentant 53,8 % du total) sur le site de la carrière pour le développement de ces activités, soit en moyenne 1,5 ha par an,
- 10 ha (représentant 39,5 % du total) pour des projets de logement, soit en moyenne 1,1 ha par an,
- 1,75 ha (représentant 6,9 % du total) sur le site du paintball, activité de loisirs.

2. L'analyse urbaine

Le patrimoine bâti

Les présentations des principaux lieux de patrimoine bâti historique exposés au sein de ce paragraphe sont issus du site internet de la commune, ainsi que la synthèse communale du *Diagnostic patrimonial du Centre-Essonne*, réalisée en 2009 par le service Patrimoine et Inventaire de la Région Île-de-France.

Ce diagnostic a identifié, sur la commune :

- 1 édifice exceptionnel (le château du Saussay),
- 11 édifices remarquables, dont :
 - la chapelle Saint-Blaise,
 - l'école Jules Ferry, l'église Saint-Martin,
 - un pavillon au 21 rue des Ecoles,
 - 4 villas en pierres de meulière,
 - une ancienne ferme au 14 rue du Martroy,
 - une maison de bourg au 1 rue de l'ancienne Poste,
- 176 édifices intéressants.

Ballancourt-sur-Essonne est riche d'un point de vue patrimonial. Cette commune possède des éléments patrimoniaux remarquables auxquels il convient de prêter la plus grande attention en raison de leur fragilité qui tient à leur appartenance à la famille du patrimoine ordinaire. En effet, ce patrimoine est susceptible d'être dénaturé par des aménagements et ajouts.

Par ailleurs, la commune est concernée par la présence diffuse du petit patrimoine, induite par son passé de bourg rural. On peut ainsi notamment remarquer des porches anciens, le lavoir ou encore le monument aux morts.



Extrait de la carte de Cassini (1740)

2. L'analyse urbaine

Le patrimoine bâti

Le château du Saussay

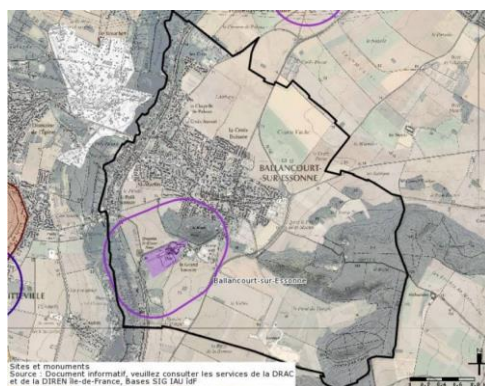
Le château du Grand Saussay est inscrit à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 19 janvier 1951. L'inscription concerne les intérieurs et extérieurs des bâtiments d'habitation ainsi que les deux pavillons de garde et leurs dépendances. Les bâtiments, comprenant une chapelle du XVII^e siècle, sont construits autour d'une cour centrale et entourés de douves.

Le château est composé de deux bâtiments qui se font face et qui étaient reliés à l'origine par un corps de logis qui s'élevait à l'emplacement des deux pavillons d'entrée. A peu près symétriques, les bâtiments sont composés de sept travées. Les baies du premier étage sont soulignées par un encadrement de briques. La travée centrale est surmontée d'un fronton. Le fronton du bâtiment de gauche est orné de deux licornes encadrant un blason et celui de droite de deux lions couchés.

Brûlé et ravagé en 1593, le château fut reconstruit entre 1604 et 1622, puis profondément modifié en 1793 par le général Canclaux. Ayant fréquemment changé de propriétaire du fait de filiations essentiellement féminines, il est depuis 1911 propriété de la famille de Bourbon Busset.

Le domaine du Saussay, qui s'étire en pente douce jusqu'à la rivière Essonne, a hérité son nom des saules qui poussaient abondamment sur ces terres humides.

Deux châteaux du XVIII^e siècle se font face. La visite d'un de ces châteaux permet de retracer la vie des illustres familles qui y habitèrent (magnifique bibliothèque Colbert). Au XIX^e siècle, la mode romantique a conduit la constitution d'un jardin à l'anglaise, et au XX^e siècle la grande perspective a été redessinée par Duchêne.



Périmètre s'appliquant comme servitude autour du Château du Saussay

2. L'analyse urbaine

Le patrimoine bâti

La chapelle Saint-Blaise

La chapelle Saint-Blaise (BAL03) aurait été bâtie par Thierry Galeran en 1159. A l'origine, la commanderie du Saussay dépendait de celle d'Etampes. Elle obtint son indépendance en 1366 et fut réunie à d'autres commanderies dont celle d'Auvernaux.

Vendue en 1793, elle est partiellement démolie entre 1802 et 1806. A l'heure actuelle, il ne reste que certains pans de murs constitués de blocs de grès. Le dossier de pré-inventaire fait mention d'une salle souterraine (crypte ?) qui présente des amorces de galeries comblées.

En 1159, la chapelle Saint Blaise est rétrocédée de l'abbaye de Maurigny (Morigny) à l'ordre des Templiers. En 1312, elle passe à celui des Hospitaliers de Saint Jean de Jérusalem et devient Commanderie en 1356..



Les roches du Père la Musique

Dans le bois de la Butte, entre 1859 et 1869, Louis Guerton, surnommé le « Père de la Musique », a gravé sur des roches les grands récits de la France et quelques souvenirs de son village avant la révolution. L'ermite a commencé son ouvrage à partir de l'âge de 82 ans, et a gravé jusqu'à sa mort. 2600 lettres sont sculptées sur les roches.



L'église Saint-Martin

L'église Saint-Martin fut édifiée en 1868 à l'emplacement d'un édifice religieux dont la construction remonterait au XIIIe siècle. Les murs de l'édifice sont construits en moellons de meulière et de calcaire, renforcés par de discrets contreforts en partie constitués de blocs de grès.



2. L'analyse urbaine

Le patrimoine bâti

L'école Jules Ferry

La date de construction du groupe scolaire de la rue des Ecoles remonte à l'extrême fin du XIXe siècle (1899 ?). A l'origine, le groupe scolaire était divisé dans sa longueur, de la rue des Ecoles à la rue Varache, en deux écoles distinctes : l'une pour les filles, dans la partie occidentale de la parcelle, et l'autre pour les garçons.

Le bâtiment côté rue des Ecoles était lui-même divisé en deux parties. L'une réservée à l'habitation du directeur de l'école de garçons et l'autre à la directrice de l'école de filles. La maçonnerie de l'édifice est constituée, comme celle des deux bâtiments abritant les salles de classe, de moellons de meulière et de calcaire. Les façades du bâtiment sont traitées avec beaucoup de soin : modénature de plâtre composée de bandeaux horizontaux, de chaînes d'angle, d'encadrements de baies et de frises situées au-dessus des baies.



La gare

La gare de Ballancourt-sur-Essonne est située sur la ligne Paris- Montargis via Corbeil. Le bâtiment des voyageurs, à un étage carré, est composé de trois travées. Les façades sont recouvertes d'enduit. Les baies cintrées sont encadrées par un décor de plâtre que l'on retrouve également dans les chaînages d'angle.



Les pavillons

Les pavillons ballancourtois sont principalement situés dans les rues Blanchard, Gustave Cahen, Eugène Pereire, Pierre Curie, des Ecoles et dans l'avenue du Général Leclerc.

De facture modeste, les pavillons recensés sont majoritairement construits selon un modèle standard composé d'un niveau en rez-de-chaussée et d'un étage de combles dans lequel a été aménagée une baie (pignon sur rue). Les alignements créés par ces constructions structurent le paysage de la commune à l'image de l'alignement de la rue Blanchard. Certains d'entre eux se distinguent cependant par le soin apporté à leur modénature (carreaux de faïence et modénature de briques).



Pavillon au 14, avenue du Général Leclerc

2. L'analyse urbaine

Le patrimoine bâti

Les villas

Les villas sont principalement situées rue Eugène Pereire, rue du Général de Gaulle, rue des Ecoles, rue de la Papeterie et avenue du Général Leclerc. Elles sont construites en pierre meulière. On trouve également la présence de calcaire dans la maçonnerie de certaines villas ballancourtoises.

La majeure partie des villas a été construite au cours de la première moitié du XXe siècle.



Villa au 20, avenue du Général Leclerc

Les maisons rurales et fermes

Les maisons rurales sont construites en meulière et en calcaire et possèdent parfois des chaînages d'angle en blocs de grès. Certaines maisons rurales du centre-bourg de Ballancourt-sur-Essonne ont conservé leurs caractéristiques d'origine (rue du Cloître et rue des Bordes). La pierre meulière est le matériau le plus employé pour la construction des fermes ballancourtoises. Les murs sont également constitués ou renforcés par des chaînages d'angle en blocs de grès.



Ferme au 14, rue de Martroy

Les maisons de bourg

Les façades de la plupart des maisons de bourg sont recouvertes d'enduit. Les autres sont constituées de pierre meulière et de blocs de grès (maçonnerie et chaînages d'angle).



Maisons de bourg rue des Ecoles

Le patrimoine industriel

Plusieurs éléments du patrimoine industriel ballancourtois témoignent du rôle qu'a joué Ballancourt dans la révolution industrielle dans la seconde moitié du XIXème siècle et au début du XXème siècle. Ces traces sont néanmoins discrètes.

Le moulin de Paleau qui abritait l'ancienne papeterie a disparu. Cet ensemble industriel marqua profondément l'histoire sociale de la commune, mais également son histoire urbaine, par le biais des logements ouvriers construits pour loger le personnel de l'usine. A l'heure actuelle, le principal témoin de l'histoire industrielle du moulin de Paleau sur le territoire communal est la voie ferrée désaffectée de son ancien embranchement particulier.

Une ancienne tuilerie peut également être observée au 45, avenue Guillemette de Bourbon Busset.



Embranchement particulier du moulin de Paleau.










3. Le diagnostic foncier

Les formes urbaines

Les formes urbaines représentent les grandes typologies architecturales pouvant être rencontrées à Ballancourt. Fruit d'un travail de repérage à partir de photos aériennes et depuis l'espace public, elles permettent d'identifier neuf catégories. Celles-ci ont été construites principalement à partir des critères suivants :

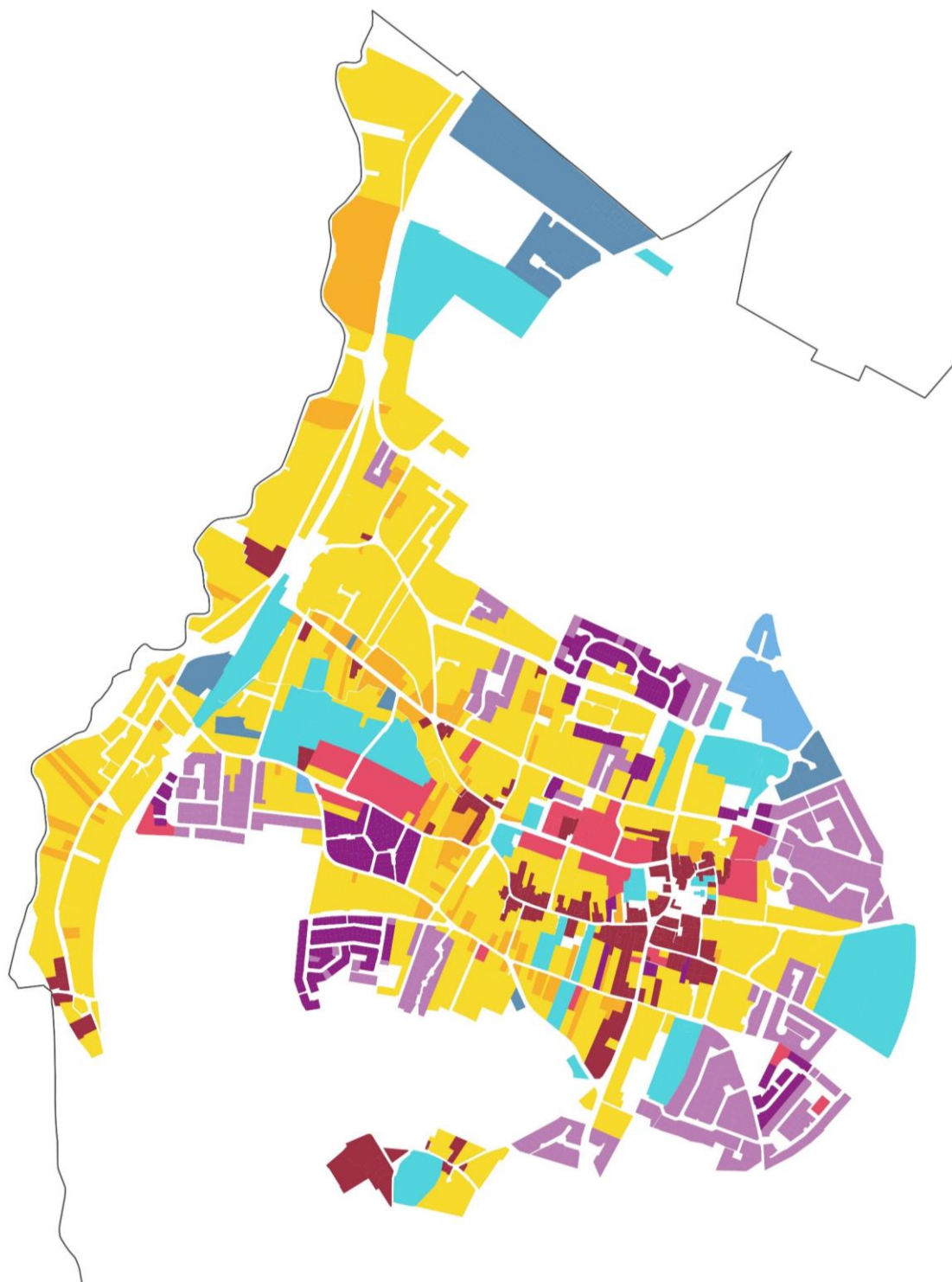
- La forme du parcellaire,
- L'implantation du bâti sur le terrain, sa volumétrie (hauteur, emprise au sol...),
- L'âge du bâti,
- La fonction d'origine et/ou son usage actuel.

Les neuf catégories identifiées sont :

-  Le bâti ancien et la morphologie urbaine de village traditionnel (cette catégorie comprend également les anciennes fermes et le château du Saussay) ,
-  Les résidences de collectifs,
-  L'habitat pavillonnaire ancien patrimonial ; les villas et anciennes maisons de villégiature,
-  L'habitat individuel spontané récent et/ou sans fort intérêt patrimonial,
-  L'habitat individuel groupé,
-  Les lotissements organisés de logements individuels,
-  Les activités économiques et industrielles,
-  Les activités commerciales sur de grandes emprises,
-  Les équipements publics et parapublics.

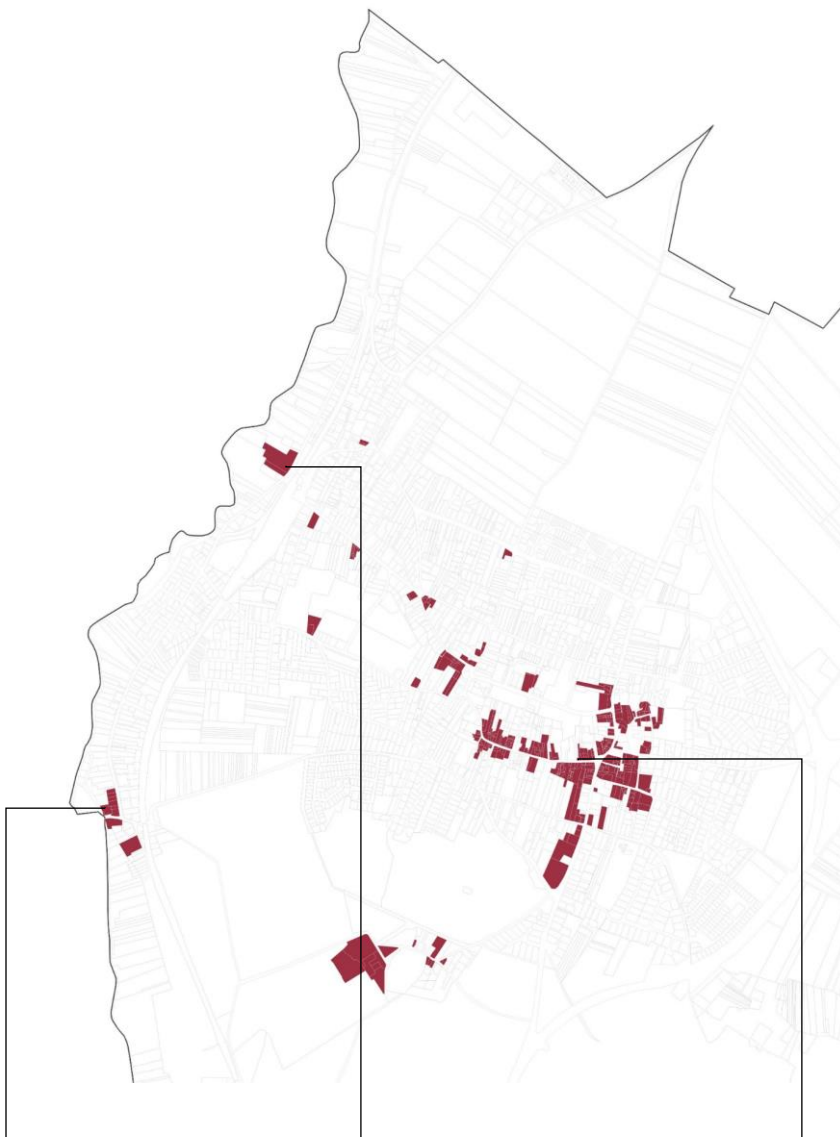
3. Le diagnostic foncier

La carte des formes urbaines



3. Le diagnostic foncier

Le bâti ancien et la morphologie urbaine de village traditionnel



3. Le diagnostic foncier

Le bâti ancien et la morphologie urbaine de village traditionnel

La forme urbaine « bâti ancien et morphologie urbaine de village traditionnel » est particulièrement présente au sein du centre-bourg et ponctuellement dans le reste de la commune.

Elle est marquée par la présence d'un bâti dense, implanté principalement à l'alignement de la rue bien que certaines constructions puissent être implantées en retrait. Les constructions sont implantées au moins sur une des limites séparatives latérales, le plus souvent sur les deux.

Les constructions accueillent parfois des espaces de jardin en second rideau ou peuvent être organisées autour de cours, potentiellement partagées entre plusieurs constructions.

Cette forme urbaine accueille une mixité des fonctions avec, sur certains linéaires de rue, des boutiques au rez-de-chaussée.

Les anciennes fermes, l'ancien bâti industriel ou encore le château du Saussay sont également compris dans cette catégorie.



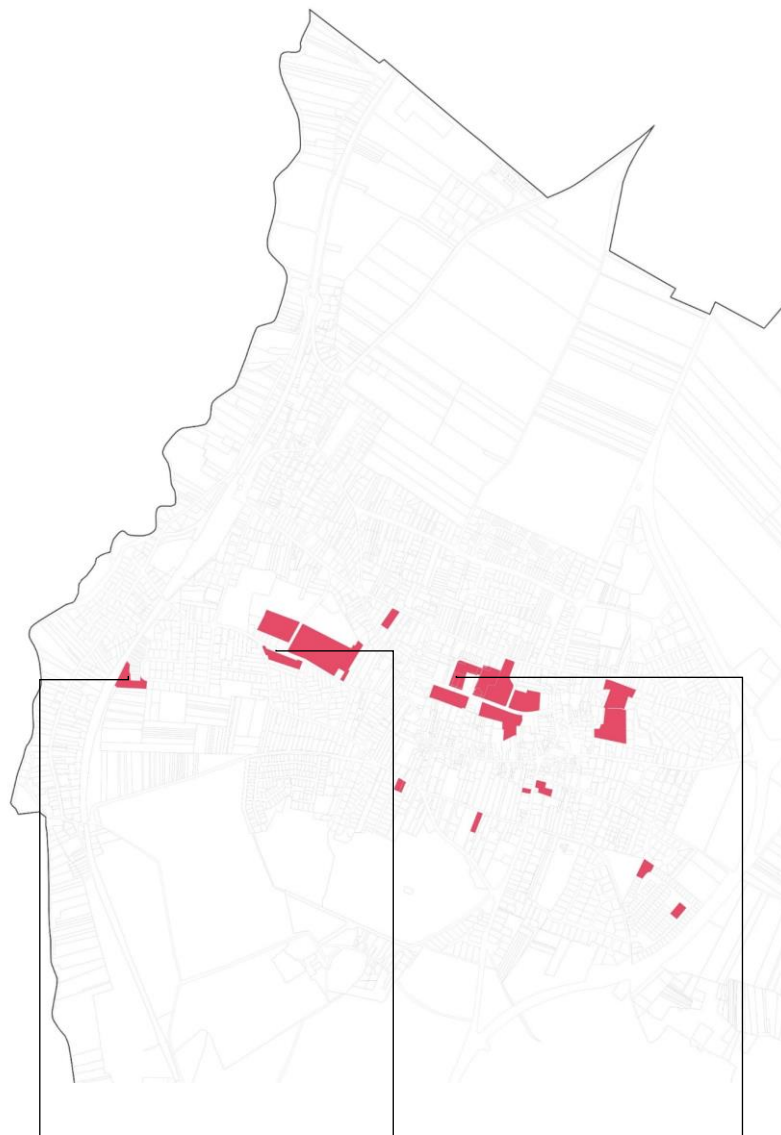
- Bâti implanté à l'alignement de la rue et sur au moins une des limites séparatives latérales,
- Forte densité bâtie, une végétalisation souvent faible mais parfois présence de jardin en cœur d'îlot ou implantation autour de cours
- Hauteur comprise entre R+1 et R+2+C

Potentiel d'évolution des formes bâties :

- Des formes urbaines denses et structurées sur le temps long, notamment avec un rapport entre espaces bâtis et cours ou jardins à préserver.
- Des formes urbaines et bâties ayant une valeur patrimoniale qui doit être préservée.
- Des possibilités de stationnement restreintes, en raison notamment de la présence de constructions souvent à l'alignement des voies dans le centre-bourg.
- Des possibilités d'évolution des bâtiments à la marge, qui doivent être réalisées dans le respect des formes urbaines patrimoniales. Il est à noter que les fermes et longères peuvent disposer de bâtiments aujourd'hui inhabitables pouvant ponctuellement être réaménagés en logements.
- Des constructions anciennes, pouvant nécessiter des réhabilitation dans la perspective d'une amélioration de l'efficacité énergétique

3. Le diagnostic foncier

Les résidences de collectifs



3. Le diagnostic foncier

Les résidences de collectifs

Les résidences de collectifs sont de deux types à Ballancourt :

- Les ensembles collectifs créés en cœur d'îlot construits principalement dans les années 1960, notamment au sein du quartier de Turelle,
- Les résidences de collectifs construites plus récemment, avec à la fois des immeubles de logements collectifs et des ensembles de semi-collectifs, limités à deux étages et avec un accès individualisé.

Ces deux catégories n'excèdent généralement pas une hauteur de R+4. Il est à noter que des commerces peuvent être situés en rez-de-chaussée, notamment au sein du pôle commercial de Turelle.

Les ensembles collectifs de cœurs d'îlots présentent la particularité de disposer de vastes espaces verts largement arborés, permis par d'importants retraits vis-à-vis de l'espace public et les limites séparatives.

La seconde catégorie est quant à elle marquée par des retraits moins importants vis-à-vis de l'espace public et une densité bâtie légèrement plus importante, qui induit un enjeu de transition avec les formes urbaines moins hautes situées à proximité.



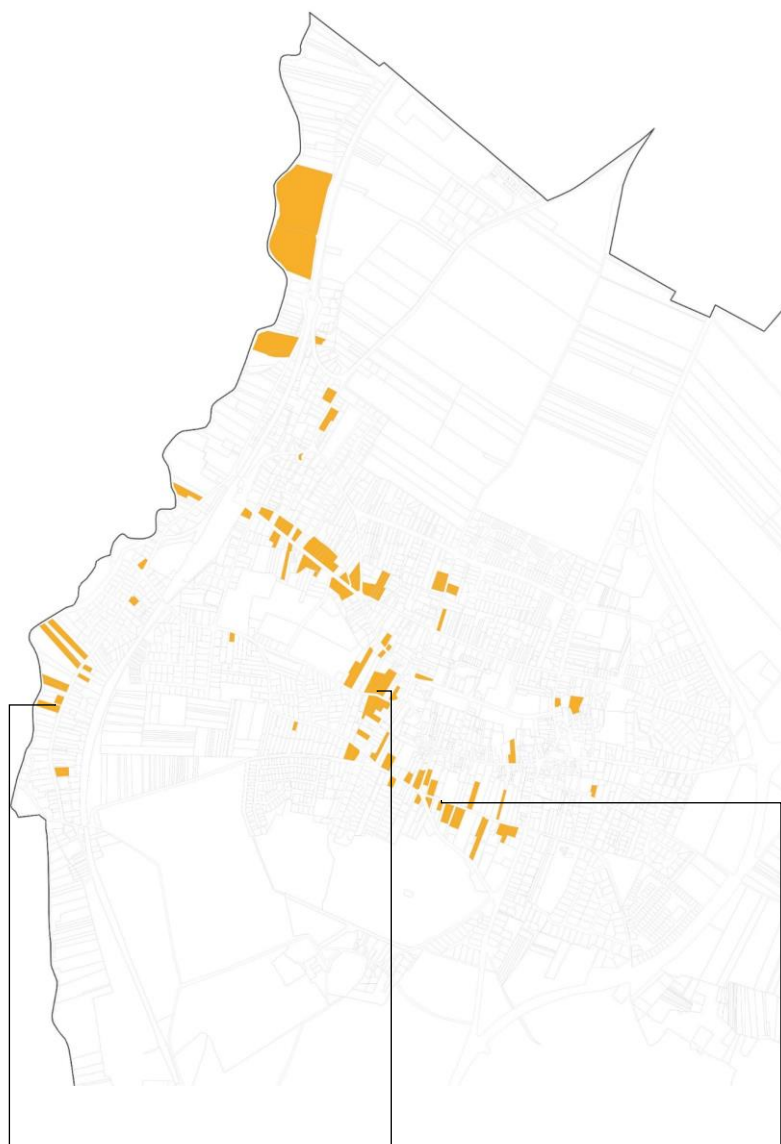
- Bâti implanté en recul par rapport à l'espace public et le plus souvent en retrait des limites séparatives,
- Une hauteur entre R+2 et R+4, de vastes espaces paysagers et arborés.

Potentiel d'évolution des formes bâties :

- Des formes urbaines structurées et présentant un très faible potentiel d'évolution.
- Une nécessaire préservation et une confortation du caractère paysager et arboré des espaces verts liés à ces ensembles.
- Un enjeu de transition paysagère et urbaine avec les formes bâties avoisinantes.
- Des linéaires commerciaux existants à conforter.
- La réhabilitation de certains immeubles peut être rendu nécessaire dans les années à venir lorsque leur état le nécessite.

3. Le diagnostic foncier

L'habitat pavillonnaire ancien patrimonial ; les villas et anciennes maisons de villégiature



3. Le diagnostic foncier

L'habitat pavillonnaire ancien patrimonial ; les villas et anciennes maisons de villégiature

Cette catégorie regroupe des pavillons et villas construits dans le premier tiers du XX^{ème} siècle.

Regroupées au sein de rues et avenues structurantes de la commune (rue des Ecoles, rue de la Papeterie, avenue du Général de Leclerc notamment), ces constructions jouissent d'un caractère patrimonial et participent largement au cadre de vie de la commune.

Elles sont bâties le plus souvent en pierre de meulière, et sont marquées par de nombreuses modénatures, notamment des linteaux en fonte et décors en céramique. La façade principale des pavillons patrimoniaux est le plus souvent constituée par le pignon. Les villas, de taille plus importante, peuvent être marquées par des décors d'inspiration art-nouveau, notamment des charpentes apparentes.

Bâties en recul de l'alignement de la rue et le plus en retrait des limites séparatives latérales, ces constructions sont accompagnées de jardin sur l'avant et l'arrière des constructions.

Il est à noter que certaines de ces constructions ont pu subir des aménagements importants leur ayant alors fait perdre une partie de leurs caractéristiques patrimoniales (ravalement en crépi, suppression de modénatures...). Dans ce cas, elles ont pu être classées dans la catégorie « habitat pavillonnaire spontané ».



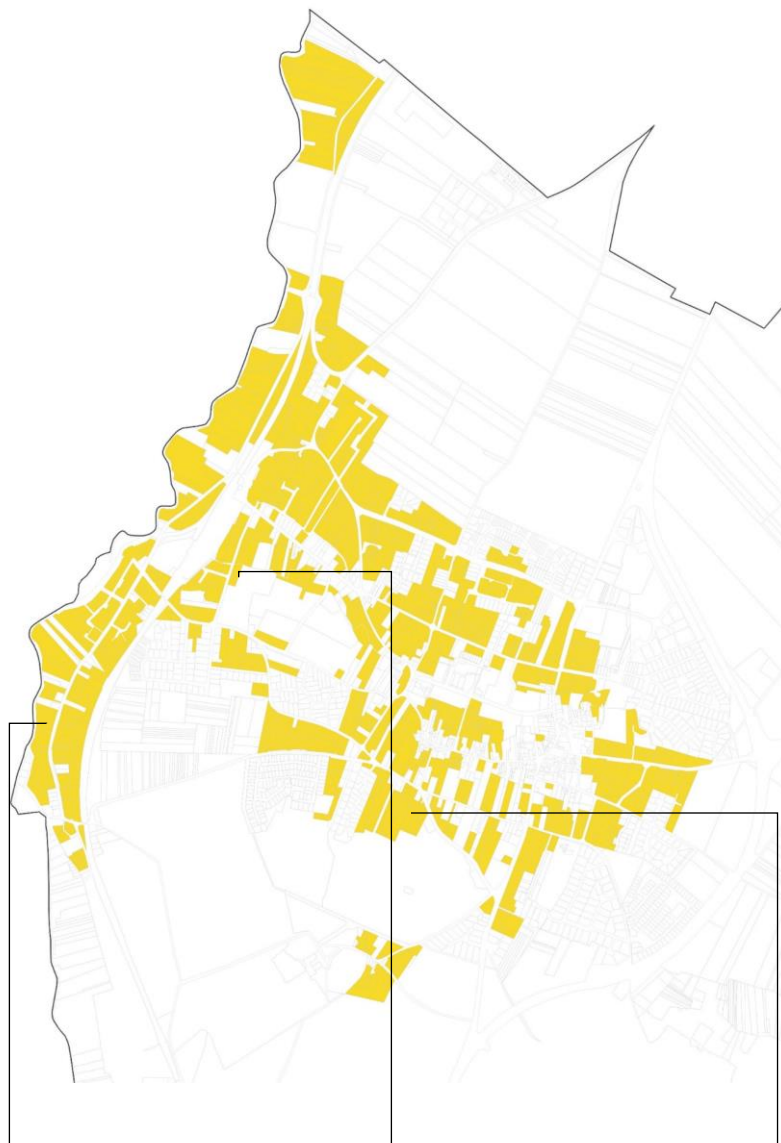
- Bâti implanté en recul par rapport à l'espace public et le plus souvent en retrait des limites séparatives,
- Une hauteur entre R+C (pavillons patrimoniaux) et R+1+C (villas), des jardins sur l'avant et souvent des jardins arborés à l'arrière des constructions,
- Une fonction résidentielle.

Potentiel d'évolution des formes bâties :

- Une forme urbaine patrimoniale, intéressante en tant qu'elle participe fortement de l'identité de la ville
- Des terrains et constructions à préserver, tant pour leurs caractéristiques bâties que paysagères, grâce à la présence des espaces de jardin.
- Des possibilités d'évolution des bâtiments à la marge, qui doivent être réalisées dans le respect des formes urbaines patrimoniales, et de la qualité paysagère des espaces de jardins, supports de nature en ville et de biodiversité.

3. Le diagnostic foncier

L'habitat individuel spontané récent et/ou sans fort intérêt patrimonial



3. Le diagnostic foncier

L'habitat individuel spontané récent et/ou sans fort intérêt patrimonial

Cette catégorie est la plus répandue sur le territoire communal. Elle s'est constituée sans opération d'ensemble, au fur et à mesure de l'évolution de l'urbanisation. Le parcellaire est souvent étroit, notamment en conséquence d'un découpage historique du parcellaire agricole, en lanière. Cette évolution a conduit à une organisation parcellaire diversifiée, avec notamment des parcelles découpées en drapeau, en second ou troisième rideau. Cette forme urbaine est également marquée par la présence de cœurs d'îlots constitués avec plusieurs jardins, parfois assez généreux.

Les constructions sont marquées par une diversité architecturale, qui tient particulièrement de leur époque de construction. Néanmoins, il est à noter que la plupart des constructions ont une hauteur limitée à R+C ou R+1+C. Les constructions sont implantées en recul de l'alignement de la rue, et majoritairement en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales.

Au sein de cette catégorie peuvent être identifiés des pavillons datant du premier tiers du XX^{ème} siècle, mais qui ne présentent pas d'intérêt patrimonial majeur. Peuvent être aussi identifiés de petits lotissements, souvent formés par la division de grands terrains.



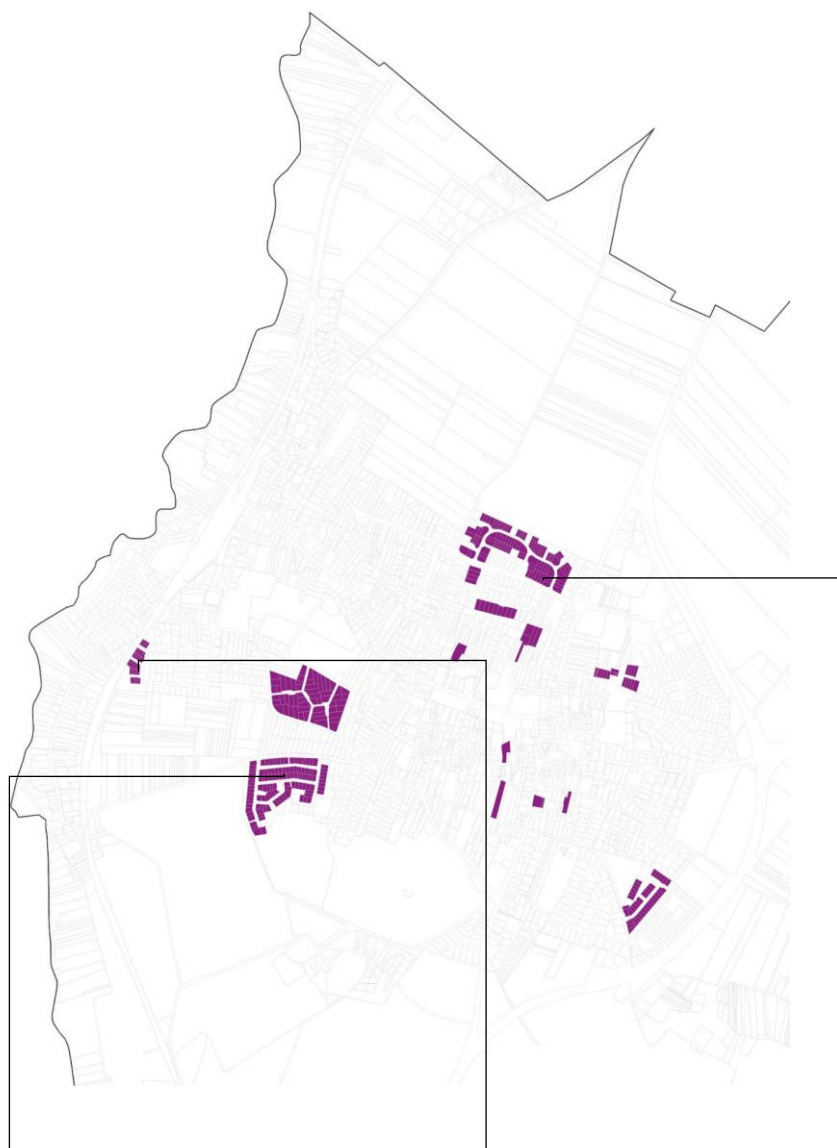
- Bâti implanté en recul par rapport à l'espace public et le plus souvent en retrait des limites séparatives,
- Une hauteur entre R+C et R+1+C,
- Présence de nombreux jardins, plus ou moins importants,
- Une fonction presque exclusivement résidentielle.

Potentiel d'évolution des formes bâties :

- Une forme urbaine présentant un potentiel de densification *a priori* plus élevé que les autres formes urbaines, notamment sur certains terrains de grande taille.
- Néanmoins, plusieurs éléments doivent être pris en compte et nuancent le potentiel de densification réel :
 - Ces quartiers sont marqués par une importante végétalisation et un couvert arboré qui participent du cadre de vie général de la commune. La nature en ville est également très présente au sein de ces espaces, notamment lorsqu'il s'agit de cœurs d'îlots généreux.
 - Le potentiel de densification de ces quartiers doit être apprécié au regard du risque inondation et la gestion des eaux pluviales. De plus, certains secteurs (notamment sur le coteau de l'Essonne) sont marqués par des risques liés à la présence de cavités souterraines.
 - Le parcellaire hétérogène de ces quartiers ne permet pas toujours de densification, notamment à proximité des voiries.

3. Le diagnostic foncier

L'habitat individuel groupé



3. Le diagnostic foncier

L'habitat individuel groupé

L'habitat individuel groupé est présent sur des sites d'urbanisation d'ensemble, constitués entre les années 1960 et 1980 (quartier de Turelle notamment) ou plus récemment (secteur d'extension sud-ouest).

Cette catégorie est caractérisée par des maisons mitoyennes et homogènes d'un point de vue architectural, d'une hauteur limitée à R+C ou R+1. Les maisons sont alignées en recul depuis la voie, mais implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales, souvent les deux limites. Cette forme urbaine forme un front urbain assez homogène. Elle se distingue des lotissements organisés de logements individuels par une plus importante densité bâtie

Le parcellaire est également très homogène. Les parcelles sont en majeure partie de petite taille. Les jardinets à l'avant de la construction et jardins à l'arrière sont également peu généreux.



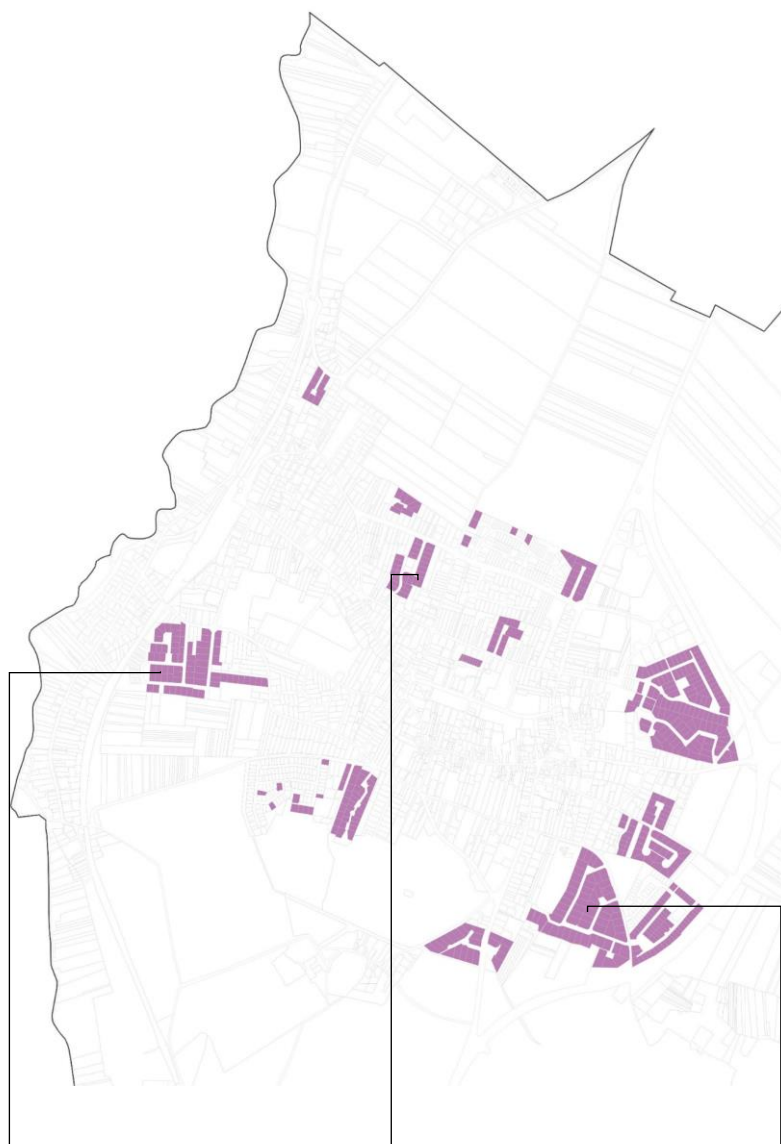
- Bâti implanté en recul par rapport à l'espace public et à l'alignement d'au moins une des limites séparatives latérales,
- Une importante homogénéité architecturale,
- Une hauteur de R+C ou R+1,
- De petits espaces de jardin à l'avant et souvent plus conséquents à l'arrière des constructions.

Potentiel d'évolution des formes bâties :

- Une forme urbaine très organisée et très peu évolutive, pouvant potentiellement connaître, à la marge, de petites évolutions du bâti.

3. Le diagnostic foncier

Les lotissements organisés de logements individuels



3. Le diagnostic foncier

Les lotissements organisés de logements individuels

Les lotissements organisés de logements individuels sont implantés dans les différents quartiers urbanisés à la fin du XXème siècle, à partir de la fin des années 1970 et au XXIème siècle.

Cette forme urbaine est marquée par des tailles de parcelles assez homogènes. Elle est également caractérisée par une homogénéité architecturale, en particulier lorsque les maisons ont été constituées par une même opération d'ensemble : les maisons sont alors sur un modèle unique, à l'instar des lotissements d'habitat groupé. Leur hauteur est limitée à R+C ou R+1. Les maisons sont situées en recul depuis la voie et implantées en retrait d'au moins une des deux limites séparatives latérales.



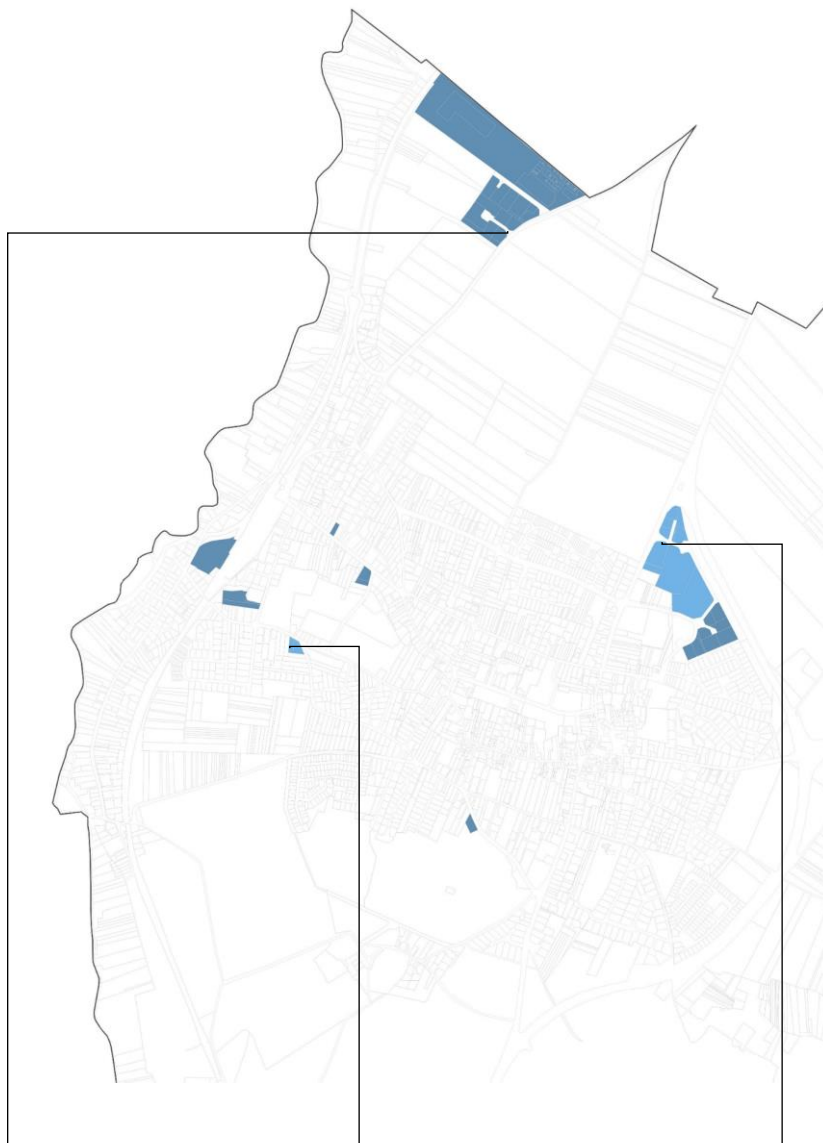
- Bâti implanté en recul par rapport à l'espace public et en retrait d'au moins une des limites séparatives latérales,
- Une certaine homogénéité architecturale,
- Une hauteur de R+C ou R+1,
- Des espaces de jardin à l'arrière des constructions.

Potentiel d'évolution des formes bâties :

- Une forme urbaine très organisée et très peu évolutive, pouvant potentiellement connaître à la marge de petites évolutions du bâti.
- Un enjeu de préservation des jardins et continuités vertes.

3. Le diagnostic foncier

- Les activités économiques et industrielles
- Les activités commerciales sur de grandes emprises



3. Le diagnostic foncier

Les activités économiques et industrielles et les activités commerciales sur de grandes emprises

Les activités économiques (industrielles et commerciales) de la commune sont principalement regroupées dans la zone d'activités des Gros, au nord de la commune et dans la zone d'activités de l'Aunaie. Néanmoins, des activités économiques sont présentes à l'intérieur des tissus urbains de la ville.

Les activités économiques de Ballancourt sont principalement de petite envergure et de faible hauteur, hormis les entrepôts situés dans la zone d'activité industrielle des Gros (en particulier les activités de logistique) et certaines activités de la zone de l'Aunaie.

Les constructions liées aux activités économiques sont principalement implantées en recul de la rue et en retrait des limites séparatives, elles sont situées sur un parcellaire de grande taille et adapté en fonction des besoins de chaque activité.

L'emprise au sol est assez réduite, mais de ne laisse pas nécessairement la place à des espaces paysagers qualitatifs et arborés.

Il est à noter que le centre équestre a été classé au sein de cette catégorie du fait de sa fonction économique.



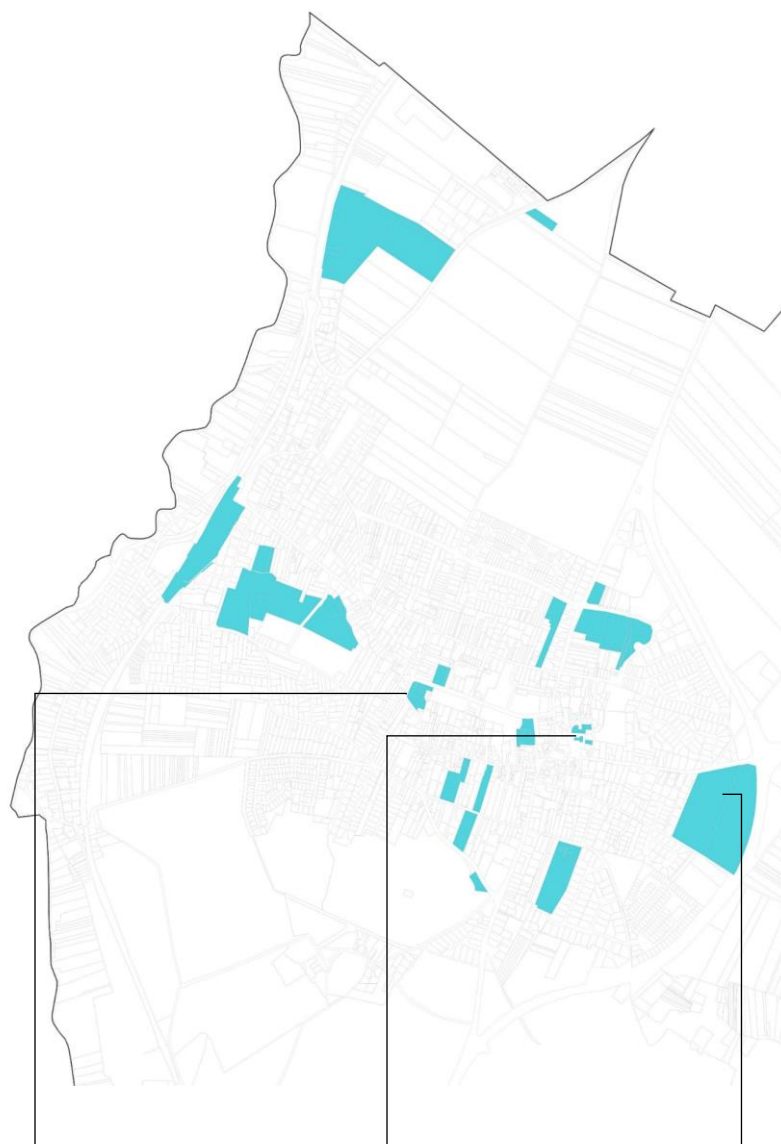
- Bâti implanté en recul par rapport à l'espace public et en retrait des limites séparatives latérales,
- Une volumétrie adaptée aux activités présentes,
- Des espaces paysagers globalement peu qualitatifs.

Un potentiel d'évolution des formes bâties :

- Une forme urbaine peu évolutive lorsqu'elle a été constituée sous la forme d'opérations d'ensemble (zone industrielle des Gros et zone d'activités de l'Aunaie)
- Des opportunités de densification au sein des espaces urbains en fonction du devenir des activités présentes de manière diffuse et sous réserve du caractère pollué ou non des sols.

3. Le diagnostic foncier

Les équipements publics et parapublics



3. Le diagnostic foncier

Les équipements publics et parapublics

Les équipements sont répartis sur l'ensemble du territoire communal. Plusieurs polarités importantes apparaissent, notamment le centre-ville, le quartier de Turelle, ou encore le site sportif à l'est de la commune.

Les équipements occupent de larges espaces qui ne sont pas - ou peu - dépendants de la structure viaire. La fonction de l'équipement et son usage prédominent sur l'implantation des bâtiments, qui sont néanmoins la plupart du temps en retrait de la voie et des limites parcellaires (à l'exception des équipements situés dans un environnement dense, en particulier lorsqu'ils sont consécutifs de la reconversion en équipements de bâtis résidentiels).

Le bâti est généralement de hauteur relativement modeste, mais occupe une surface de terrain importante. Cependant, les très grandes parcelles permettent la présence de vastes espaces verts et libres.



- Bâti implanté en recul par rapport à l'espace public et en retrait des limites séparatives latérales,
- Une architecture et un gabarit adaptés au fonctionnement de l'équipement,
- Des espaces publics et/ou espaces paysagers assez conséquents.

Potentiel d'évolution des formes bâties :

- Un potentiel globalement faible ; une évolution possible de l'offre en équipements sur certains sites par leur reconversion et/ou adaptation de leur fonctionnement.
- Néanmoins, la maîtrise publique du foncier pourrait faciliter un renouvellement urbain potentiel, notamment lorsque le déplacements d'équipements publics pourraient être envisagé. En effet, plusieurs équipements publics présentent des difficultés d'accessibilité, ou encore une inadéquation des locaux à leur fonction.

3. Le diagnostic foncier

Les sites pouvant permettre *a priori* une densification des espaces urbains

Comme l'a montré l'analyse des formes urbaines de la commune, une large partie des espaces urbains ballancourtois ont été constitués sous la forme d'opérations d'ensemble (individuels et collectifs). Ces espaces ont une organisation propre, sans « dent creuse » pouvant potentiellement être urbanisée. L'analyse du potentiel de densification des espaces urbains exclut donc ces secteurs pour l'identification de sites potentiellement mutables.

Par ailleurs, la densité plus modérée des espaces urbains constitués sous une forme diffuse a permis la constitution de cœurs d'îlots aux importantes qualités paysagères et environnementales. Ceux-ci jouent un rôle dont il convient de préserver autant que possible la fonctionnalité : riche biodiversité, forte végétalisation et caractère arboré, rôle important dans la rétention des eaux de pluie et dans la limitation du risque inondation. Dès lors, il convient de valoriser ces éléments constitutifs du cadre de vie communal. De plus, l'implantation de nouvelles opérations en cœur d'îlot doit être étudiée avec soin dans le cadre d'un respect de l'intimité des constructions déjà existantes.

Par ailleurs, l'ouest de la commune est concernée par d'importants risques naturels liés aux inondations de l'Essonne et aux cavités souterraines liées à la présence d'anciennes carrières (rue de Verdun notamment). Dès lors, sur ces secteurs reconnus comme présentant des risques, aucun site présentant un important potentiel de densification n'a été retenu.

Plus largement, la question de la gestion des eaux pluviales est centrale à Ballancourt et doit faire l'objet d'une attention particulière en tant que la commune est fréquemment concernée par des phénomènes d'inondation et une saturation des réseaux de gestion des eaux pluviales. Celle-ci doit être pensée à plusieurs échelles : à la fois en étant prise en compte dans l'aménagement potentiel des sites en densification des espaces urbains, mais également à une échelle plus large, afin de s'assurer que l'aménagement potentiel de nouveaux sites ne conduise pas à davantage de ruissellements à l'échelle du quartier et une augmentation de la charge sur les réseaux publics de gestion des eaux pluviales, pouvant conduire à leur saturation.

Les sites présentés ci après comme pouvant permettre une densification des espaces urbains présentent plusieurs avantages : ils sont d'une taille suffisamment grande pour permettre la mise en œuvre d'opérations d'ensemble, ont une accessibilité directe depuis la rue existante et permettent la conservation d'une fonctionnalité écologique lorsqu'il s'agit de cœurs d'îlots.

Ces sites représentent une superficie totale d'environ 6,75 ha. En fonction des formes urbaines actuelles, ces sites pourraient permettre l'accueil *a priori* d'un total d'environ 200 logements, ainsi que des activités économiques au sein de la Zone d'activité de l'Aunaie.

3. Le diagnostic foncier

Site n°1 : Rue de la Croix Auvert

Ce site présente une accessibilité aisée depuis la rue de la Croix Auvert. De plus, il n'est aujourd'hui constitué que par une trois unités foncières, permettant une mise en œuvre opérationnelle sans remembrement foncier important.

Superficie : 9 700 m²



Atouts :

- Une mise en œuvre opérationnelle simplifiée par la présence d'une unité foncière unique.
- Un espace peu arboré, ne présentant *a priori* pas de riche biodiversité.
- Une accessibilité aisée depuis la rue de la Croix Auvert, permettant la réalisation d'une opération sans création d'un nouvel accès rue Pasteur ; possibilité de mettre en œuvre un lien viaire entre la rue de la Croix Auvert et la rue des Primevères.

Inconvénients :

- Un voisinage nombreux, nécessitant une bonne prise en compte de celui-ci et une limitation des covisibilités potentielles.

Site n°2 : Rue Ampère

Ce site présente une accessibilité directe depuis la rue Ampère. Il est marqué par la présence d'une maison ayant un caractère patrimonial, qu'il convient de préserver et valoriser. Un permis d'aménager a été délivré sur ce site, prévoyant la création de 6 lots à bâtir.

Superficie : 3 150 m²



Atouts :

- Un terrain de forme rectangulaire, dont l'aménagement pourrait alors être aisé.
- Un caractère paysager valorisable.
- Une proximité directe des équipements.
- Une unité foncière unique facilitant la mise en œuvre opérationnelle.

Inconvénients :

- Un caractère patrimonial devant être préservé et valorisé.
- Un nouvel accès à créer sur la rue Ampère.

3. Le diagnostic foncier

Site n°3 : Avenue de la Croix Boissée

Ce site rectangulaire présente une accessibilité potentielle depuis l'avenue de la Croix Boissée et/ou la rue des Pierreux. Il est situé en continuité d'une opération récente en son sud, permettant la création potentielle d'une voie en continuité de celle-ci. Ce terrain appartient à la commune : il s'agit d'une réserve foncière prévue pour la création d'un équipement public.

Superficie : 3 815 m²



Atouts :

- Une mise en œuvre opérationnelle simplifiée par la présence d'une unité foncière unique, rectangulaire et non occupée.
- Un espace libre, ne présentant *a priori* pas de riche biodiversité.
- Une accessibilité aisée et potentiellement traversante.
- Une maîtrise foncière communale avec une destination définie (équipement public, potentiellement l'extension de l'école de la Croix Boissée).

Inconvénients :

- Un carrefour à sécuriser si un accès était créé sur l'avenue de la Croix Boissée.

Site n°4 : Zone d'Activités de l'Aunaie

Ce site compris au sein de la zone d'activités de l'Aunaie permettrait l'accueil potentiel de deux activités, avec des accès possibles par la rue Jeanne Pinet et l'allée du cimetière. Il est situé à proximité directe de la gendarmerie, à l'ouest du site. Ce site est actuellement en cours de mutation pour la création de logements liés à la gendarmerie sur sa partie sud, et pour une activité commerciale sur sa partie nord.

Superficie : 8 000 m²



Atouts :

- Un site vacant et déjà aménagé suivant une procédure de ZAC, en continuité directe des autres activités de la zone de l'Aunaie.
- Un espace libre, ne présentant *a priori* pas de riche biodiversité.
- Un terrain d'environ 2 150 m² faisant l'objet d'un projet commercial et un de 5 850 m² pour la création de logements liés à la gendarmerie

Inconvénients :

Sans objet.

3. Le diagnostic foncier

Site n°5 : Rue des Piverts

Ce site présente une accessibilité aisée depuis la rue des Piverts. Il est situé au sud du cimetière et du cinéma. Ce site constitue aujourd'hui une réserve foncière communale pour une extension potentielle du cimetière.

Superficie : 5 165 m²



Atouts :

- Un terrain vacant et libre, ne présentant *a priori* pas de riche biodiversité.
- Une maîtrise foncière communale, prévue aujourd'hui pour permettre à terme une extension du cimetière.

Inconvénients :

- Un accès potentiel sur la rue des Piverts à sécuriser du fait de la présence d'un virage.

Site n°6 : Rue du Général de Gaulle

Ce site est accessible depuis la rue du Général de Gaulle, grâce à une petite placette d'environ 225 m². Il s'agit d'un cœur d'îlot arboré, ancien verger sur plusieurs jardins particuliers.

Superficie : 3 750 m²



Atouts :

- Une accessibilité déjà prévue depuis la rue du Général de Gaulle, complétée par une venelle nord-sud.
- Une situation en centre-ville, à proximité directe des commerces et services.

Inconvénients :

- Un caractère patrimonial de ce cœur d'îlot jouant un rôle important dans la trame verte du centre-ville.
- Une difficulté opérationnelle consécutive de l'occupation actuelle (jardins particuliers).
- Un voisinage nombreux, nécessitant une bonne prise en compte de celui-ci et une limitation des covisibilités potentielles.

3. Le diagnostic foncier

Site n°7 : Rue Paul Cézanne

Ce site est un cœur d'îlot en second rideau de la rue du Général de Gaulle et est accessible depuis la rue Paul Cézanne. Un permis d'aménager a été déposé sur ce site.

Superficie : 6 500 m²



Atouts :

- Une qualité paysagère permise par la présence du parc de la maison de retraite.
- Un accès par la rue Paul Cézanne, potentiellement également par le nord et prévu enfin sur la rue du Général de Gaulle.

Inconvénients :

- Une continuité verte existante et qualitative avec le parc de la maison de retraite, à mettre en valeur dans le cas où ce site faisait l'objet d'un projet d'ensemble.
- Un voisinage nombreux, nécessitant une bonne prise en compte de celui-ci et une limitation des covisibilités potentielles.

Site n°8 : Rue des Ecoles

Ce site est situé entre la rue des Ecoles et la rue du Martroy, à proximité directe du centre-ville. Il est aujourd'hui occupé par une maison et son jardin arboré.

Superficie : 3 665 m²



Atouts :

- Une mise en œuvre opérationnelle simplifiée par la présence d'une unité foncière unique.
- Une accessibilité aisée depuis la rue des Ecoles, ainsi que potentiellement par la rue du Martroy.
- Une proximité directe des équipements.

Inconvénients :

- Un caractère patrimonial de ce jardin arboré et paysager, jouant un rôle important dans la trame verte du centre-ville.
- Une biodiversité possiblement assez riche au sein de ce jardin particulier.
- Un terrain en pente.

3. Le diagnostic foncier

Site n°9 : Rue Charles Baudelaire

Ce site est situé sur la rue Charles Beaudelaire, en continuité du récent lotissement. Il est à noter que ce site ferait l'objet de fouilles archéologiques avant tout aménagement potentiel.

Superficie : 3 125 m²



Atouts :

- Une mise en œuvre opérationnelle simplifiée par la présence d'une unité foncière unique, rectangulaire et non occupée.
- Un espace libre, ne présentant *a priori* pas de riche biodiversité.
- Une accessibilité aisée depuis la rue Charles Baudelaire, prévue lors de la réalisation du lotissement, potentiellement traversante en lien avec l'impasse de la Justice.

Inconvénients :

- Une continuité urbaine et paysagère à mettre en œuvre avec le lotissement récent à l'ouest du terrain.
- Un secteur devant faire l'objet de fouilles archéologiques avant tout aménagement

Site n°10 : Rue de la Papeterie

Ce site est situé à l'est de la rue de la Papeterie. Il s'agit d'un cœur d'îlot situé à proximité directe du quartier de Turelle et des équipements de l'ouest du centre-bourg.

Superficie : 8 750 m²



Atouts :

- Un site à proximité directe des équipements de la commune et du centre-ville.

Inconvénients :








- Un caractère paysager de ce cœur d'îlot, jouant un rôle important dans la trame verte et bleue de la ville, notamment grâce au caractère arboré de celui-ci et la présence du ru de Ballancourt.
- Une biodiversité possiblement assez riche au sein de ce cœur d'îlot.
- De multiples propriétaires fonciers.
- Une accessibilité complexe depuis la rue de la Papeterie, ainsi que depuis la rue Saint-Martin : des rues étroites et à sens unique.

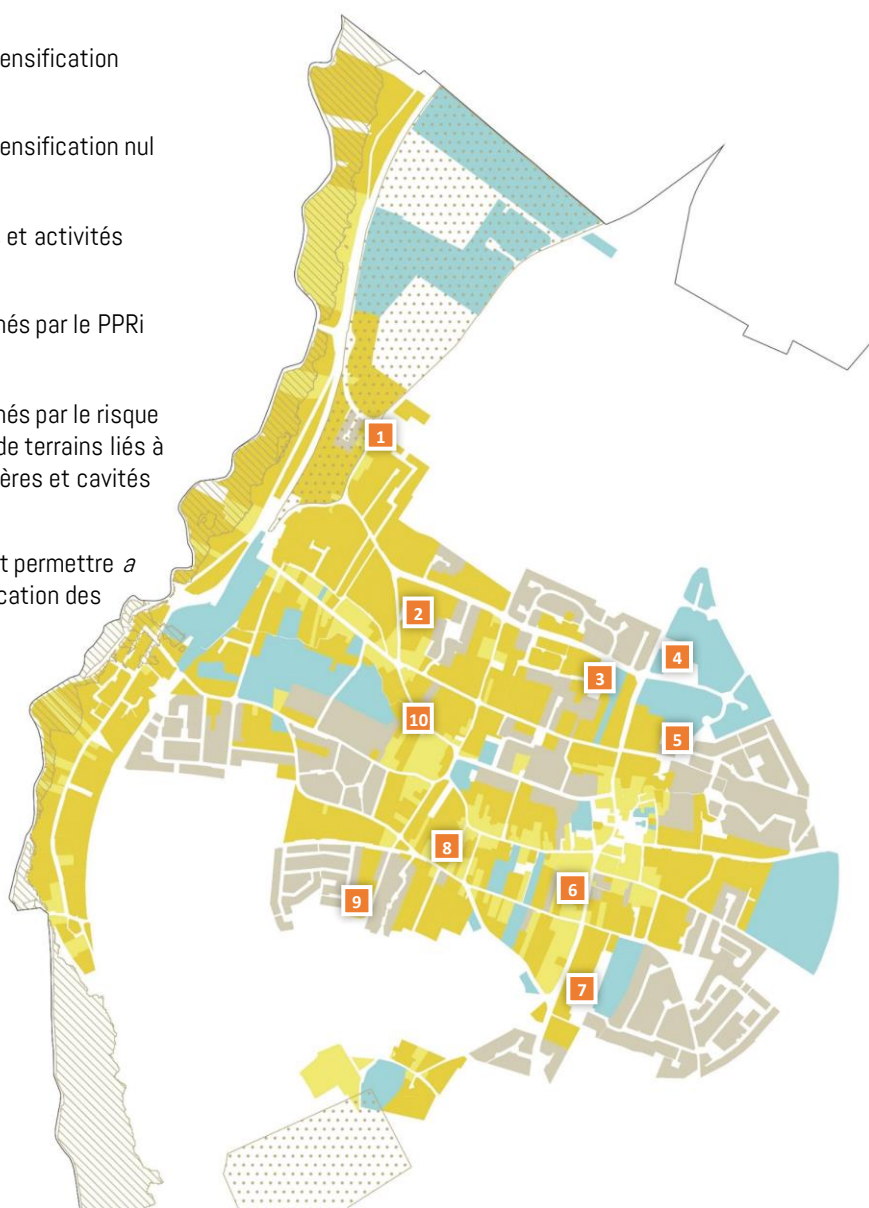
3. Le diagnostic foncier

Carte de synthèse du diagnostic foncier

Cette carte représente un potentiel de densification *a priori*, au regard des formes urbaines constatées. Il doit être apprécié de manière nuancée, en prenant en compte des éléments contextuels locaux comme la situation au sein de la commune, la qualité paysagère et environnementale des terrains, leur caractère potentiellement inondable, la présence de cavités souterraines liées à d'anciennes carrières, ou encore les capacités des réseaux le desservant.

Légende :

-  Un potentiel de densification modéré à moyen
-  Un potentiel de densification faible à modéré
-  Un potentiel de densification nul à très faible
-  Les équipements et activités économiques
-  Secteurs concernés par le PPRi de l'Essonne
-  Secteurs concernés par le risque de mouvements de terrains liés à d'anciennes carrières et cavités souterraines
-  Les sites pouvant permettre *a priori* une densification des espaces urbains (dents creuses)



4. Le fonctionnement urbain

Les transports et mobilités

Les déplacements routiers

La ville de Ballancourt-sur-Essonne bénéficie d'une bonne connexion au réseau routier départemental. La principale route de la commune est la RD 191, qui contourne les espaces urbanisés de la commune par l'est, permettant de limiter le trafic de transit nord-sud au sein du centre-ville. Cette route situe Ballancourt-sur-Essonne à mi-chemin entre Etampes et la RN 7 au niveau d'Ormo. Elle permet également aux Ballancourtois de rejoindre l'autoroute A6 en un quart d'heure et l'agglomération de Corbeil-Essonnes et Evry en une demi-heure *via* Mennecey.

Trois autres routes départementales desservent également la commune et permettent une accessibilité satisfaisante vers l'ensemble des communes et polarités voisines :

- la RD 17 (route de Fontenay et rue des Fours à chaux), entre Fontenay-le-Vicomte et Saint-Vrain,
- la RD 74 (rue de la Libération, rue des Ecoles, rue du Général de Gaulle et rue de Chevannes), permettant de lier Ballancourt avec Itteville,
- la RD 174 (rue Eugène Pereire et rue de l'Essonne), liant la RD 17 et la RD 74 le long de l'Essonne.

Les principaux comptages routiers, réalisés sur les routes départementales, font état en 2018 de :

- 8 762 véhicules par jour (dont 4,9% de camions) sur la RD 191 au niveau du contournement de la ville,
- 4 516 véhicules par jour (dont 5% de camions) sur la RD 17 au nord de la ville,
- 3 052 véhicules par jour (dont 4% de camions) sur la RD 174 au niveau de la gare,
- 2 813 véhicules par jour (dont 3,1% de camions) sur la RD 74 au niveau du centre-ville.

Enfin, les circulations routières au cœur des espaces urbanisés de la commune sont supportées par un réseau viaire hiérarchisé. Il est à noter que ce réseau est caractérisé par de nombreuses rues étroites et inadaptées à un trafic important, qui apparaît néanmoins en augmentation sur certaines voies, notamment rue de la Station. De surcroît, la faible largeur de ces rues (rue de la Station, rue du Martroy, rue Saint-Martin notamment) nécessite une adaptation de la vitesse pour une parfaite sécurisation des circulations douces les empruntant. La rue de la Station est le principal point noir routier de la commune en tant qu'elle est saturée du fait d'une utilisation par des véhicules de grande dimension, non appropriés à sa faible largeur (bus, camions), qui s'ajoute à un trafic très dense des véhicules individuels.

Dans le cadre d'une amélioration de la fluidité du trafic, la commune a prévu, au sein de l'élaboration de son PLU, la mise en œuvre d'une rocade Nord ayant pour objectif de désengorger la traversée est-ouest de la commune, en particulier par la rue de la Station. De même, il avait été envisagé la création d'une bretelle d'accès sur la RD191, en lien avec la création d'un nouveau terrain de rugby. Cet aménagement avait fait l'objet d'une étude « entrée de ville » au titre de l'article L.111-6 (anciennement L111-1-4) du Code de l'urbanisme. Il n'est plus envisagé aujourd'hui de procéder à cet aménagement viaire, qui n'apparaît plus nécessaire pour répondre aux enjeux de fonctionnement de ce secteur, notamment concernant les déplacements pour accéder au lotissement bâti au sud de ce secteur.

La fluidité des circulations routières est également particulièrement influencée par la configuration de la ville, notamment d'un point de vue géographique. Ainsi, tandis que la liaison nord-sud ne rencontre pas de difficulté particulière en-dehors des heures de pointe, la liaison est-ouest apparaît particulièrement compliquée (en particulier en heures de pointe) compte-tenu de la nécessité de franchir la voie ferrée, ainsi que l'Essonne. De surcroît, l'aléa inondation peut complexifier encore la situation : lors des épisodes de crue (la dernière crue majeure ayant eu lieu en juin 2016), les connexions sont rompues avec Vert-le-Petit et Itteville.

4. Le fonctionnement urbain

Les transports et mobilités

Les points de vigilance en matière de sécurité et difficultés de circulation

Les déplacements routiers sont assez denses à Ballancourt-sur-Essonne et contraints notamment sur certains axes par l'étroitesse des voies ou des carrefours dangereux.

Par ailleurs, plusieurs rues sont marquées par des difficultés de circulation, consécutives en particulier de l'étroitesse et de la configuration de ces rues anciennes, inadaptées à la densité du trafic routier actuel :

- La rue de la Station,
- La rue du Martroy,
- La rue Saint-Martin,
- La rue de la Source,
- L'avenue du Général Leclerc à proximité de la gare.

Il est à noter de surcroît que l'étroitesse de ces rues contraint également les déplacements piétons du fait de trottoirs étroits.

4. Le fonctionnement urbain

Les transports et mobilités

Les transports en commun

Ballancourt est desservie par le RER D et plusieurs lignes de bus. Île-de-France Mobilités en est l'autorité organisatrice. La gare de Ballancourt dessert la commune avec le RER D. Son transit annuel pouvait être estimé à 513 000 voyageurs en 2016. Néanmoins, il doit être noté la diminution de la qualité du service depuis plusieurs années : le RER D ne permet plus aux Ballancourtois d'accéder directement à Paris, et la fréquence des trains a été diminuée. Aujourd'hui, Ballancourt est située sur la branche du RER D allant de Malesherbes à Corbeil-Essonnes, avec une fréquence des trains comprise entre 15 minutes en heures de pointe et une heure en heures creuses. Notamment du fait de la desserte actuelle du RER D, seuls 13,2 % de la population active utilisent les transports en commun pour se rendre au travail. La gare bénéficie d'importantes possibilités de stationnement grâce au parking situé à proximité directe de la gare.

Par ailleurs, Ballancourt est également desservie par six lignes de bus :

- 201 : Marolles-en-Hurepoix (Gare de Marolles) - Itteville (Collège Doisneau),
- 203 : ligne circulaire au sein de Ballancourt, dont le terminus est en gare de Ballancourt,
- 221 : Ballancourt-sur-Essonne (Baudelaire) - Cerny (Lycée Alexandre Denis),
- 224 : Ballancourt-sur-Essonne (Gare de Ballancourt) - Corbeil-Essonnes (Lycée Doisneau),
- 225 : Fontenay-le-Vicomte (Stade) - Ballancourt-sur-Essonne (Collège Le Saussay),
- 226 : Ballancourt-sur-Essonne (Gare de Ballancourt) - Mennecy (Lycée Laurencin).

Ces bus, dont la mise en œuvre est de compétence intercommunale, permettent une desserte de proximité, essentiellement aux horaires de pointe et du lundi au vendredi. Ces bus offrent essentiellement des solutions de déplacement de proximité aux habitants sans voiture.

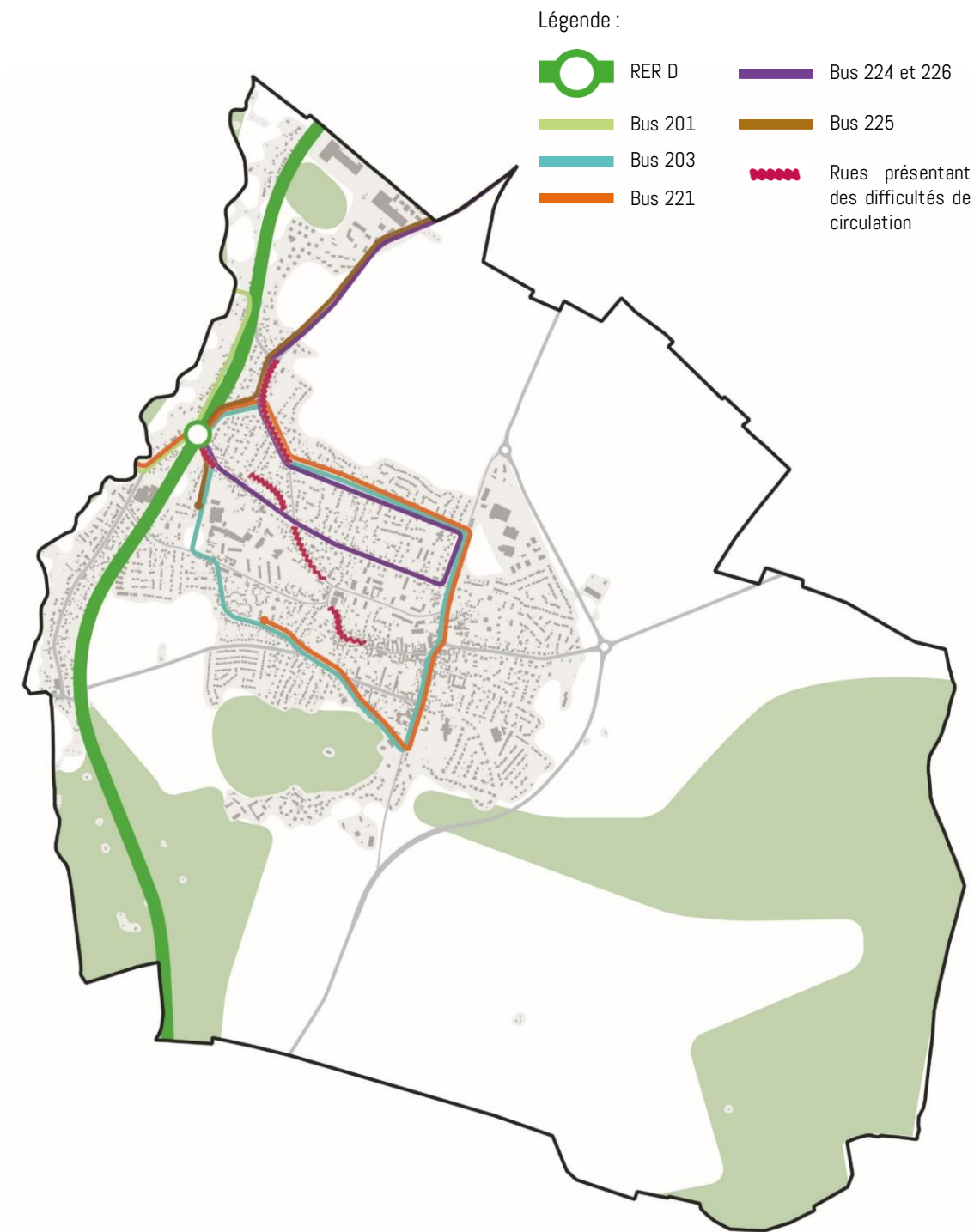
Néanmoins, il est à noter que le réseau actuel apparaît assez peu adapté aux besoins réels des Ballancourtois. Ainsi, les liaisons sont par exemple quasiment inexistantes entre Ballancourt et Chevannes, qui dispose d'un pôle médical important. De plus, la liaison est aujourd'hui impossible en transports en commun autrement que par le RER D entre Ballancourt et Mennecy. De même, la ligne 203 n'est desservie qu'aux heures de pointe alors qu'elle trouverait son utilité toute la journée, notamment pour des publics dépendants des transports en commun, en particulier les personnes âgées. Enfin, il apparaît que certains secteurs ne sont pas desservis par les transports en commun, notamment la zone économique de l'Aunaie.

En ce sens, outre son action pour favoriser la remise en place de solutions efficaces liées au RER D, la commune entend favoriser le développement du réseau de transport en commun local, notamment pour la mise en place d'une ligne « S » de proximité, et en faveur du rallongement de la ligne de bus Mennecy-Evry aux heures creuses, jusqu'à Ballancourt-sur-Essonne.

4. Le fonctionnement urbain

Les transports et mobilités

Carte de synthèse des transports et mobilités routières



4. Le fonctionnement urbain

Les transports et mobilités

Les circulations douces

Deux grands types de circulations douces sont présents à Ballancourt-sur-Essonne. D'une part, d'anciens chemins ruraux et sentiers sont tracés le long des champs et au sein des espaces boisés et d'autre part, plusieurs sentes et venelles traversent les îlots urbanisés du centre-ville.

Parmi les anciens chemins ruraux, Le Vieux Chemin de Corbeil à la Ferté a été identifié comme « itinéraire historique médiéval » depuis l'étude menée par le département de l'Essonne en 2008. Il appartenait au grand itinéraire de Corbeil à Etampes dont l'existence est attestée depuis le Moyen-Age.

Les sentiers et chemins ont avant tout une fonction pour la promenade des habitants et sont très fréquentés et qualitatifs. Il est à noter que la commune est traversée par le GR111C.

De même, l'ensemble des cheminements intra-urbains sont particulièrement adaptés aux piétons, notamment pour des circulations sécurisées vers les écoles du centre-ville. Il est à noter que la commune dispose de peu de voies consacrées aux vélos. En effet, les rues, souvent peu larges dans le centre-bourg ancien, ne permettent que rarement la mise en œuvre d'aménagements spécifiques pour les cyclistes.

L'étroitesse de plusieurs rues contraint ainsi les circulations douces : les vélos partagent alors la voie avec les voitures, et les piétons empruntent les trottoirs. Toutefois, afin de faciliter les circulations des piétons, la commune a développé une politique de stationnement unilatéral, afin de garantir un des deux côtés pour le seul usage des piétons. Il est à noter que les quartiers récents disposent *a contrario* d'importants espaces paysagers facilitant les circulations des piétons.

Enfin, il est à noter qu'afin de sécuriser le trajet des piétons et cyclistes empruntant la rue de la Station, particulièrement fréquentée, il a été aménagé une liaison douce entre la rue des Primevères et la rue de Fontenay, permettant de contourner la rue de la Station. De même, des pistes cyclables ont récemment été aménagées route de Fontenay, rue de la Libération, rue de la Papèterie et rue Camille Saint-Saëns. Enfin, le développement d'une continuité cyclable entre la rue des Primevères et la gare RER est actuellement à l'étude.



Liaison douce entre la rue de la Station et la rue des Primevères



Allée du château depuis la rue de la Libération



Liaison douce intra-urbaine



Liaison douce au sein d'un nouveau lotissement

4. Le fonctionnement urbain

Les transports et mobilités

Compétences et plans pour l'aménagement de liaisons douces

Les politiques de développement de liaisons douces sont développées, sur le territoire ballancourtois, par plusieurs acteurs publics d'échelle différente : la commune, mais aussi la Communauté de Communes du Val d'Essonne et le département de l'Essonne. Ces différentes collectivités ont élaboré différents plans et programme pour favoriser la réalisation de liaisons douces.

A l'échelle intercommunale, la Communauté de Communes du Val d'Essonne a mis en œuvre un Schéma de déplacements doux adopté le 14 février 2012, avec pour objectif la mise en place d'un réseau cyclable afin que les Val d'Essonnais puissent circuler dans des conditions de confort et de sécurité aussi bien sur leurs communes que dans le cadre des déplacements intercommunaux, notamment entre les communes du territoire intercommunal. Ce plan s'applique à permettre le développement de liaisons cyclables « du quotidien », en poursuivant les deux objectifs suivants :

- Assurer la continuité des itinéraires pour les trajets du quotidien ;
- Répondre à des besoins de déplacement pragmatiques (domicile-travail, domicile-gare ou domicile-étude).



Liaison douce le long de la RD 17

Dans ce cadre, un nouvel itinéraire cyclable a été réalisé et inauguré le 14 septembre 2019. Aménagé le long de la RD 17, il permet de rallier Fontenay-le-Vicomte à Ballancourt-sur-Essonne. Il sécurise, notamment, le cheminement en vélo des élèves de Fontenay-le-Vicomte en direction du collège du Saussay. Il facilite, aussi, les liaisons entre les gares du RER D de Ballancourt-sur-Essonne et de Mennecy et les zones de promenades en direction des zones humides de la vallée de l'Essonne.

Par ailleurs, la CCVE a développé un Plan de Déplacement Interentreprises (PDIE) sur le site du Bouchet (vallée de l'Essonne). Il fait suite aux sollicitations des sociétés implantées sur ce site (Isochem, Hérakles-Safran, Safran Composites, Safran Strctil et la DGA NRBC) et sur les communes d'Itteville, Vert-le-Petit, Saint-Vrain et Ballancourt-sur-Essonne pour améliorer la desserte de leurs sites. Concernant les modes doux, le PDIE identifie plusieurs actions ayant pour objectif de sécuriser les déplacements des piétons et vélo, en particulier depuis la gare de Ballancourt.

A l'échelle départementale, plusieurs plans ont été adoptés et s'appliquent à Ballancourt-sur-Essonne :

- La Charte des circulations douces, qui a pour objectifs de garantir dans l'aménagement le confort et la sécurité des itinéraires destinés aux piétons et aux cyclistes,
- Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) depuis l'insertion de la commune à la suite de la délibération du Conseil Départemental le 14 décembre 2000. La loi du 22 juillet 1983 a en effet octroyé les compétences aux départements pour élaborer et mettre en œuvre ces plans afin de valoriser les chemins pédestres, notamment dans leur composante culturelle et naturelle. Il existe plusieurs chemins inscrits au PDIPR traversant la commune dont notamment le GR11C.
- Le Plan Vélo qui est un document, adopté par délibération de l'assemblée départementale le 28 mai 2018, définissant les orientations stratégiques et opérationnelles de la politique du département en faveur du vélo.

4. Le fonctionnement urbain

Les transports et mobilités

Les circulations douces, carte non-exhaustive des liaisons douces



4. Le fonctionnement urbain

Les équipements

La ville de Ballancourt-sur-Essonne accueille des équipements diversifiés et profite de son statut de pôle intercommunal pour disposer d'une offre importante en équipements par rapport à sa taille. Il est à noter que l'offre en équipements de la commune est globalement en bon état et apparaît adaptée aux habitants actuels. Néanmoins, plusieurs équipements, parmi lesquels les écoles, devront recevoir des travaux de rénovation à court ou moyen terme.

Par ailleurs, plusieurs projets d'équipements sont actuellement en cours sur la commune ou sont prévus à court ou moyen terme, en particulier la construction d'une maison médicale dans un ancien immeuble de bureaux 3, impasse des Hérons et la réhabilitation de la gendarmerie. Une extension du gymnase est également à l'étude mais apparaît moins prioritaire.

Les équipements et services aux personnes âgées :

Equipements	Adresse	Surface des bâtiments	Données générales sur l'équipement :	Etat des bâtiments :
Maison de retraite	10 rue de la Vallée	Environ 3000m ²	Une centaine de places pour personnes âgées en EHPAD Crèche communale de 15 places dans l'équipement	Très bon Etat
Village retraite	Impasse de la Mutualité	99 logements F2 ou F3	Maisons individuelles avec foyer logement	Rénovés en 2018/2019



La maison de retraite



Le village retraite

Les équipements administratifs :

Equipements	Adresse	Surface des bâtiments	Données générales sur l'équipement :	Etat des bâtiments :
Mairie	2 rue de la Mairie	Environ 800m ²	Services communaux et accueil du public	Equipement faisant l'objet de projets de re-structuration



La mairie

4. Le fonctionnement urbain

Les équipements culturels :

Equipements	Adresse	Surface des bâtiments	Données générales sur l'équipement :	Etat des bâtiments :
Médiathèque Jacques de Bourbon Busset	Parvis des communautés	900m ²	Médiathèque Jardin participatif Activités culturelles	Equipement très récent et en très bon état
Conservatoire du Val d'Essonne	18 rue du Martroy	600m ²	Activité musiques et danses	Appartient à l'intercommunalité, bâtiment peu adapté
Espace Daniel Salvi, comprenant le cinéma Confluences	Rue des colombes	1000m ²	Cinéma confluences Salle des fêtes / spectacles	Très Bon Etat
Le Mille-Club	20 rue Varache		Salle des fêtes Salle de réunion Salle associative	Equipement vieillissant mais présentant un intérêt patrimonial important
Salle Varache	10 rue Varache		Ancienne salle des fêtes Salle de réunion Salle associative	Equipement vieillissant
La Maison Nouvelle Génération	Place de l'Eglise		Salle de réunion Salle associative	Rénovée en 2020, salle en bon état
La Maison des associations	Rue du Martroy		Salle de réunion pour les associations	Equipement vieillissant



La médiathèque



Le conservatoire



L' Espace Daniel Salvi



Le Mille-Club



La Maison Nouvelle Génération

4. Le fonctionnement urbain

Les équipements scolaires :

Equipements	Adresse	Etat des bâtiments :
Ecole Maternelle Croix Brisée	Allée des Bouleaux	Equipement nécessitant une réhabilitation
Ecole Maternelle Pasteur	26 rue des Ecoles	Equipement en bon état, ayant connu une extension en 2021, permettant notamment son accessibilité aux PMR
Groupe scolaire Saint-Martin	Rue Lesage	Equipement nécessitant une réhabilitation
Ecole élémentaire Jules Ferry	19 rue des Ecoles	Equipement nécessitant une réhabilitation mais ayant un fort intérêt patrimonial
Collège Le Saussay	Rue de Verdun	Equipement nécessitant une réhabilitation



L'école élémentaire Jules Ferry

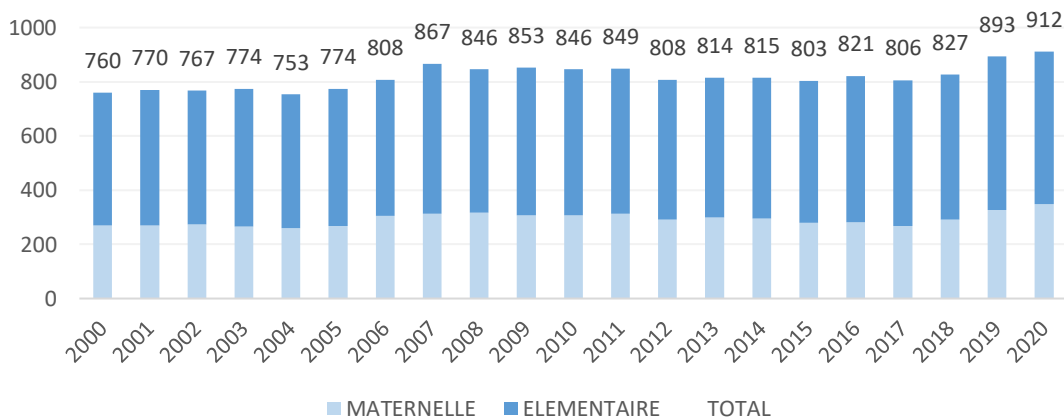


L'école maternelle Louis Pasteur



Collège Le Saussay

Evolution des effectifs scolaires entre 2000 et 2020 :



Après une stabilité des effectifs scolaires remarquable entre 2012 (808 élèves) et 2017 (806 élèves), la commune a connu une progression de 13% du nombre des élèves de ses écoles entre 2017 et 2020. Cette progression est essentiellement due à une progression des effectifs en maternelle (+30% entre 2017 et 2020). Cette progression des effectifs scolaires devrait ainsi être perpétuée durant les années à venir. Aussi pour répondre à l'augmentation prévisible des effectifs scolaires à court et moyen terme, la commune de Ballancourt-sur-Essonne a prévu la création d'une nouvelle école, permettant de conforter la qualité de l'offre scolaire de la commune.

4. Le fonctionnement urbain

Les équipements périscolaires :

Equipements	Adresse	Données générales sur l'équipement et état des bâtiments :
Centre CROC loisirs	14 rue Lesage	Equipement créé en 2018, suite à réhabilitation de l'immeuble, l'accueil de loisirs est un équipement en très bon état, qui permet le regroupement de l'accueil de loisirs en un lieu unique.



Le centre Croc' loisirs

Les équipements de petite enfance :

Equipements	Adresse	Données générales sur l'équipement :	Etat des bâtiments :
Espace Multi-Accueil Petite Enfance "les P'tits Moussees"	10 rue de la Vallée	Création en 2003 dans la maison de retraite 15 places	Très Bon Etat
La Poussinette	Rue du Martroy	Une dizaine de places	Peu adapté, cet équipement apparaît aujourd'hui trop petit pour une réponse adaptée aux besoins des habitants
Relais Assistantes Maternelles	18 rue des Ecoles		Rénové en 2019, le RAM apparaît en bon état

Les équipements sportifs :

Equipements	Adresse	Données générales sur l'équipement :	Etat des bâtiments :
Gymnase Pierre Denize	Rue de Verdun	Activité sportives (tennis, arts martiaux, gymnastique, handball....) Accueille des associations et des collégiens	Ce bâtiment présente des problèmes d'isolation qui en font une passoire thermique.
Stade municipal	38 rue de Chevannes	Activité sportives d'extérieur (football, rugby, basket)	De nouveaux bâtiments ont été créés récemment. La commune porte un projet de terrain synthétique

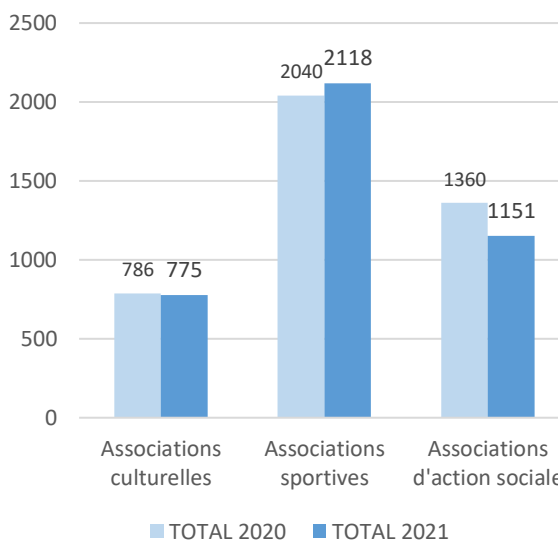
4. Le fonctionnement urbain

Les autres équipements :

Equipements	Adresse	Données générales sur l'équipement et état des bâtiments :
Déchetterie	Lieudit « la vallée »	Espace ouvert aux particuliers et professionnels pour le dépôt des déchets
Cimetière	Rue Jeanne Pinet	Cimetière communal, ayant la particularité d'avoir un logement de gardien attenant.
Gendarmerie	Rue Jeanne Pinet	La gendarmerie comprend également des logements pour les gendarmes. Elle fait actuellement l'objet d'une réhabilitation.

La vie associative

Le tissu associatif ballancourtois est riche de 64 associations, réparties de manière équivalente entre les secteurs culturels et de loisirs (20 associations), sportives (23 associations) et d'action sociale (21 associations). Ces associations accueillent un total de 4044 licenciés en 2021, dont 1936 jeunes (soit 47% des licenciés). Cette part est en revanche particulièrement basse pour les associations culturelles et de loisir (14,5% des licenciés). Il est à noter que les associations sportives représentent plus de la moitié des licenciés de la commune. Leurs effectifs sont de surcroît en progression entre 2020 et 2021 malgré le contexte sanitaire peu favorable à la vie associative, qui a notamment coûté aux associations d'action sociale une diminution de 15% de leurs effectifs.



L'évolution des effectifs des associations entre 2020 et 2021, données communales

4. Le fonctionnement urbain

Fonctionnement général du territoire communal


















Le fonctionnement de Ballancourt-sur-Essonne présente la particularité d'être articulé autour des deux centralités : le centre-ville historique et le quartier de Turelle, constitué à l'est du centre-ville historique, à mi-chemin entre le centre-ville et la gare. Ces deux centralités accueillent à la fois des pôles commerciaux de proximité, ainsi que des équipements structurants pour la vie quotidienne des habitants (mairie, écoles notamment).

Les équipements de la commune sont ainsi structurés de manière historique suivant un axe est-ouest. Néanmoins, il est à noter qu'un troisième pôle d'équipement peut être distingué en continuité nord-est du centre-bourg, avec à la fois le pôle sportif, ainsi que le cinéma. Ce dernier est situé à l'entrée de la zone d'activités de l'Aunaie, principale polarité commerciale de la ville. La seconde polarité économique (la zone d'activités des Gros) est quant à elle située au nord-ouest de la commune, accessible depuis la RD17.

La gare est située à l'écart des principales polarités de la ville, à proximité directe de l'Essonne. Cette distance est renforcée par la dénivellation marquée entre le plateau sur lequel sont situées les principales polarités de la ville, et la vallée, qui accueille la gare, complexifiant l'accessibilité à celle-ci.

Enfin, deux secteurs urbanisés sont situés à l'écart des principales polarités de la commune : le hameau du Grand Saussay, constitué au sud du Mont, en continuité du château, ainsi que l'urbanisation à proximité directe de l'Essonne, rues Eugène Pereire, de l'Essonne et Paul Naude. La distance de ces secteurs par rapport au centre-ville est renforcée par la dénivellation et la présence des voies ferrées, qui forment une rupture fonctionnelle.

Légende :

	Principales centralités urbaines de la ville		La zone d'activités commerciales de l'Aunaie
	Structuration du centre-ville élargi suivant un axe est-ouest		La zone d'activités économiques des Gros et la carrière
	La gare, à l'écart des principales centralités de la commune		Des espaces naturels et espaces verts publics et de loisir à proximité directe des espaces urbanisés (le Mont, le Parc C. Imbert, étangs)
	Les polarités scolaires, légèrement à l'écart des centralités principales		Le plateau agricole
	Principaux équipements municipaux et intercommunaux		Les espaces boisés
	La place de la mairie, un espace public structurant à réaménager		L'Essonne et sa vallée
	La réouverture du ru de Ballancourt, un projet urbain liant les deux centralités		Projet de déviation routière Nord
	Deux polarités commerciales de proximité		Principales rues marquées par des difficultés de circulation
			Carrefours présentant des problèmes de sécurité

4. Le fonctionnement urbain

Schéma de synthèse générale du fonctionnement du territoire



4. Le fonctionnement urbain

Fonctionnement du centre-ville élargi

De manière plus précise, le centre-ville élargi est marqué par un fonctionnement autour d'un axe est-ouest, qui accueille les principaux équipements et commerces de la commune. Les projets de restructuration des espaces publics envisagés par la commune (en particulier le réaménagement de la place de la Mairie et l'ouverture du ru de Ballancourt rue de l'Aunette) permettront de conforter le lien entre les deux polarités existantes et la fonction de centralité du centre-ville au sens large.

Il est à noter que les écoles du centre-ville sont situées légèrement à l'écart du centre-bourg historique, au sud de celui-ci. Les circulations douces existantes permettent ainsi de lier les différentes polarités du centre-bourg historique entre elles.

Schéma de synthèse du fonctionnement du centre-ville élargi



4. Le fonctionnement urbain

Analyse des capacités de stationnement



La capacité totale du stationnement public est d'aujourd'hui environ 600 places dans la commune.

Les parkings sont principalement concentrés dans le centre-ville, ce dernier disposant à lui-seul d'environ 200 places, hors stationnement longitudinal sur voirie. Les autres parking sont majoritairement implantés près d'équipements publics et à proximité de la gare (environ 210 places). Il est à noter par ailleurs que le parc de stationnement rue du Martroy, face à la Médiathèque, est équipé de bornes de recharge électriques.

Dans l'ensemble, la commune de Ballancourt-sur-Essonne ne présente pas de problème majeur de stationnement, et présente une offre de stationnement confortable pour ses habitants. Toutefois, les espaces de stationnement à proximité directe de la gare et en centre-ville peuvent être ponctuellement surchargés. Aussi, pour favoriser une bonne rotation des véhicules sur les espaces de stationnement à proximité directe des équipements, la commune a mis en place des « zones bleues » en centre-ville.

Diagnostic socio-économique



1. Les habitants

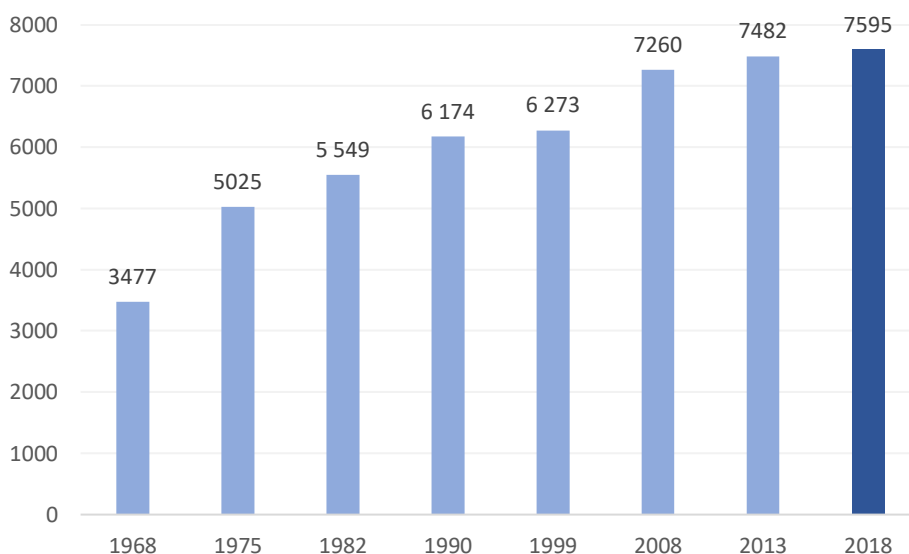
1. ÉVOLUTION DE LA POPULATION : UNE AUGMENTATION REGULIERE LORS DE LA DERNIERE DECENNIE

En 2018, la population municipale est d'environ 7 595 habitants. Elle a augmenté d'un peu plus de 4 000 habitants (soit +118,4%) depuis la fin des années 1960.

L'évolution démographique de la commune depuis la fin des années 1960 a connu une croissance continue mais contrastée :

- une forte augmentation entre la fin des années 1960 et le milieu des années 1970 (+44,5%) qui s'explique par la réalisation de logements collectifs rue de la Papeterie dans les années 1960. La population est passée de 3477 à 5025 habitants, soit un gain d'environ 1 500 habitants (et un taux de variation annuel moyen de 5,4%) ;
- du milieu des années 1970 à la fin des années 1990, une période de croissance plus faible mais régulière (gain d'environ 1 200 habitants) avec un taux de variation annuel moyen de 0,9% ;
- de la fin des années 1990 à 2008, la croissance démographique est plus importante, avec un gain de 1000 habitants en moins de 10 ans. Le taux de variation annuel moyen est de 1,8% soit deux fois plus que sur la période précédente. L'aménagement de lotissements au début des années 2000 (rue des Bordes, Croix Auvert, Impasse de la Justice, Chemin de la Girafe) a fortement contribué à soutenir cette croissance démographique.
- de 2008 à 2018, une légère croissance démographique permet de faire croître la population d'environ 300 habitants avec un taux de variation annuel moyen de 0,4%.

Évolution de la population communale



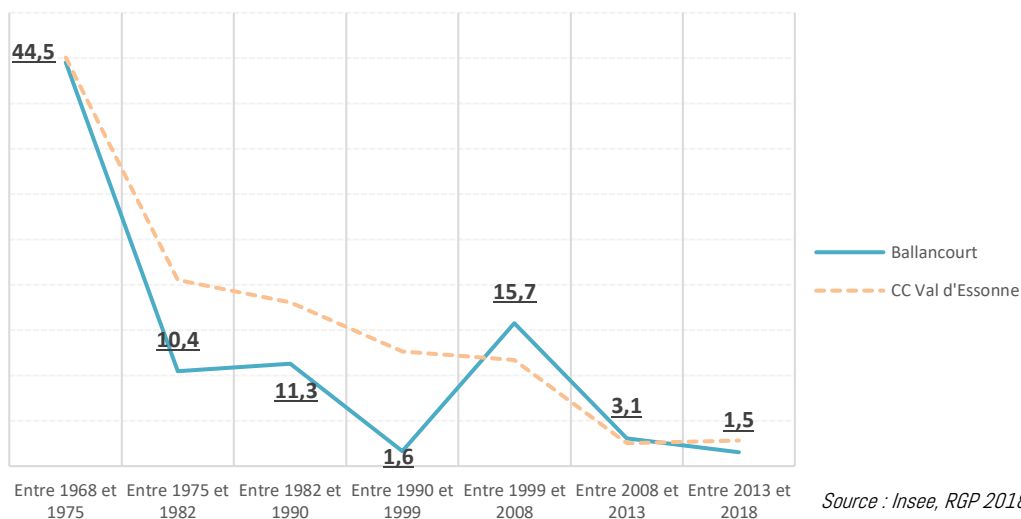
Source : Insee, RGP 2018

1. Les habitants

2. EVOLUTION PAR RAPPORT AU TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL D'ESSONNE

La forte croissance démographique entre la fin des années 1960 au milieu des années 1970 à Ballancourt est également une dynamique observée à l'échelle de la communauté de communes Val d'Essonne. Entre 1975 et la fin des années 1990, la croissance démographique est plus faible à Ballancourt qu'à l'échelle de la CC Val d'Essonne. En revanche, un pic de croissance démographique marque les années 2000 suite à la construction de nouveaux logements sous forme de lotissements. Enfin, depuis 2007, les dynamiques sont relativement similaires entre la commune et la communauté de communes avec un taux de variation inférieur à 3%.

Taux de croissance démographique sur les périodes intercensitaires (%)



3. EXPLICATION DES ÉVOLUTIONS DE LA POPULATION

L'augmentation de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel (entre +0,1 et +0,8% par an depuis 1968) et le solde migratoire (de -0,3 à +4,6% par an depuis 1968), ce qui s'explique de la manière suivante :

- La construction de nouveaux logements et/ou l'attractivité de la commune (localisation, commerces, services, équipements, emplois...) se traduisent par l'arrivée de nouveaux habitants ce qui génère un solde migratoire positif. Le desserrement des ménages et le temps nécessaire à la diversification du parc de logements peut faire diminuer ce solde.
- La moyenne d'âge des habitants, le type de ménage dans la commune peuvent influencer sur la dynamique démographique (solde naturel) notamment par le nombre de naissances enregistrées. Le renouvellement de la population par la création de nouveaux logements est un des facteurs permettant de faire augmenter le solde naturel.

Depuis 50 ans, la croissance démographique enregistrée à Ballancourt est la conséquence d'un solde naturel positif cumulé à un solde migratoire positif (hormis dans les années 1990).

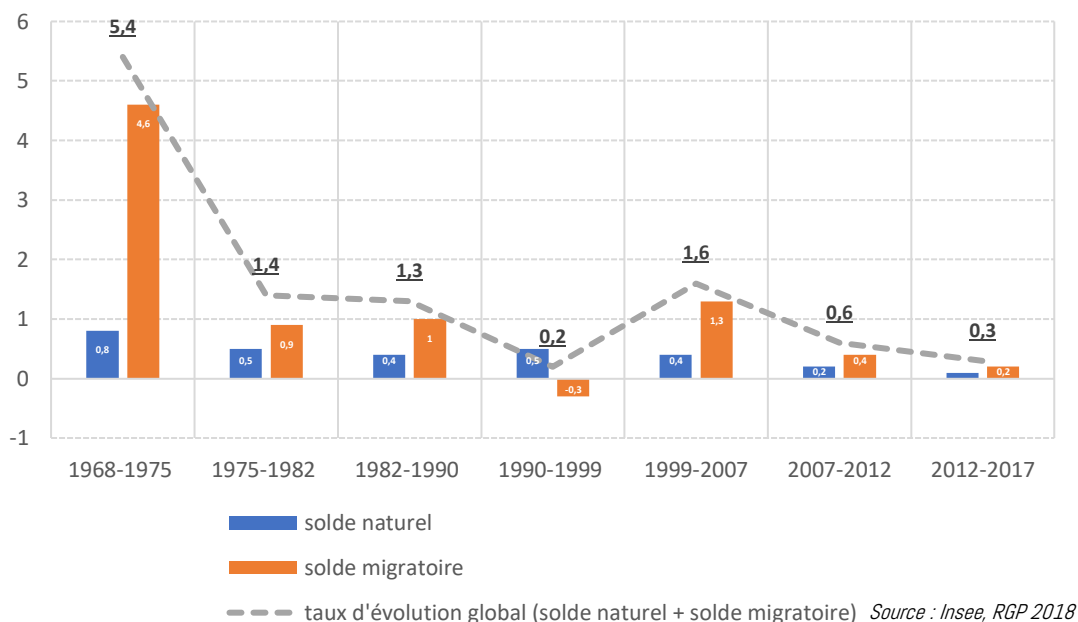
Le solde naturel est en effet toujours resté positif. Il a diminué entre la fin des années 1960 et le début des années 1980, passant de +0,8% à + 0,5 % par an. Il est resté stable entre le début des années 1980 et la fin des années 2000 oscillant entre +0,4% et +0,5%. Depuis, il diminue progressivement pour atteindre 0,1% entre 2012 et 2017.

1. Les habitants

La croissance régulière du solde naturel au cours des années 1970 et des années 2000 est liée à la réalisation de lotissements qui ont accueilli de nombreux jeunes ménages, ce qui a engendré une importante augmentation des naissances dans les années suivantes.

Le solde migratoire est resté lui aussi positif sauf sur la période 1990/1999 où il était de -0,3%. Néanmoins, le solde migratoire négatif a été compensé par un solde naturel positif (+0,5%). Depuis les années 1960, le solde migratoire a connu de grandes fluctuations, directement liées au rythme de construction et à la décohabitation (départ des jeunes du domicile familial). Le solde migratoire a été très important à la fin des années 1960 – début des années 1970 (+4,6 % par an), période d'urbanisation importante à Ballancourt avec la réalisation de logements collectifs rue de la Papeterie. Depuis 1975, le solde migratoire a été plus faible avec un maximum de +1,3% entre 1999 et 2007 suite à la réalisation de nombreux lotissements au début des années 2000 (rue des Bordes, Croix Auvert, impasse de la Justice, Chemin de la Girafe). Depuis 2007, il diminue progressivement pour atteindre +0,2% entre 2012 et 2017 avec des constructions uniquement dans le diffus.

Les facteurs d'évolution de la population (%)



L'augmentation de la population est donc directement liée à la construction de nouveaux logements. En l'absence de logements nouveaux réalisés, il y a peu de nouvelles arrivées d'habitants à Ballancourt, donc un faible renouvellement de la population et un solde naturel qui diminue. Cela peut se traduire par une stagnation démographique, et une tendance au vieillissement de la population avec, en parallèle, la diminution des effectifs scolaires.

De plus, étant donné que les logements réalisés sont en grande majorité des logements individuels en accession à la propriété, les ménages restent longtemps dans leur logement avec un taux de rotation faible et peu de mobilités résidentielles.

1. Les habitants

4. STRUCTURE DE LA POPULATION PAR AGE

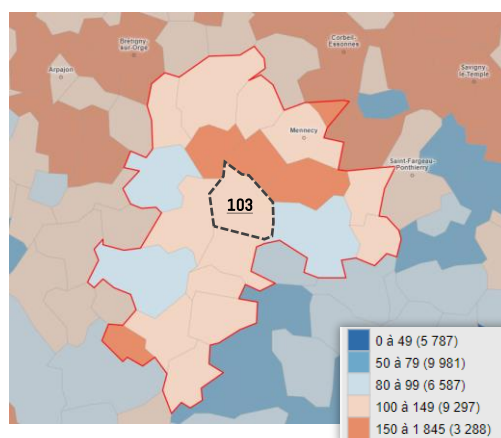
A Ballancourt, la classe d'âge la plus importante est celle des 45-59 ans qui représente 21,7% de la population soit un peu moins d'un quart de la population. Les habitants de moins de 45 ans représentent plus de la moitié de la population (57%). Au sein de cette catégorie, les classes d'âge de la population varient entre environ 17% et 20%. Les habitants de plus de 60 ans représentent quant à eux près d'un quart de la population (25%) dont 9,4% sont âgés de 75 ans et plus.

L'évolution de la population par âge indique une tendance au vieillissement des habitants. En effet, depuis 2013, la part des habitants âgés de moins de 44 ans a diminué de 3,6 points. En revanche, la part des habitants âgés de 60 ans a augmenté de 3,3 points.

L'indice de jeunesse (rapport entre les personnes de moins de 20 ans et celles de plus de 60 ans) est de 103 en 2017. Il y a 103 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de 60 ans et plus. C'est le 16ème indice le plus élevé sur les 21 communes de la CC du Val d'Essonne (CCVE) avec comme maximum 238 (Ormoiy) et minimum 80 (Saint-Vrain).

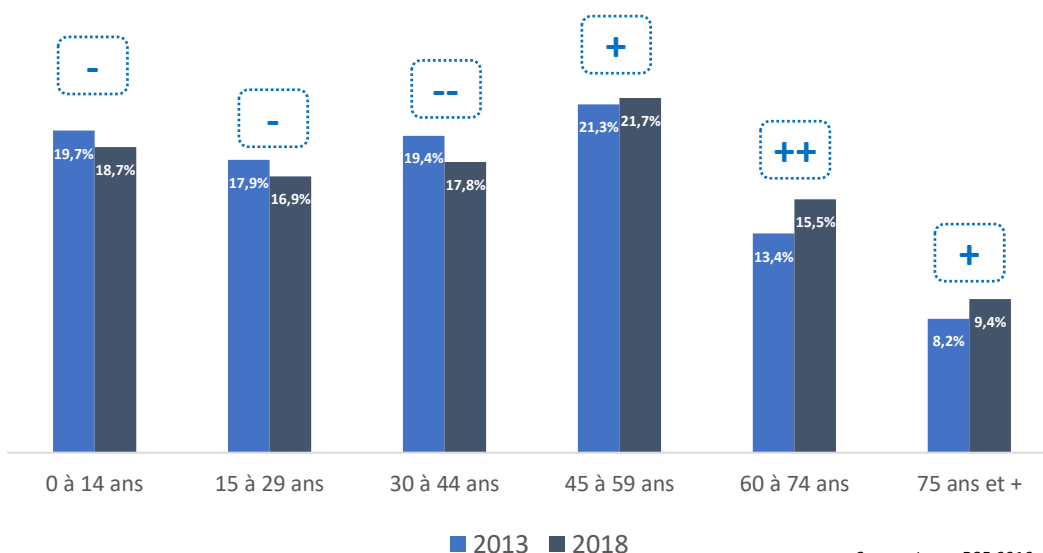
En 2012, il était de 123 soit une diminution de 20 points par rapport à 2017. Cette évolution confirme la tendance au vieillissement de la population.

Indice de jeunesse - 2017



Source : Observatoire des territoires

Évolution de la structure par âge de la population (%)

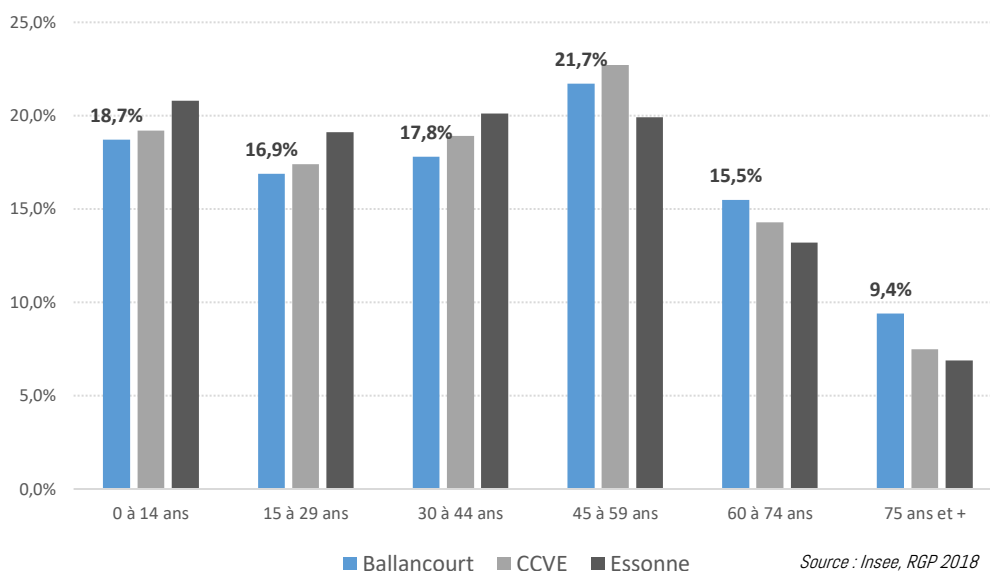


Source : Insee, RGP 2018

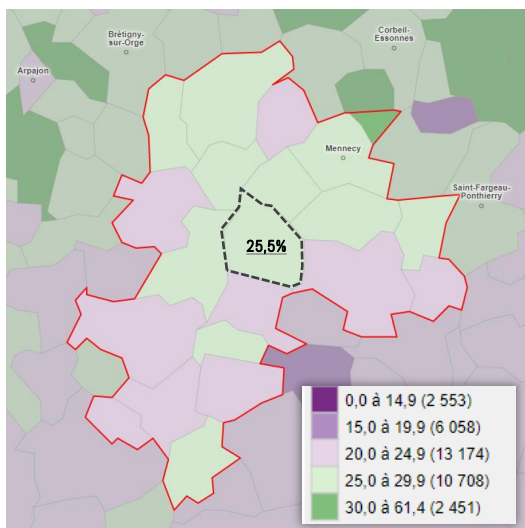
1. Les habitants

La population est globalement moins jeune à Ballancourt qu'à l'échelle de la CC du Val d'Essonne (CCVE) et de l'Essonne. En effet, la structure générale de la population communale présente une part d'habitants de moins de 44 ans plus faible, avec respectivement -6,6 points et -4,5 points. En revanche, les plus de 60 ans y sont plus représentés avec respectivement +3,1 par rapport à la CCVE et +4,8 points par rapport à l'Essonne.

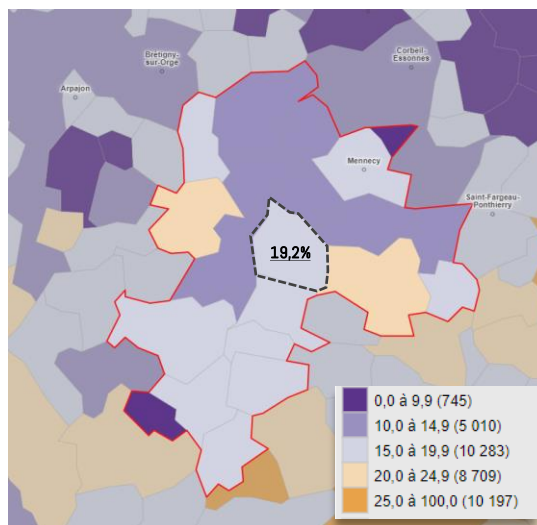
Structure par âge de la population (%)



Part des moins de 20 ans - 2017



Part des plus de 65 ans - 2017



Source : Observatoire des territoires

1. Les habitants

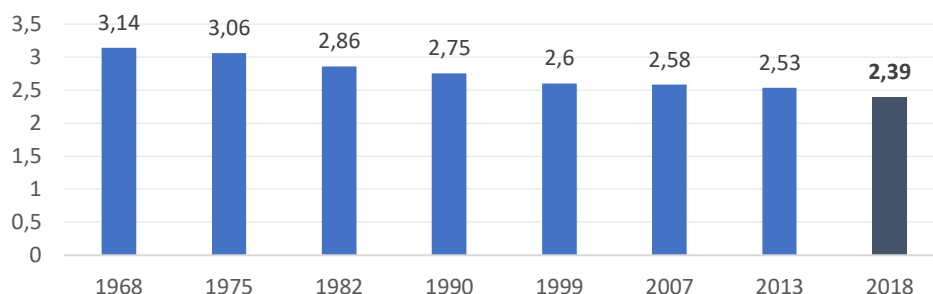
5. NOMBRE MOYEN DE PERSONNES PAR RESIDENCE PRINCIPALE

Le nombre moyen de personnes par résidence principale est de 2,4 en 2018. Il s'inscrit globalement dans la tendance des communes de même rang démographique.

Ce nombre moyen était de 3,1 en 1968. Il a baissé continuellement sur la période 1968-2018. Cette baisse générale du nombre moyen de personnes par résidence principale n'est pas propre à Ballancourt, elle s'explique notamment par la décohabitation (départ des enfants du domicile familial, séparations, veuvages) et l'allongement de la durée de vie.

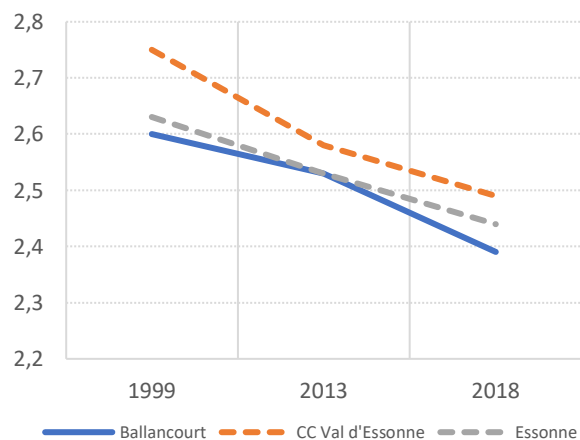
Le nombre moyen de personnes par résidence principale devrait continuer de baisser ou se stabiliser dans les années à venir.

Évolution du nombre moyen de personnes par résidence principale



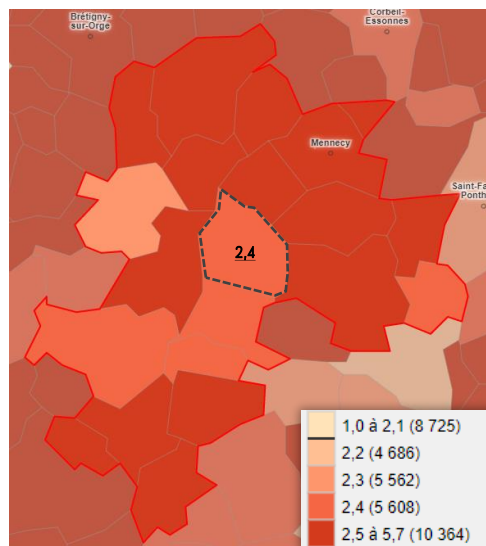
Source : Insee, RGP 2018

Le nombre moyen de personnes par résidence principale est moins élevé à Ballancourt par rapport à la CC Val d'Essonne et au département. Depuis 2013, la baisse générale de cet indicateur est légèrement plus prononcée dans la commune.



Source : Insee, RGP 2018

Nombre moyen de personnes par résidence principale - 2017



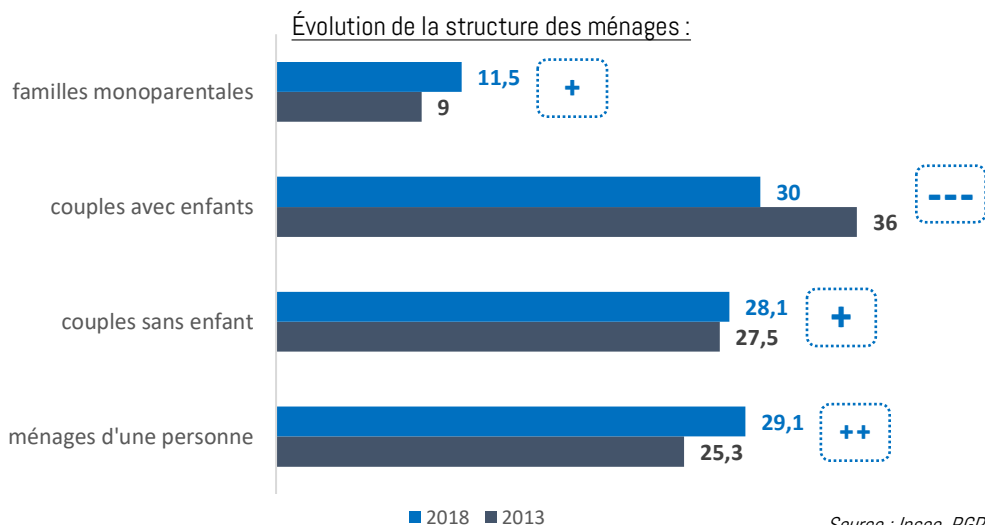
Source : Observatoire des territoires

1. Les habitants

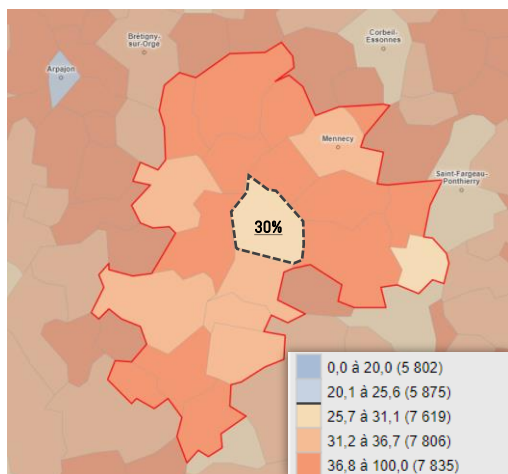
6. COMPOSITION DES MENAGES ET DES FAMILLES

En 2018, plus de la moitié des ménages (58%) sont constitués d'une famille dite intacte ou recomposée (couples avec ou sans enfant(s)). Les couples avec enfant(s) représentent 30% des ménages (part élevée par rapport à la moyenne intercommunale) et les couples sans enfant 28% des ménages. Les ménages d'une personne et les familles monoparentales sont respectivement à 29% et 11,5%.

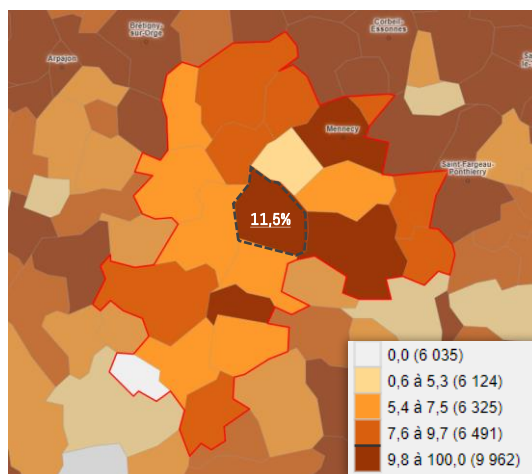
Depuis 2013, les couples avec enfant(s) sont largement moins représentés (-6 points). Cette tendance va de pair avec une part plus importante des familles monoparentales (+ 2,5 points) et les ménages d'une personne (+3,4 points). Ces tendances indiquent un desserrement des ménages, avec une décohabitation liée à des séparations ou des enfants quittant le domicile familial, ce qui implique des besoins différents et généralement une demande plus forte des logements de plus petite taille.



Part des familles couples avec enfant(s) - 2017



Part des familles monoparentales - 2017

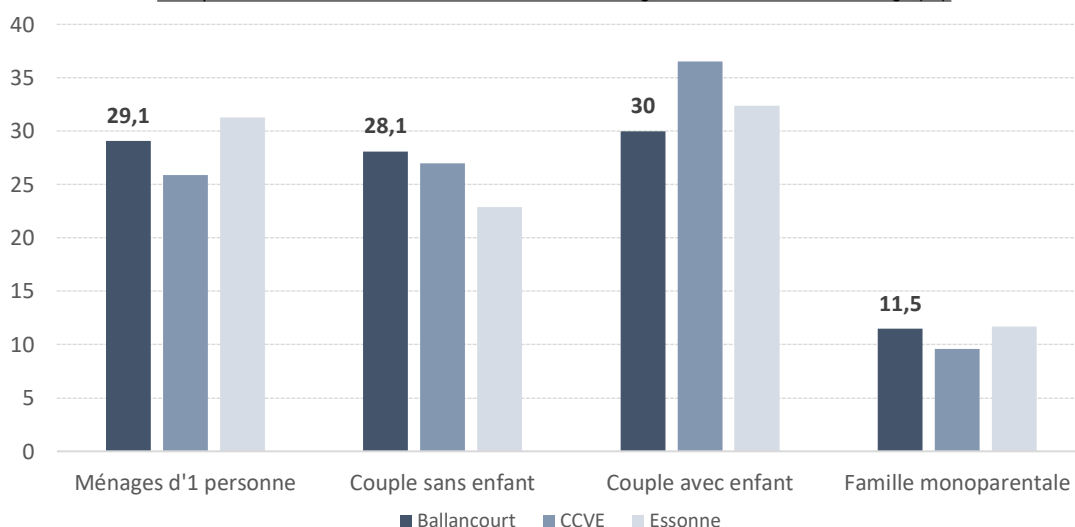


Source : Observatoire des territoires

1. Les habitants

La structure des ménages de Ballancourt suit la même tendance qu'à l'échelle du territoire de la CC du Val d'Essonne (CCVE), avec cependant une surreprésentation des ménages d'une personne (+3 points) et des familles monoparentales (+1 point). En revanche, les couples avec enfant(s) sont moins représentés dans la commune (30%) par rapport à la CCVE (35,5%) ou à l'Essonne (32,5%). Au sein de la CCVE, la part des couples avec enfant(s) à Ballancourt (30%) est la plus faible après celle de Nainville-les-Roches (26,2%). Cette faible représentation est principalement due à une prépondérance de grands à très grands logements. Les familles monoparentales sont également moins représentées (-2 points).

Comparaison de la structure familiale des ménages avec le territoire élargi (%)



Source : Insee, RGP 2018

6. LES CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES DE LA POPULATION

En 2018, 78,7% des personnes de 15 à 64 ans sont actives. La proportion d'actifs par rapport à la population totale est légèrement plus importante comparée à l'échelle de la CC Val d'Essonne (78,3%) et du département (75,9%).

Cependant, l'indicateur de concentration d'emploi indique qu'il existe à Ballancourt 35 emplois pour 100 actifs occupés résidant au sein de la commune. Ce taux diminue depuis 2013 (39,6 emplois pour 100 actifs). L'augmentation de la distance moyenne des actifs de la commune à leur lieu de travail peut potentiellement engendrer un trafic supplémentaire si le report modal n'est pas en faveur des transports en commun.

	2013	2018
Nombre d'emplois à Ballancourt	1 368	1 192
Actifs ayant un emploi et résidant à Ballancourt	3 452	3 406
Indicateur de concentration d'emploi	39,6	35

Source : Insee, RGP 2018

L'indicateur de concentration d'emploi (ou taux d'attraction de l'emploi) désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

1. Les habitants

À l'échelle de la CC du Val d'Essonne (CCVE), l'indicateur de concentration d'emploi a une moyenne de 45,4 emplois pour 100 habitants. Ballancourt est en deçà de la moyenne à l'échelle de l'intercommunalité. Elle se situe en 13^{ème} position sur les 21 communes. Cet indicateur est bien plus élevé à l'échelle du département avec en moyenne 78,6 emplois pour 100 habitants. Les indicateurs de la commune et de la CCVE sont largement en-deçà. Le profil de ces communes est davantage résidentiel contrairement à des communes comme Évry, Corbeil-Essonnes, Bondoufle, le Plessis-Pâté ou Lisses.

En 2018, le taux d'activités de la population en âge de travailler dans la commune est de 78,7%. Le taux d'emploi est de 71,5%. Le taux de chômage de la population âgée de 15 à 64 ans est de 9,1%, soit un taux relativement faible par rapport au département (11%) mais légèrement supérieur par rapport à la CCVE. En effet, le taux de chômage y est en moyenne de 8%. Le taux de chômage de Ballancourt est le 5^{ème} plus élevé de la CCVE.

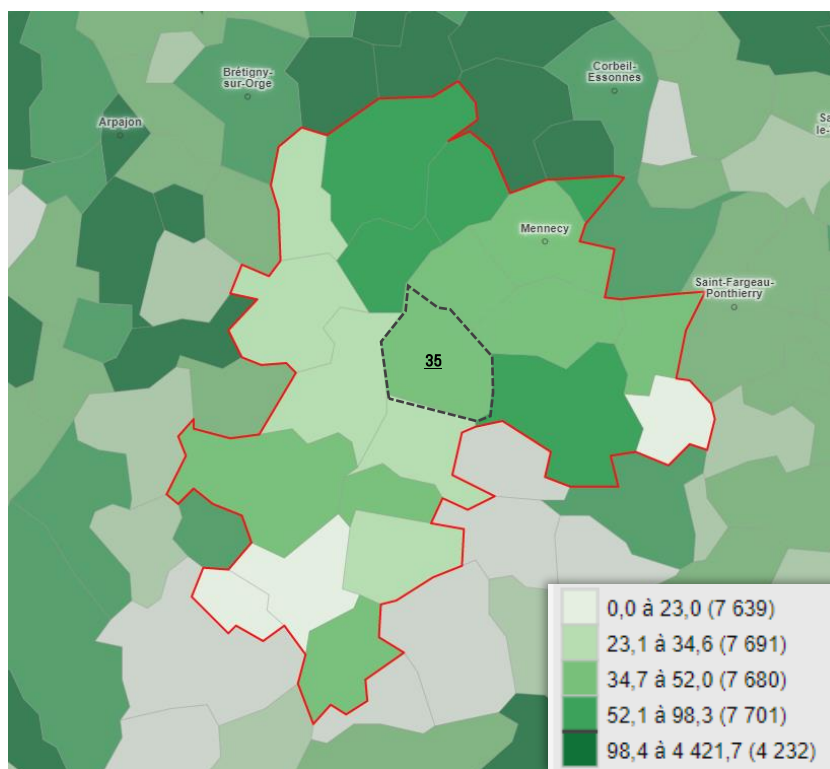


Un nombre d'actifs qui croît plus vite que le nombre d'emplois

dans la commune

(Exploitation principale INSEE
au 01/01/20)

Indice de concentration de l'emploi - 2017



Source : Observatoire des territoires

1. Les habitants

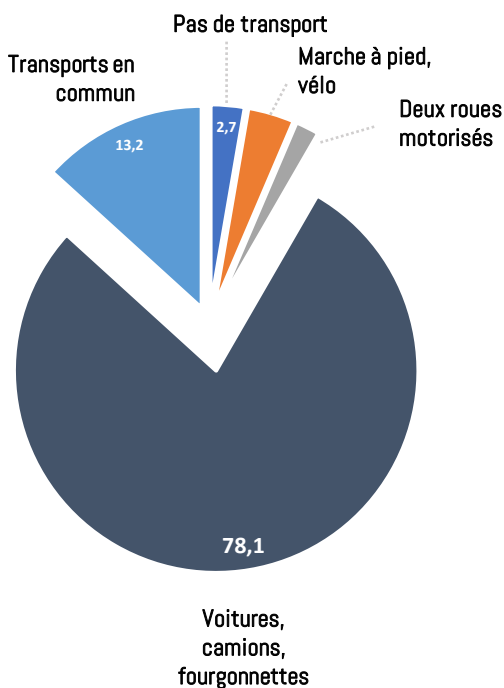
Les migrations pendulaires

En 2018, environ 86,8% des actifs de Ballancourt travaillent dans une commune autre que la commune de résidence. L'étude des déplacements pendulaires (*données INSEE*) indique que les actifs se déplacent principalement en direction des communes de Corbeil-Essones, Évry-Courcouronnes, Lisses et Mennecy.

La commune de Ballancourt dispose d'une gare RER structurante sur son territoire (ligne D). La ligne D permet aux actifs de pouvoir réaliser leurs déplacements vers les principaux pôles d'emplois de Corbeil-Essones et Évry-Courcouronnes. En effet, ces pôles d'emplois représentent 70 % des déplacements pendulaires des Ballancourtois. Néanmoins, l'usage des transports en commun est limitée par la faiblesse de la fréquence des trains et l'absence de liaison directe pour Paris.

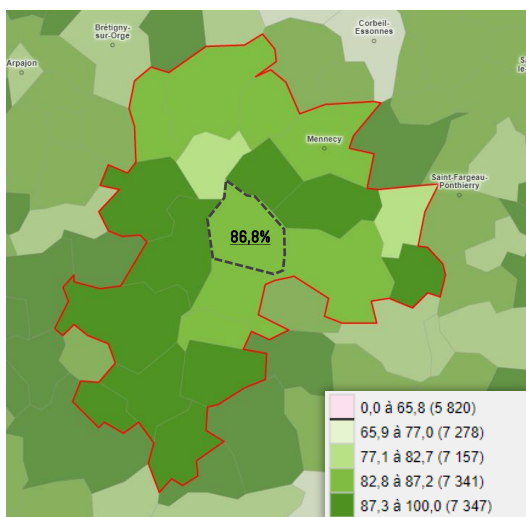
Ainsi, près de 8 trajets sur 10 sont réalisés avec un véhicule motorisé. Le taux d'actifs travaillant dans une autre commune croisé avec celui de l'utilisation de la voiture a un impact sur la circulation et la fluidité des axes.

Part des moyens de transport utilisés dans les déplacements domicile-travail - 2018

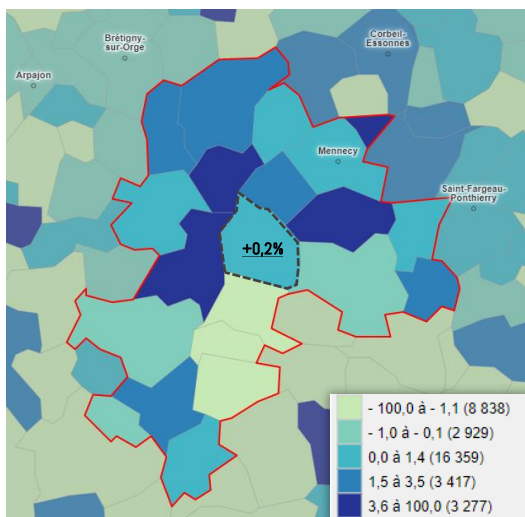


Source : Insee, RGP 2018

Part des actifs occupés de 15 ans et plus travaillant dans une autre commune - 2017



Évolution part des déplacements domicile-travail en transports en commun 2012 – 2017 (%)



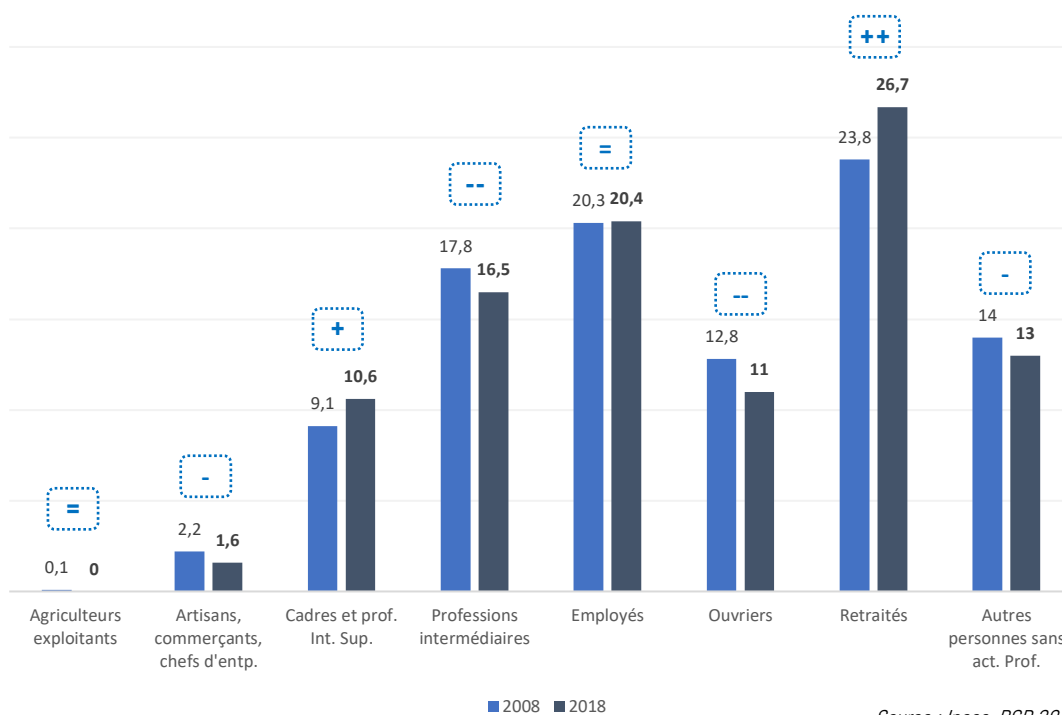
Source : Observatoire des territoires

1. Les habitants

En 2018, parmi les habitants âgés de 15 ans ou plus à Ballancourt, les actifs représentent une part de 60,7%. La catégorie socio-professionnelle la plus représentée est celle des retraités (26,7%), supérieure à celle des employés (20,4%). Les professions intermédiaires ont une part d'environ 16,5%. Enfin, la part des cadres (10,6%) et la part des ouvriers (11%) sont nettement moins représentées en 2018 qu'en 2008.

Entre 2008 et 2018, la part des retraités est en forte progression (+2,9 points), conséquence du vieillissement de la population. La commune attire davantage de cadres, avec une progression de 1,5 point. En revanche, la part des professions intermédiaires (-1,5 point) et des ouvriers (-1,8 point) a diminué. Dans une moindre mesure, la part des artisans, commerçants et chefs d'entreprise, déjà peu représentée sur le territoire, a légèrement diminué (-0,6 point).

Évolution de la part des actifs selon la CSP (en %)



Source : Insee, RGP 2018

2. Les logements

1. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS : UNE AUGMENTATION CONSTANTE

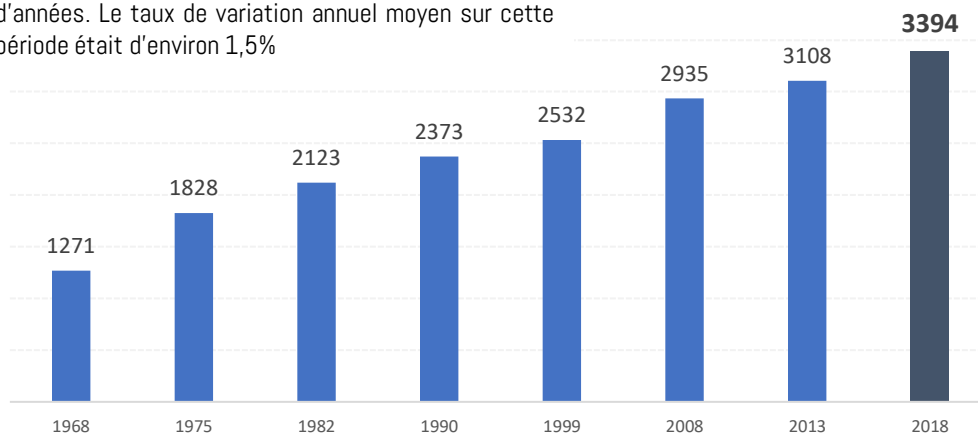
En 2018, sur la base des données INSEE, le nombre total de logements à Ballancourt est estimé à 3 394 unités. Le parc de logements, se décompose de la manière suivante :

- 3 129 résidences principales soit près de 92% du parc de logements ;
- 239 logements vacants soit près de 7% du parc de logements ;
- 30 résidences secondaires soit environ 0,9% du parc de logements.

Depuis 2008, le nombre de logements vacants a augmenté de 66 unités. Malgré cette augmentation, le taux de vacance de logements en 2018 (7%) est considéré comme difficilement compressible. En effet, il ne laisse que peu de perspectives de réoccupation pour les années à venir car il est proche du seuil minimal de rotation naturelle dans les logements qui est de 5%. La présence de la gare RER et la proximité avec les pôles d'emplois majeurs d'Essonne renforcent l'attractivité résidentielle de la commune.

Depuis la fin des années 1960, on observe deux phases de construction à Ballancourt :

- de la fin des années 1960 au milieu des années 1970, le nombre de logements a fortement augmenté (+ 44 %) pour passer de 1 271 à 1 828 logements. Le taux de variation annuel moyen sur cette période était d'environ 5% ;
- De la fin des années 1970 à 2018, la croissance du parc de logements a été régulière et soutenue. Le parc de logements a augmenté de 86% en une quarantaine d'années. Le taux de variation annuel moyen sur cette période était d'environ 1,5%



Source : Insee, RGP 2018



3 394
logements

(Exploitation principale INSEE au 01/01/21)



Une forte attractivité résidentielle

Avec une vacance des logements difficilement compressible

2. Les logements

1. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS : UNE AUGMENTATION CONSTANTE

Les données communales de suivi des permis de construire permettent d'apporter une précision sur les chiffres globaux de création de logements. Ainsi, la commune a comptabilisé la création de plus de 800 logements entre 2013 et 2022 (816 logements autorisés sur cette période d'après les données communales des permis de construire). L'ensemble des projets sont d'initiative privée, mais ont été majoritairement réalisés sous une forme organisée (626 logements autorisés au sein des zones AU du PLU alors applicable). Par ailleurs, les principaux projets qu'a connus la commune sont les suivants :

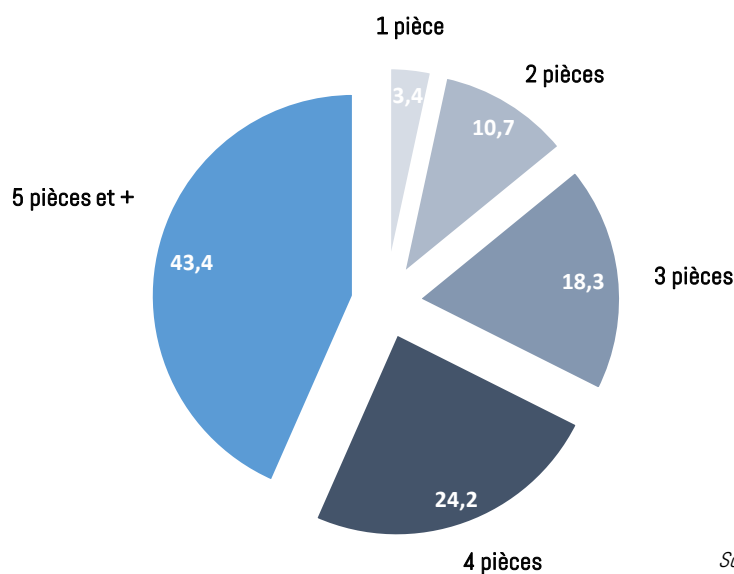
NOM DE L'OPÉRATION ET/OU PROMOTEUR	TYPE DE LOGEMENT	NOMBRE	ANNÉE DE CONSTRUCTION
DELANAU	INDIVIDUELS GROUPÉS	9	2014
BARCA INVESTISSEMENTS	COLLECTIFS DONT LLS	88	2015 à 2017
LOGE 91	INDIVIDUELS GROUPÉS	14	2017
NEXITY	INDIVIDUELS (ET GROUPÉS) DONT LLS	123	2016 à 2019
BOUYGUES IMMOBILIER	INDIVIDUELS (ET GROUPÉS) DONT LLS	51	2020
CAPELLI	COLLECTIFS DONT LLS	63	2021
ATLAND MDM	INDIVIDUELS ET COLLECTIF, DONT LLS	199	FIN DES TRAVAUX 2023

2. Les logements

2. LA TAILLE DES LOGEMENTS : UNE MAJORITE DE GRANDS LOGEMENTS

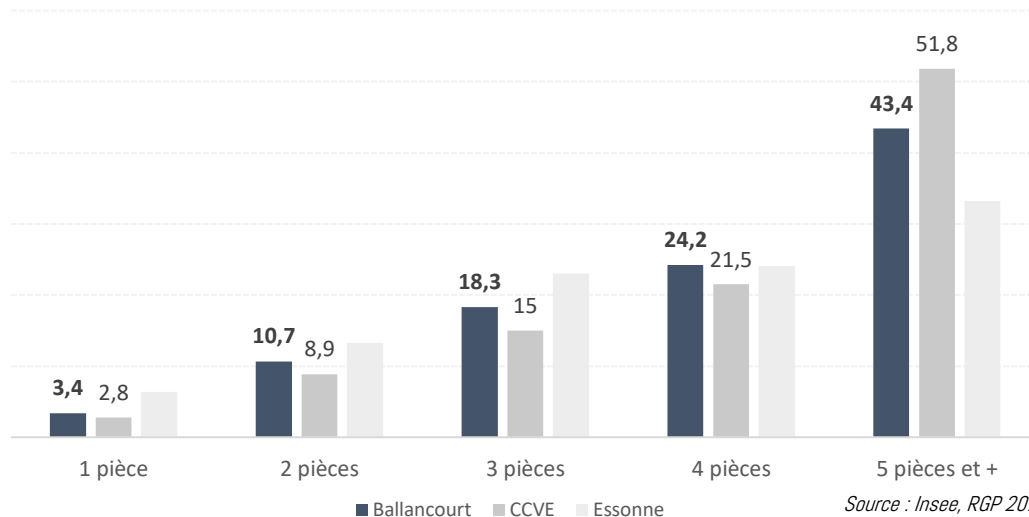
Le parc de logements de Ballancourt se caractérise par une majorité de maisons individuelles (66%). Les caractéristiques du parc de logements explique la part élevée de résidences de 4 pièces et plus. En effet, ils représentent près de 7 logements sur 10 du parc total de logements. Les logements de 3 pièces représentent 18,3% et les 2 pièces 10,7%. Les studios de 1 pièce représentent seulement 3,4 % du parc. Comparé à la CC de Val d'Essonne (CCVE), le parc de logements de Ballancourt détient davantage de petits et moyens et grands logements (4 pièces et moins) que de très grands logements (5 pièces et plus). En effet, les logements de 5 pièces et plus sont significativement moins représentés dans la commune (-8,4 points) que dans le reste de la CCVE.

Répartition des résidences principales selon leur taille (%)



Source : Insee, RGP 2018

Comparaison des résidences principales selon leur taille (%)



Source : Insee, RGP 2018

2. Les logements

D'une manière générale, entre 2008 et 2018, la part des maisons individuelles dans le parc de logement a diminué de 1,4 point.

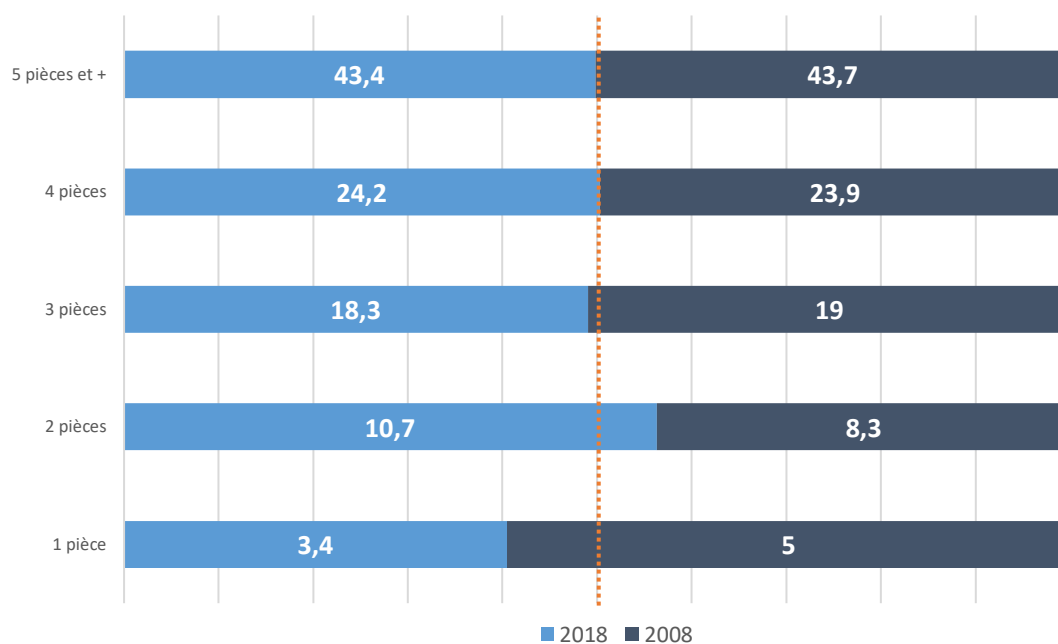
La part des grands et très grands logements de 4 pièces et plus est restée stable. En revanche, la part des logements de 2 pièces a augmenté de 2,4 points et celle de 3 pièces a augmenté de 0,7 point. La part des studios de 1 pièce a diminué de 1,6 point. D'une manière générale, une diversification du parc de logements est en cours avec davantage de petits et moyens logements. Cela favorise le parcours résidentiel sur la commune et permet de prendre en compte l'accroissement de petits ménages (décohabitation...).



Une progression des studios de 2 pièces

Dans un parc constitué majoritairement de grands et très grands logements

Évolution des résidences principales selon leur taille (%)



Source : Insee, RGP 2018

2. Les logements

3. LE PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Au 1^{er} janvier 2022, la commune de Ballancourt compte 824 logements locatifs sociaux. Il doit être noté une forte augmentation du nombre des logements locatifs sociaux : en effet, le parc a augmenté de 134 logements entre le 1^{er} janvier 2019 et le 1^{er} janvier 2022 (+19,4%). En 2020, 32 attributions de logements locatifs sociaux ont été réalisées sur la commune.

La part de LLS représentait environ 20,2% du parc total de logements en 2020 (soit 2,4 points de plus par rapport à 2016) et environ 25,3% en 2022. L'augmentation du parc de LLS n'est pas récente : il avait déjà crû de +51,7% entre 2008 et 2020.

La commune est depuis peu concernée par les obligations de la loi SRU. En effet, la commune de Mennecy, faisant partie de la même agglomération ou intercommunalité, a dépassé les 15 000 habitants au 1^{er} janvier 2022. La Communauté de communes du Val d'Essonne comportant plus de 50 000 habitants, la commune de Ballancourt-sur-Essonne est de fait désormais concernée par les obligations de la loi SRU.

Tandis que le parc de logements sociaux était géré en 2008 par seulement deux organismes (Essonne Habitat et Coopération et Famille), les organismes gestionnaires se sont diversifiés depuis : on compte aujourd'hui sept bailleurs sociaux sur le territoire communal. Néanmoins, Essonne habitat est toujours majoritaire, avec 400 logements, soit 54,5% du parc.

En 2017, selon l'observatoire du logement social d'Île-de-France, le parc de logements sociaux de Ballancourt est composé majoritairement de logements collectifs, du studio de 2 pièces aux très grands logements :

Typologie	Part dans le parc total de LLS
1 pièce	5%
2 pièces	19%
3 pièces	37%
4 pièces	29%
5 pièces et plus	9%

Source : OLS Île-de-France

Par ailleurs, il est à noter que l'intégralité du parc Essonne Habitat a connu récemment une rénovation complète, de même que la résidence Gay Lussac. En revanche, le parc géré par « Mille et une vies habitat » rue de la Papeterie apparaît très dégradé. Enfin, un projet de logements locatifs sociaux est porté par la société « Les Maisons de Marianne », sur la zone 1AUP des Gros.



Environ 25,3 % de LLS

Un parc de logements sociaux en augmentation sur les dernières années.



Source : Espace Ville

3. Les activités économiques et l'emploi

1. LE NOMBRE D'EMPLOIS DANS LA COMMUNE

La commune de Ballancourt est principalement une commune résidentielle, elle se situe au sud de grands pôles d'emplois majeurs du département tels que Évry Courcouronnes, Corbeil-Essonnes, Bondoufle, le Plessis-Pâté... En 2018, elle compte 1 192 emplois sur son territoire.

Pour rappel, le nombre de personnes actives dans la population de 15 à 64 ans est de 4 714 actifs.

Depuis 2008, le nombre d'emplois est passé de 1273 à 1192 soit une diminution de 80 emplois (-6,4 points). Par rapport à 2013 (1368 emplois), la diminution est plus importante avec une décroissance de 12,9 points.

À l'échelle de la CC des Val d'Essonne, les communes les plus dynamiques en matière de création d'emplois depuis 2012 sont les communes au Nord (Écharçon, Leudeville, Vert-le-Grand) et les communes au Sud (Orveau, Vayres-sur-Essonne, D'Huisson-Longueville) du territoire. La commune d'Auvernaux voit également son nombre d'emplois augmenter. Cette croissance se situe entre 2,5 et 10 % d'emplois supplémentaires par an.

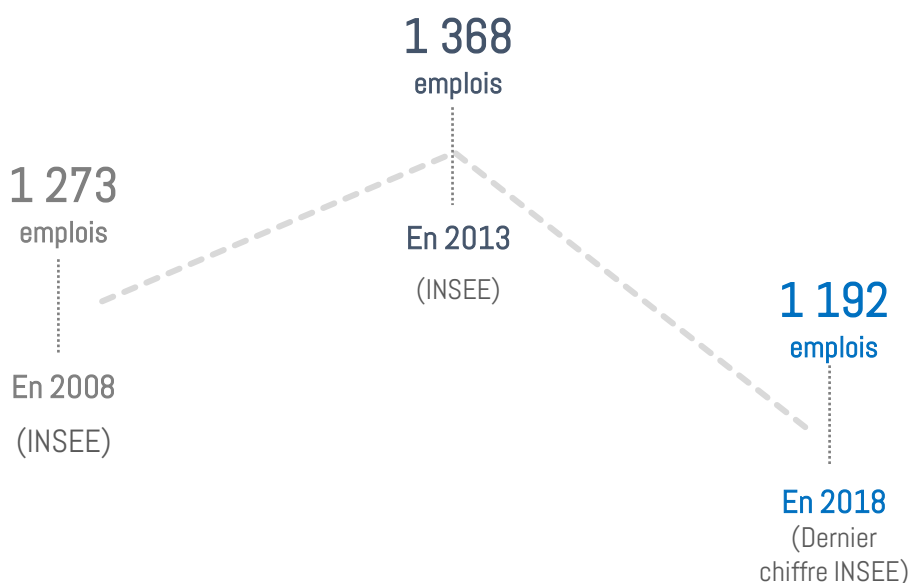


1 192 emplois

dans la commune

(Exploitation principale INSEE au 01/01/21)

Évolution du nombre d'emplois depuis 2008 à Ballancourt :



3. Les activités économiques et l'emploi

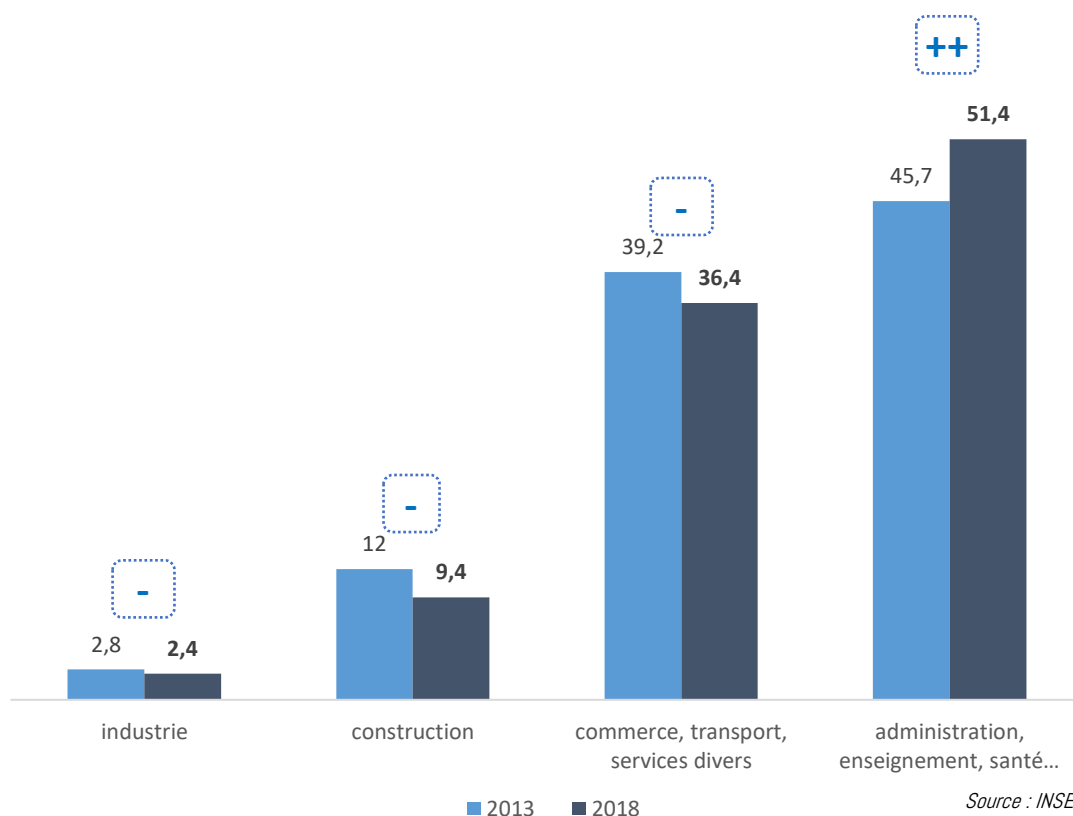
2. EMPLOIS SELON LES SECTEURS D'ACTIVITE

En 2018, le secteur de l'administration, l'enseignement, la santé pourvoit plus de la moitié des emplois dans la commune (51,4 %). Le secteur du commerce, transports et services divers est également dynamique (36%). Environ 12,5% des emplois sont issus des secteurs de la construction, de l'industrie et de l'agriculture dont environ 9,5% de la construction.

Entre 2013 et 2018, d'une manière générale, on constate l'évolution suivante :

- Dans le secteur tertiaire la part des emplois a progressé de 3 points. Dans le secteur des commerces, services, elle a légèrement diminué avec -2,8 points. En revanche, elle a progressé de 5,7 points dans l'administration publique ;
- Dans le secteur secondaire, elle a diminué de 7,2 points. Dans les secteurs de l'industrie la part a légèrement diminué avec -0,4 point et celle de la construction a plus fortement diminué avec - 2,6 points ;
- Dans le secteur primaire, elle a doublé (+0,2 point).

Évolution de la nature des emplois à Ballancourt (%)



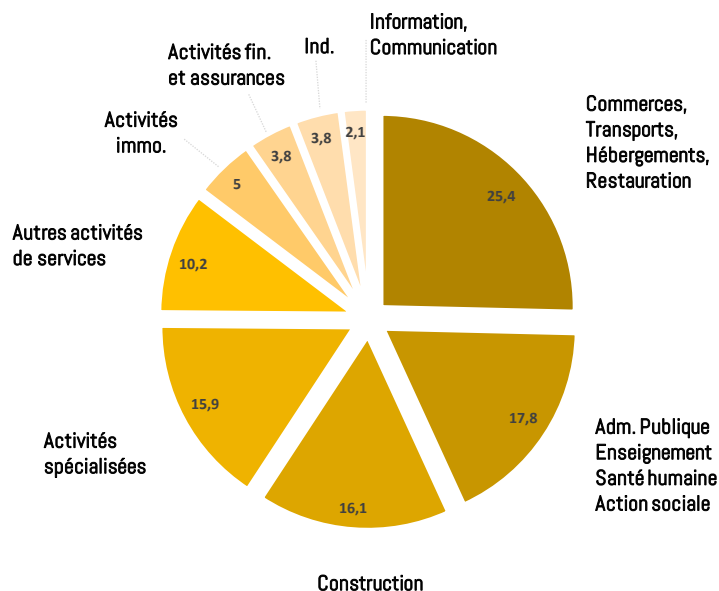
3. Les activités économiques et l'emploi

3. LES ETABLISSEMENTS ECONOMIQUES

En 2019, la commune accueille un total de 422 établissements actifs économiques. Plus de ¼ des établissements font partie du secteur des commerces de gros et de détail, transports, hébergement et restauration. Environ 18% des établissements sont issus du secteur administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale. La construction et les activités spécialisées représentent respectivement 16,1% et 15,9%. Les autres activités de services représentent près de 1 établissement sur 10.

Le dynamisme économique en matière d'emplois et nombre d'établissements est soutenu principalement par les commerces et l'administration et les activités spécialisées.

Nature des établissements économiques à Ballancourt (%)



Source : Insee, RGP 2018

Un tissu artisanal, commercial et de services bien implanté dans le territoire :

- Des petites polarités et linéaires de commerces et de services sont identifiés dans la commune dont deux secteurs principaux : rue de la Papeterie, au croisement entre rue du Martroy et rue du général de Gaulle
- Les commerces et les services sont également implantés dans la zone d'activités économiques (ZAE) de « l'Aunaie ».
- L'artisanat local est principalement implanté dans la zone artisanale « Les Gros » au Nord de la commune, en frange avec la commune de Fontenay-le-Vicomte ;

3. Les activités économiques et l'emploi

Commerces, services, artisanat :

Le plus important linéaire commercial, de services et d'artisanat est situé rue du Général de Gaulle en centre-ville. L'offre est diversifiée, que ce soit dans la restauration (crêperie, restauration rapide, tapas...) ou dans les services (opticien, coiffeur, institut de beauté...). Il est à noter la présence de nombreuses activités financières et d'assurance.

Il est également à noter la tendance récente à l'implantation d'activités artisanales et de service au sein des zones pavillonnaires, du fait d'un coût du foncier moins contraignant pour les propriétaires exerçant sur place, une meilleure situation au sein de la ville et mieux sécurisés que dans les zones industrielles. Cette tendance met également en évidence le manque de locaux d'activité de dimension adaptée à ces activités de taille réduite. Ce développement d'activités en milieu pavillonnaire induit néanmoins des nuisances pour le voisinage, que la commune souhaiterait davantage maîtriser.



Commerces, services et artisanat du centre-bourg



Source : Espace ville

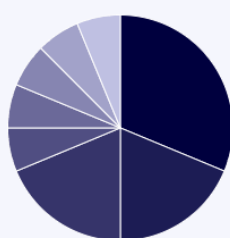
3. Les activités économiques et l'emploi

La zone d'activités économiques Les Gros:

La ZAE « Les Gros », créée en 1988, est située au nord du centre-ville, en frange avec la plaine agricole. Elle est desservie par la RD 17, en véhicules individuels ou en transports en commun (bus) via l'arrêt « Mutualité » (avec les lignes 224 ; 225 et 226). En 2021, la ZAE est composée d'environ 16 entreprises



Répartition des entreprises par activité



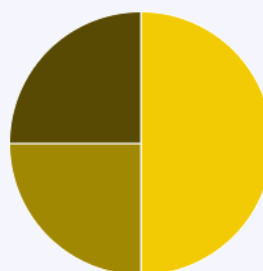
- Commerce ; réparation d'automobiles et de motos
- Activités de services administratifs et de soutien
- Construction
- Activités spécialisées, scientifiques et techniques
- Enseignement
- Industrie manufacturière
- Information et communication
- Transports et entreposage

Selon le site *simplanter*, les principales activités sont le commerce, réparation d'automobiles (Auto Back Lease...), les activités de services administratifs et la construction (Précoat 91...). Ces secteurs d'activités représentent plus de la moitié des entreprises.

Source : *Simplanter.fr*

Pour les entreprises qui ont été renseignées sur le site *simplanter*, les entreprises sont généralement des micro-entreprises, TPE ou PME.

Répartition des entreprises par taille



- Etablissement non employeur
- 1 à 2 salariés
- 6 à 9 salariés

Source : *Simplanter.fr*

3. Les activités économiques et l'emploi

La zone d'activités économiques L'Aunaie :

La ZAE de « L'Aunaie », créée en 2005, est située entre la rue Jeanne Pinet et la D191 au nord du centre-ville. Elle est desservie par la RD 191, via un carrefour giratoire au nord. En 2021, la ZAE est composée d'environ 60 entreprises principalement du secteur commercial et de services. Elle pourrait faire l'objet d'une extension prochaine à l'ouest de la RD 191.



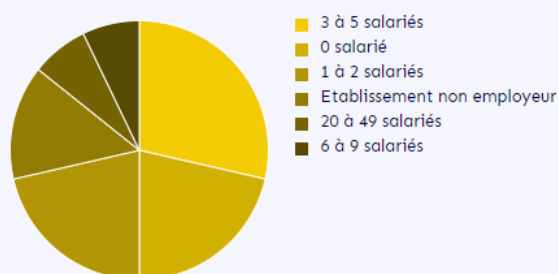
Répartition des entreprises par activité



Selon le site *simplanter*, il existe une réelle mixité des secteurs d'activités, avec néanmoins une grande part des entreprises liées à la santé humaine et l'action sociale (cabinet infirmier). Des activités de construction sont localisées au sud de la ZAE (ELF habitat...)

Pour les entreprises qui sont renseignées sur le site *simplanter*, les entreprises de moins de 5 salariés représentent près de 71 % des entreprises. Près de 14% des entreprises ont plus de 5 salariés.

Répartition des entreprises par taille



3. Les activités économiques et l'emploi

4. L'AGRICULTURE : UNE ACTIVITÉ PRÉSENTE

En 2018, il n'est recensé par l'INSEE aucun agriculteur exploitant sur la commune (selon la Chambre d'Agriculture, 2 agriculteurs exploitent les terres de Ballancourt-sur-Essonne). En revanche, des espaces agricoles sont présents sur le territoire communal. Selon les données du dernier Recensement Général Agricole (RGA), datant de 2010, l'activité agricole était alors composée de :

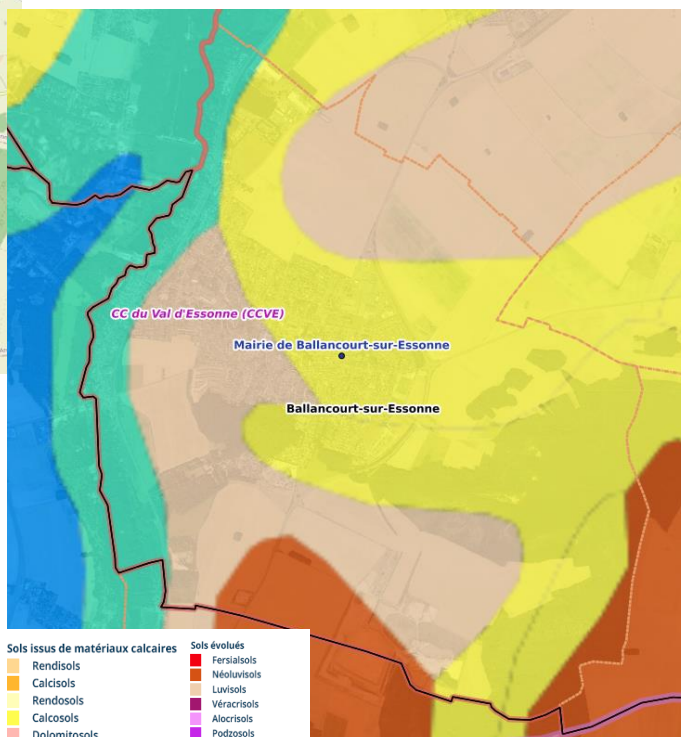
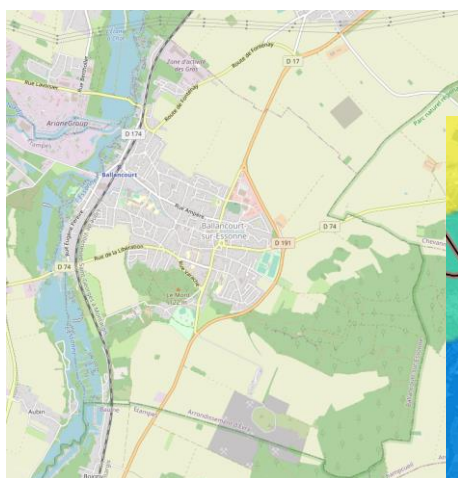
- 3 exploitations dans la commune de moins de 20 ha y compris sans SAU ;
- Un total de 627 ha de superficie agricole utilisée (SAU). Elle a diminué de 28 % de sa surface entre 2000 et 2010 ;
- 5 unités de travail annuel (UTA) équivalent au temps de travail d'une personne à temps complet pendant 1 an ;
- Environ 656 milliers d'euros de production brute standard.

En 2020, un RGA a été réalisé pour actualiser les données. Les résultats de ce recensement permettront d'avoir un regard sur l'évolution depuis 2010.

Évolution de la SAU en hectares

	1979	1988	Variation	2000	2010	Variation
Ballancourt	767	738	- 3,8 %	872	627	-28 %
Essonne	91 905	90 214	- 1,8 %	87 819	84 144	- 4,2 %

Source : Agreste



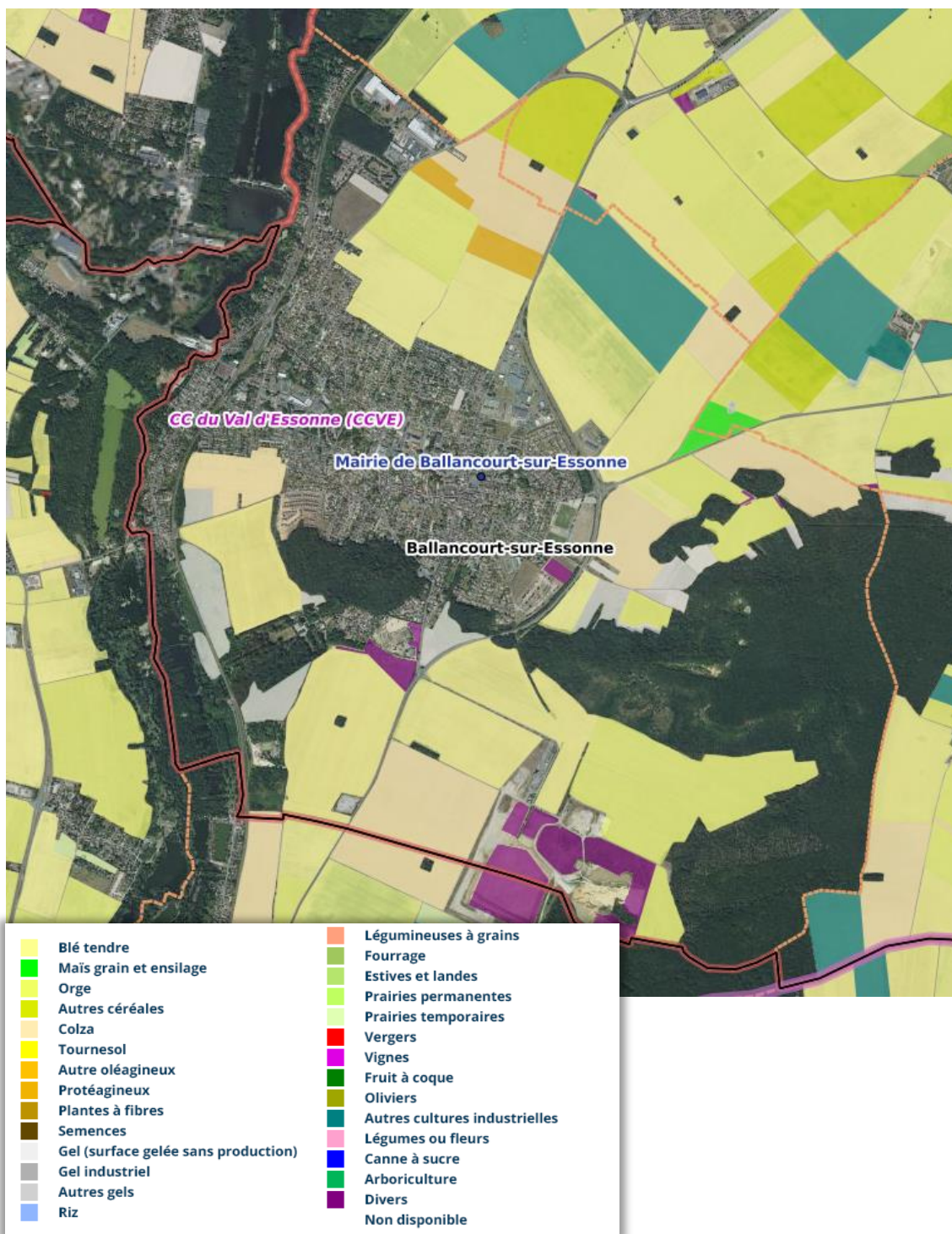
Dans le territoire communal, les sols sont principalement des types dominants suivants :

- Calcosols : un sol calcaire est filtrant, fertile si profond, mais alcalin et sec si peu profond ;
- Luvisols et néoluisols qui sont considérés comme des sols évolués, et présentent une bonne fertilité agricole malgré une saturation possible en eau dans les horizons supérieurs en hiver.

Source : Espace Ville

3. Les activités économiques et l'emploi

Recensement parcellaire graphique agricole 2019



Source : Géoportail

3. Les activités économiques et l'emploi

4. L'AGRICULTURE : UNE ACTIVITÉ PRÉSENTE

Le plan des circulations agricoles ci-dessous est le fruit d'une réunion menée entre la commune et les agriculteurs exploitant des terres sur la commune. En effet, ces axes passent par des départementales, chemins agricoles, mais également des voies au sein du bourg. Il a été noté de potentiels points de blocage dus à une densification des espaces urbains.

Les circulations agricoles



Source : Espace Ville

Etat initial de l'environnement



1. Les caractéristiques physiques du territoire

1. La topographie et la géologie

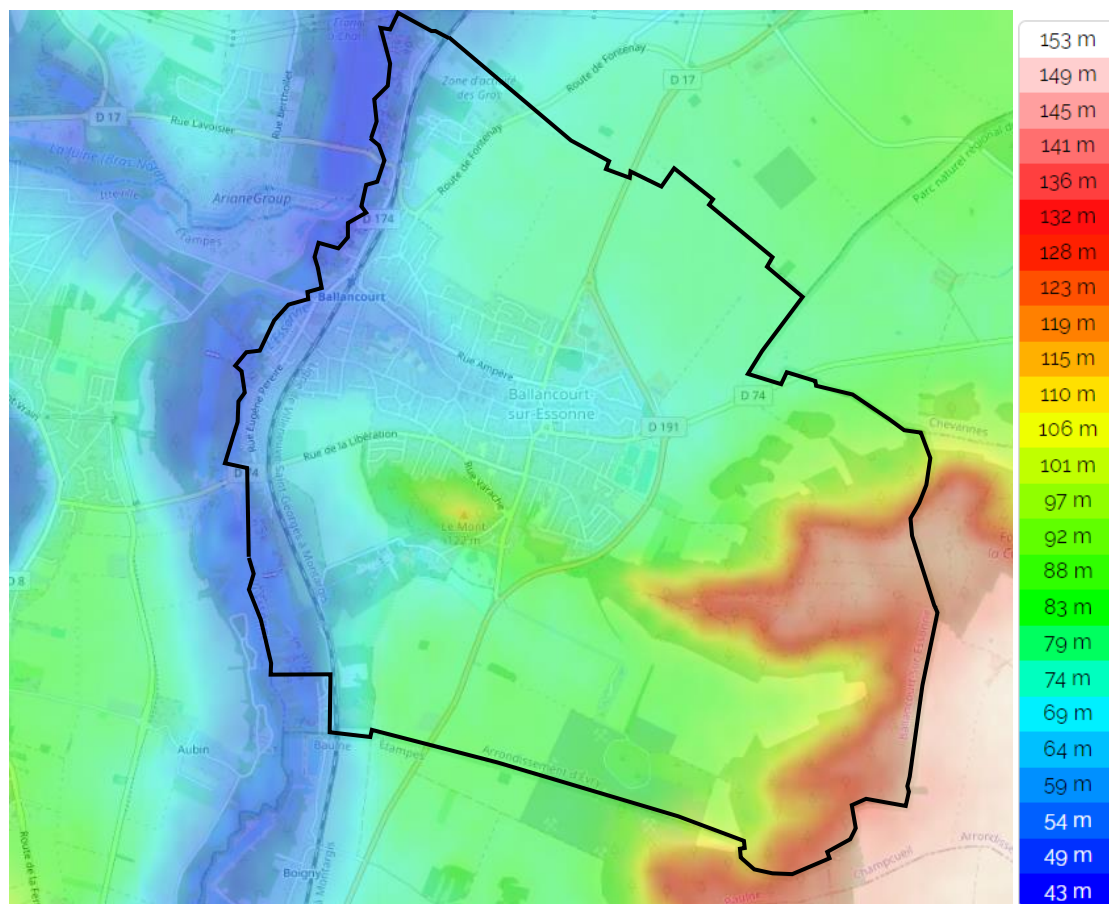
La topographie

L'implantation de Ballancourt se situe à cheval entre le plateau de cultures et la vallée de l'Essonne. Le relief adopte ici une morphologie induite par les formations géologiques du territoire, soumises à l'action de l'érosion par l'eau et le vent.

L'altitude varie en moyenne entre + 50 m (lit de l'Essonne) et +140 m (site de la Butte). Certains éléments de la géographie sont clairement perceptibles en raison de leur hauteur sur l'espace du plateau : le Mont (115 m), la Butte (140 m) ainsi qu'une série de petites buttes situées plus au nord.

Le paysage est marqué par les vallées de l'Essonne et de la Juine qui se rejoignent à hauteur de Ballancourt. Les constructions étalées autour du ru qui rejoint l'Essonne, s'échelonnent sur une altimétrie allant de 50 m (fond de vallée) à 73 m sur le plateau. Le centre historique culmine à environ 70 m d'altitude, dominant ainsi la vallée

Carte du relief



Source : topographic-map

1. Les caractéristiques physiques du territoire

La géologie

La carte géologique de Ballancourt est marquée par la présence de différentes formations. La ville est située à la croisée des plateaux calcaires de la Brie et de la Beauce. Ceux-ci sont recouverts de limons, formation favorable à la culture des sols.

Au Sud-Est de Ballancourt le plateau calcaire est sillonné d'une barre de grés orientée Est/Ouest. Cette roche détritique plus dure et donc moins sensible à l'érosion a été moins érodée que la roche calcaire laissant émerger quelques éléments géographiques remarquables (le Mont, la Butte et une série de petites résurgences au Nord).

Moins adapté à la culture céréalière, le massif gréseux est planté des boisements aisément lisibles dans le paysage. Une carrière exploitant le sable de Fontainebleau figure au pied.

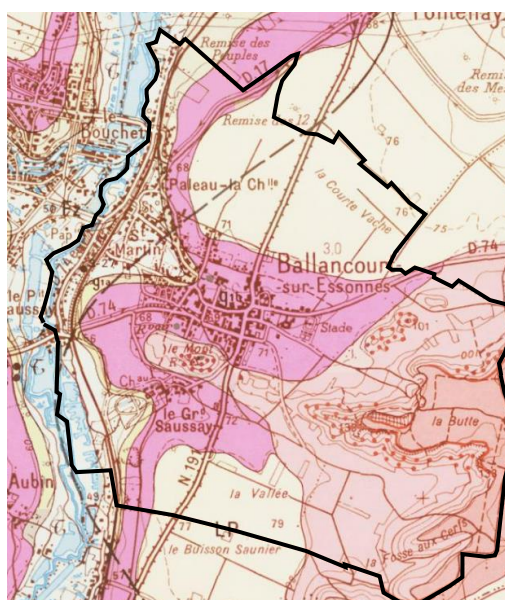
Le centre du village est situé sur une strate de calcaire et argiles à meulière sous laquelle sont présentes des argiles vertes, affleurant de part et d'autre de la vallée au pied des coteaux.

Le fond de vallée est quant à lui composé d'alluvions déposées par les cours d'eau.

Enfin, en confrontant la carte géologique aux cartes des retraits/gonflements d'argiles, et celle des marnes, on constate que le périmètre des zones de marnières potentielles délimitées par l'IGC coïncide quelque peu avec la localisation des couches d'argile verte. Les marnes (roches souvent à la fois argileuses et calcaires) peuvent alors poser des problèmes de cavités souterraines entraînant des affaissements de terrain, ainsi que des problèmes de gonflement et de rétractation en raison de la présence d'argiles., dominant ainsi la vallée.

Le centre historique culmine à environ 70 m d'altitude, dominant ainsi la vallée

Carte de la géologie



Source : géoportail

1. Les caractéristiques physiques du territoire

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC)

Le schéma départemental des carrières (SDC) de l'Essonne en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral du 12 mai 2014. Il identifie les matériaux disponibles à l'échelle du Département, ainsi que les zones dans lesquelles l'exploitation de ces matériaux est possible.

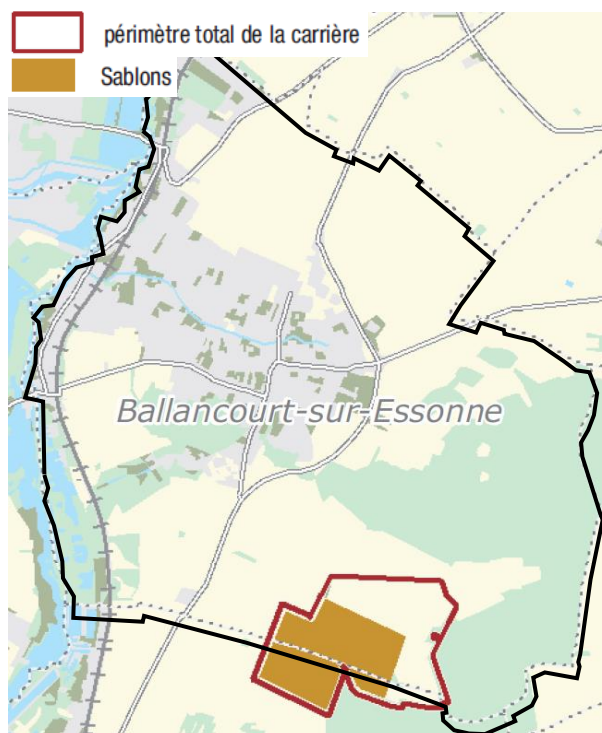
On distingue trois catégories de zones où l'on peut installer des carrières :

- les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite ;
- les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières ;
- les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

Ballancourt-sur-Essonne repose sur un gisement de sable et grès de Fontainebleau, qui affleure sur le territoire communal. Ce dernier se trouve être sur la limite qualitative de ces granulats, faisant qu'au Nord leur exploitation est destinée au BTP et au Sud à l'activité industrielle.

Actuellement, il subsiste une carrière à Ballancourt, au sud de la commune sur 23 hectares, mais sa superficie totale de 42 hectares s'étend également sur Baulne. Elle est exploitée par SEMAVERT, groupe Semardel.

Les gisements de matériaux de carrières



Source : Schéma Départemental des Carrières de l'Essonne

NB : L'arrêté n°2018-PREF-DCPPAT/BUPPE/231 du 15 novembre 2018 a modifié les limites territoriales entre les communes de Ballancourt-sur-Essonne et Baulne. Compte-tenu de l'impossibilité technique de modifier la cartographie, cette modification des limites communales n'est pas prise en compte dans la cartographie ci-dessus

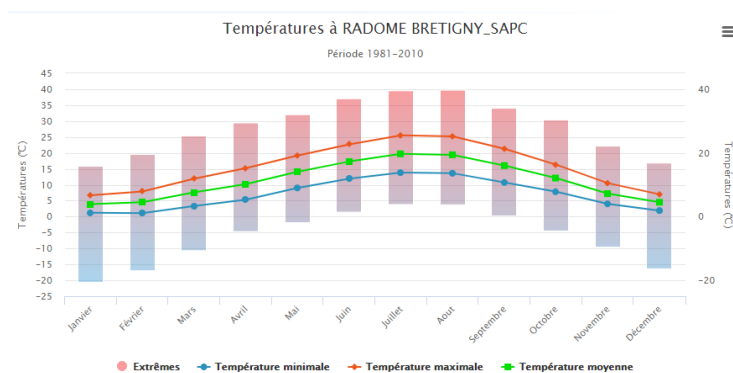
1. Les caractéristiques physiques du territoire

2. Le climat

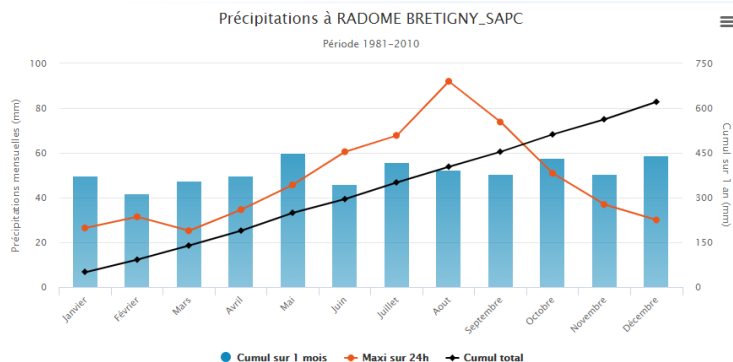
Ballancourt-sur-Essonne bénéficie d'un climat océanique dégradé aux hivers frais et aux étés doux et elle est régulièrement arrosée sur l'ensemble de l'année. Cependant, la commune possède quelques spécificités en comparaison du climat de la région dû au relief avoisinant. Les étés sont doux mais aussi humides à cause de la proximité des étangs. Le vent dominant va du Sud-Ouest vers Nord-Est.

Sur la normale 1981 -2010 (données officielles) sur la station de Bretigny-sur-Orge qui est la plus proche géographiquement, les mois les plus chauds sont juillet et août avec des températures moyennes de 19,7 °C et 19,4 °C. A l'inverse, les mois les plus froids sont les mois de janvier et décembre avec des températures moyennes de 3,9 °C et 4,9 °C.

Données climatologiques



Les précipitations sont bien réparties tout au long de l'année avec un cumul total de 621 mm sur une année. Cependant, les mois les plus pluvieux sont Mai et Décembre avec des précipitations de 59,9 mm et 58,7 mm. A l'inverse, les mois les plus secs sont les mois de Février et Juin avec 42 mm et 60,5 mm.



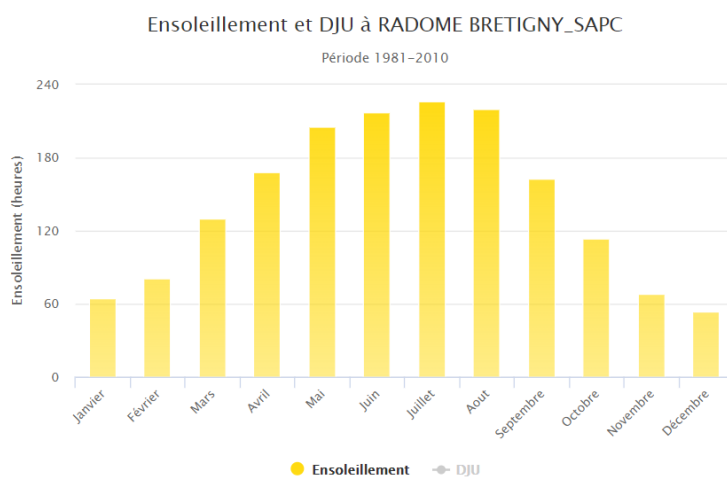
Source : Infoclimat

1. Les caractéristiques physiques du territoire

2. Le climat

L'ensoleillement est comparable à la moyenne des régions du Nord de la Loire avec 1 709 heures par an. Les mois de juin et juillet sont les plus ensoleillés avec 226 et 219 heures de soleils. A l'inverse, les mois de janvier et décembre sont moins ensoleillés avec 64 et 53 heures d'ensoleillement. L'ensoleillement est à mettre en corrélation avec les températures.

Données d'ensoleillement



Source : Infoclimat

1. Les caractéristiques physiques du territoire

3. L'hydrographie

L'hydrogéologie

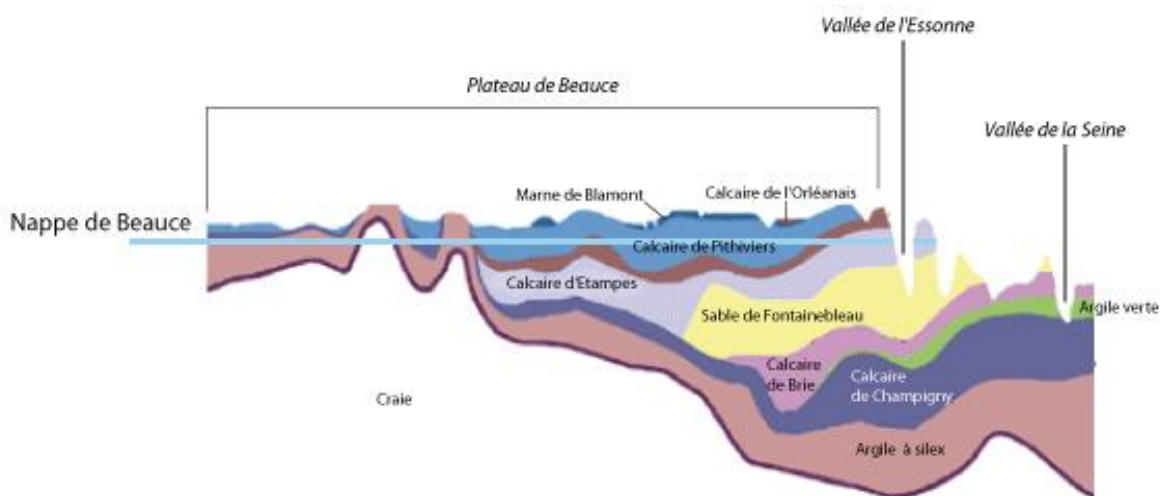
Le système de la nappe de Beauce est le principal aquifère du secteur d'étude. Il se compose des nappes de calcaires de Beauce, des sables de Fontainebleau, des calcaires de Brie et des calcaires de Champigny. La nappe s'alimente de manière quasi exclusive par les pluies efficaces de son domaine d'affleurement. Contrairement à la plupart des autres cours d'eau, la rivière Essonne ne se forme pas à partir d'une source unique, mais à partir de résurgences des eaux souterraines de la nappe des calcaires de Beauce qui contribuent à augmenter progressivement son débit sur quasiment toute la longueur de son cours (source : SIARCE).

Le débit de l'Essonne est ainsi fortement lié à la charge de l'aquifère mesurée dans les piézomètres témoins. L'étude de la pluviométrie a montré qu'il n'existe pas de relation entre la pluie ou la pluie efficace et le débit pour une même période à l'échelle mensuelle (source : SAGE nappe de la Beauce).

Bien que ce soit au Nord que la nappe de Beauce est la plus vulnérable, la commune de Ballancourt-sur-Essonne semble disposer d'une structure géologique la protégeant.

Par ailleurs, d'après le BRGM, le potentiel géothermique des aquifères présents sur la commune est principalement fort. Il est toutefois moyen le long de la vallée de l'Essonne et au Sud-Est du territoire communal, sur la couche des calcaires de Beauce et d'Etampes.

Coupe géologique de la vallée de l'Essonne



Source : SIARCE

1. Les caractéristiques physiques du territoire

3. L'hydrographie

Le réseau hydrographique

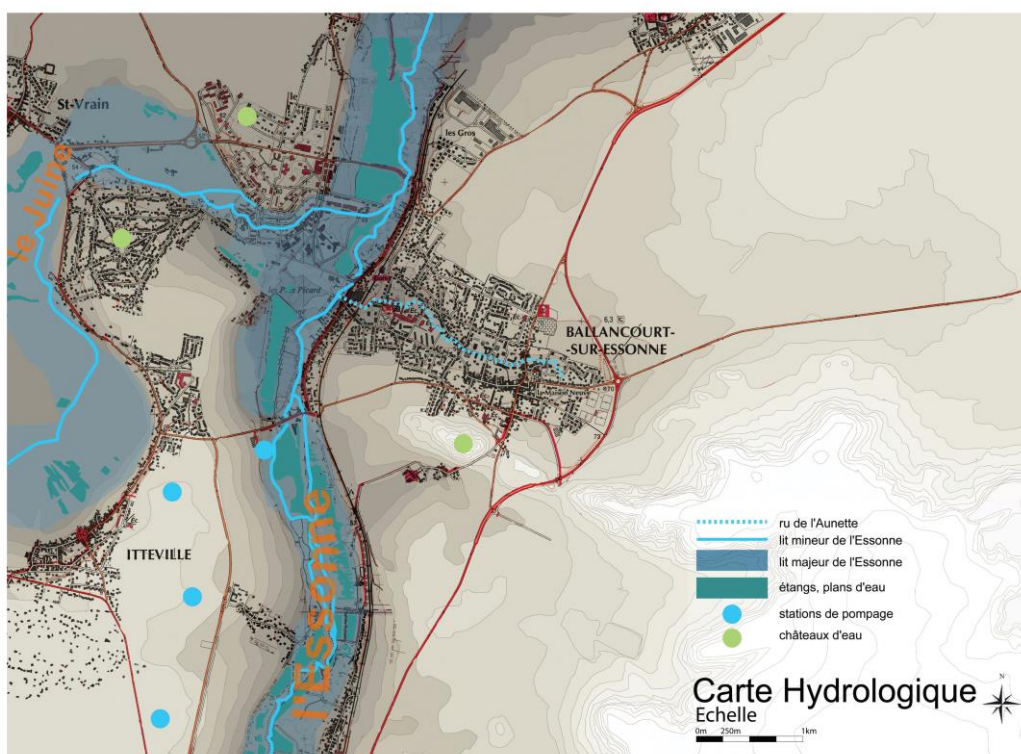
La carte hydrologique de Ballancourt permet une lecture du lit mineur de l'Essonne ainsi qu'un de ses affluents qui sillonne de nombreux plans d'eau s'étalant dans le lit majeur.

Les vallées de l'Essonne et de la Juine se rejoignent au niveau de Ballancourt en créant un éperon sur la rive d'en face.

Le ru traversant la ville de Ballancourt prend naissance dans le plateau. Largement canalisé, recouvert, il est présent visuellement de manière intermittente dans le tissu urbain.

Les eaux de surface sont ainsi des éléments rares sur le plateau.

Le réseau hydrographique



Source : PLU approuvé le 8 mars 2012, Atelier Altern

1. Les caractéristiques physiques du territoire

3. L'hydrographie

Les documents supra communaux en vigueur

Le SDAGE Seine Normandie

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006 rénove le cadre global défini par la loi du 3 janvier 1992 et renforce la portée juridique des outils de planification notamment le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin (SDAGE) Seine Normandie. Celui a été adopté pour la période 2022-2027 le 23 mars 2022 par le comité de bassin. Il a été publié le 6 avril 2022 au journal officiel.

Ce schéma identifie 5 orientations fondamentales pour œuvrer à l'amélioration de la gestion de l'eau sur le bassin Seine-Normandie :

- Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
- Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux changements climatiques
- Protéger et restaurer la mer et le littoral

Le SAGE Nappe de Beauce

La commune de Ballancourt-sur-Essonne est soumise au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la nappe de Beauce. Cette dernière s'étend sur environ 9500 Km² de la Seine à la Loire et se trouve répartie sur deux grands bassins : Loire Bretagne et Seine Normandie et deux régions : Centre et Ile-de-France. Ce SAGE a été approuvé le 11 juin 2013 dont les orientations sont les suivantes :

- Atteindre le bon état des eaux
- Gérer quantitativement la ressource
- Assurer durablement la qualité de la ressource
- Préserver les milieux naturels
- Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissèlement

1. Les caractéristiques physiques du territoire

3. L'hydrographie

Les zones humides

Les dispositions de la loi du 3 janvier 1992 (loi sur l'eau) ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau, visant notamment à assurer la préservation des zones humides. D'après l'article 2 de cette loi, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire » et dont « la végétation, quand elle existe, est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île de France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 Juin 2008 modifié, critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation. Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région Ile-de-France en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Elle s'appuie sur :

- un bilan des études et une compilation des données préexistantes
- l'exploitation d'images satellite pour enrichir les informations sur le critère sol

Ces données ont ainsi été croisées, hiérarchisées et agrégées pour former la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides.

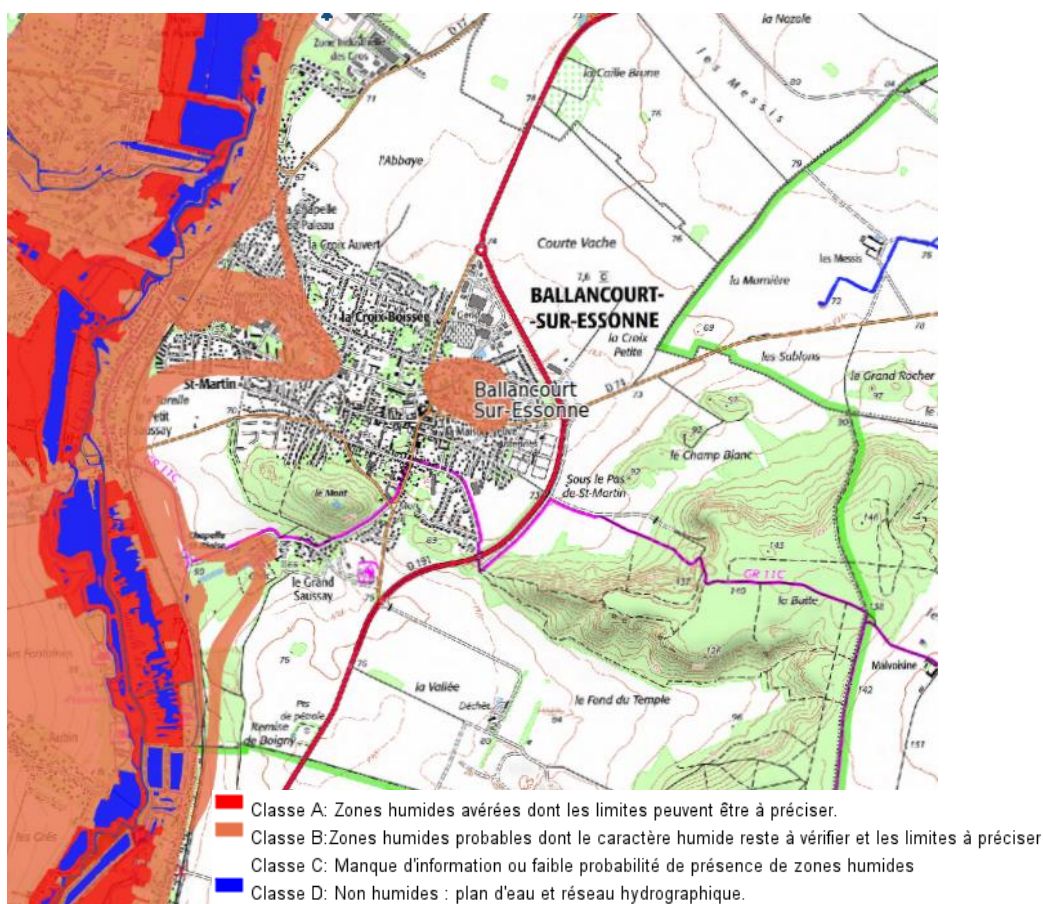
Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE selon deux critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

La commune est concernée par les classes A, B et D identifiées par la DRIEE. La classe D correspond à l'Essonne et au nombreux plans d'eaux se situant dans le lit majeur. La classe A correspond à des milieux dont le caractère humide ne présente pas de doute, mais dont la délimitation reste imprécise. Enfin, la classe B sont des milieux laissant présager une forte probabilité de zone humide comme par exemple aux alentours du ru.-

1. Les caractéristiques physiques du territoire

3. L'hydrographie

Carte des zones humides



Source : DRIEE

La qualité de l'eau de l'Essonne

Tous les 6 ans, le bassin Seine Normandie effectue un état des lieux du territoire pour connaître l'état de la pollution des masses d'eau. Cet état des lieux décrit l'état des masses d'eau, les pressions qui s'exercent sur ces masses d'eau et l'évolution de ces pressions sous l'effet de l'évolution du contexte et des mesures déjà engagées. Pour cela, des indicateurs de « bon état » ont été mis en place pour déterminer l'atteinte de ces objectifs

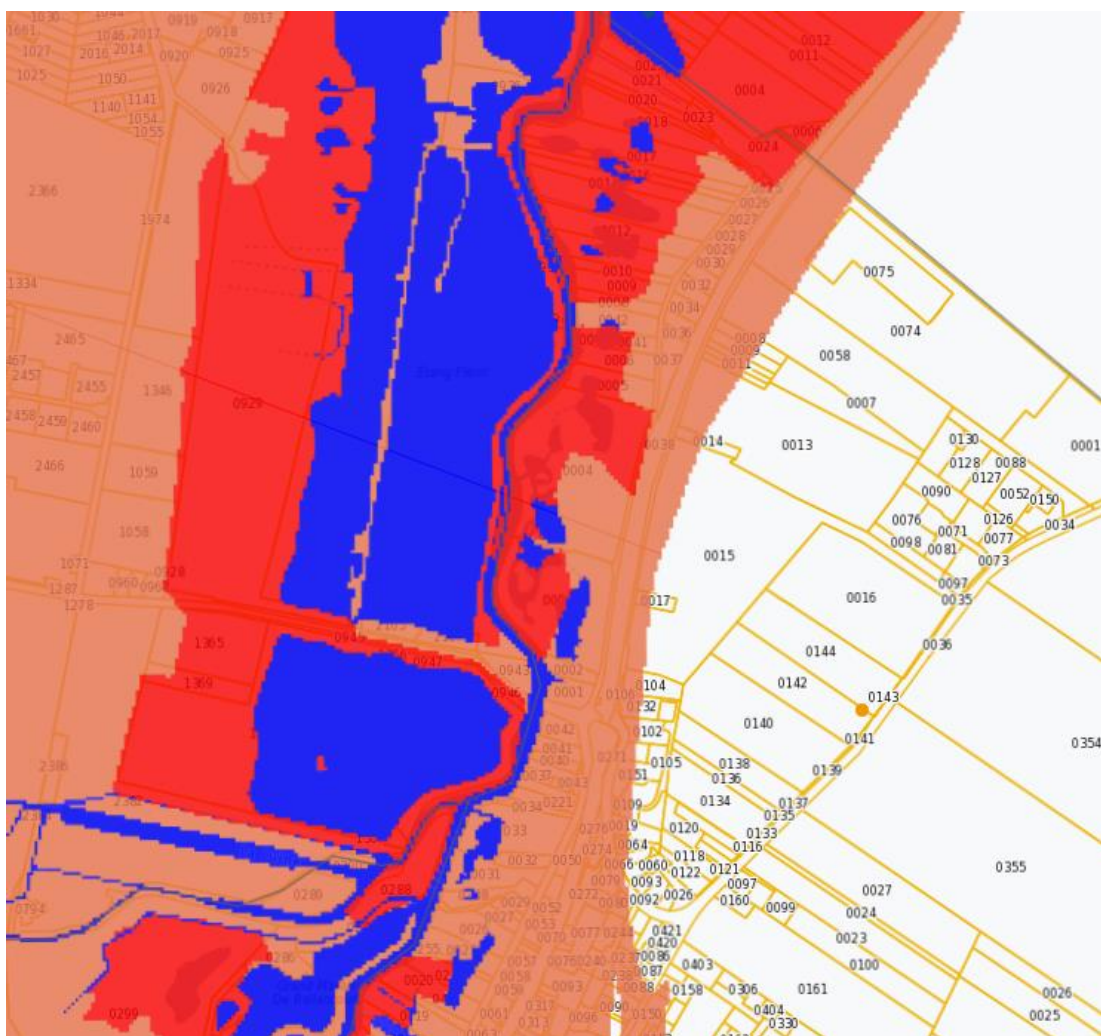
Pour les rivières :

- l'état écologique : l'analyse des organismes vivant dans l'eau, et les constantes liées à leurs habitats (température, oxygène dissous, hydromorphologie, etc.)
- l'état chimique : les concentrations de certaines particules chimiques dans l'eau.

1. Les caractéristiques physiques du territoire

3. L'hydrographie

Carte des zones humides

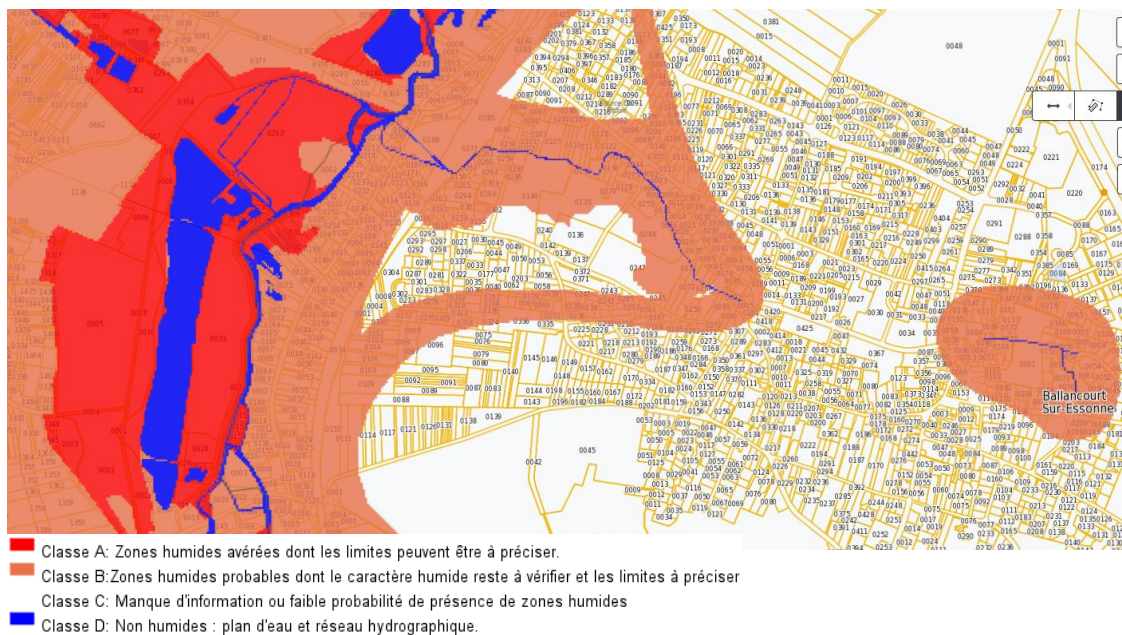


- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.

1. Les caractéristiques physiques du territoire

3. L'hydrographie

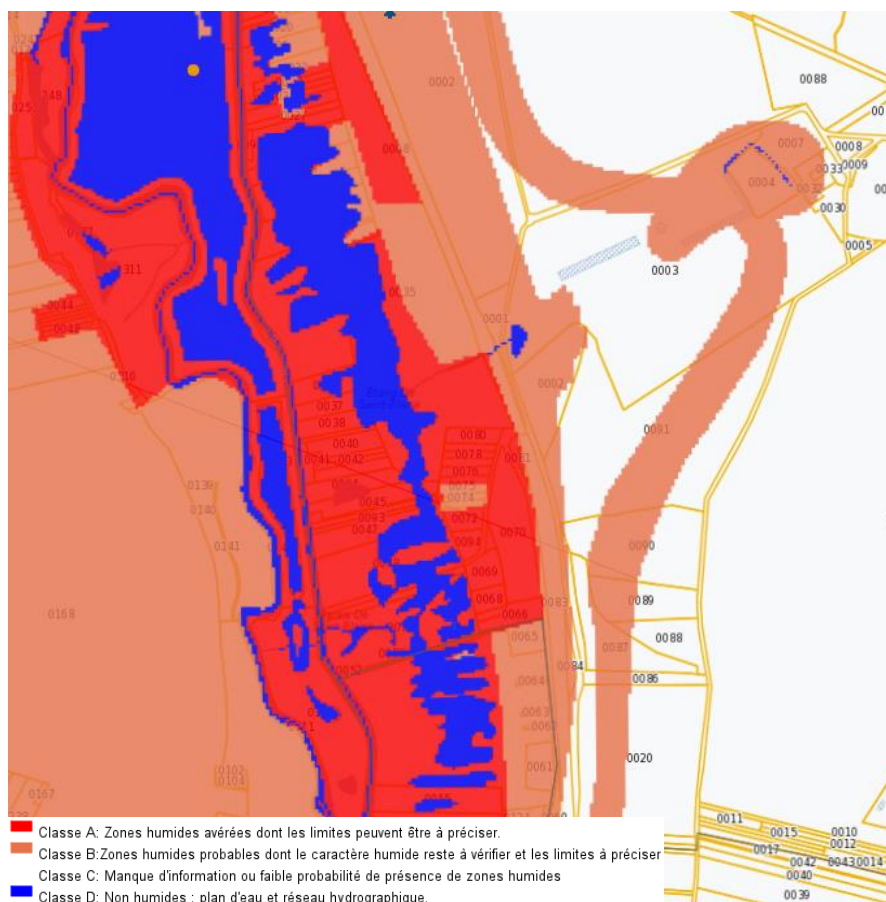
Carte des zones humides



1. Les caractéristiques physiques du territoire

3. L'hydrographie

Carte des zones humides



Source : DRIEE

La qualité de l'eau de l'Essonne

Tous les 6 ans, le bassin Seine Normandie effectue un état des lieux du territoire pour connaître l'état de la pollution des masses d'eau. Cet état des lieux décrit l'état des masses d'eau, les pressions qui s'exercent sur ces masses d'eau et l'évolution de ces pressions sous l'effet de l'évolution du contexte et des mesures déjà engagées. Pour cela, des indicateurs de « bon état » ont été mis en place pour déterminer l'atteinte de ces objectifs

Pour les rivières :

- l'état écologique : l'analyse des organismes vivant dans l'eau, et les constantes liées à leurs habitats (température, oxygène dissous, hydromorphologie, etc.)
- l'état chimique : les concentrations de certaines particules chimiques dans l'eau.

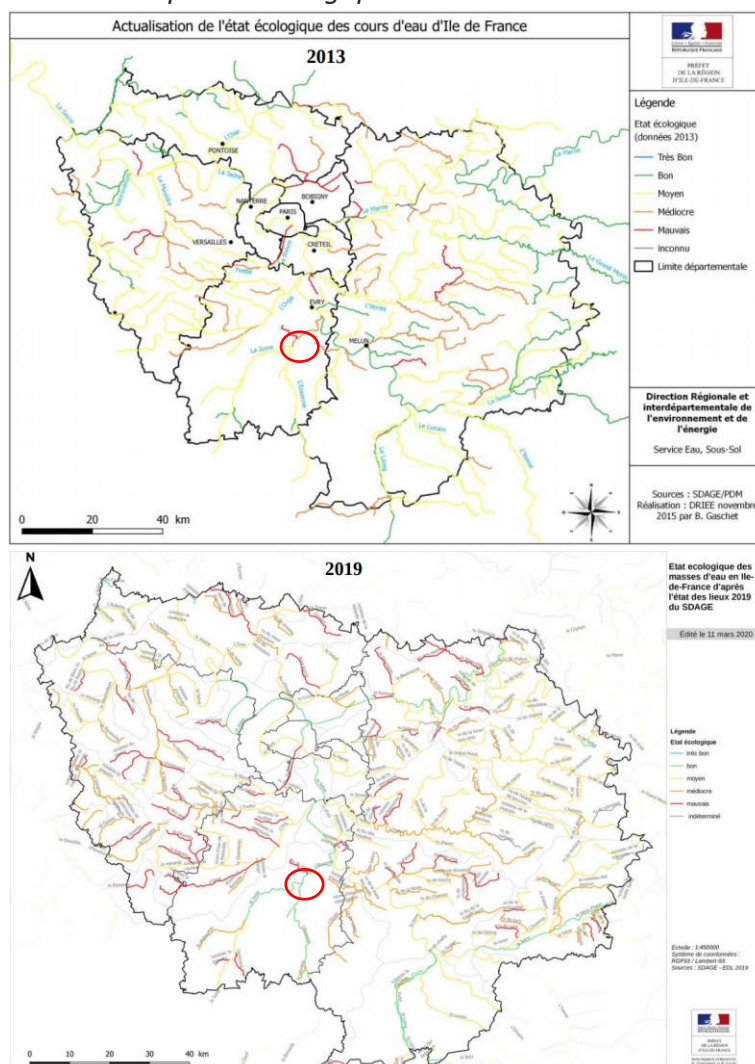
1. Les caractéristiques physiques du territoire

3. L'hydrographie

L'état écologique de l'Essonne s'est amélioré entre 2013 et 2019. En effet, en 2013 la qualité de l'eau se dégradait d'amont en aval. Elle passait d'une bonne qualité écologique à une qualité médiocre à l'exutoire. Au niveau de Ballancourt, la qualité est moyenne.

En 2019, la qualité écologique de l'Essonne est bonne d'amont en aval, marquant un fort progrès de sa qualité écologique sur cette période. Néanmoins, la qualité de l'eau de l'Essonne est mauvaise du point de vue des pollutions observées, notamment à l'arsenic. En effet, entre 2014 et 2019, la présence d'arsenic est supérieure au seuil de 0,83. Les valeurs sont comprises entre 0,91 et 1,2. Etant donné qu'il y a une valeur qui ne respecte pas les normes, la classification de la qualité de l'eau indique que l'eau de l'Essonne est globalement de mauvaise qualité.

Évolution de la qualité écologique de l'Essonne entre 2013 et 2019



Source : SDAGE Seine Normandie

2. La biodiversité et la trame et bleue

1. Les espaces d'intérêt écologique

Les zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

La commune de Ballancourt-sur-Essonne est concernée par trois ZNIEFF de type 1 (secteur de superficie limitée, caractérisé par son intérêt biologique remarquable), et une ZNIEFF de type 2 (secteur plus vaste englobant des ensembles écologiques riches), qui sont :

La « Zone humide d'Echarcon, du Bouchet à Mennecy » (n° 91244001, type 1), qui concerne cinq autres communes. Cette zone marécageuse de vallée comprend des milieux de tourbières et marais, des eaux dormantes eutrophes et de la végétation aquatique flottante ou submergée, qui sont déterminants dans son classement en ZNIEFF. D'autres milieux non déterminants sont également présents comme des aulnaies frênaies, des roselières, des formations à grandes laïches, des cladiaies, des peupleraies plantées, des chênaies-charmaies et des écrans d'arbre et haies... Les actions humaines (pêche, chasse, aménagements, rejets ...) représentent de nombreuses menaces pour le site.

Les « carrières à Ballancourt » (n° 91045001, type 1) qui sont exclusivement situées sur la commune, sur une superficie de 111,7 hectares. Cette zone comprend des pelouses silicicoles et calcicoles ainsi qu'une végétation de rochers calcaires. Il s'agit d'un site fréquenté étant donnée la présence de chemins ruraux, cette fréquentation peut éventuellement être une menace pour le site.

Le « Marais de Saint-Blaise » (n° 91045002, type 1) qui s'étend sur 25 hectares et ne franchit pas les limites communales. Cette zone contient des formations amphibies, et des rives exondées, des lacs, étangs et mares ; mais aussi des bas-marais alcalins, des roselières et des bois marécageux à aulne, saule et piment royal. Ces milieux et espèces déterminent le classement de la zone en ZNIEFF. D'autres milieux remarquables bénéficient de ce classement, notamment des espaces aquatiques. Certaines activités humaines sont présentes, pouvant entraîner des nuisances liées à la sur fréquentation du lieu.

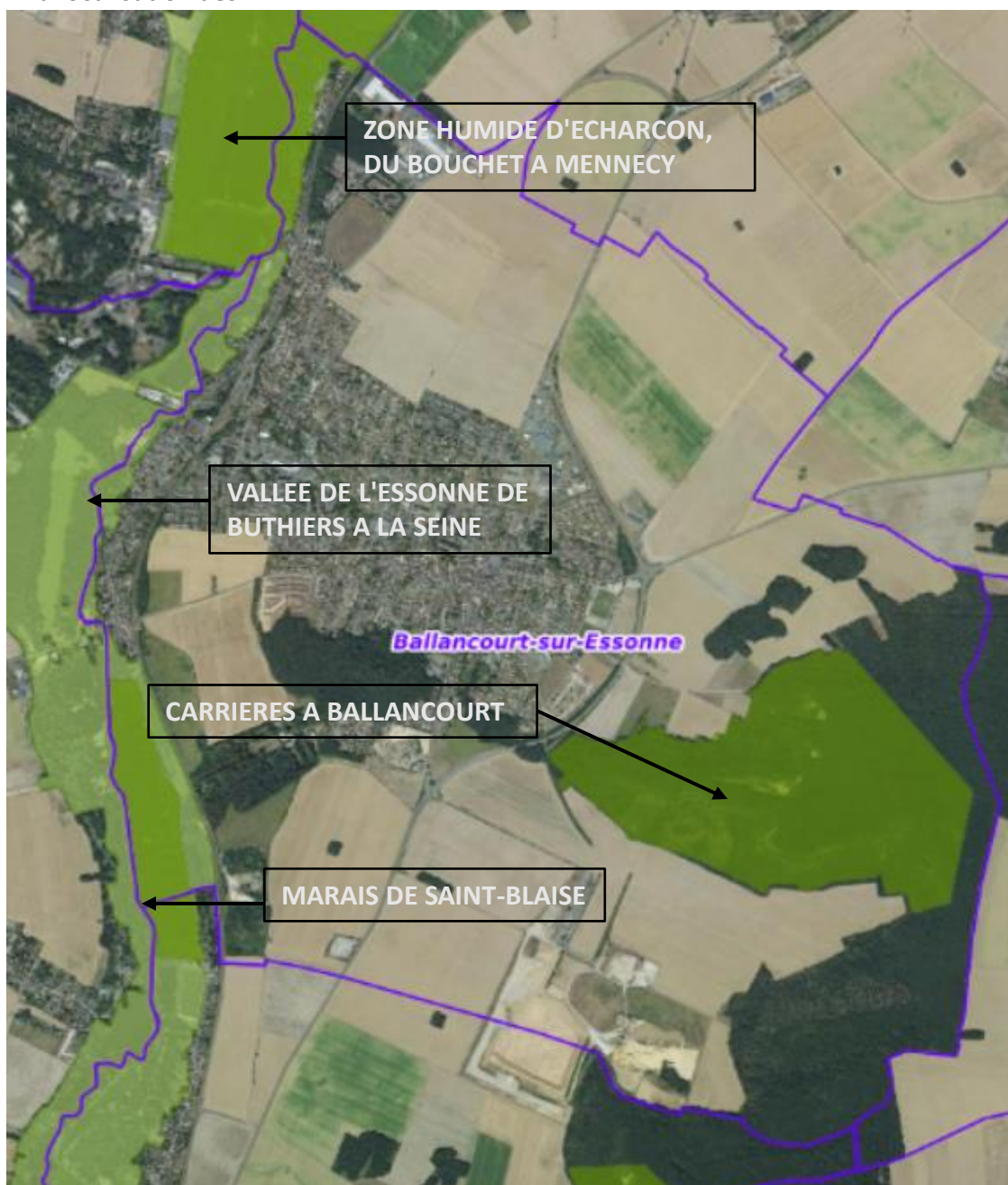
La « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine » (n°1514, type 2) qui abrite de nombreux oiseaux, mammifères, insectes et batraciens. Certaines espèces d'oiseaux sont particulièrement recherchées. Il s'agit également d'une zone de tourbière et de marais. Ce vaste espace (6000 hectares) peu morcelé possède un intérêt écologique majeur. Elle est sous propriété de l'autorité publique (état et collectivité territoriale).

L'existence d'une ZNIEFF n'est pas synonyme de protection réglementaire. Il s'agit davantage d'un travail scientifique de l'Etat (art. 411.5 du Code de l'environnement) permettant de répertorier des espèces à protéger et d'en acquérir une meilleure connaissance. Cependant, il est recommandé de tenir compte de ces prescriptions en prévoyant sur ces secteurs la délimitation de zones naturelles.

2. La biodiversité et la trame et bleue

1. Les espaces d'intérêt écologique

La localisation des ZNIEFF



Source : Géoportail

2. La biodiversité et la trame et bleue

1. Les espaces d'intérêt écologique

Les Espaces naturels sensibles

Les espaces naturels sensibles (ENS) sont des zones naturelles remarquables et fragiles qui bénéficient d'une action de protection et de promotion menée par le Département en collaboration avec différents partenaires (collectivités locales, associations, ...).

Menée depuis 1989, la politique active de préservation des espaces naturels sensibles se définit autour de trois critères :

- la richesse naturelle (au plan floristique, faunistique, écologique et géologique)
- la qualité du cadre de vie (paysages naturels, culturels, intérêt pédagogique ou de détente)
- la fragilité (pression de l'urbanisation, urbanisation non contrôlée, espaces abandonnés, présence de nuisances ou de pollutions diverses).

Depuis le 3 avril 2023, l'assemblée départementale a adopté un nouveau Schéma Départemental des ENS (SDENS) pour la période 2023-2030. Face aux différents enjeux environnementaux et climatiques, 7 orientations ont été définies par le Département dans ce schéma :

- Poursuivre une politique d'acquisition et de préservation ciblée au sein des Périmètres départementaux d'intervention foncière (PDIF) et renforcer les dispositifs d'acquisition par les communes et les EPCI ;
- Gérer et mettre en œuvre les moyens nécessaires pour que l'intégralité des espaces naturels bénéficient d'un niveau de gestion minimal ;
- Renforcer les équipes d'animateurs pour pouvoir accueillir davantage d'essoniens, notamment scolaires, sur les sites ;
- Connaître et faire connaître les richesses naturelles au service de la production de savoirs (observations, études, suivis, portés à connaissance...);
- Favoriser la biodiversité urbaine (nature en ville, jardins naturels sensibles) ;
- Caractériser, cartographier et préserver les sols vivants (trame brune) ;
- Utiliser les ENS comme outil de promotion du territoire et de valorisation de l'identité essonniennne.

Suite à l'adoption du nouveau schéma, tout espace en zonage N (voire A dans le cas de remises boisées, haies, bosquets ou mares) est considéré comme éligible à la politique départementale et aux aides financières associées, au titre des ENS.

Source : Conseil départemental de l'Essonne

2. La biodiversité et la trame et bleue

1. Les espaces d'intérêt écologique

Les zones Natura 2000

Le territoire de Ballancourt-sur-Essonne n'est pas directement concerné par un périmètre de site Natura 2000 directive Oiseaux, mais il jouxte celui se trouvant sur la commune de Fontenay-le-Vicomte.

Les espaces naturels sensibles















Source : Géoportail

2. La biodiversité et la trame et bleue

2. La biodiversité et la trame verte et bleue

La biodiversité















L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) a recensé 1077 taxons terminaux au sein de la commune. La plupart d'entre eux sont indigènes. C'est-à-dire que ce sont des espèces qui se développent naturellement dans une région donnée sans intervention humaine. Parmi elles, 60 sont menacées à des degrés différents. Le nombre important d'espèces menacées présentes sur le territoire communal est consécutif de la diversité des biotopes présents sur le territoire communal, avec notamment la présence des zones humides de la vallée de l'Essonne, ou des espaces boisés.

Nom(s) cité(s)	Nom vernaculaire	Catégorie Régionale	Nom(s) cité(s)	Nom vernaculaire	Catégorie Régionale
 <i>Agrostemma githago</i> L.	Nielle des blés	CR	 <i>Anagallis tenella</i> (L.) L.	Mouron délicat	EN
 <i>Crepis foetida</i> L.	Crépide fétide	CR	 <i>Carex ericetorum</i> Pollich	Laïche des bruyères	EN
 <i>Dianthus superbus</i> L.	Œillet magnifique	CR	 <i>Cephalanthera longifolia</i> (L.) Fritsch	Céphalanthère à grandes fleurs	EN
 <i>Merops apiaster</i>	Guêpier d'Europe	CR	 <i>Emberiza calandra</i>	Bruant proyer	EN
 <i>Stachys germanica</i> L.	Epiaire d'Allemagne	CR	 <i>Hypericum montanum</i> L.	Millepertuis des montagnes	EN
			 <i>Leonurus cardiaca</i> L.	Agripaume cardiaque	EN
			 <i>Linum leonii</i> F.W.Schultz	Lin de Léo	EN

CR : En danger critique
EN : En danger
VU : Vulnérable

2. La biodiversité et la trame et bleue

2. La biodiversité et la trame verte et bleue

Nom(s) cité(s)	Nom vernaculaire	Catégorie Régionale	Nom(s) cité(s)	Nom vernaculaire	Catégorie Régionale
 <i>Microphyrum tenellum</i> (L.) Link	Catapode des graviers	EN	 <i>Sedum villosum</i> L.	Orpin pubescent	EN
 <i>Moenchia erecta</i> (L.) G.Gaertn., B.Mey. & Scherb.	Céraiste dressé	EN	 <i>Serinus serinus</i>	Serin cini	EN
 <i>Myotis daubentonii</i>	Murin de Daubenton	EN	 <i>Silene noctiflora</i> L.	Silène de nuit	EN
 <i>Ononis pusilla</i> L.	Bugrane naine	EN	 <i>Spiranthes spiralis</i> (L.) Chevall.	Spiranthe d'automne	EN
 <i>Orobancha rapum-genistae</i> Thuill.	Orobanche du genêt	EN	 <i>Streptopelia turtur</i>	Tourterelle des bois	EN
 <i>Phylloscopus trochilus</i>	Pouillot fitis	EN	 <i>Alauda arvensis</i>	Alouette des champs	VU
 <i>Sedum hirsutum</i> All.	Orpin hérissé	EN	 <i>Alyssum alyssoides</i> (L.) L.	Alysson à calices persistants	VU





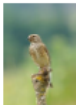









CR : En danger critique

EN : En danger

VU : Vulnérable

2. La biodiversité et la trame et bleue

2. La biodiversité et la trame verte et bleue

Nom(s) cité(s)	Nom vernaculaire	Catégorie Régionale	Nom(s) cité(s)	Nom vernaculaire	Catégorie Régionale
 <i>Anacamptis morio</i> (L.) Bateman, Pridgeon & Chase	Orchis bouffon	VU	 <i>Galium parisiense</i> L.	Gaillet de Paris	VU
 <i>Apera interrupta</i> (L.) P.Beauv.	Agrostis interrompu	VU	 <i>Hirundo rustica</i>	Hirondelle rustique, Hirondelle de cheminée	VU
 <i>Carduelis cannabina</i>	Linotte mélodieuse	VU	 <i>Hypochaeris glabra</i> L.	Porcelle glabre	VU
 <i>Carduelis chloris</i>	Verdier d'Europe	VU	 <i>Lanius collurio</i>	Pie-grièche écorcheur	VU
 <i>Dendrocopos minor</i>	Pic épeichette	VU	 <i>Misopates orontium</i> (L.) Raf.	Muflier des champs	VU
 <i>Eptesicus serotinus</i>	Sérotine commune	VU	 <i>Monotropa hypopitys</i> L.	Monotrope sucepin	VU
 <i>Filago pyramidata</i> L.	Cotonnière à feuilles spatulées	VU	 <i>Orchis simia</i> Lam.	Orchis singe	VU















CR : En danger critique

EN : En danger

VU : Vulnérable

2. La biodiversité et la trame et bleue

2. La biodiversité et la trame verte et bleue

Nom(s) cité(s)	Nom vernaculaire	Catégorie Régionale	Nom(s) cité(s)	Nom vernaculaire	Catégorie Régionale
 <i>Orobanche minor Sm.</i>	Orobanche du trèfle	VU	 <i>Saxicola rubicola</i>	Traquet pâtre, Tarier pâtre	VU
 <i>Passer domesticus</i>	Moineau domestique	VU	 <i>Setophaga striata</i>	Gobemouche gris	VU
 <i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore	VU	 <i>Somatochlora metallica</i>	Cordulie métallique	VU
 <i>Phylloscopus sibilatrix</i>	Pouillot siffleur	VU	 <i>Sterna hirundo</i>	Sterne pierregarin	VU
 <i>Pyrrhula pyrrhula</i>	Bouvreuil pivoine	VU	 <i>Sylvia borin</i>	Fauvette des jardins	VU
 <i>Ranunculus paludosus Poir.</i>	Renoncule des marais	VU	 <i>Trifolium scabrum L.</i>	Trèfle rude	VU
 <i>Riparia riparia</i>	Hirondelle de rivage	VU	 <i>Trifolium striatum L.</i>	Trèfle strié	VU







CR : En danger critique

EN : En danger

VU : Vulnérable

2. La biodiversité et la trame et bleue

2. La biodiversité et la trame verte et bleue

	Nom(s) cité(s)	Nom vernaculaire	Catégorie Régionale
	<i>Valerianella dentata</i> (L.) Pollich	Mâche dentée	VU
	<i>Valerianella rimosa</i> Bastard	Mâche à oreillettes	VU
	<i>Vanellus vanellus</i>	Vanneau huppé	VU
	<i>Veronica verna</i> L.	Véronique printanière	VU
	<i>Vicia lathyroides</i> L.	Vesce fausse-gesse	VU
	<i>Vulpia membranacea</i> (L.) Dumort.	Vulpie à longue arête	VU

CR : En danger critique

EN : En danger

VU : Vulnérable

2. La biodiversité et la trame et bleue

2. La biodiversité et la trame verte et bleue

La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est une notion issue du Grenelle de l'environnement en 2007. C'est un réseau national formé de continuités écologiques qu'elles soient terrestres ou aquatiques permettant l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels, des espèces et du bon état écologique des masses d'eau.

La trame verte et bleue se constitue de différents éléments :

- Les réservoirs de biodiversité sont les espaces qui concentrent une biodiversité plus riche ou mieux représentée que la normale où les espèces peuvent accomplir une partie ou l'ensemble de leur cycle de vie. Ces réservoirs sont de taille suffisante pour abriter et accueillir des noyaux de populations à partir desquels les individus peuvent se disperser vers d'autres réservoirs via les corridors écologiques. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du Code de l'environnement).
- Les corridors écologiques assurent les connexions entre les réservoirs de biodiversité offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Ces corridors peuvent être terrestres ou aquatiques de différents types : linéaire continu, discontinu ou « pas japonais » ou paysager.
- Les zones « tampon » permettent de faire le lien ou de séparer les éléments de la trame verte et bleue des autres modes d'occupations du sol. Cette zone tampon permet de préserver les éléments de la trame verte et bleue.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), co-élaboré par l'État et la Région, 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. À 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 oeuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil Régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de deux cartes :

- une identifiant les composantes de la trame verte et bleue
- l'autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

2. La biodiversité et la trame et bleue

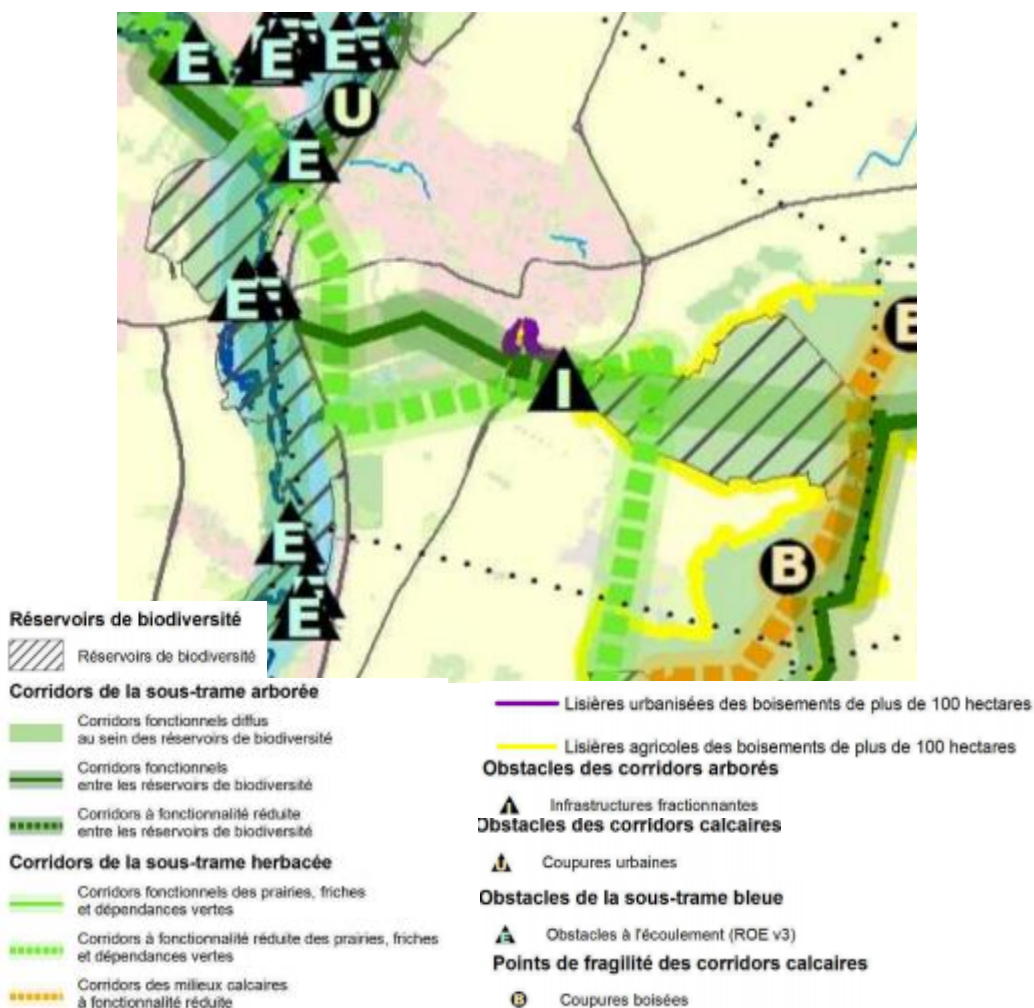
La trame verte et bleue

Concernant les composantes de la trame verte et bleue, la commune recense 2 réservoirs de biodiversité : l'Essonne pour la trame bleue et la butte pour la trame verte. Ces deux réservoirs sont traversés par des corridors fonctionnels. C'est-à-dire qu'ils sont empruntés ou susceptibles d'être empruntés par la faune de cette sous trame. Pour relier les réservoirs de biodiversité, plusieurs sous trames entrent en jeu :

- La sous trame boisée qui est fonctionnelle
- La sous trame herbacée qui est à fonctionnalité réduite

Cependant, certains éléments viennent impacter la dispersion de la biodiversité. Par exemple, la départementale 191 apparait comme étant une infrastructure fractionnante. De plus, le barrage à seuil en limite de la commune joue le rôle d'obstacle dans la dispersion de la biodiversité.

La carte des composantes



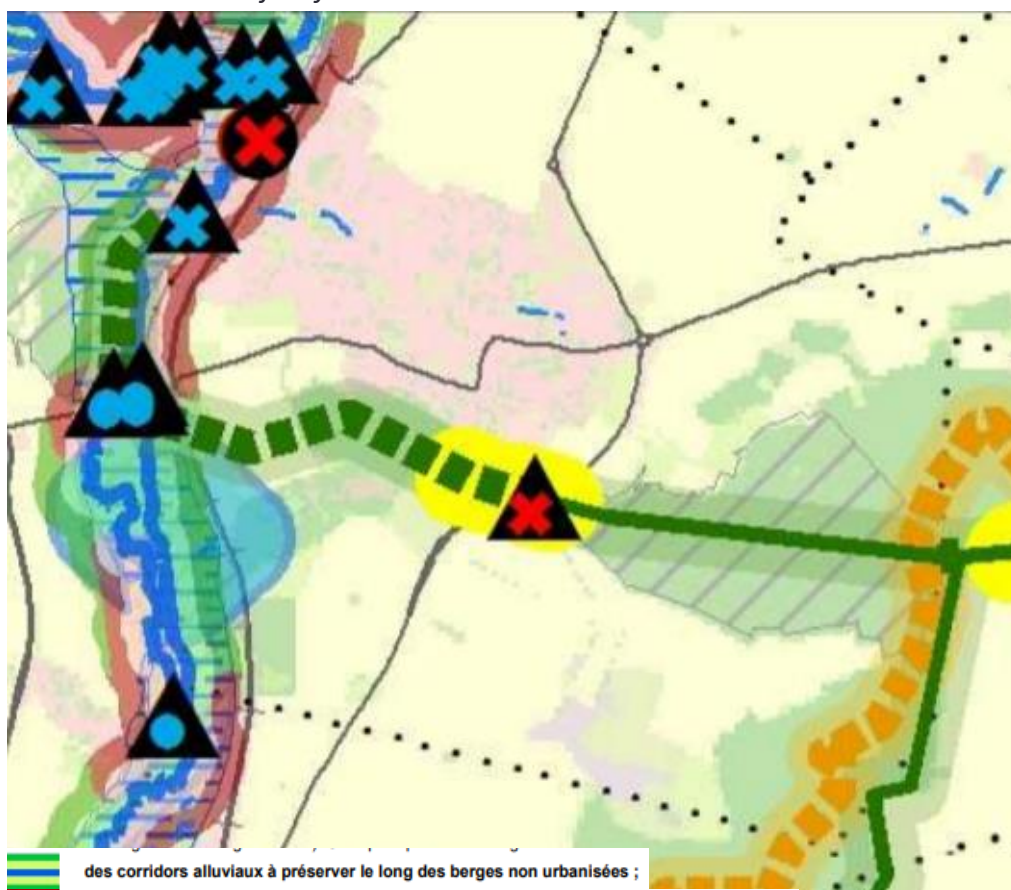
Source : SRCE







2. La biodiversité et la trame et bleue

La trame verte et bleue

Concernant les objectifs identifiés par le SRCE, la départementale apparaît comme un obstacle à réaménager ou restaurer au niveau des infrastructures de transports les plus fractionnantes (création de passage à faune). Des zones humides et des secteurs de concentration de mares et mouillères sont visibles au sein du lit majeur de l'Essonne. Les corridors alluviaux se trouvant à proximité sont à restaurer contrairement à ceux qui se trouvent en milieu naturel qui sont eux à préserver.

La carte des objectifs



-  des corridors alluviaux à préserver le long des berges non urbanisées ;
-  des corridors alluviaux à restaurer en contexte plus urbain, associés aux fleuves et rivières
-  les principaux obstacles à réaménager ou restaurer au niveau des infrastructures de transport les plus fractionnantes (création de passages à faune) ;
-  les points de fragilité des corridors arborés à consolider prioritairement (passages contraints au niveau d'un ouvrage existant sur une infrastructure linéaire dont l'intérêt pour la faune doit être évalué et le cas échéant amélioré ; zones mitées ou menacées par l'urbanisation pour lesquelles des mesures conservatoires sont à prévoir dans les documents d'urbanisme ; continuités fragilisées au sein de plaines agricoles et le long des cours d'eau).
-  les obstacles à traiter d'ici 2017 au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement (obstacles situés sur les cours d'eau classés en liste II)
-  les obstacles à l'écoulement sur les cours d'eau permanent. Pour les rivières navigables ne sont retenus que les ouvrages sans passe à poissons construite ou en construction. Pour les autres cours d'eau permanent, sont retenus tous les obstacles fragmentants (seuils, barrages) ;

Source : SRCE

2. La biodiversité et la trame et bleue

3. Le paysage

La commune s'inscrit dans les paysages de la Brie dont les atouts et caractéristiques sont les suivants (source schéma départemental des paysages) :

- de grands plateaux uniformes, creusés par les vallées de l'Yerres et de l'Essonne, qui marquent le début de la Brie agricole ;
- de vastes étendues agricoles en openfield, des horizons lointains ;
- une urbanisation dense de la vallée de l'Yerres mais une présence végétale très forte : une vallée jardinée ;
- un patrimoine architectural et urbain très riche dans la vallée de l'Yerres ;
- les vastes méandres de la vallée de l'Yerres ;
- la forêt de Sénart, un immense espace boisé urbain.

Les enjeux de préservation, de réhabilitation et de valorisation auxquels sont confrontés les paysages de la Brie :

- une urbanisation qui gagne sur les plateaux par grands lotissements, des lisières urbaines peu valorisées ;
- la ville nouvelle de Sénart : un urbanisme qui donne assez peu l'image d'une ville ;
- des paysages agricoles entrecoupés par des extensions urbaines et des infrastructures ;
- une continuité forestière fragile des Forêts de Sénart et du Rougeau avec l'allée Royale ;
- une urbanisation par quartiers en grande masse monospécifique qui communiquent peu entre eux (grands ensembles, nappes pavillonnaires, zones d'activités) ;
- des lisières forestières de la forêt de Sénart presque entièrement cernées d'urbanisation ;
- le site de la confluence de la Juine et de l'Essonne : un accès impossible ;
- des boisements qui referment la vallée de l'Essonne ;
- une image très routière des infrastructures des plateaux ;
- les coupures créées par les infrastructures : la Francilienne, la N6 et le RER D dans la vallée de l'Yerres.

A l'échelle communale, De nombreux motifs entrent en jeu dans la formation des paysages de Ballancourt-sur-Essonne.

Le regard qui y est porté est celui de la grande échelle. La grande échelle permet de comprendre le territoire de manière globale, elle met en relation des grands domaines paysagers tels que les vallées, les coteaux, les plateaux...

2. La biodiversité et la trame et bleue

3. Le paysage

Les motifs emblématiques

Il s'agit là de « l'emblème » du paysage, le porte-drapeau. Il est celui qui prévaut sur les autres motifs. Il se peut aussi parfois qu'il écrase de tout son poids médiatique et esthétique des motifs plus caractéristiques du lieu, mais non reconnus du public parce que moins pittoresques, moins vus ou moins valorisés.

Pour Ballancourt, il s'agit du Mont, qui se détache au loin sur l'horizon du plateau, et signale ainsi la présence du village. De par sa topographie, la forêt du Mont se détache du relief plus plat de la partie urbanisée offrant une vue dégagée sur cet élément naturel

Vue 3D satellite du Mont depuis le nord-ouest



Source : Google Earth

Vue sud du Mont depuis la D191



Source : Google street view

2. La biodiversité et la trame et bleue

3. Le paysage

Les motifs de charpente

Aussi remarquables soient-ils, les motifs emblématiques ne suffisent pas à eux seuls à faire paysage. Ils ne sont rien, s'ils ne sont pas portés par une charpente paysagère reconnue et parfaitement lisible. Les motifs de la charpente paysagère donnent le «sens» du territoire et recouvrent les grandes structures de la géographie du «pays». Ces grandes structures sont à l'origine de l'identité des paysages.

Souvent, elles sont révélées par l'utilisation des sols, lorsque la nature des lieux contraint l'homme à s'adapter, par nécessité ou par facilité. Sur Ballancourt, les motifs de la charpente paysagère sont clairement définis par le couloir de l'Essonne, qui, outre la présence que la rivière inscrit dans le nom même du village, attire et contraste avec le reste du paysage de plateau.

Ses marais, ses tourbières, sa ripisylve (ou forêt rivulaire ; signifie, en d'autres termes, l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau), sa faune, constituent autant de richesses qui en font une trame porteuse de motifs secondaires liés à l'eau.

Le corridor boisé reliant la Butte au Mont, puis le Mont à l'Essonne, représente un autre élément fort de la charpente paysagère. Outre son rôle de limite à l'urbanisation, sa couverture boisée signe d'une ligne ondulatoire le paysage du plateau, jusqu'à se plonger dans la vallée de l'Essonne au niveau du Château du Grand Saussay.

Vue satellite du couloir de l'Essonne



Source : Google earth

2. La biodiversité et la trame et bleue

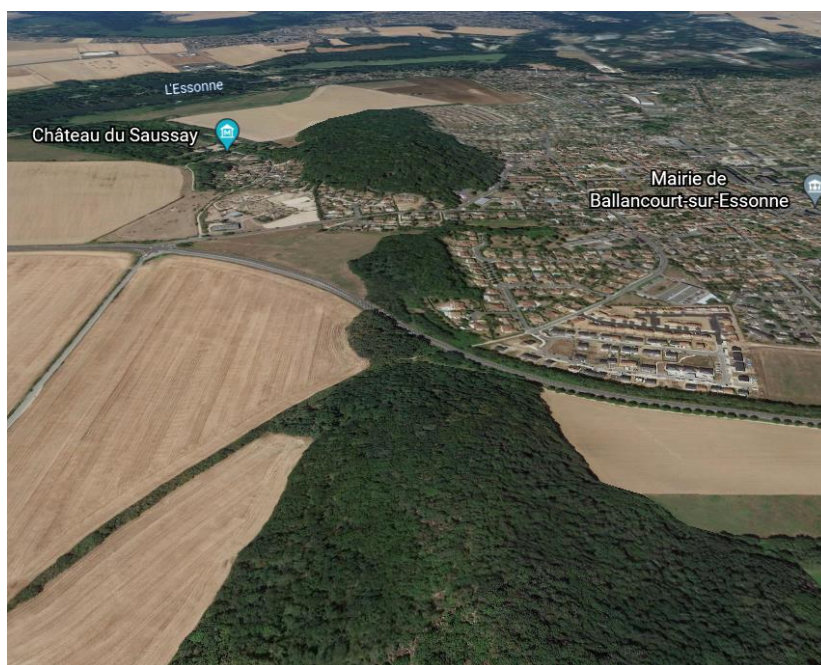
3. Le paysage

Vue de l'Essonne depuis la rue des Fours à Chaux



Source : Google street view

Vue satellite du corridor boisé reliant le Mont au couloir de l'Essonne



Source : Google earth

2. La biodiversité et la trame et bleue

3. Le paysage

Les motifs secondaires ou de détails

Sans paraître ni essentiels, ni nécessaires, ils attribuent néanmoins aux lieux une ambiance singulière. D'un point de vue géographique, c'est le cas d'une série d'émergences gréseuses qui ponctuent les champs situés au Nord-Ouest de la Butte.

Elles émaillent le paysage de leurs formes particulières, qui par l'épaisseur, la densité et la couleur de leurs boisements, se détachent de l'horizon plane du plateau agricole.

D'un autre point de vue, celui de la culture et de l'Histoire, le Château du Grand Saussay représente à sa manière un des motifs de détails de Ballancourt-sur-Essonne.

Vue depuis la D191 des boisements



Source : Google street map

Vue satellite des boisements

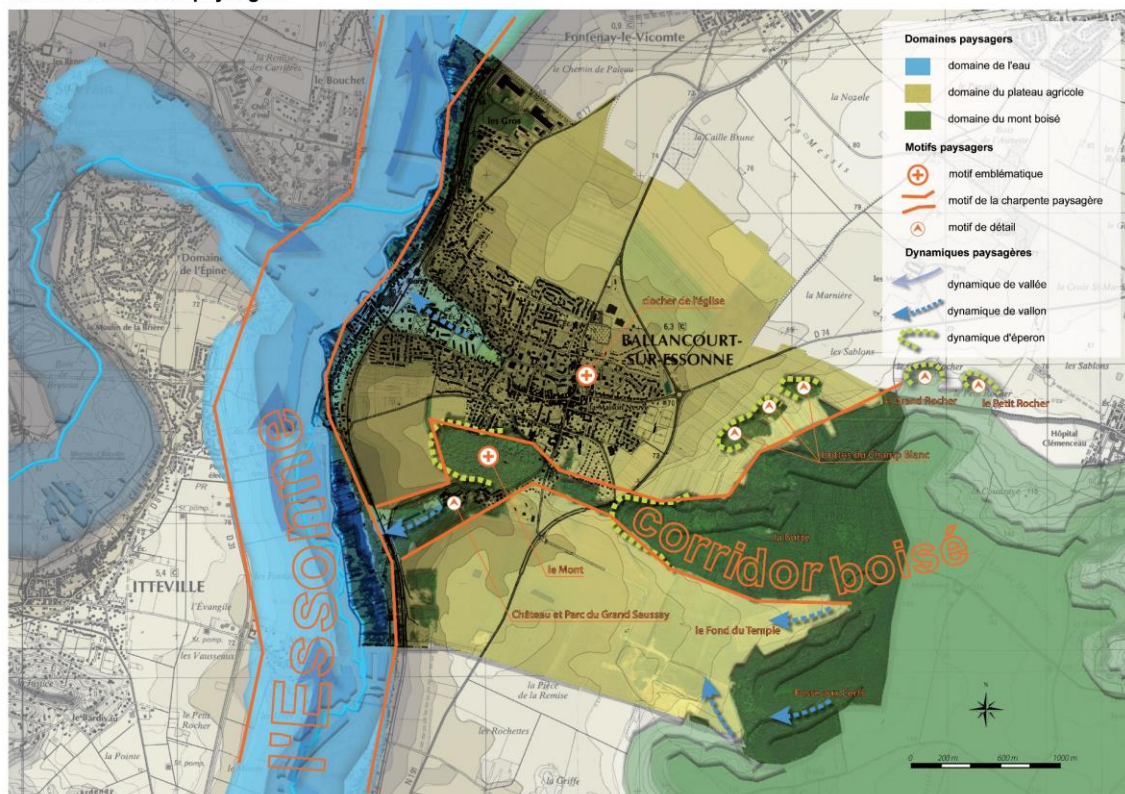


Source : Google earth

2. La biodiversité et la trame et bleue

3. Le paysage

Domaines et motifs paysagers



Source : PLU approuvé le 8 mars 2012, Atelier Altern

3. Les risques et nuisances

1. Les risques naturels

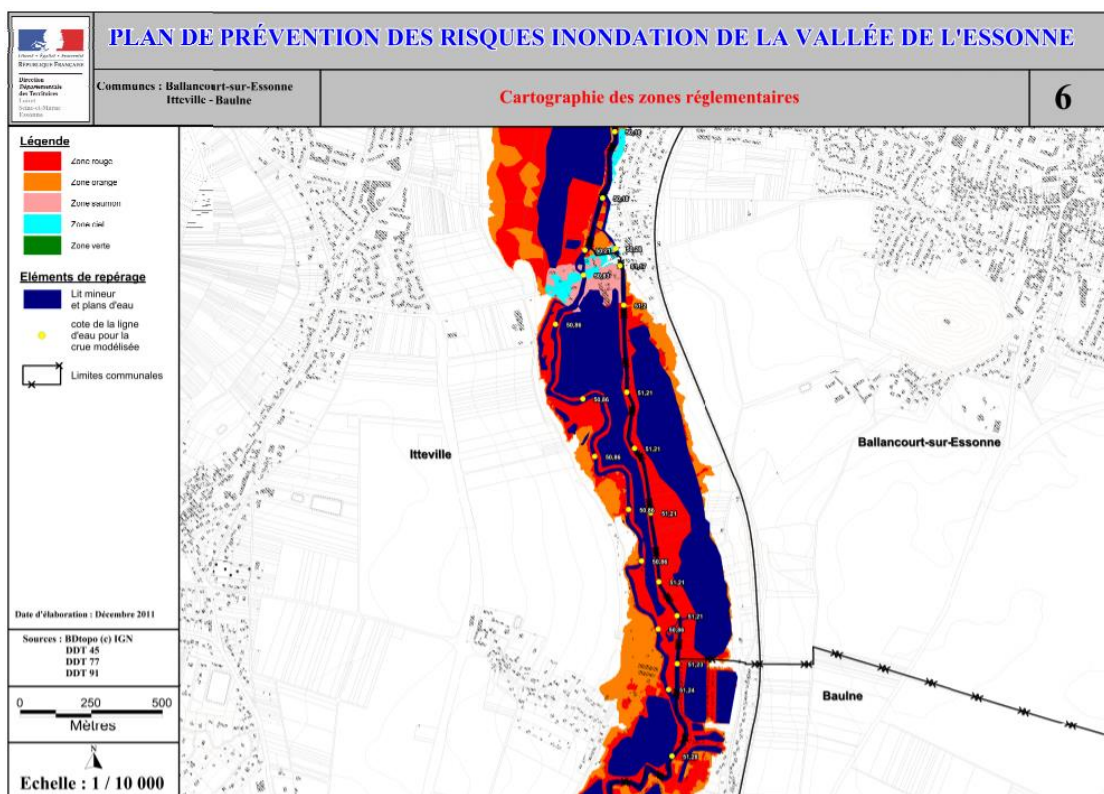
Le risque d'inondation par débordement

L'ouest de la commune est soumis au risque d'inondation. En effet, par arrêté du 18 juin 2012, le préfet de l'Essonne a approuvé le PPRI de la vallée de l'Essonne afin de répondre aux objectifs suivants :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones inondables ;
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues ;
- sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages du site.

Le ru traversant le centre de Ballancourt peut engendrer des inondations des voies et terrains privés en cas de forts orages, notamment dans la rue Saint-Martin où les réseaux de gestion des eaux pluviales peuvent être saturés. La constitution du parking en centre-ville pourrait être accompagnée d'un bassin de rétention pour prévenir ce risque.

Plan de zonage du PPRI



Source : DDT 91

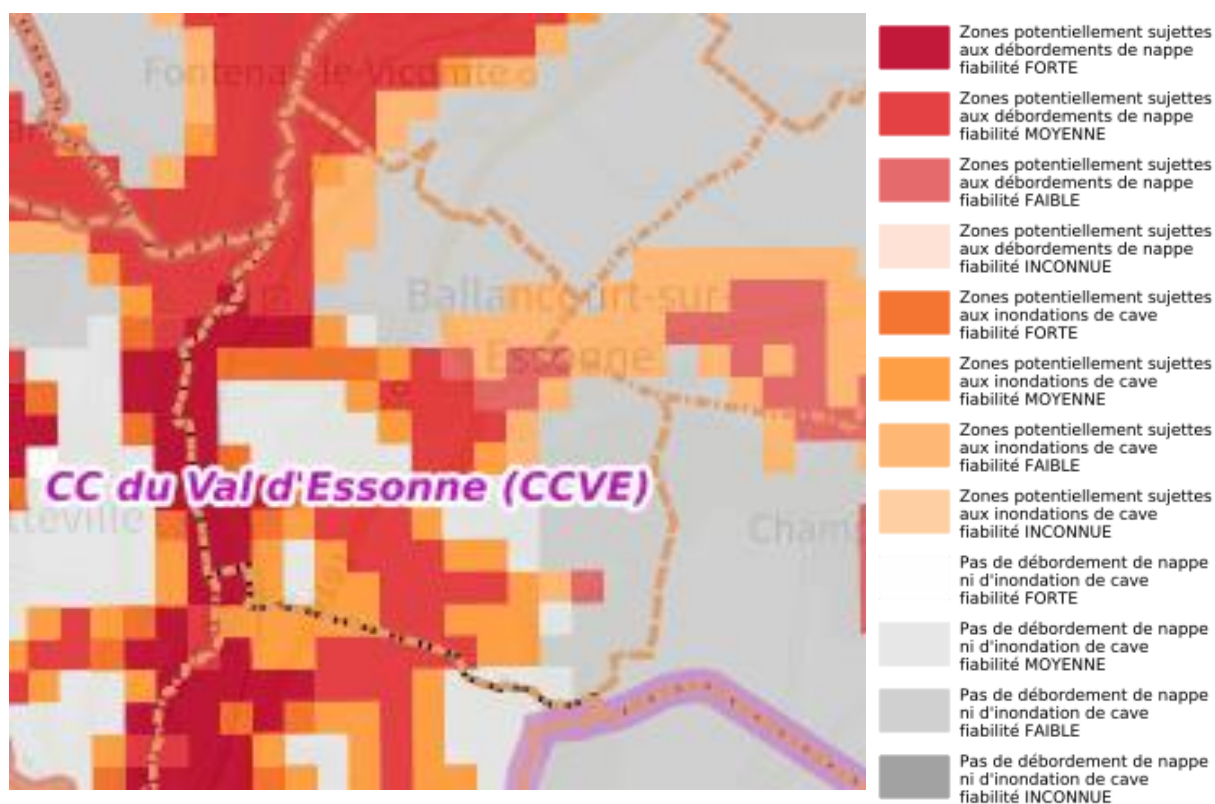
NB : L'arrêté n°2018-PREF-DCPPAT/BUPPE/231 du 15 novembre 2018 a modifié les limites territoriales entre les communes de Ballancourt-sur-Essonne et Baulne. Compte-tenu de l'impossibilité technique de modifier la cartographie, cette modification des limites communales n'est pas prise en compte dans la cartographie ci-dessus

3. Les risques et nuisances

1. Les risques naturels

Le risque d'inondation par remontés de nappe

La commune est concernée par un risque inondations par remontées de nappe, en particulier aux abords du ru de Ballancourt et de sa source. Les espaces urbanisés du sud du territoire communal et au sein de la vallée de l'Essonne sont également concernés, de même que les espaces utilisés par la carrière.



Source : Géorisques

3. Les risques et nuisances

1. Les risques naturels

Le risque de retrait-gonflement des argiles

La commune est soumise à des aléas de mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux. Ces derniers se gonflent en période humide et se rétractent en période de sécheresse, ce qui provoque des tassements différentiels pouvant occasionner des dégâts parfois importants sur les constructions (fissures, décollement, distorsions des baies et ouvertures,...). Ceux-ci sont accentués en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (sous-sols partiels, des pavillons construits sur terrain en pente ...).

Le risque de retrait et de gonflement des argiles concerne l'Ouest du territoire communal, excepté le site du Mont. Cela concerne donc toute la partie urbanisée de la commune. L'aléa observé est principalement moyen, mais une fine strate fait état d'un aléa fort. Dans ces secteurs, il est recommandé d'effectuer une étude géotechnique du sol à la parcelle comme préalable à toute construction nouvelle.

Carte du risque de retrait-gonflement des argiles



Source : DDT 91

3. Les risques et nuisances

2. Les risques technologiques

Les sites BASOL

La base de données BASOL recense les sites et sols pollués, en activité ou non.

Sur la commune deux sites sont recensés : RODANET (régénération de solvants usés) et ACE-BCI (fabrication de circuits imprimés)

- RODANET : sur ce site situé dans la vallée de l'Essonne, il a été constaté une très importante pollution des sols. L'entreprise RODANET implantée à Ballancourt sur Essonne et Itteville a exercé de 1946 à 1992 une activité de régénération de solvants usés. Suite à sa liquidation judiciaire, des travaux d'évacuation d'une partie des déchets abandonnés sur le site ont été réalisés de mars à octobre 1993. Le diagnostic daté du juin 1994 a mis en évidence une importante pollution des sols et des nappes souterraines principalement due aux hydrocarbures aliphatiques, aux BTEX (Benzène, Toluène, Éthylbenzène et Xylènes), aux hydrocarbures chlorés, aux PCB (polychlorobiphényles) et aux métaux lourds. Le suivi de la qualité des eaux souterraines dans la nappe alluviale et la nappe des calcaires de Champigny est mis en œuvre depuis 1997 ; il a mis en évidence une migration de la pollution jusqu'à 2km en aval du site. Des travaux de mise en sécurité du site sont prévus.
- Le site de la société ACE-BCI, qui a arrêté son activité en 2004, était spécialisé dans la fabrication de circuits imprimés. Elle était implantée au 25, rue de la Vallée et disposait pour sa production d'une ligne de galvanoplastie, d'une ligne de métallisation à base de gravure ammoniacale. Ainsi, il était entreposé notamment sur le site, dans plusieurs baignoires, de l'acide sulfurique, de l'acide chlorhydrique et du sulfate de cuivre. Aujourd'hui, ce site est occupé par plusieurs sociétés commerciales et de services. Il est à noter que la qualité des eaux du puits ne présentait, lors de la dernière campagne menée en 2010, aucune anomalie.

Les rejets de polluants dans l'air

Selon le BRGM, un site peut rejeter des polluants dans l'air sur la commune : la carrière SEMAVERT, située au sud du territoire. En effet, l'activité de stockage de déchets inertes peut être à l'origine de rejets de poussières lors de la manipulation des déchets, en particulier par temps sec.

En effet, la carrière permet le stockage et le traitement de terres provenant notamment des travaux liés au Grand Paris Express. Toutefois, il est à noter que les derniers relevés, effectués en 2019 ne mettent pas particulièrement en valeur d'émissions et polluants (*source : Géorisques.gouv.fr*)

Plus largement, il convient de rappeler que les études européennes (Aphekom, Erpurs) prouvent que les niveaux de pollution dans l'agglomération parisienne constituent un facteur déclencheur d'événements sanitaires, y compris le décès. La pollution agit également par exposition chronique avec survenu de pathologies telles que l'asthme et les maladies coronariennes. Aussi, selon l'Observatoire régionale de santé d'Île-de-France (ORS), le trafic routier et l'urbanisation dense à proximité des voies à grande circulation sont responsables notamment de 16% des cas d'asthme chez les enfants. De plus, l'OMS (CIRC) a classé les particules diesel comme cancérigène certain pour l'homme. Ainsi, l'impact d'un axe routier sur la qualité de l'air peut s'étendre jusqu'à 200 mètres. Aussi, il convient d'être particulièrement précautionneux dans le cas où de nouvelles routes étaient construites.

3. Les risques et nuisances

2. Les risques technologiques

Les sites BASIAS

Un inventaire historique de sites industriels et activités de service a été mené sur la commune. Les inventaires sont réalisés à l'échelle départementale et à la précision des cartes 1/25 000, variables en fonction de la qualité des plans d'archives parfois très anciens. Ils peuvent être complétés par des inventaires historiques urbains (IHU) réalisés par certaines Communes et Agglomérations à l'échelle du parcellaire cadastral et avec une meilleure exhaustivité. Il en résulte que 28 entreprises ont été localisées.

Les sites BASIAS



Source Géorisques

3. Les risques et nuisances

2. Les risques technologiques

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
IDF9100190	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE, commune de	Décharge d'ordures ménagères		BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	E38.11Z	Activité terminée	Centroïde
IDF9100191	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE, commune de	Station d'épuration		BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	E37.00Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
IDF9100192	RECUPERATION GENERALE, LA	Ferrailleur	Gare Ballancourt-sur-Essonne de	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	E38.31Z	Activité terminée	Centroïde
IDF9100193	SOBALI	Station service	2 rue Blanchard	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
IDF9100194	HUE Marcel	Station service	16 rue Bordes des	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
IDF9100195	ESSONNE HABITAT	HLM	2 rue Marie-Sophie de la Briffe	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
IDF9100196	DULUAT Auguste	Papeterie	route départementale Corbeil à Etampes de	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	C17.2	Activité terminée	Centroïde
IDF9100197	MARTINACHE	Transports	Chemin départemental 17	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	H49.39 G47.30Z	En activité	Centroïde
IDF9100198	RODANET	Industrie chimique	Route nationale 74, route d'Itteville	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	C20.12Z C22 C20.30Z V89.01Z V89.03Z C20.18Z C20.4 C20 C20.16Z	Activité terminée	Centroïde
IDF9100198	RODANET	Industrie chimique	Route nationale 74, route d'Itteville	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	V89.01Z C20.16Z C20.18Z C20.30Z C20.4 C22 C20.12Z V89.03Z C20	Activité terminée	Centroïde

3. Les risques et nuisances

2. Les risques technologiques

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
IDF9100209	PARA, ex CDI (Centre de Déchets Industriels), ex PAPETERIES EVERBALL, ex PAPETERIES DE BALLANCOURT	Papeterie	28 rue Eugène Pereire	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	V89.03Z C24.47Z E38.45Z G45.20 C17.1	Partiellement réaménagé et partiellement en friche	Centroïde
IDF9100210	TEXARME	Fabrique d'articles en caoutchouc	80 rue Eugène Pereire	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	V89.03Z C22	Activité terminée	Centroïde
IDF9100211	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE, commune de	Décharge d'ordures ménagères	Chemin Rural n°?	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	E38.11Z	Ne sait pas	Centroïde
IDF9100212	MAISON DE RETRAITE DE LA PRESSE MUTUELLE	Maison de retraite	rue Vallée de la	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	D35.30Z V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
IDF9100213	BCI (BALLANCOURT CIRCUITS IMPRIMES), ex ADB (LES ATELIERS DE BALLANCOURT)	Fabrique de circuits imprimés	25 rue Vallée de la	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	C26.1	En activité	Centroïde
IDF9100214	PRESSING CHAPART, ex FRETAY Claudette	Pressing	4 Place Henri Vautravers	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	S96.01	En activité	Centroïde
IDF9100217	ELF AQUITAINE PRODUCTION (SOCIETE NATIONALE ELF AQUITAINE PRODUCTION)	Extraction d'hydrocarbures	Route nationale 191	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	B06.10Z	En activité	Centroïde
IDF9103655	PRESSING D'EUROPE	Pressing	31 rue Papeterie de la	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	S96.01	En activité	Centroïde

3. Les risques et nuisances

2. Les risques technologiques

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
IDF9100199	COMPAGNIE CONTINENTALE DU GAZ	Gazomètre	rue Ecoles des, D74, ex CGC n°74	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	D35.2	Activité terminée	Centroïde
IDF9100200	JOUVEL	Fabrique de matériel médico-chirurgical	7 Impasse Gare de la, ex sentier de la Gare	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	C26.60Z	Activité terminée	Centroïde
IDF9100201	IMPRIMERIE MARQUIS A.	Imprimerie	32 rue Général de Gaulle du	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	C18.1	Activité terminée	Centroïde
IDF9100202	CENTRAL AUTO JACQUES LASSEIGNE, ex M. LASSEIGNE	Garage	49 rue Général de Gaulle du, RN191	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	G47.30Z	Activité terminée	Centroïde
IDF9100203	GARAGE NAIN, ex HOUZE André	Station service, garage	9 avenue Général Leclerc du	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	G45.21A G47.30Z	En activité	Centroïde
IDF9100204	GARAGE NIBERT-LOISEL, ex GARAGE DE LA GARE, ex JACQUIAU Robert	Station service, garage	30 avenue Général Leclerc du	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	G45.21A G47.30Z	En activité	Centroïde
IDF9100205	HLM DE L'ESSONNE	HLM	rue Lesage	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	D35.30Z V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
IDF9100206	HERBLOT Maurice		31 rue Martroy de	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	G47.30Z V89.02Z	Activité terminée	Centroïde
IDF9100207	ELF AQUITAINE PRODUCTION (SOCIETE NATIONALE ELF AQUITAINE PRODUCTION)	Extraction d'hydrocarbures	Route nationale 191	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	B06.10Z	En activité	Centroïde
IDF9100208	MONTECOLINO, ex UPL (Usine PETERS LA CROIX), ex PAPIERS PEINTS DE BALLANCOURT	Fabrique de papiers peints	17 rue Eugène Pereire	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	C17.2 V89.03Z	En activité	Centroïde

3. Les risques et nuisances

2. Les risques technologiques

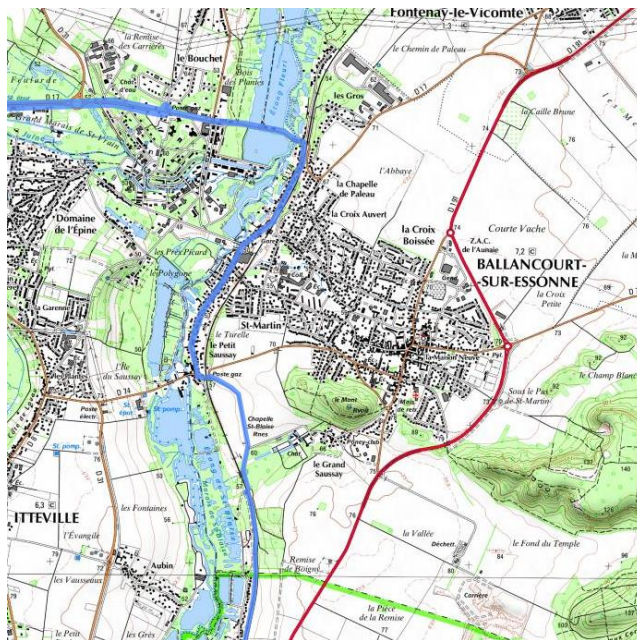
Le transport de matières dangereuses (TMD)

La commune est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses. Le transport de marchandises dangereuses (TMD) peut s'effectuer par voie routière, ferrée, maritime, fluviale ou aérienne. Il est régi par des accords internationaux mais également par des spécificités nationales qui en fixent les règles.

Par « marchandise », on entend aussi bien les matières que les matériels. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs. La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés au transport par canalisation.

En effet, elle est traversée par une canalisation sous pression de transport de gaz exploitée par la société GRT gaz. La canalisation de Gaz à Haute pression est située à l'ouest de la commune : elle traverse l'Essonne au niveau de la RD17, puis suit la RD174, avant de poursuivre vers le sud.

Les contraintes en matière d'urbanisme concernent les projets nouveaux relatifs aux établissements recevant du public (ERP) les plus sensibles et aux immeubles de grande hauteur (IGH). (cf tableau ci-dessous)



Source Géorisques

Il est à noter par ailleurs qu'on recense également sur la commune un transport de matières dangereuses par voie routière sur la RD 191, et par voie ferroviaire par la ligne de chemin de fer du RER D.

Caractéristique de la canalisation	Zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation		Zone justifiant vigilance et information
	Zone permanente d'interdiction de toutes nouvelles constructions ou extensions d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes	Zone intermédiaire où des restrictions de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes existent	Zone d'information du transporteur de tout projet d'urbanisme
DN 150 (de part et d'autre de l'axe de la canalisation)	5m	30m	30m

3. Les risques et nuisances

2. Les risques technologiques

Les Installations Classées pour l'Environnement (ICPE)

Il peut s'agir de toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de provoquer des risques de pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les ICPE présentes sur la commune ne sont pas classées Seveso. Les établissements industriels sont classés « Seveso » selon leur aléa technologique en fonction des quantités et des types de produits dangereux qu'ils accueillent. Il existe ainsi deux seuils différents classant les établissements en « Seveso seuil bas » ou en « Seveso seuil haut ». Ballancourt englobe 4 ICPE non Seveso et une carrière. L'activité de carrière est une activité polluante sur la commune.

Les installations classées pour l'environnement



Nom de l'établissement (1)	Code postal	Commune	Régime en vigueur (2)	Statut SEVESO
BCI BALLANCOURT CIRCUITS IMPRIMES	91610	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	Inconnu	Non Seveso
ELF AQUITAINE	91610	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	Inconnu	Non Seveso
SEMAVERT	91610	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	Autorisation	Non Seveso
SEMAVERT ISDI	91610	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	Enregistrement	Non Seveso
SMCTVPE	91610	BALLANCOURT-SUR-ESSONNE	Enregistrement	Non Seveso

Source Géorisques

3. Les risques et nuisances

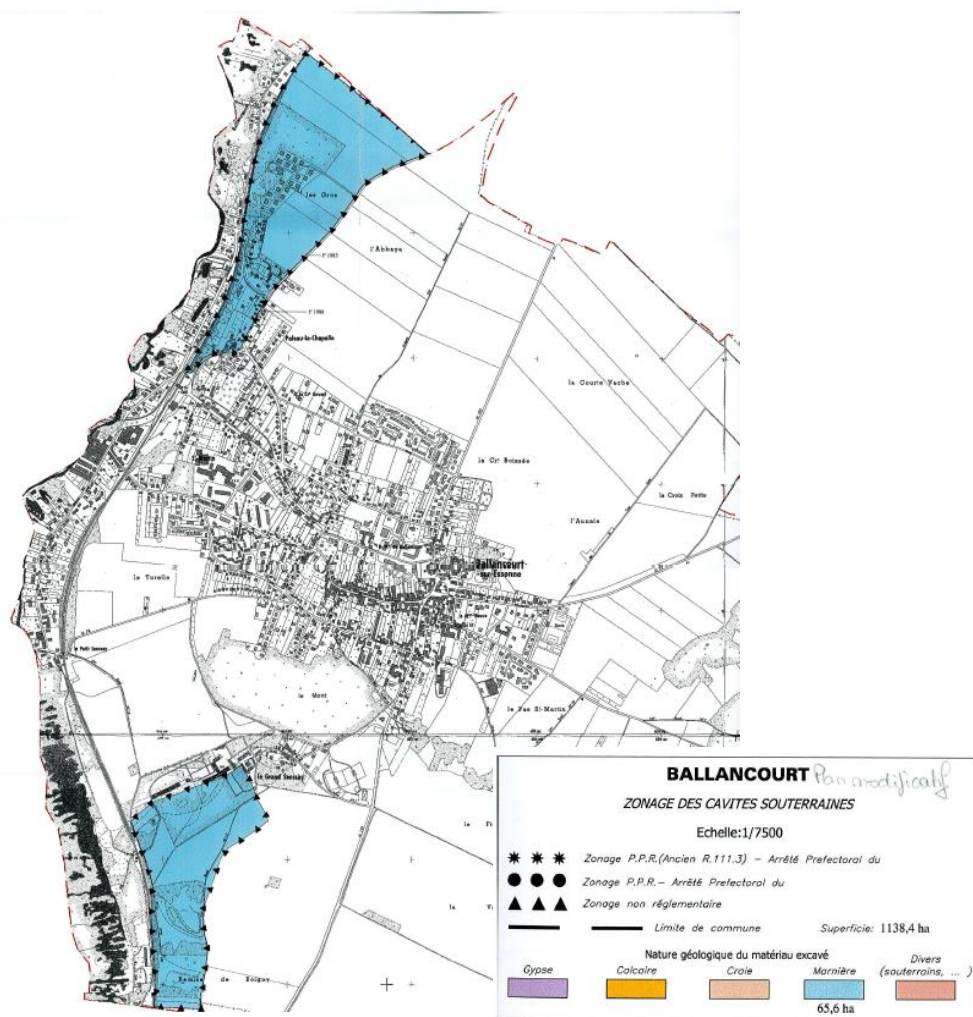
2. Les risques technologiques

Le risque lié aux carrières

Au nord de la commune, au lieu dit de la Chapelle de Paleau, le sous-sol est fragilisé par la présence d'anciennes carrières liées à l'exploitation souterraine de calcaire. Leur simple recensement vise à sensibiliser les pétitionnaires quant à l'instabilité des sols, creusé par des galeries. Le secteur de la Remise de Boigny est également concerné par la présence d'anciennes carrières.

Il est à noter que la commune est également concernée par une carrière de sable actuellement ouverte qui, à l'écart des espaces urbanisés, n'engendre pas de risque particulier pour les habitants.

Les anciennes carrières



Source : Inspection générale des carrières

NB : L'arrêté n°2018-PREF-DCPPAT/BUPPE/231 du 15 novembre 2018 a modifié les limites territoriales entre les communes de Ballancourt-sur-Essonne et Baulne. Compte-tenu de l'impossibilité technique de modifier la cartographie, cette modification des limites communales n'est pas prise en compte dans la cartographie ci-dessus

3. Les risques et nuisances

3. Les nuisances sonores

Le Code de l'environnement, notamment son article L. 571-10, prévoit un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national, du réseau ferroviaire et les dispositions de l'arrêté préfectoral DDE du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et leurs modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent à 4 départementales et 1 voie ferrée. La RD191, la RD174, une portion de la RD 17 et la ligne du RER produisent des nuisances sonores jusqu'à 100 m de part et d'autre des voies. Une grande partie de la RD17 et de la RD191 produisent des nuisances jusqu'à 30m de part et d'autre de la voie.

Le classement sonore des infrastructures terrestres

Infrastructure	Catégorie	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
RD 191	3	100 mètres
Ligne RER D	3	100 mètres
RD 17	3 et 4	30 à 100 mètres
RD 74	3	100 mètres
RD 174	4	30 mètres
RD 17	4	30 mètres



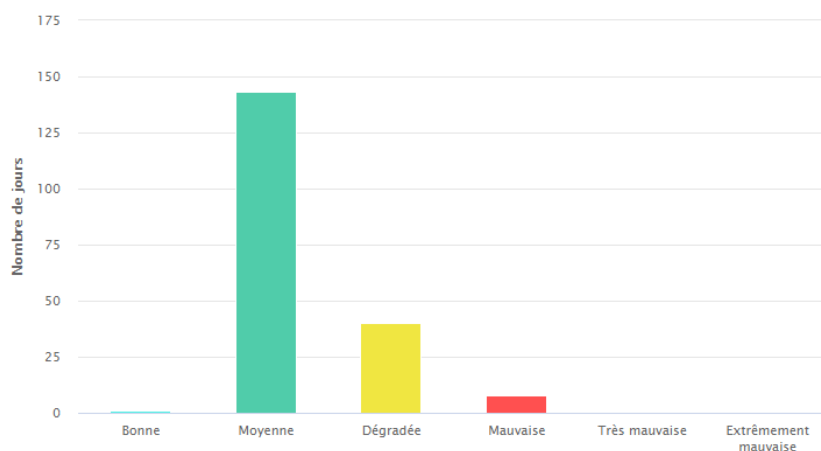
Source : arrêté préfectoral du 20 mai 2003

3. Les risques et nuisances

4. La qualité de l'air

Dans le cadre de la loi sur l'air, la qualité de l'air en France est surveillée en permanence par 35 organismes répartis sur tout le territoire. En Ile-de-France, c'est l'association AIRPARIF qui effectue ce travail ainsi que l'information auprès des autorités concernées. Le nouvel indice ATMO adopté début 2021 permet de classer la qualité de l'air en 6 classes en prenant en compte 5 polluants majeurs : les particules fines (PM2,5 et PM10), le dioxyde d'azotes, l'ozone et le dioxyde de soufre. Cet indice est plus strict que le précédent, ce qui permet une meilleure prise en compte des enjeux de santé et des attentes des citoyens tout en étant en cohérence avec l'indice européen de l'AEE). Les données de 2021 sont les seules disponibles. Étant donnée que l'année en cours n'est pas terminée, les données sont donc actuellement incomplètes et seront complétées lorsque des éléments seront disponibles.

La qualité de l'air



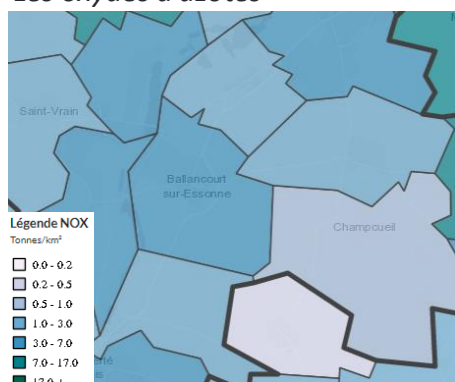
Source : AirParif

Il en ressort que 143 jours montrent une qualité de l'air moyenne, 40 jours de qualité de l'air dégradée et 8 jours de qualité de l'air mauvaise. La qualité de l'air à Ballancourt-sur-Essonne apparaît globalement satisfaisante. Ceci semble dû au cadre et à la situation géographique de la commune, relativement éloignée du cœur de l'Ile-de-France (Paris et sa proche banlieue), émetteur des principaux agents polluants. La dispersion radioconcentrique de la pollution fait que la commune est moins exposée à la pollution atmosphérique.

3. Les risques et nuisances

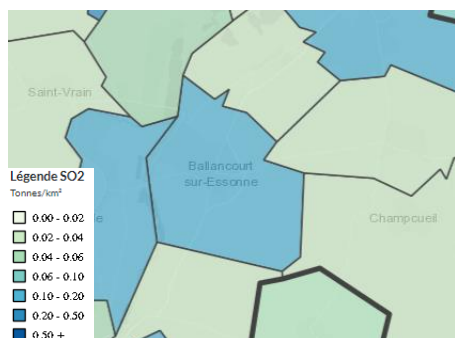
4. La qualité de l'air

Les oxydes d'azotes



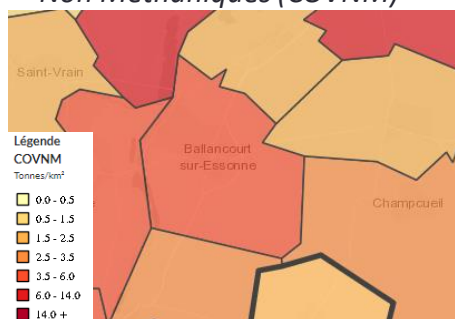
Les oxydes d'azote (NO_x) proviennent en majorité du transport routier mais aussi des installations fixes de combustion. Ballancourt concentre entre 1 et 3 tonnes par km² de NO_x. Des axes fréquentés comme la D191 sont des lieux où la concentration des NO_x est plus importante.

Le dioxyde de soufre



Le dioxyde de soufre (SO₂) provient majoritairement de l'utilisation de combustibles fossiles (soufre du combustible) dans les installations fixes de combustion (production d'électricité thermique, résidentiel tertiaire). Ballancourt a une concentration de 0,06 à 0,1 tonne par km².

Les Composés Organiques Volatils Non Méthaniques (COVNM)



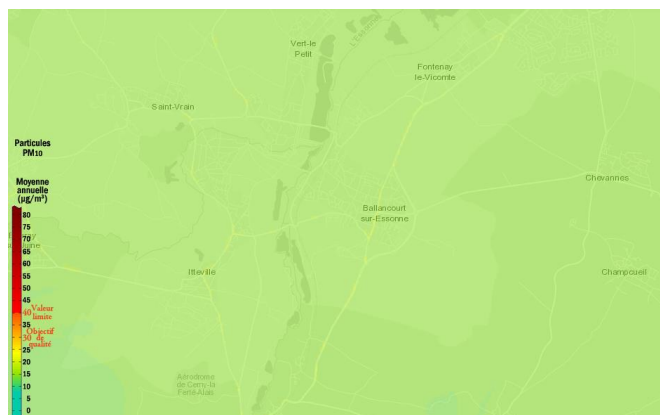
L'utilisation de solvants (peintures, colles, etc.) est une des sources des COVNM. Cependant, c'est la combustion du bois dans les petits équipements domestiques qui place le secteur résidentiel/tertiaire en tête des principaux secteurs émetteurs. Ballancourt a une concentration de COVNM comprise entre 3,5 et 6 tonnes par km²/

Source : AirParif

3. Les risques et nuisances

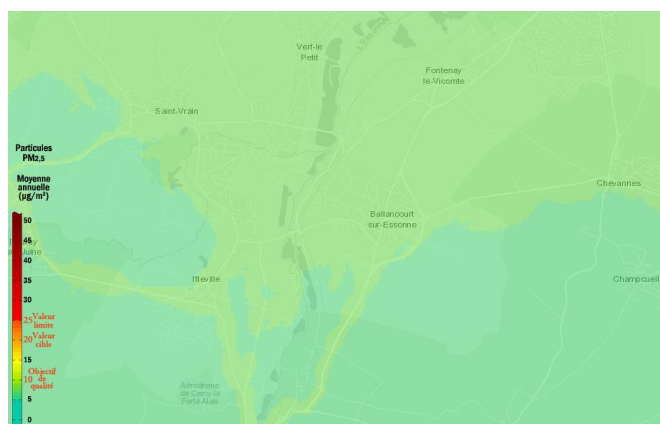
4. La qualité de l'air

Les particules fines PM10



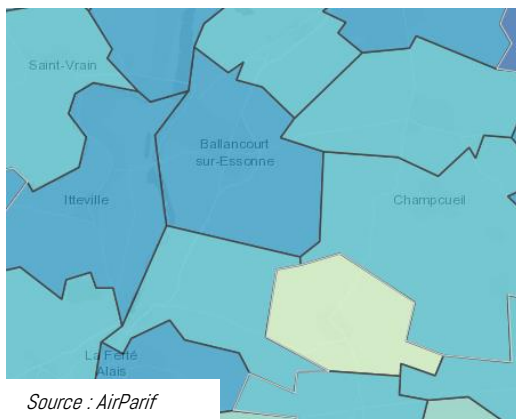
Il existe trois sources émettrices de particules fines. Le trafic routier et particulièrement les véhicules diesels, le chauffage au bois et l'industrie. Concernant les PM10, les valeurs restent inférieures à $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ce sont des valeurs qui restent inférieures aux valeurs d'objectif de qualité ou même des valeurs limites. Cependant, une partie de la D191 et de la rue du Général de Gaulle montrent des valeurs comprises entre 20 et $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Les particules fines PM2,5



Concernant les PM2,5, les valeurs restent inférieures à $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Il y a même des secteurs où la concentration de particules fines est comprise entre 0 et $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ce sont des valeurs qui restent inférieures aux valeurs d'objectif de qualité ou même des valeurs limites.

Les Gaz à Effet de Serre (GES)



Les émissions de CO2 (principal gaz à effet de serre) proviennent principalement de la combustion des carburants fossiles. Ballancourt montre une concentration comprise entre 1000 et 3000 tonnes par km^2

4. Les réseaux techniques urbains

1. L'eau potable

La commune adhère au Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivières et du Cycle de l'eau - eau potable : Grand Hurepoix. L'origine de l'eau potable exploitée par la commune est d'origine superficielle (rivière Essonne) et souterraine (trois forages déclarés d'utilité publique) traitée à la station d'Itteville. Il n'y a pas de puit de captage sur le territoire de Ballancourt-sur-Essonne. Toutefois, la commune est impactée par les périmètres de protection éloignée des captages d'Itteville. D'après l'article R.1321-13 du Code de la santé publique : « A l'intérieur du périmètre de protection éloignée, peuvent être réglementés les travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols qui, compte tenu de la nature des terrains, présentent un danger de pollution pour les eaux prélevées ou transportées, du fait de la nature et de la quantité de produits polluants liés à ces travaux, installations, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols ou de l'étendue des surfaces que ceux-ci occupent ». Les forages permettent d'assurer la desserte en eau dans les conditions sanitaires et d'hygiène satisfaisantes à partir de la nappe de Champigny. Les principaux risques susceptibles de compromettre la qualité des eaux concernent les déversements sur les routes à proximité du captage et les éventuelles fuites issues du stockage de produits phytosanitaires, d'installations agricoles ou de produits fertilisants. Les sources alimentant Ballancourt sont classées d'intérêt public.

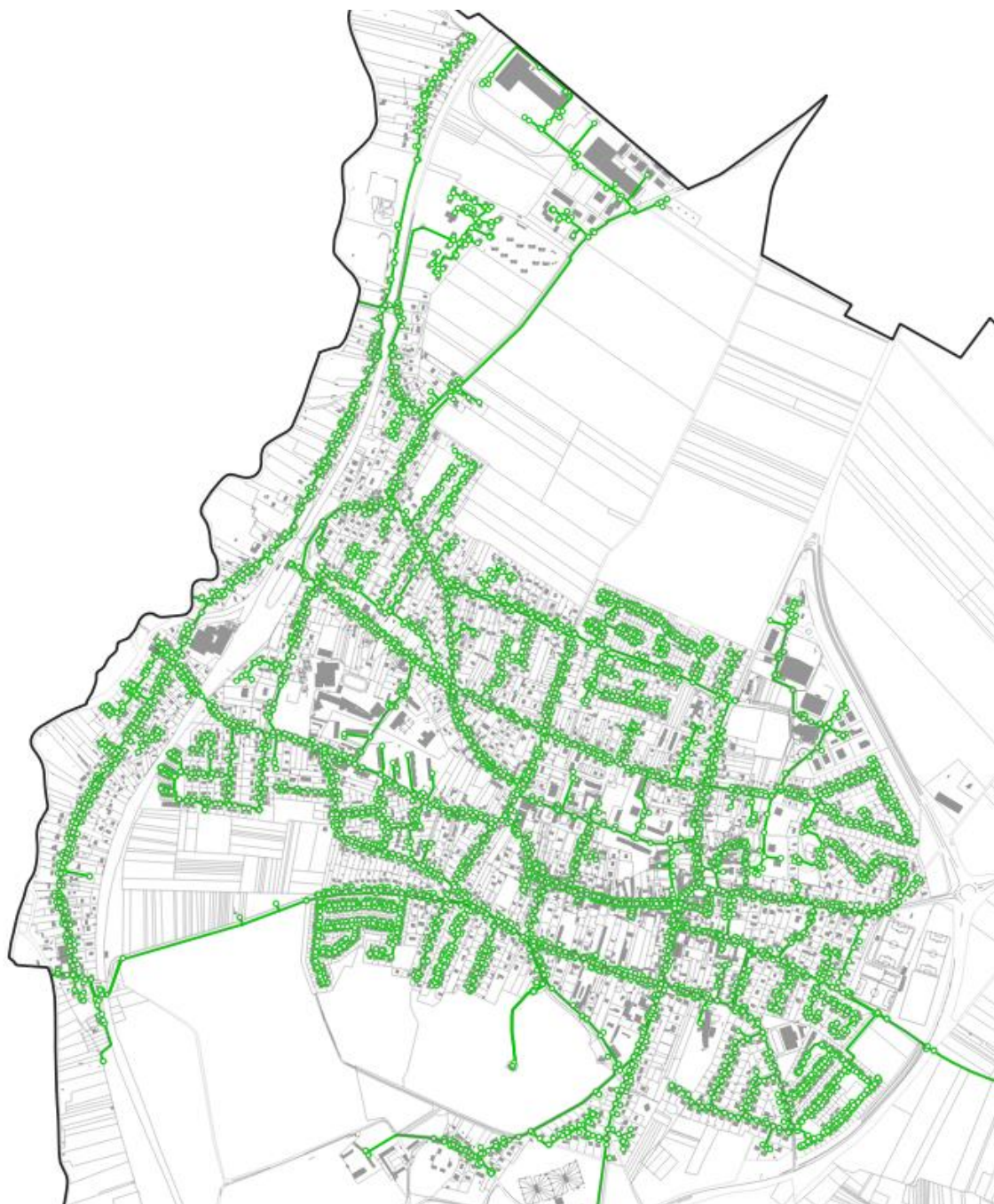
L'arrêté municipal permanent du 17 juillet 2007 porte interdiction, sur l'ensemble du territoire communal, d'usage de l'eau prélevée dans les puits et bassins. Il concerne tous les usages de l'eau à des fins alimentaires et sanitaires. Le réservoir d'eau potable se trouve au sein du boisement, au sommet du Mont.

L'Agence Régionale de la Santé a effectué des mesures qualitatives de l'eau en 2018. 31 paramètres ont été analysés. Il en ressort que l'eau est de bonne qualité. Concernant la bactériologie, suite à 27 contrôles, aucun n'a révélé de traces de contamination des eaux par des bactéries pathogènes. A propos des nitrates, la concentration maximale est de 20 mg/L, ce qui est bien inférieur à la limite 50 mg/L. Concernant le Fluor, la concentration maximale est de 1,27 mg/L, ce qui reste inférieur à la limite de qualité de 1,5 mg/L. De plus, aucune trace de pesticides n'a été relevée.

4. Les réseaux techniques urbains

1. L'eau potable

Le réseau d'eau potable



Source : SIARCE

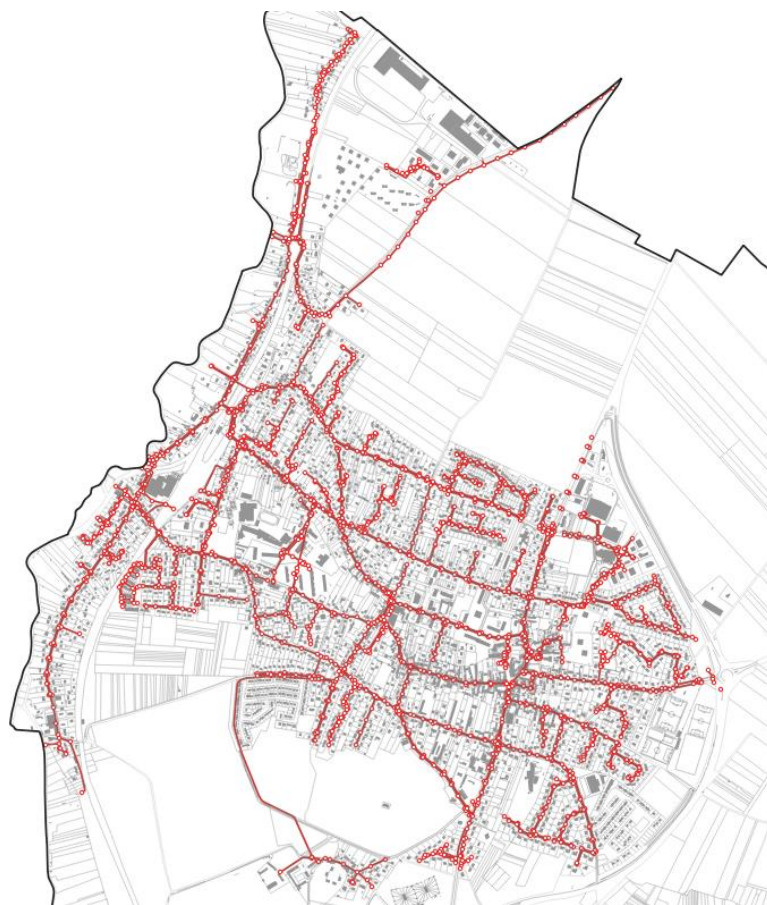
4. Les réseaux techniques urbains

2. L'assainissement et les eaux pluviales

Ballancourt-sur-Essonne est adhérente au SIARCE (Syndicat intercommunal d'aménagement, de réseaux et de cours d'eau) et est dotée d'un schéma directeur d'assainissement élaboré en 2009. Sa dernière modification date de 2015 : cette dernière a été effectuée suite au raccordement de la rue Paul Naudé au réseau d'assainissement collectif. L'ensemble de la commune est ainsi en assainissement collectif, exceptée l'allée des mésanges (qui dispose d'un réseau privatif, le Poney Club, la ferme écologique ainsi que tout le bâti situé en zone agricole, et la maison isolée de la rue de la Libération qui sont en assainissement autonome. Néanmoins, des problèmes de raccordements existent sur l'ensemble du territoire communal. La commune ne dispose pas de station d'épuration sur son territoire, mais elle est reliée à la station d'épuration du SIARCE (à Corbeil-Essonnes) via le collecteur général de la vallée de l'Essonne.

Il est par ailleurs à noter que la commune est confrontée à des difficultés dans la gestion des eaux pluviales du fait des ruissellements induits par la faible perméabilité des sols de certaines parties de la commune ainsi que la présence diffuse de l'eau (ru de Ballancourt, sources...). Ainsi, certains orages peuvent conduire à une saturation des réseaux d'assainissement et de gestion des eaux pluviales, notamment rue Saint-Martin.

Le réseau d'eaux d'assainissement



Source : SIARCE

4. Les réseaux techniques urbains

2. L'assainissement et les eaux pluviales

En 2017, 2410 abonnés étaient présents sur la commune. 287 542m³ ont été collectés et 281 654 m³ ont été transportés.

Description du réseau d'assainissement et des eaux pluviales

Réseau	Dimension	Total
Séparatif – Eaux pluviales	200	263
	300	1557
	400	2506
	500	139
	600	312
	800	199
	Autre	21813
Total Séparatif – Eaux pluviales		26789
Séparatif – Eaux usées	80	115
	150	235
	200	22251
	300	151
	Autre	4336
Total Séparatif – Eaux usées		27088

Type d'accessoires	Total
Avaloirs et grilles	597
Regards réseau	1550
Vannes	10
Séparateurs d'hydrocarbures	5
Dessableurs	2

Source : Rapport du SIARCE, 2017

4. Les réseaux techniques urbains

2. L'assainissement et les eaux pluviales

Une étude a été menée à l'échelle de la commune pour recenser les problèmes d'assainissements. La cartographie suivante en est la résultante. Il en ressort que certains axes de ruissellements existent, notamment entre le centre équestre et la rue John Delanay sur le sentier les reliant, sur la rue du Martroy, sur la rue Saint-Martin, sur la rue Paul Naudé, sur la rue de l'Essonne et sur la rue de Fontenay. Certains axes de ruissellement se trouvent à proximité immédiate des sites de projets identifiés par la commune.

D'autres disfonctionnements sont identifiés comme des défauts d'entretien, des remontées d'odeurs et une montée en charge des eaux usées

Plan de repérage des anomalies de réseaux et extension de la zone urbaine – BALLANCOURT-SUR-ESSONNE



4. Les réseaux techniques urbains

3. La gestion des déchets

Depuis le 1er janvier 2006, la compétence de l'élimination et la valorisation des déchets a été confiée à la CCVE. A l'échelle de la CCVE, la collecte des déchets ménagers et assimilés est assurée en porte à porte par les prestataires SEPUR et la Recyclerie du Gâtinais, sous la responsabilité de la Communauté de Communes du Val d'Essonne.

La déchetterie est implantée au lieu-dit la Vallée dans une zone rurale en retrait des zones pavillonnaires de la commune mais bénéficiant d'un accès facilité par la proximité de la nationale 191. L'accès est réservé aux particuliers résidant sur le territoire du SIREDOM et pour les habitants de certaines communes limitrophes ayant signé une convention d'utilisation du réseau.

Des points d'apport volontaire sont disposés sur l'ensemble du territoire de la CCVE. Vous pouvez y déposer verre, papier, cartons plastiques et divers autres emballages. A Ballancourt, on y trouve un total de 16 points d'apport volontaire répartis sur la commune :

Les points d'apport volontaire

Situation	Verre	Papier	Textile	Emballage/papier
Carrefour Market près de l'allée du cimetière	3		3	3
Avenue de la Mutualité	1	1		
Rue de Varache	2			1
Église		1		
Rue des Aunettes	1			

Source : CCVE

De plus, un système de collecte est mis en place pour récupérer les ordures ménagères, les déchets recyclables et les déchets végétaux.

4. Les réseaux techniques urbains

3. La gestion des déchets

Le calendrier de collecte des déchets

Calendrier de collecte 2021

Collectes du 01/01/2021 au 31/08/2021



Les ordures ménagères
Lundi matin



Les emballages, les papiers, les journaux, les magazines
Vendredi matin



Les déchets végétaux :
selon calendrier
Mardi matin
Quantité limitée à 15 unités (sacs à logo C.C.E. ou logos fixés à condition qu'il y ait au moins 1 sac à logo)



Le verre
En Points d'Apport Volontaire.
Liste des points sur Internet : www.valessonne.fr



Les encombrants : Enlèvement uniquement sur demande (PAYANT - Quantité limitée à 1 m³ par foyer), muni de vos références au 0 810 00 91 91 (Service 0,12 € / min + prix appel)

Horaires des ramassages :
MATIN, entre 4h et 12h
APRÈS-MIDI, entre 13h et 22h

JANVIER	FÉVRIER	MARS	AVRIL	MAI	JUIN	JUILLET	AOÛT
V 1	L 1	L 1	J 1	S 1	M 1	J 1	D 1
S 2	M 2	M 2	V 2	D 2	M 2	V 2	L 2
D 3	M 3	M 3	S 3	L 3	J 3	S 3	M 3
L 4	J 4	J 4	D 4	M 4	V 4	D 4	M 4
M 5	V 5	V 5	L 5	M 5	S 5	L 5	J 5
M 6	S 6	S 6	M 6	J 6	D 6	M 6	V 6
J 7	D 7	D 7	M 7	V 7	L 7	M 7	S 7
V 8	L 8	L 8	J 8	S 8	M 8	J 8	D 8
S 9	M 9	M 9	V 9	D 9	M 9	V 9	L 9
D 10	M 10	M 10	S 10	L 10	J 10	S 10	M 10
L 11	J 11	J 11	D 11	M 11	V 11	D 11	M 11
M 12	V 12	V 12	L 12	M 12	S 12	L 12	J 12
M 13	S 13	S 13	M 13	J 13	D 13	M 13	V 13
J 14	D 14	D 14	M 14	V 14	L 14	M 14	S 14
V 15	L 15	L 15	J 15	S 15	M 15	J 15	D 15
S 16	M 16	M 16	V 16	D 16	M 16	V 16	L 16
D 17	M 17	M 17	S 17	L 17	J 17	S 17	M 17
L 18	J 18	J 18	D 18	M 18	V 18	D 18	M 18
M 19	V 19	V 19	L 19	M 19	S 19	L 19	J 19
M 20	S 20	S 20	M 20	J 20	D 20	M 20	V 20
J 21	D 21	D 21	M 21	V 21	L 21	M 21	S 21
V 22	L 22	L 22	J 22	S 22	M 22	J 22	D 22
S 23	M 23	M 23	V 23	D 23	M 23	V 23	L 23
D 24	M 24	M 24	S 24	L 24	J 24	S 24	M 24
L 25	J 25	J 25	D 25	M 25	V 25	D 25	M 25
M 26	V 26	V 26	L 26	M 26	S 26	L 26	J 26
M 27	S 27	S 27	M 27	J 27	D 27	M 27	V 27
J 28	D 28	D 28	M 28	V 28	L 28	M 28	S 28
V 29	L 29	L 29	J 29	S 29	M 29	J 29	D 29
S 30	M 30	M 30	V 30	D 30	M 30	V 30	L 30
D 31	M 31	M 31	V 31	L 31	M 31	S 31	M 31

Commune de
BALLANCOURT-SUR-ESSONNE



Pour tous renseignements
www.valessonne.fr

Les Points d'Apport Volontaire (P.A.V.)
La liste des P.A.V. est disponible sur www.valessonne.fr

Déchèteries les plus proches
91610 Ballancourt-sur-Essonne : Lieu dit La Vallée
Vert-le-Grand : Route de Braxeux - 91810 Vert-le-Grand
Lardy : Rue Jacques Cartier - 91510 Lardy
Milly-la-Forêt : Z.I. le Chenais - 91490 Milly-la-Forêt
Etréchy : Rue des Aunettes - 91580 Etréchy
Etampes : 15-17 rue de la butte de Cordières
91150 Etampes
Le Coudray-Montceaux : RN7 Direction Fontainebleau
Complexe Essonne sportif David Douillet
Retrouvez les horaires d'ouverture des déchèteries sur <https://valessonne.fr/pages/decheteries>

Source : CCVE

5. Les énergies renouvelables et le développement durable

1. Les documents supra communaux

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE a été prévu par l'article L 222 1 du Code de l'environnement et définit trois grandes priorités :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments,
- Le développement du chauffage urbain,
- La réduction de 20 des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier.

Élaboré par l'État et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. À ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie,
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. À ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifie,
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique.

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :

- densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique,
- promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement,
- favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public,
- réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison),
- privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements,
- mutualiser les services et les équipements,
- favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid,
- poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable.

5. Les énergies renouvelables et le développement durable

1. Les documents supra communaux

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

En décembre dernier, le Conseil communautaire a voté la transformation du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) en SCoT-PCAET (Schéma de Cohérence Territoriale - Plan Climat Air Energie Territorial). Ainsi, il sera possible de coordonner l'ensemble des politiques publiques d'aménagement, d'identifier les leviers de développement économique, de définir et planifier les besoins en logements, équipements, infrastructures liées aux mobilités, nécessaires à chaque administré tout en intégrant au projet de territoire une stratégie énergétique et climatique.

Cinq thématiques sont déclinées en objectifs opérationnels :

En matière d'aménagement et d'attractivité du territoire

- Repenser l'armature urbaine du territoire en redéfinissant pour chaque polarité leurs rôles et leur développement,
- Permettre une traduction spatiale et foncière des besoins du territoire du SCoT-PCAET, qui privilégie une complémentarité et un équilibre entre ces besoins, tout particulièrement en termes d'accueil et d'attractivité, d'évolution des usages et des pratiques des habitants et de valorisation comme de préservation des espaces ruraux et ressources locales,
- Travailler sur l'accès aux soins, dans un contexte de population vieillissante,
- Déployer le schéma territorial d'aménagement numérique départemental (SDTAN) dans le cadre des compétences du syndicat mixte ouvert Essonne Numérique,
- Fixer les grands axes d'une politique de l'habitat au regard notamment d'une offre diversifiée et de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et l'évolution de la desserte en transport collectif.

En matière de développement économique et commercial

- Inscrire le projet de SCoT-PCAET dans une vision stratégique sur le développement économique du territoire,
- Inscrire le projet de SCoT-PCAET dans une ambition forte sur l'orientation du développement commercial du territoire.

En matière de mobilité et de transport

- Définir des orientations d'aménagement tenant compte des mutations à venir. Celles-ci doivent amener à définir une politique globale des déplacements, intégrée aux autres politiques urbaines et tenant compte des engagements déjà pris par le territoire.

En matière d'environnement et de cadre de vie

- Analyser finement la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour définir des objectifs chiffrés de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, et dans ce cadre, analyser le potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis,
- Définir le projet de SCoT dans une orientation forte de restauration de la qualité des milieux et de poursuite de la préservation des milieux humides,
- Inscrire le projet de SCoT-PCAET dans l'ambition poursuivie par le PCAET en termes de maîtrise des consommations d'énergie, de développement des énergies renouvelables, de réduction des émissions de gaz à effet de serre et d'amélioration de la qualité de l'air,

5. Les énergies renouvelables et le développement durable

1. Les documents supra communaux

- Inscrire le projet de SCoT-PCAET dans une stratégie d'anticipation vis-à-vis du changement climatique et de réduction de la vulnérabilité du territoire, tout particulièrement face au risque inondation,
- Prendre en compte les enjeux liés aux risques technologiques,

En matière de mise en œuvre du SCoT-PCAET :

- Redéfinir les moyens à mettre en place pour la mise en place effective d'un suivi stratégique du SCoT.

Le Schéma Régional Éolien (SRE)

Le Schéma Régional éolien (SRE), prévu par les lois Grenelle, a été co-élaboré par les services de l'Etat (DRIEE) et du Conseil régional (Direction de l'Environnement). Il définit à l'horizon 2020, par zone géographique, les objectifs qualitatifs et quantitatifs du potentiel éolien. Ce schéma se focalise sur le moyen et grand éolien en interaction forte avec le paysage. Il définit la contribution de la région Île-de-France à l'atteinte de l'objectif national de 19 000 MW de puissance éolienne terrestre à mettre en œuvre sur le territoire à l'horizon 2020. Il identifie les parties du territoire régional favorables au développement de cette énergie compte tenu d'une part, du potentiel et d'autre part, d'une analyse des sensibilités paysagères, patrimoniales et environnementales, des contraintes et servitudes techniques et des orientations régionales.

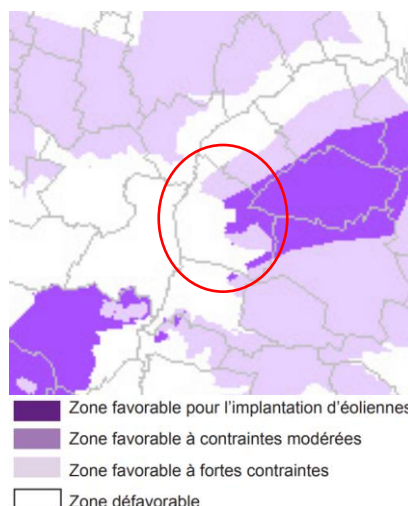
2. Le potentiel éolien

Il existe des zones favorables à l'implantation des éoliennes sur le territoire communal. En effet, certains espaces agricoles à l'est et une partie de la forêt de la Butte sont concernés. Selon le SRE, ces zones sont favorables pour l'implantation des éoliennes sous réserve d'études locales.

Par ailleurs, d'autres espaces sont également favorables mais avec des contraintes fortes. Ces zones concentrent des contraintes et nécessitent des études particulières adaptées. Enfin, la partie urbanisée et les espaces agricoles au sud sont défavorables à l'implantation d'éoliennes.



Source : SRE



5. Les énergies renouvelables et le développement durable

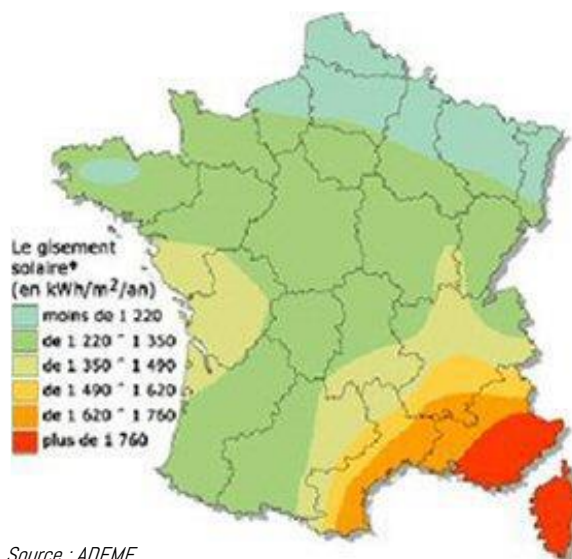
3. Le potentiel solaire

Le potentiel énergétique moyen en kWh thermique par an et par m² est de 1 220 à 1 350 kWh d'énergie récupérable par an.

L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement en Essonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques. Les secteurs urbanisés, dotés pour la plupart de toitures à doubles pentes, sont tous suffisamment exposés à l'ensoleillement pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique) et d'éviter les ombres portées.

Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire. Le secteur de la carrière est un secteur favorable au développement de la production d'énergie d'origine solaire.

Le potentiel solaire



Source : ADEME

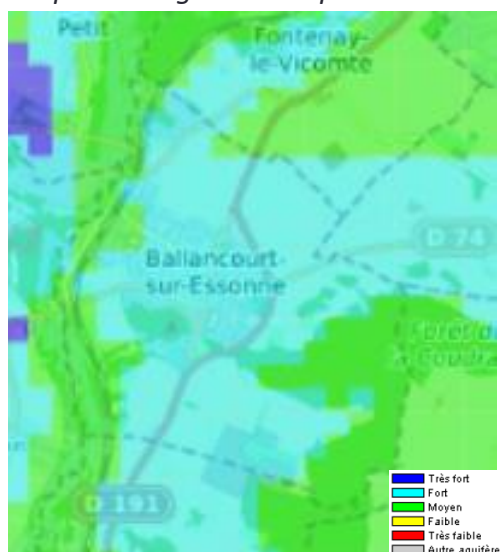
5. Les énergies renouvelables et le développement durable

4. Le potentiel géothermique

Le BRGM, l'ADEME, la région Île de France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes

Le potentiel géothermique sur le territoire de Ballancourt est moyen à fort (pour les nappes superficielles)

Le potentiel géothermique



Source : ADEME

5. Les énergies renouvelables et le développement durable

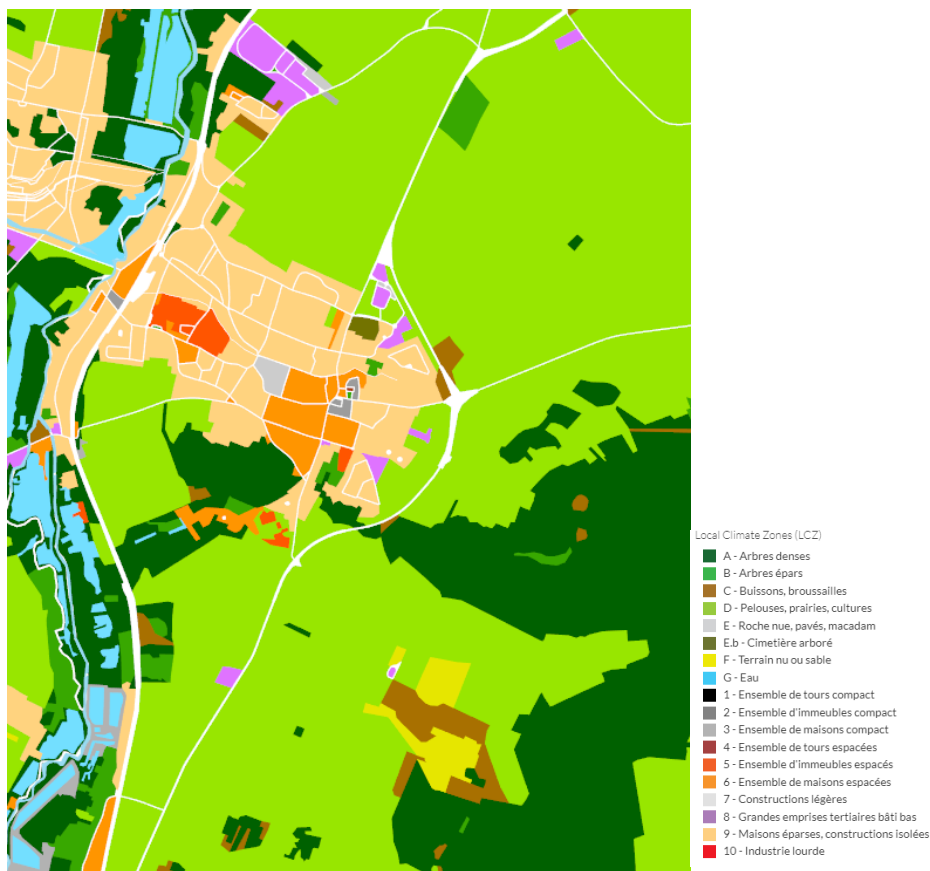
5. L'îlot de chaleur urbain

Les îlots de chaleur urbains (ICU en abrégé) sont des élévations localisées des températures, particulièrement des températures maximales diurnes et nocturnes, enregistrées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières voisines ou par rapport aux températures moyennes régionales.

Au sein d'une même ville, des différences importantes de température peuvent être relevées selon la nature de l'occupation du sol (forêt, étendues d'eau, banlieue, ville dense...), l'albédo, le relief et l'exposition (versant sud ou nord), et bien entendu selon la saison et le type de temps.

A Ballancourt, l'occupation du sol est principalement naturelle avec les espaces boisés et les milieux ouverts avec les prairies, les cultures et les pelouses. Les milieux boisés étant des espaces où l'impact du soleil est moindre grâce à la couverture végétale, les températures sont plus basses qu'en milieu urbain. De plus, les espaces agricoles étant des milieux ouverts, la circulation de l'air est facilitée. Ces espaces peuvent être qualifiés d'éléments favorisant les îlots de fraîcheur, c'est-à-dire que l'occupation du sol non artificialisée ne reflète pas les rayons du soleil et donc n'augmente pas artificiellement la température. Au sein des espaces urbanisés, les maisons individuelles dominent. La faible densité d'habitation permet la circulation de l'air et permet donc de limiter les effets d'îlot de chaleur.

L'îlot de chaleur urbain



Source : L'Institut Paris Région

Glossaire

ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie ;
ATMO (indice) : Indicateur global de la qualité de l'air ;
BASIAS : Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service ;
BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières ;
CBNBP : Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien ;
CSP : Catégorie Socioprofessionnelle ;
CSRPN : Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel ;
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement ;
ERP : Établissement Recevant du Public ;
GRTgaz : Gestionnaire de Réseau de Transport gaz ;
ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement ;
INPN : Inventaire National du Patrimoine Naturel ;
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques ;
MNHN : Muséum National d'Histoire Naturelle ;
PPRi : Plan de Prévention du Risque inondation ;
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques ;
RGA : Recensement Général Agricole ;
RGP : Recensement Général de la Population ;
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ;
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ;
TRAPIL (société) : société des Transports Pétroliers par Pipelines ;
ZHIEP : Zone Humide d'Intérêt Environnemental Particulier ;
ZICO : Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux ;
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique.

Justifications des choix retenus

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 février 2024



Sommaire

Introduction.....	4
Explication des choix retenus pour établir le PLU	6
1. Choix retenus pour établir le PADD	6
2. Justification de la production de logements envisagée	27
3. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD	32
4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.....	34
A. Les OAP sectorielles	43
B. Les OAP thématiques	58
5. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD	65
A. Des orientations du PADD à leur transcription au sein du dispositif réglementaire.....	74
B. Justification des dispositions réglementaires des zones	86
6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones.....	107
A. Les protections paysagères patrimoniales et environnementales.....	107
I. Espaces Boisés Classés	107
II. Protection des lisières de bois et forêts	108
III. Espaces paysagers protégés.....	110
IV. Trame bleue à préserver	111
V. Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables	112
B. L'aspect extérieur des constructions	113
C. Les linéaires commerciaux protégés.....	114
D. Zones d'isolation acoustique.....	114
E. Performance énergétique et environnementale.....	115
F. Conditions de desserte des terrains et des réseaux.....	116
a. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures	116
b. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement	116
G. Stationnement	117
c. Stationnement de véhicules motorisés.....	117

d. Le stationnement vélo	119
7. Justification des autres dispositions du PLU	121

Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de Ballancourt-sur-Essonne ont été rédigées en respectant les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

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 surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, 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.

Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.

Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

■ Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. 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 9 décembre 2020, 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 :

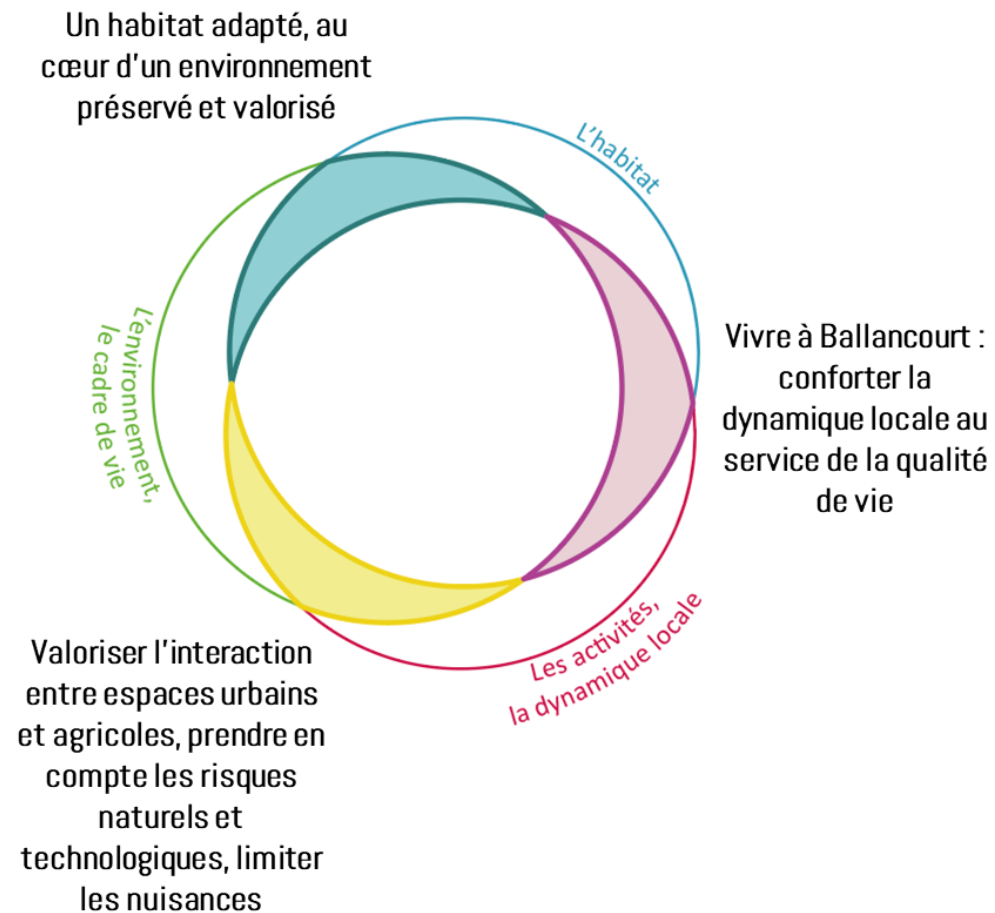
- 1) La maîtrise de l'étalement urbain et l'organisation de l'espace communal pour permettre un développement équilibré de la commune, en redéfinissant clairement l'affectation des sols, notamment sur les zones 1AU ;
- 2) La refonte du règlement de PLU et l'intégration des nouvelles exigences issues des lois adoptées depuis l'approbation du PLU, notamment :
 - Loi ALUR du 24 mars 2014 (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové),
 - Loi LAAF du 13 octobre 2014 (Loi d'avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt),
 - Loi Macron du 6 août 2015 (pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques),
 - Loi « Transition énergétique » du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte,
 - Ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du Livre I du Code de l'urbanisme et décret n°2015-1783 du 23 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme,
 - Loi ELAN du 23 novembre 2018 (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) ;
- 3) L'équilibre entre le développement urbain et les espaces naturels ou agricoles.

Le PADD retenu :

Un projet de territoire fondé autour de l'intersection entre trois grands axes

L'ambition portée par les élus pour l'évolution du territoire communal s'articule autour d'ambitions fortes portées sur l'environnement et le cadre de vie communaux, le développement d'une offre d'habitat bien intégrée et répondant aux besoins de la population et la confortation de la dynamique et de l'attractivité locales, et notamment par les activités économiques dans leur diversité.

L'interaction entre ces trois cercles d'enjeux permet ainsi de dégager trois axes majeurs pour le projet de territoire communal :



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.

Il est à noter que compte-tenu du nombre important d'orientations, les tableaux ci-dessous présentent la manière dont les orientations du PADD sont appuyées sur des constats du diagnostic, présentés ici de manière concise. Ces derniers ont ainsi pu guider les choix des élus pour la formalisation des orientations du PADD.



Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé

Ballancourt-sur-Essonne fait actuellement face à une **pression foncière**, qui doit être **maîtrisée et encadrée** afin de **préserver les qualités paysagères de la commune et valoriser et conforter la présence de la nature en ville.**

Il s'agit ainsi de **préserver et mettre en valeur** les **espaces à fort enjeux environnementaux** ainsi que le **patrimoine bâti et naturel**, tout en proposant **une offre de logement permettant à tous d'habiter à Ballancourt**, adaptée aux évolutions des modes de vie et portant une **ambition forte de qualité architecturale et environnementale.**

Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none">• Diagnostic territorial Le diagnostic foncier met en évidence que la plupart des tissus urbanisés de la commune sont marqués par la présence de jardins et cœurs d'îlots, qui jouent un grand rôle dans la trame verte et la biodiversité locale. Par ailleurs, les évolutions récente des tissus urbains, et en particulier la densification des constructions dans les tissus pavillonnaires, a contribué à fractionner les espaces de nature en ville. Enfin, la question de la gestion des eaux pluviales est centrale à Ballancourt et doit faire l'objet d'une attention particulière en tant que la commune est fréquemment	<p>Renaturer les espaces de vie de la commune, favoriser le développement de la nature en ville au service de la biodiversité locale</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols.• Rendre accessible des espaces de jardin aux habitants, en particulier grâce à la création et l'extension des jardins familiaux et vergers publics et/ou participatifs.

Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>concernée par des phénomènes d'inondation et une saturation des réseaux de gestion des eaux pluviales.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etat initial de l'environnement <p>La commune de Ballancourt-sur-Essonne est concernée par trois ZNIEFF de type 1 (secteur de superficie limitée, caractérisé par son intérêt biologique remarquable), et une ZNIEFF de type 2 (secteur plus vaste englobant des ensembles écologiques riches), qui sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La « Zone humide d'Echarcon, du Bouchet à Mennecey » (n° 91244001, type 1), • Les « carrières à Ballancourt » (n° 91045001, type 1), • Le « Marais de Saint-Blaise » (n° 91045002, type 1), • La « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine » (n°1514, type 2). <p>L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) a recensé 1077 taxons terminaux au sein de la commune. La plupart d'entre eux sont indigènes. C'est-à-dire que ce sont des espèces qui se développent naturellement dans une région donnée sans intervention humaine. Parmi elles, 60 sont menacées à des degrés différents. Le nombre important d'espèces menacées présentes sur le territoire communal est consécutif de la diversité des biotopes présents sur le territoire communal, avec notamment la présence des zones humides de la vallée de l'Essonne, ou des espaces boisés.</p> <p>Concernant les composantes de la trame verte et bleue, sont recensés sur la commune 2 réservoirs de biodiversité : l'Essonne pour la trame bleue et le Mont pour la trame verte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser la fonction du parc Imbert et des autres espaces verts publics comme lieux riches en biodiversité et de contact avec la nature pour les habitants. • Conserver des espaces non jardinés pour favoriser le développement de la biodiversité autochtone au sein des espaces urbains. • Valoriser les fonctions spécifiques de chaque type d'espace naturel (boisements, jardins particuliers, espaces de zones humides, friches naturelles...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles. • Préserver la fonctionnalité écologique des zones humides des étangs de la vallée de l'Essonne, ainsi que les espaces de ripisylve. • Valoriser la présence de l'Essonne et du ru de Ballancourt comme éléments structurants de la trame bleue au sein de la commune, développer leur accessibilité.
<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic territorial <p>Les trois quarts (73,23%) de la commune sont occupés par des espaces agricoles, forestiers et naturels, 22,33 % des espaces construits artificialisés, et 4,43 % des espaces ouverts artificialisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etat initial de l'environnement 	<p>Valoriser les qualités et la diversité des paysages et des espaces naturels de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les éléments du grand paysage, en particulier les massifs forestiers, les espaces agricoles, les côteaux de l'Essonne ou encore les étangs de la Vallée de l'Essonne. • Valoriser les vues sur le grand paysage et les éléments identitaires de la ville, notamment sur le Mont, la Butte ou le clocher de l'église.

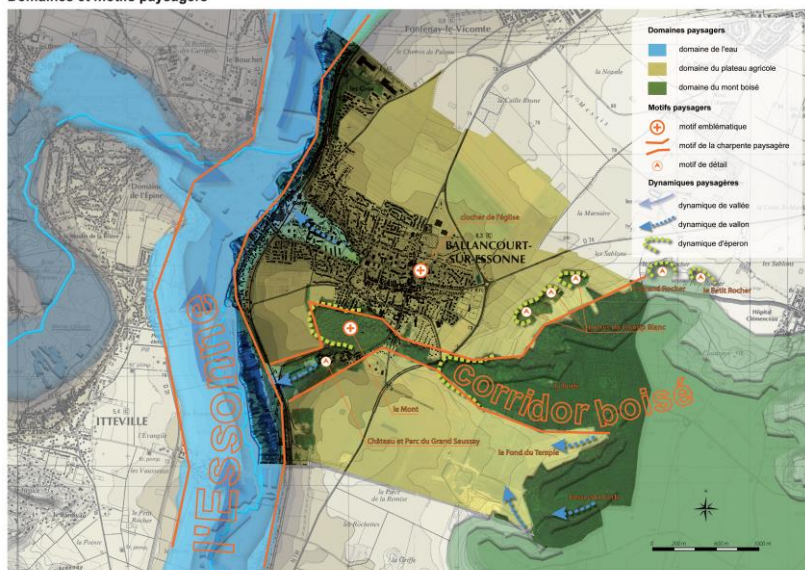
Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé

Les enjeux issus du diagnostic

A l'échelle communale, De nombreux motifs paysager entrent en jeu dans la formation des paysages de Ballancourt-sur-Essonne.

- Le Mont comme motif paysager emblématique,
- La vallée de l'Essonne comme motif paysager de charpente,
- Les boisements de l'est de la commune (la Butte) comme motif paysager secondaire.

Domaines et motifs paysagers



Les orientations du PADD

- **Valoriser les espaces boisés** du Mont et de la Butte dans leurs qualités forestières, notamment dans leur fonction d'espaces de promenade de proximité pour les habitants.

- **Diagnostic socio-économique**

En 2018, sur la base des données INSEE, le nombre total de logements à Ballancourt est estimé à 3 394 unités. Le parc de logements, se décompose de la manière suivante :

- 3 129 résidences principales soit près de 92% du parc de logements ;
- 239 logements vacants soit près de 7% du parc de logements ;
- 30 résidences secondaires soit environ 0,9% du parc de logements.

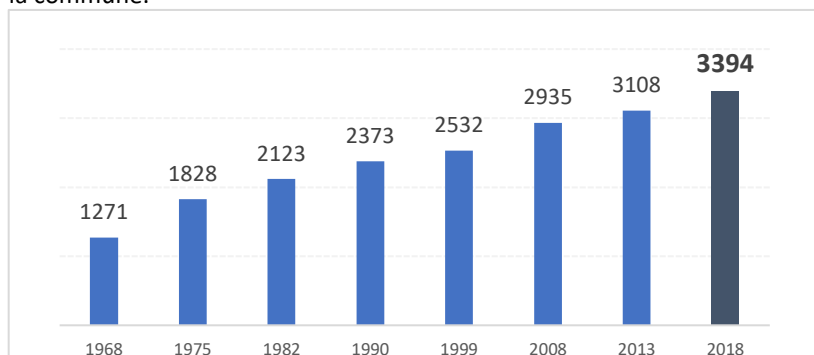
Veiller à développer une offre résidentielle permettant un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale sous toutes ses formes

- Offrir un **parcours résidentiel complet** pour les Ballancourtois, **conforter le vivre ensemble** à l'échelle de la commune.
- Favoriser une **mixité sociale diffuse et bien intégrée** dans les différents quartiers de la commune, et notamment *via* les projets d'aménagement d'ensemble afin de

Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé

Les enjeux issus du diagnostic

Depuis 2008, le nombre de logements vacants a augmenté de 66 unités. Malgré cette augmentation, le taux de vacance de logements en 2018 (7%) est considéré comme difficilement compressible. En effet, il ne laisse que peu de perspectives de réoccupation pour les années à venir car il est proche du seuil minimal de rotation naturelle dans les logements qui est de 5%. La présence de la gare RER et la proximité avec les pôles d'emplois majeurs d'Essonne renforcent l'attractivité résidentielle de la commune.



Le parc de logements de Ballancourt se caractérise par une majorité de maisons individuelles (66%). Les caractéristiques du parc de logements expliquent la part élevée de résidences de 4 pièces et plus. En effet, ils représentent près de 7 logements sur 10 du parc total de logements.

Cependant, d'une manière générale, une diversification du parc de logements est en cours avec davantage de petits et moyens logements. Cela favorise le parcours résidentiel sur la commune et permet de prendre en compte l'accroissement de petits ménages (décohabitation...).

Au 1er janvier 2022, la commune de Ballancourt compte 824 logements locatifs sociaux. Il doit être noté une forte augmentation du nombre des logements locatifs sociaux : en effet, le parc a augmenté de 134 logements entre le 1er janvier 2019 et le 1er janvier 2022 (+19,4%). La part de LLS représentait environ 20,2% du parc total de logements en 2020 (soit 2,4 points de plus par rapport à 2016) et environ 25,3% en 2022. L'augmentation du parc de LLS n'est pas récente : il avait déjà crû de +51,7% entre 2008 et 2020. En 2017, selon l'observatoire du logement social d'Île-de-France, le parc de logements sociaux de Ballancourt est composé majoritairement de logements collectifs, du studio de 2 pièces aux très grands logements.

Les orientations du PADD

maintenir une diversité de l'offre entre locatif privé, locatif social et accession à la propriété tout en répondant aux objectifs de la loi SRU.

- Encourager la mise en œuvre d'un **habitat adapté à des publics spécifiques**, particulièrement pour favoriser une **mixité générationnelle** à l'échelle de la commune (personnes âgées, jeunes ménages, personnes handicapées...), à l'exemple de la rénovation récente du Village retraite.

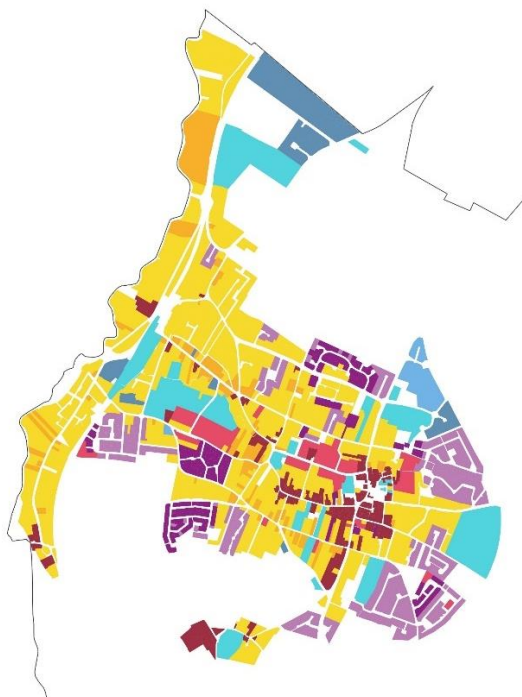
Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic territorial <p>Le potentiel d'évolution des formes bâties est marqué par d'importantes, qu'il convient de prendre en compte pour garantir une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une importante végétalisation de la plupart des quartiers de la commune et un couvert arboré qui participent du cadre de vie général de la commune. La nature en ville est également très présente au sein de ces espaces, notamment lorsqu'il s'agit de cœurs d'îlots généreux. • L'existence d'un risque inondation et des difficultés potentielles concernant la gestion des eaux pluviales. De plus, certains secteurs (notamment sur le coteau de l'Essonne) sont marqués par des risques liés à la présence de cavités souterraines. • Des formes urbaines patrimoniales et la présence d'un patrimoine vernaculaire, qui impliquent la nécessité d'une bonne intégration paysagère. • Des difficultés de stationnement existantes, avec un fort encombrement de l'espace public dans certains quartiers. 	<p>Porter une attention particulière à la bonne intégration paysagère et urbaine des nouveaux logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci. • Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (inondations, cavités, ruissellement...). • Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public.
<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic territorial <p>Les formes urbaines de la commune sont assez diversifiées, avec neuf catégories identifiées à Ballancourt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Le bâti ancien et la morphologie urbaine de village traditionnel (cette catégorie comprend également les anciennes fermes et le château du Saussay), ■ Les résidences de collectifs, ■ L'habitat pavillonnaire ancien patrimonial ; les villas et anciennes maisons de villégiature, ■ L'habitat individuel spontané récent et/ou sans fort intérêt patrimonial, ■ L'habitat individuel groupé, ■ Les lotissements organisés de logements individuels, ■ Les activités économiques et industrielles, ■ Les activités commerciales sur de grandes emprises, ■ Les équipements publics et parapublics. 	<p>Valoriser les différents espaces urbains en fonction de leurs caractéristiques propres</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter les fonctions de centralité du cœur de bourg en s'appuyant notamment sur le projet de réaménagement de la place de l'église et en valorisant les qualités architecturales et paysagères du centre-bourg, afin de conforter son caractère historique et patrimonial. • Encadrer l'évolution des quartiers sous la forme de lotissements en limitant l'évolution des constructions existantes et en préservant les équilibres bâtis et non-bâtis, ainsi que leur fonction résidentielle. • Permettre une évolution modérée et maîtrisée des quartiers d'habitat diffus en garantissant les équilibres bâtis et non-bâtis et en limitant les divisions parcellaires. • Préserver le caractère végétal et arboré des quartiers d'habitat diffus en conservant les cœurs d'îlots verts et les fonds de jardin, ainsi que leur visibilité depuis l'espace public. • Limiter l'exposition des habitants aux risques, en particulier le risque inondation et le risque lié à la présence de cavités souterraines.

Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé

Les enjeux issus du diagnostic

Les orientations du PADD



• **Diagnostic territorial**

Le diagnostic foncier distingue des sites pouvant permettre a priori une densification des espaces urbains.

Par ailleurs, des projets d'aménagement ont été portés à la connaissance de la commune, sur des sites qui ne sont pas identifiés directement dans le diagnostic foncier.

Permettre la création de nouveaux projets de logement bien intégrés et valorisant la présence de la nature en ville

- Développer des projets bien intégrés dans leur environnement urbain et paysager et contribuant à une diversification de l'offre en logement sur les sites suivants :
 - Le secteur d'entrée de ville sud-est,
 - Le secteur d'entrée de ville sud-ouest,
 - Croix Auvert
 - 1, rue de l'Essonne
 - Pallau,
 - Gare.

- Mettre en œuvre une **politique d'aménagement économe du point de vue de la consommation foncière**, qui induise une évolution modérée de l'enveloppe urbaine dans la continuité des espaces urbains existants et limitée à 5,3 ha.

Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic territorial Les évolutions récentes des tissus urbains, et en particulier la densification des constructions dans les tissus pavillonnaires, a contribué à fractionner les espaces de nature en ville. De plus, certaines constructions ont été mises en œuvre sans prendre en compte leur environnement urbain et paysager, pouvant encourager la création de covisibilités et une diminution de la taille occupée par les espaces de jardin. Diagnostic socio-économique D'une manière générale, une diversification du parc de logements est en cours avec davantage de petits et moyens logements. Cela favorise le parcours résidentiel sur la commune et permet de prendre en compte l'accroissement de petits ménages (décohabitation...). 	<p>Valoriser la qualité de l'habitat à l'échelle de chaque opération et chaque projet de logement, soigner l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions en faveur de la qualité de vie de leurs habitants et des habitants alentours.</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer de bonnes conditions d'ensoleillement pour chaque nouveau logement, ainsi que pour les logements existants. Garantir le respect de l'intimité des jardins en limitant les co-visibilités subies Valoriser la qualité des espaces extérieurs par une profondeur de jardin « à vivre » suffisante. <p>Développer une offre de logement adaptée aux évolutions des modes constructifs et modes d'habiter</p> <ul style="list-style-type: none"> Viser une performance énergétique élevée des logements, notamment dans les secteurs de projet. Permettre l'adaptation du logement aux besoins des habitants. Répondre aux besoins des habitants en espaces extérieurs « à vivre » dans les nouvelles opérations logements, garantir la bonne intégration architecturale des balcons. Encourager le développement des modes d'habiter innovants sur la commune (habitat participatif, logement évolutif...).
<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic territorial La synthèse communale du <i>Diagnostic patrimonial du Centre-Essonne</i>, réalisée en 2009 par le service Patrimoine et Inventaire de la Région Île-de-France. Ce diagnostic a identifié, sur la commune : <ul style="list-style-type: none"> 1 édifice exceptionnel (le château du Saussay), 11 édifices remarquables, dont : <ul style="list-style-type: none"> la chapelle Saint-Blaise, l'école Jules Ferry, l'église Saint-Martin, un pavillon au 21 rue des Ecoles, 4 villas en pierres de meulière, une ancienne ferme au 14 rue du Martroy, une maison de bourg au 1 rue de l'ancienne Poste, 176 édifices intéressants. 	<p>Valoriser le patrimoine du territoire à ses différentes échelles</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagner la préservation et la valorisation du château du Grand Saussay et de son parc arboré. Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti dans leur diversité (équipements, villas et maisons bourgeoises, fermes, maisons ouvrières, certains murs de clôtures, lavoir, patrimoine vernaculaire...). Permettre une évolution du bâti patrimonial dans le respect de ses caractéristiques, dans le cadre d'une adaptation aux nouveaux besoins et usages. Mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti en portant une attention spécifique sur l'évolution de leurs abords, afin qu'ils ne soient pas dénaturés par leur environnement urbain.

Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé

Les enjeux issus du diagnostic

Ballancourt-sur-Essonne est riche d'un point de vue patrimonial. Cette commune possède des éléments patrimoniaux remarquables auxquels il convient de prêter la plus grande attention en raison de leur fragilité qui tient à leur appartenance à la famille du patrimoine ordinaire. En effet, ce patrimoine est susceptible d'être dénaturé par des aménagements et ajouts.

Par ailleurs, la commune est concernée par la présence diffuse du petit patrimoine, induite par son passé de bourg rural. On peut ainsi notamment remarquer des porches anciens, le lavoir ou encore le monument aux morts.

Les orientations du PADD



Vivre à Ballancourt : conforter la dynamique locale au service de la qualité de vie

Pôle de proximité à l'échelle de la Communauté de communes et du département, Ballancourt-sur-Essonne est **une ville dynamique** et qui peut s'appuyer sur la présence **d'équipements structurants**, d'une **gare du RER**, de **polarités commerciales de proximité**, ou encore **d'activités économiques** permettant une **vie locale dynamique et à taille humaine**.

Le projet de territoire entend ainsi valoriser ces qualités, notamment en s'appuyant sur un **réaménagement d'espaces publics structurants**, au profit de la **qualité de vie** des habitants. Enfin, il s'agit également de **renforcer les possibilités de mobilités alternatives à la voiture** (mobilités actives et transports en commun) au service des usages du quotidien et favorable à la transition écologique du territoire.

Vivre à Ballancourt : conforter la dynamique locale au service de la qualité de vie	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic territorial De manière plus précise, le centre-ville élargi est marqué par un fonctionnement autour d'un axe est-ouest, qui accueille les principaux équipements et commerces de la commune. Les projets de restructuration des espaces publics envisagés par la commune (en particulier le réaménagement de la place de la Mairie et l'ouverture du ru de Ballancourt rue de l'Aunette) permettront de conforter le lien entre les deux polarités existantes et la fonction de centralité du centre-ville au sens large. <p>Les déplacements routiers sont assez denses à Ballancourt-sur-Essonne et contraints notamment sur certains axes par l'étroitesse des voies ou des carrefours dangereux. Trois carrefours ont été identifiés en tant qu'ils présentent potentiellement un danger, notamment du fait d'un manque de visibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'intersection entre la rue du Général de Gaulle et la RD191 au sud de la commune, • L'intersection entre la rue des Ecoles et la rue Varache, qui est un point à surveiller dans les années à venir, • L'intersection entre la rue Pierre Curie et la rue de la Papèterie, sur laquelle la commune effectue des aménagements test visant à améliorer la fluidité du trafic et la sécurité du carrefour. 	<p>Porter une attention forte sur le réaménagement des espaces publics, pour des aménagements qualifiant les paysages de la commune et « à vivre »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre le réaménagement de la place de l'église pour en faire le véritable cœur du centre-bourg de la ville. Aménager cet espace de sorte à en faire un lieu de convivialité structurant pour la commune en réorganisant les différentes parties de la place et en réduisant la place occupée par la voiture. • S'appuyer sur les espaces publics pour développer des continuités vertes et une présence de nature en ville, en particulier par la réouverture et la renaturation du ru de Ballancourt rue de l'Aunette, jusqu'à la rue Saint-Martin. • Sécuriser et favoriser les déplacements actifs à destination de l'ensemble des habitants (piétons, personnes à mobilité réduite, familles...), fluidifier les circulations et réduire les nuisances routières. • Poursuivre la politique de sécurisation des voies et carrefours dangereux. Faire en sorte que de nouvelles opérations ne contreviennent pas à cette politique de sécurisation des circulations routières. • Réfléchir aux réaménagements des espaces publics avec les habitants <i>via</i> une concertation préalable, afin qu'ils soient adaptés aux usages.

Vivre à Ballancourt : conforter la dynamique locale au service de la qualité de vie

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic territorial Les activités économiques (industrielles et commerciales) de la commune sont principalement regroupées dans la zone d'activités des Gros, au nord de la commune et dans la zone d'activités de l'Aunaie. Néanmoins, des activités économiques sont présentes à l'intérieur des tissus urbains de la ville. Les activités économiques de Ballancourt sont principalement de petite envergure et de faible hauteur, hormis les entrepôts situés dans la zone d'activité industrielle des Gros (en particulier les activités de logistique) et certaines activités de la zone de l'Aunaie. Diagnostic socio-économique Des petites polarités et linéaires de commerces et de services sont identifiés dans la commune dont deux secteurs principaux : rue de la Papeterie, au croisement entre rue du Martroy et rue du général de Gaulle. Les commerces et les services sont également implantés dans la zone d'activités économiques (ZAE) de « l'Aunaie ». L'artisanat local est principalement implanté dans la zone artisanale « Les Gros » au Nord de la commune, en frange avec la commune de Fontenay-le-Vicomte. 	<p>Soutenir les activités économiques de la commune dans leur diversité</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagner les entreprises des zones d'activités économiques de l'Aunaie et des Gros par des dispositions réglementaires adaptées à leurs besoins spécifiques. Maintenir la vocation économique des zones d'activités en y interdisant le développement de logements. Conserver et valoriser les fonctionnalités économiques et les qualités paysagères des zones d'activités économiques, en particulier en s'appuyant sur les espaces verts généreux. S'appuyer sur la qualité paysagère des zones d'activités économiques pour développer leur attractivité. Développer une offre de locaux adaptés à l'accueil de petites unités artisanales. Encadrer et limiter les activités artisanales dans les secteurs résidentiels pour que celles-ci n'impliquent pas de nuisances pour les habitants. Envisager une potentielle extension de la ZAC de l'Aunaie, en lien avec les besoins identifiés par la Communauté de communes.
<ul style="list-style-type: none"> Diagnostic territorial Le fonctionnement de Ballancourt-sur-Essonne présente la particularité d'être articulé autour des deux centralités : le centre-ville historique et le quartier de Turelle, constitué à l'est du centre-ville historique, à mi-chemin entre le centre-ville et la gare. Ces deux centralités accueillent à la fois des pôles commerciaux de proximité, ainsi que des équipements structurants pour la vie quotidienne des habitants (mairie, écoles notamment). Le plus important linéaire commercial, de services et d'artisanat est situé rue du Général de Gaulle en centre-ville. L'offre est diversifiée, que ce soit dans la restauration (crêperie, restauration rapide, tapas...) ou dans les services (opticien, coiffeur, institut de beauté...). Il est à noter la présence de nombreuses activités financières et d'assurance. 	<p>Maintenir une dynamique commerciale, notamment par un travail sur les espaces publics</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser la dynamique commerciale du centre-ville en maintenant et développant la fonction commerciale ou de services sur les linéaires où celle-ci est présente (principalement rue du Général de Gaulle, rue du Martroy). S'appuyer sur le réaménagement de la place de l'église pour favoriser l'attractivité commerciale générale du centre-ville. Accompagner l'offre commerciale de proximité du quartier de Turelle en poursuivant l'amélioration de la qualité paysagère des espaces publics. Maintenir la diversité de l'offre commerciale de la commune (du commerce de proximité à la moyenne surface commerciale, en passant par le marché) pour une réponse adaptée aux besoins des habitants.

Vivre à Ballancourt : conforter la dynamique locale au service de la qualité de vie

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Pour favoriser une bonne rotation des véhicules sur les espaces de stationnement à proximité directe des équipements, la commune a mis en place des « zones bleues » en centre-ville.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer l'accessibilité des commerces par un aménagement des espaces publics qui favorise leur accès aux piétons et vélos, et mettre en œuvre une politique de stationnement adaptée (stationnement minute notamment). <p>Améliorer l'attractivité du marché en développant son animation et son offre commerciale.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Introduction <p>La Communauté de communes porte actuellement plusieurs grands projets, notamment l'aménagement numérique du territoire pour un très haut débit en Sud-Essonne.</p>	<p>Répondre aux besoins en matière de communications numériques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner et finaliser le développement de la fibres optique sur l'ensemble du territoire communal. • Optimiser l'utilisation des emplacements existants pour l'amélioration de la couverture en téléphonie mobile. Dans le cas où les équipements existants seraient insuffisants, garantir un faible impact paysager de potentielles nouvelles antennes (notamment de téléphonie mobile), en empêchant leur implantation sur des sites exposés et/ou en les dissimulant au sein de dispositifs adaptés.
<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic territorial <p>La ville de Ballancourt-sur-Essonne accueille des équipements diversifiés et profite de son statut de pôle intercommunal pour disposer d'une offre importante en équipements par rapport à sa taille. Il est à noter que l'offre en équipements de la commune est globalement en bon état et apparaît adaptée aux habitants actuels. Néanmoins, plusieurs équipements, parmi lesquels les écoles, devront recevoir des travaux de rénovation à court ou moyen terme.</p> <p>Par ailleurs, plusieurs projets d'équipements sont actuellement en cours sur la commune ou sont prévus à court ou moyen terme, en particulier la construction d'une maison médicale dans un ancien immeuble de bureaux 3, impasse des Hérons et la réhabilitation de la gendarmerie. Compte-tenu de l'augmentation des effectifs scolaires, une nouvelle école est envisagée par la commune. Enfin, une extension du gymnase est également à l'étude mais apparaît moins prioritaire.</p>	<p>Poursuivre l'amélioration de l'offre en équipements et l'adaptation de celle-ci aux besoins des habitants et au développement de la vie associative communale</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur l'offre en équipements de la ville (médiathèque, écoles, pôle jeunesse, équipements sportifs...) pour favoriser la convivialité entre les habitants dans leur diversité et la vie associative de la commune. • Poursuivre l'amélioration de l'offre en équipements : • Finaliser la réhabilitation et extension de la gendarmerie, répondre aux besoins en logement des gendarmes par la création d'une offre de logements sur le terrain à l'est de la gendarmerie. • Poursuivre l'amélioration de l'offre en équipements sportifs par l'extension du gymnase et par la création d'un terrain synthétique à la place du terrain d'entraînement. • Créer une maison de santé afin de permettre aux habitants de bénéficier d'une offre de santé diversifiée grâce à l'accueil de professionnels médicaux et paramédicaux.

Vivre à Ballancourt : conforter la dynamique locale au service de la qualité de vie

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un pôle jeunesse rue des Ecoles afin de permettre aux jeunes Ballancourtois de bénéficier d'un lieu de convivialité, leur permettant de se rassembler. • Permettre une évolution du conservatoire au service de la qualité des conditions d'enseignement. • Envisager, en lien avec le réaménagement de la place de l'église, une réhabilitation de la mairie pour une amélioration du service pour les habitants. • Réduire l'impact énergétique des équipements actuels, poursuivre la politique de rénovation thermique des équipements de la ville (renforcement de l'isolation, utilisation d'énergies renouvelables...)
<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic territorial <p>Il est à noter que la commune dispose de peu de voies consacrées aux vélos. En effet, les rues, souvent peu larges dans le centre-bourg ancien, ne permettent que rarement la mise en œuvre d'aménagements spécifiques pour les cyclistes.</p> <p>L'étroitesse de plusieurs rues contraint ainsi les circulations douces : les vélos partagent alors la voie avec les voitures, et les piétons empruntent les trottoirs. Toutefois, afin de faciliter les circulations des piétons, la commune a développé une politique de stationnement unilatéral, afin de garantir un des deux côtés pour le seul usage des piétons. Il est à noter que les quartiers récents disposent a contrario d'importants espaces paysagers facilitant les circulations des piétons.</p> <p>Enfin, il est à noter qu'afin de sécuriser le trajet des piétons et cyclistes empruntant la rue de la Station, particulièrement fréquentée, il a été aménagé une liaison douce entre la rue des Primevères et la rue de Fontenay, permettant de contourner la rue de la Station. De même, des pistes cyclables ont récemment été aménagées route de Fontenay, rue de la Libération, rue de la Papèterie et rue Camille Saint-Saëns. Enfin, le développement d'une continuité cyclable entre la rue des Primevères et la gare RER est actuellement à l'étude.</p>	<p>Poursuivre le développement des possibilités de déplacements non-motorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Continuer à développer le réseau de pistes cyclables en collaboration avec la CCVE pour permettre une sécurisation et une facilitation des déplacements à vélo, notamment pour encourager une intermodalité avec la gare. • Créer de nouveaux parcs à vélo, notamment au parc Imbert et à la gare ; intégrer les besoins en stationnement des cyclistes dans les nouvelles opérations de logement et dans les réaménagements d'espaces publics. • Offrir une plus grande place aux piétons dans les espaces publics de la commune, et en particulier au sein du centre-bourg, notamment par la réfection des trottoirs de rues étroites et réduction de la vitesse des véhicules motorisés. • Valoriser les sentes et venelles pour favoriser les déplacements des piétons à travers le centre-bourg, en valorisant leurs caractères spécifiques. • Maintenir la fonctionnalité des chemins pédestres, notamment dans leur fonction d'espaces de promenade.

Vivre à Ballancourt : conforter la dynamique locale au service de la qualité de vie

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic territorial <p>La desserte de Ballancourt en transports en commun est possible en RER D et en bus. La gare de Ballancourt dessert la commune avec le RER D. Néanmoins, il doit être noté la diminution de la qualité du service depuis plusieurs années : le RER D ne permet plus aux Ballancourtois d'accéder directement à Paris, et la fréquence des trains a été diminuée. Notamment du fait de la desserte actuelle du RER D, seuls 13,2 % de la population active utilisent les transports en commun pour se rendre au travail. La gare bénéficie d'importantes possibilités de stationnement grâce au parking situé à proximité directe de la gare.</p> <p>Ballancourt est également desservie par six lignes de bus. Ces bus, dont la mise en œuvre est de compétence intercommunale, permettent une desserte de proximité, essentiellement aux horaires de pointe et du lundi au vendredi. Ces bus offrent essentiellement des solutions de déplacement de proximité aux habitants sans voiture.</p> <p>Néanmoins, il est à noter que le réseau actuel apparaît assez peu adapté aux besoins réels des Ballancourtois. Ainsi, les liaisons sont par exemple quasiment inexistantes entre Ballancourt et Chevannes, qui dispose d'un pôle médical important. De plus, la liaison est aujourd'hui impossible en transports en commun autrement que par le RER D entre Ballancourt et Mennecy. De même, la ligne 203 n'est desservie qu'aux heures de pointe alors qu'elle trouverait son utilité toute la journée, notamment pour des publics dépendants des transports en commun, en particulier les personnes âgées. Enfin, il apparaît que certains secteurs ne sont pas desservis par les transports en commun, notamment la zone économique de l'Aunaie.</p>	<p>Aller vers une amélioration de la desserte de la commune par les transports en communs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la lutte pour une amélioration de la desserte de la commune par le RER D au service des mobilités des habitants, en particulier vers et depuis Paris. • Agir avec la Communauté de communes pour favoriser les transports en commun de proximité, en particulier pour permettre une mobilité des publics non-motorisés (scolaires, personnes âgées...).



Valoriser l'interaction entre espaces urbains et agricoles, prendre en compte les risques naturels et technologiques, limiter les nuisances

Les orientations de cet axe visent à **valoriser la relation étroite entre les activités humaines du territoire et son environnement naturel et paysager**.

En effet, une grande partie du territoire communal est occupé par des **espaces agricoles**. Le projet de territoire vise ainsi à **valoriser les activités agricoles** et à conforter leurs liens avec la fonction résidentielle du territoire, pour **développer une agriculture de proximité**, parfaitement intégrée.

De plus, avec le Plan de Protection des Risques d'inondations de la vallée de l'Essonne, les inondations dues aux ruissellement d'eau pluviales ou la présence d'anciennes cavités souterraines, la commune est concernée par d'importants **risques naturels**. À ceux-ci s'ajoutent des **risques technologiques** (dus à la présence d'anciennes activités industrielles polluantes) et des **nuisances**, liées notamment au trafic routier traversant les espaces urbains. Le projet de territoire entend ainsi **prendre en compte ces enjeux dans l'aménagement**.

Valoriser l'interaction entre espaces urbains et agricoles, prendre en compte les risques naturels et technologiques, limiter les nuisances	
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic socio-économique <p>En 2018, il n'est recensé aucun agriculteur exploitant sur la commune. Toutefois, selon la Chambre d'Agriculture, 2 agriculteurs actifs exploitent des terres sur la commune. En revanche, des espaces agricoles sont présents sur le territoire communal.</p> <p>Selon les données du Recensement Général Agricole (RGA) de 2010, l'activité agricole est composée de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 exploitations dans la commune de moins de 20 ha y compris sans SAU ; • Un total de 627 ha de superficie agricole utilisée (SAU). Elle a diminué de 28 % de sa surface entre 2000 et 2010 ; • 5 unités de travail annuel (UTA) équivalent au temps de travail d'une personne à temps complet pendant 1 an ; • Environ 656 milliers d'euros de production brute standard. 	<p>Pérenniser les fonctions et usages des espaces agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux besoins actuels et futurs des agriculteurs pour le maintien et le développement de leurs exploitations ou pour l'adaptation des constructions à une évolution de leurs usages. • Préserver les accès et les chemins ruraux, en particulier afin de ne pas entraver la circulation des engins agricoles. Assurer des maillages fonctionnels et cohérents. • Permettre une diversification des activités agricole en fonction des besoins identifiés par les agriculteurs (chambres d'hôtes transformation des produits...). • Favoriser une agriculture de proximité fondée sur le bénéfice réciproque des habitants et des producteurs, en particulier en encourageant le développement des circuits courts par le biais du marché. • Assurer la coexistence paisible de l'agriculture avec le voisinage en préservant des espaces de transition entre les espaces agricoles et urbains.

Les enjeux issus du diagnostic

Plan des circulations agricoles :



Les orientations du PADD

- Conserver une activité agricole ou de loisirs de proximité sur le site du **poney-club** en conservant son caractère paysager.

- **Diagnostic territorial**

L'ouest de la commune est concerné par d'importants risques naturels liés aux inondations de l'Essonne et aux cavités souterraines liées à la présence d'anciennes carrières (rue de Verdun notamment). Dès lors, sur ces secteurs reconnus comme présentant des risques, aucun site présentant un important potentiel de densification n'a été retenu.

- **Etat initial de l'environnement**

L'ouest de la commune est soumis au risque d'inondation. En effet, par arrêté du 18 juin 2012, le préfet de l'Essonne a approuvé le PPRI de la vallée de l'Essonne afin de répondre aux objectifs suivants :

Prendre en compte les risques à tous les niveaux de l'aménagement, du projet d'ensemble à la construction

- Prendre en compte les **risques naturels** dans les projets d'aménagement et dans les possibilités de construction, faisant l'objet d'un plan de prévention (les inondations de l'Essonne) ou non (cavités souterraines et ruissellement du ru de Ballancourt notamment).
- **Réduire le risque inondation** *via* un aménagement limitant fortement l'imperméabilisation des sols afin d'éviter une augmentation du risque d'inondations par ruissellement.

Valoriser l'interaction entre espaces urbains et agricoles, prendre en compte les risques naturels et technologiques, limiter les nuisances

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> - interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones inondables ; - préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues ; - sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages du site. <p>Le ru traversant le centre de Ballancourt peut engendrer des inondations des voies et terrains privés en cas de forts orages, notamment dans la rue Saint-Martin où les réseaux de gestion des eaux pluviales peuvent être saturés. La constitution du parking en centre-ville pourrait être accompagnée d'un bassin de rétention pour prévenir ce risque.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Moduler la constructibilité au sein des différents quartiers de la ville en fonction de la connaissance des différents risques naturels et de l'expérience d'évènements ayant eu lieu sur le territoire. • Porter attention aux risques technologiques, notamment les entreprises situées à proximité de la commune dans la Vallée de l'Essonne. Encourager et accompagner la dépollution du site Rodanet.
<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic territorial <p>La question de la gestion des eaux pluviales est centrale à Ballancourt et doit faire l'objet d'une attention particulière en tant que la commune est fréquemment concernée par des phénomènes d'inondation et une saturation des réseaux de gestion des eaux pluviales. Celle-ci doit être pensée à plusieurs échelles : à la fois en étant prise en compte dans l'aménagement potentiel des sites en densification des espaces urbains, mais également à une échelle plus large, afin de s'assurer que l'aménagement potentiel de nouveaux sites ne conduise pas à davantage de ruissellements à l'échelle du quartier et une augmentation de la charge sur les réseaux publics de gestion des eaux pluviales, pouvant conduire à leur saturation.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etat initial de l'environnement <p>A Ballancourt, l'occupation du sol est principalement naturelle avec les espaces boisés et les milieux ouverts avec les prairies, les cultures et les pelouses. Les milieux boisés étant des espaces où l'impact du soleil est moindre grâce à la couverture végétale, les températures sont plus basses qu'en milieu urbain. De plus, les espaces agricoles étant des milieux ouverts, la circulation de l'air est facilitée. Ces espaces peuvent être qualifiés d'éléments favorisant les îlots de fraîcheur, c'est-à-dire que l'occupation du sol non artificialisée ne reflète pas les rayons du soleil et donc n'augmente pas artificiellement la température. Au sein des espaces urbanisés, les</p>	<p>Dans l'aménagement des espaces urbains, porter une ambition forte d'adaptation aux risques d'inondation, et une adaptation au changement climatique</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur les réaménagements de voiries et d'espaces publics pour améliorer la gestion des eaux pluviales. • Développer une politique d'aménagement des espaces urbains qui permette une anticipation des évolutions climatiques, et notamment des pics de chaleur. Pour cela, porter une ambition forte sur la limitation des îlots de chaleur urbains, en particulier par le maintien et/ou le développement d'un couvert végétal important. Cette ambition doit concerner autant l'espace public que l'espace privé, que ce soit au sein des nouveaux projets d'aménagement ou dans les quartiers existants. Conforter la présence de l'eau au sein des espaces urbains, notamment grâce à la réouverture du ru de Ballancourt.

Valoriser l'interaction entre espaces urbains et agricoles, prendre en compte les risques naturels et technologiques, limiter les nuisances

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>maisons individuelles dominant. La faible densité d'habitation permet la circulation de l'air et permet donc de limiter les effets d'îlot de chaleur.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Etat initial de l'environnement <p>La commune s'inscrit dans les paysages de la Brie dont les atouts et caractéristiques sont les suivants (source schéma départemental des paysages) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de grands plateaux uniformes, creusés par les vallées de l'Yerres et de l'Essonne, qui marquent le début de la Brie agricole ; - de vastes étendues agricoles en openfield, des horizons lointains ; - une urbanisation dense de la vallée de l'Yerres mais une présence végétale très forte : une vallée jardinée ; - un patrimoine architectural et urbain très riche dans la vallée de l'Yerres ; - les vastes méandres de la vallée de l'Yerres ; - la forêt de Sénart, un immense espace boisé urbain. 	<p>Valoriser le paysage urbain des franges communales, notamment les entrées de ville</p> <ul style="list-style-type: none"> • Porter une attention particulière à la qualité paysagère des entrées de ville et leur intégration dans le grand paysage. • Porter une attention particulière sur les secteurs d'entrée de ville nord et sud, sur la RD191. Garantir la préservation des principales caractéristiques paysagères du site du poney-club, en entrée de ville sud. • Valoriser les paysages de la vallée de l'Essonne. • Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels (notamment les boisements du Mont), en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et ces espaces, ainsi qu'en soignant la qualité paysagère de ces espaces d'interface.
<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic territorial <p>Dans l'ensemble, la commune de Ballancourt-sur-Essonne ne présente pas de problème majeur de stationnement, et présente une offre de stationnement confortable pour ses habitants. Toutefois, les espaces de stationnement à proximité directe de la gare et en centre-ville peuvent être ponctuellement surchargés. Aussi, pour favoriser une bonne rotation des véhicules sur les espaces de stationnement à proximité directe des équipements, la commune a mis en place des « zones bleues » en centre-ville.</p> <p>Le parc de stationnement rue du Martroy, face à la Médiathèque, est équipé de bornes de recharge électriques.</p>	<p>Limiter les nuisances apportées par les déplacements routiers tout en prenant en compte les besoins de déplacements en voiture</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une réduction du trafic et des nuisances sonores rue de la Station en poursuivant les mesures prises de réduction de la vitesse et de sécurisation des déplacements doux, ainsi qu'en envisageant la création, à terme, d'une déviation nord, devant permettre une nouvelle liaison entre la RD17 et la RD 191. Celle-ci permettrait de réduire le trafic dans la rue de la Station et s'inscrirait dans une logique globale, en lien avec les projets similaires concernant les communes d'Itteville et de Mennecey, d'amélioration des circulations et de limitation du trafic dans les centres urbains. En cas de projet, privilégier un aménagement limitant l'impact sur l'environnement et les nuisances sonores pour les riverains. • Favoriser la création d'une ou plusieurs aires de covoiturage en collaboration avec la CCVE (potentiellement sur des parcs de stationnement existants) pour

Valoriser l'interaction entre espaces urbains et agricoles, prendre en compte les risques naturels et technologiques, limiter les nuisances

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	<p>compenser en partie le déficit de transports en communs dont souffre la commune.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre le maintien d'une bonne capacité de stationnement à proximité des pôles d'équipements et de commerces de la commune, notamment en aménageant de nouvelles possibilités de stationnement en centre-ville. • Poursuivre la création de bornes de recharge des véhicules électriques sur les parcs de stationnement public.
<ul style="list-style-type: none"> • Diagnostic territorial <p>Le site du « paintball », classé dans la catégorie « Carrières, décharges, chantiers », représentait selon le MOS une superficie de 1,75 ha en 2017. L'intégralité de cet espace a été consommée entre 2012 et 2017. En effet, il n'est pas identifié par le MOS en 2012. La création de cette activité a par ailleurs induit la création d'un espace ouvert artificialisé sur une superficie de 0,75 ha. Cet espace n'est en revanche pas compris dans la consommation d'espace.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Etat initial de l'environnement <p>Actuellement, il subsiste une carrière à Ballancourt, au sud de la commune sur 23 hectares, mais sa superficie totale de 42 hectares s'étend également sur Baulne. Elle est exploitée par SEMAVERT, groupe Semardel.</p>	<p>Permettre le maintien des activités situées à l'écart des espaces urbains tout en limitant leur impact sur l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pérenniser les activités de paintball au sud de la commune, par un dispositif réglementaire adapté et valorisant les caractéristiques paysagères de ce secteur boisé. • Prendre en compte la présence de la carrière par des possibilités d'évolution adaptées des constructions et installations en fonction des besoins de l'activité.

2. La compatibilité avec les 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. Concernant la compatibilité avec ceux-ci, l'évaluation environnementale cible la manière dont ceux-ci sont directement pris en compte par le PLU révisé, en particulier dans le cadre de la préservation de l'environnement mais pas seulement.

Toutefois, de manière complémentaire, les présentes justifications des choix entendent mettre en évidence la manière dont le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) est pris en compte par le PLU, ce dernier étant ainsi compatible avec le document cadre de l'aménagement régional. Ainsi :

- Les justifications de la production de logements envisagée développent la manière dont le PLU est compatible avec le SDRIF concernant la densification des espaces d'habitat,
- La justification des objectifs chiffrés de modération de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD développe de manière préliminaire les objectifs portés par le SDRIF à ce sujet. Aussi, cette partie des justifications est écrite au regard d'une compatibilité avec les orientations du SDRIF.

3. Justification de la production de logements envisagée

Les justifications suivantes s'appuient sur les chiffres du référentiel territorial du schéma directeur de la région Ile-de-France afin de calculer la projection sur la période 2013-2030 conformément aux orientations du SDRIF.

Evaluation de la production de logements construits sur la commune depuis 2013

La commune comptait 3 107 logements en 2013 (chiffre du référentiel territorial IAU au 31 décembre 2013, chiffre partagé également par les recensements de l'INSEE), dont 2 900 résidences principales (chiffre INSEE). Ce nombre a été en augmentation constante entre 2013 et 2030, que ce soit grâce à la construction de lotissements sous la forme d'opérations d'ensemble, ou par la construction de logements en diffus, en densification des espaces urbains déjà constitués en 2013.

Aussi, grâce au suivi des permis de construire accordés à Ballancourt-sur-Essonne, il apparaît que 816 logements ont été créés sur la commune entre 2013 et le 31 décembre 2022 à Ballancourt. Entre 2013 et 2022, il a donc été créé environ 82 logements par an à Ballancourt-sur-Essonne. Parmi ces 816 logements, 626 logements (soit 76,8% du total des logements créés sur la période) ont été construits et/ou autorisés au sein des zones 1AU du PLU applicable alors, sous la forme d'opérations d'ensemble :

- 127 logements au sein de la zone 1AUa,
- 123 logements au sein de la zone 1AUf,
- 177 logements au sein de la zone 1AUu,
- 199 logements au sein de la zone 1AUp.

Une production de logements définie dans le respect des orientations du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) constitue le document d'urbanisme de référence à l'échelle régionale. Il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région Ile-de-France. En l'absence de SCoT, les autres documents d'urbanisme, et donc le PLU, doivent être compatibles avec le SDRIF.

Dans les communes comprenant des quartiers urbanisés à optimiser, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat. **Il doit donc être rendu possible par le PLU la création de 466 logements entre 2013 et 2030 dans les espaces que le MOS¹ 2012 de l'Institut Paris Région² identifie comme espaces d'habitats.**

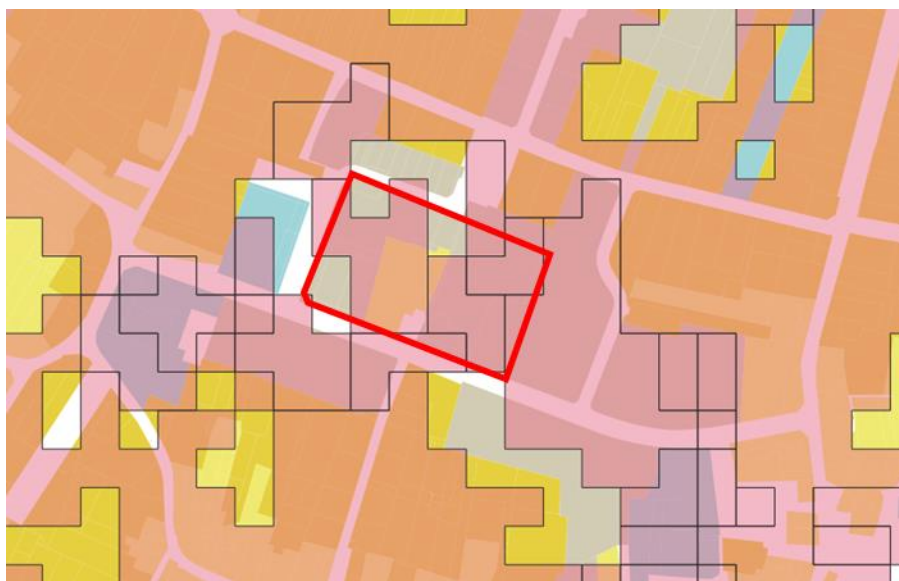
1 Mode d'Occupation des Sols de la Région Île-de-France

2 Anciennement nommé Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France

Parmi les opérations d'ensemble cité ci-avant, trois ont été réalisées hors de ces espaces ; les logements ici créés ne peuvent donc pas être comptabilisés comme participant de la densification des espaces d'habitat identifiés par le MOS 2012 :

- 127 logements au sein de la zone 1AUa,
- 123 logements au sein de la zone 1AUf,
- 199 logements au sein de la zone 1AUp.

Toutefois, il est à noter que les 177 logements créés par l'urbanisation de la zone 1AUn peuvent en revanche être comptabilisés comme participant de la réponse de la commune aux objectifs de densification des espaces urbains. En effet, l'extrait ci-dessous, localisant cette zone au regard des espaces d'habitat selon le MOS 2012 (en rose), permet de mettre en avant que la zone 1AUn était comprise au sein des espaces d'habitat déjà urbanisés, identifiés par le MOS 2012.



Par ailleurs, les 190 autres logements créés l'ont tous été en densification de l'urbanisation, au sein des espaces déjà urbanisés en 2012. Ainsi, parmi les 466 logements dont la création doit être rendue possible par le document d'urbanisme communal, 367 l'ont déjà été entre 2013 et 2022. Le PLU révisé doit donc rendre possible la création d'une centaine de logements entre 2023 et 2030, soit 14 à 15 par an.

Evaluation de la production de logements envisagée dans le cadre du PLU à horizon 2030

Pour répondre aux objectifs du SDRIF et dans une démarche volontariste de création de logements, le PLU envisage la création de 100 à 115 logements sous la forme d'opérations d'ensemble grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, en premier lieu au sein des espaces déjà urbanisés :

- 5 à 15 logements au sein du secteur d'entrée de ville sud-est,
- 15 à 20 logements au sein du secteur de la Croix Auvert,
- 20 à 35 logements au sein du secteur du 1, rue de l'Essonne,
- 45 à 55 logements sur le secteur de Pallau.

Ainsi, les secteurs d'OAP permettent à eux seuls de répondre largement aux objectifs de densification des espaces considérés comme déjà urbanisés par le MOS 2012. Toutefois, le dispositif réglementaire permet également une certaine densification complémentaire des espaces urbains, malgré un meilleur encadrement de leurs évolutions grâce aux améliorations du dispositif réglementaire permises par le règlement. Il est à noter également que la zone 1AUg, encadrée par l'OAP Gare est un secteur de projet devant permettre la création d'un hébergement médicalisé (sur lequel environ 90 hébergements sont prévus). Compte-tenu du caractère spécifique des hébergements prévus sur ce secteur, il a été fait le choix de ne pas les inclure au sein des nouveaux logements détaillés ci-avant, bien qu'il ne soit pas considéré comme une extension de l'urbanisation (le site est identifié dans la catégorie « Transports » selon le MOS 2021 de l'Institut Paris Région).

Par ailleurs, la production de logements « en diffus » a représenté 190 logements entre 2013 et 2022), soit une moyenne de 19 logements par an. Un ralentissement prévisible de la production de logements grâce à l'évolution du dispositif réglementaire, pourrait induire, par la création d'environ 5 à 10 logements par an au sein des espaces déjà urbanisés, entre 35 et 70 nouveaux logements « en diffus » à horizon 2030.

Il est à noter de surcroît que la commune souhaite mobiliser autant que possible la reconversion des logements vacants existants sur la commune. Aussi, il est recensé, par les services de l'Etat, 243 logements déclarés vacants sur la commune. Un recensement approfondi des logements vacants identifiés par les services de l'Etat a été réalisé par la commune afin de connaître l'origine de la vacance de ces logements. Parmi ceux-ci, il est à noter que 75 logements (30,86 %) font par exemple partie du parc HLM. De nombreux logements vacants ne seraient a priori soit plus vacants à court ou moyen terme (il peut par exemple s'agir de maisons neuves (23 logements), logements du parc privé changeant de locataires (34 logements) ou biens actuellement en vente (14 logements)). Aussi, la commune identifie 44 logements dont l'origine de la vacance est inconnue et qui pourraient être potentiellement mobilisés dans le cadre de la politique souhaitée politiquement de reconversion des logements vacants.

Enfin, le secteur d'OAP de l'entrée de ville sud-ouest, couvert par la zone 1AUt, doit permettre la réalisation de 10 à 12 logements en extension de l'urbanisation.

La production totale de nouveaux logements prévue sur le temps du PLU devrait donc être comprise entre 130 et 210 logements, répartis comme suit :

- 85 à 125 logements au sein des espaces déjà urbanisés sous la forme d'opérations d'ensemble au sein des secteurs d'OAP,
- 35 à 70 logements au sein des espaces déjà urbanisés « en diffus »,
- 10 à 12 logements en extension de l'urbanisation.

Ce compte ne comprend par ailleurs par l'opération d'hébergement médicalisé sur le secteur de l'OAP Gare, où il est envisagé la création d'environ 90 nouveaux logements.

La commune participe ainsi, à son niveau, de manière volontariste à l'effort de construction de logements demandé en Ile-de-France et répond de manière favorable aux objectifs fixés par le SDRIF.

En prenant en compte la taille des ménages actuelle (2,37 personnes par résidence principale, INSEE 2020) et son inflexion potentielle à horizon PLU (environ 2,3 personnes par résidence principale en 2030) consécutive notamment de la diversification du parc de logements, on peut considérer que les 130 à 210 nouveaux logements identifiés ci-dessus devraient permettre la venue de 300 à 485 habitants supplémentaires dans les nouvelles opérations (hors secteur de l'OAP Gare, qui devrait permettre l'installation d'environ 90 personnes en hébergement). Comprenant l'ensemble des secteurs cités ci-avant, on peut estimer que les secteurs de projet du PLU devraient permettre l'installation de 420 à 550 nouveaux habitants.

Par ailleurs, compte-tenu des chiffres présentés ci-avant, le nombre de logements peut être estimé à environ 3 250 résidences principales au 1^{er} janvier 2022. A horizon PLU, la création de 130 à 210 nouveaux logements devrait permettre à la commune d'atteindre entre 3 380 et 3 460 logements à horizon PLU (2030). Si on considère une taille des ménages de 2,3 personnes par résidence principale, le nombre d'habitants s'établirait entre 7 865 et 8 050 habitants en 2030³.

³ Outre le calcul du nombre de résidences principales multiplié par la taille des ménages (3 400 à 3 450 résidences principales x 2,3 personnes par résidence principale), ont été ajoutés 90 personnes résidant au sein de l'établissement d'hébergement médicalisé prévu au sein du secteur d'OAP Gare.

Réponse aux objectifs de la loi SRU en matière de réalisation de logements locatifs sociaux et aux objectifs de mixité sociale

D'après l'article 55 de la loi SRU, les communes de plus de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 20 % de logement social. La commune de Mennecy ayant dépassé le seuil des 15 000 habitants, la commune de Ballancourt-sur-Essonne est désormais concernée par la loi SRU et doit répondre aux objectifs de celle-ci : 20 % des résidences principales doivent ainsi être des logements locatifs sociaux.

Au 1^{er} janvier 2022, la commune de Ballancourt-sur-Essonne comptait 824 logements locatifs sociaux. Par ailleurs, l'INSEE recensait 3 126 résidences principales en 2019 (sur un total de 3 417 logements dans la commune à cette date). On peut ainsi estimer, d'après les données communales, que la commune comptait environ 3 250 résidences principales au 1^{er} janvier 2022. Le taux de logements locatifs sociaux peut ainsi être estimé à 25,35 %. La commune remplit aujourd'hui ses obligations au titre de la loi SRU.

Toutefois, la commune souhaite poursuivre ses efforts en matière de mixité sociale, pour maintenir un taux de logements locatifs sociaux, permettant à une diversité de ménages d'habiter à Ballancourt-sur-Essonne. Ainsi, au sein du PADD, les élus mettent en avant la volonté de « Veiller à développer une offre résidentielle permettant un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale sous toutes ses formes », avec les orientations suivantes :

- Offrir un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, conforter le vivre ensemble à l'échelle de la commune.
- Favoriser une mixité sociale diffuse et bien intégrée dans les différents quartiers de la commune, et notamment *via* les projets d'aménagement d'ensemble afin de maintenir une diversité de l'offre entre locatif privé, locatif social et accession à la propriété tout en répondant aux objectifs de la loi SRU.
- Encourager la mise en œuvre d'un habitat adapté à des publics spécifiques, particulièrement pour favoriser une mixité générationnelle à l'échelle de la commune (personnes âgées, jeunes ménages, personnes handicapées...), à l'exemple de la rénovation récente du Village retraite.

Cet objectif est traduit dans les différents s'appliquant aux autorisations des droits du sol de la manière suivante :

- Dans les OAP :
 - l'OAP sur le secteur de la Croix Auvert prévoit la création de 30 % de logements locatifs sociaux,
 - l'OAP sur le secteur de la Gare prévoit la création d'une opération d'hébergement social médicalisé (dont on peut estimer le nombre d'hébergements à 90) ;
- Dans le règlement :
 - Le règlement institue une part minimale de logements locatifs sociaux de la manière suivante : « Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher* supérieure à 800 m² devront comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation. »

Le PLU permet donc de maintenir un taux de logements locatifs sociaux permettant de répondre aux objectifs de mixité sociale tels que définis par la loi SRU. Il est à noter par ailleurs, de manière complémentaire, que le règlement introduit également une règle de taille minimale de logements, ceci afin de limiter la création de trop petits logements et de garantir le maintien d'une offre favorable à la mixité des types de ménages, tout en conservant un certain confort de l'habitat pour tous.

4. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

Les possibilités offertes au regard du Schéma Directeur de la Région Île-de-France et de la loi Climat et Résilience

L'analyse de la consommation d'espace est effectuée au regard de deux éléments s'appliquant au PLU :

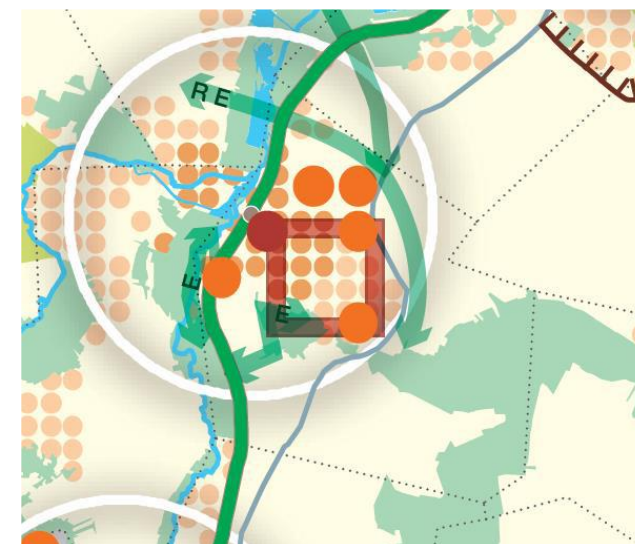
- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France, qui s'applique dans un rapport de compatibilité et définit des enveloppes de consommation maximales possibles pour les plans locaux d'urbanisme sur la période 2013-2030,
- La loi Climat et Résilience, qui s'applique dans un rapport de conformité au PLU et fixe à l'échelle nationale un objectif « Zéro Artificialisation Nette » à horizon 2030. Cet objectif devra être atteint grâce à une diminution de moitié de la consommation de l'espace autorisée par décennie. Dans cette perspective, le PLU ne pourra autoriser plus que la moitié de ce qui a été consommé au cours des dix dernières années.

Dans une démarche aboutie de modération de la consommation de l'espace, il sera pris en compte le plus contraignant de ces deux éléments.

La consommation de l'espace possible au titre du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France définit les enveloppes de consommation de l'espace admissibles pour chaque commune. Aussi, à Ballancourt-sur-Essonne, le SDRIF met en avant plusieurs points influant sur les possibilités en termes de modération de la consommation de l'espace :

- Ballancourt-sur-Essonne est considérée comme un pôle de centralité à conforter par le SDRIF ;
- Le SDRIF identifie cinq secteurs d'urbanisation préférentielle à Ballancourt. Par ces « pastilles », il n'impose pas l'urbanisation de ces secteurs, mais indique par que dans le cas d'une extension de l'enveloppe urbaine, ces sites apparaissent comme étant les plus indiqués (notamment à destination de logements). Chaque pastille orange offre 25 hectares d'urbanisation à partir de la situation existante en 2013. Cette urbanisation doit être localisée à l'endroit de la pastille et la densité minimale sur ces secteurs d'extension est de 35 logements par hectare ;
- Ballancourt-sur-Essonne est concernée par un secteur de développement à proximité des gares, qui permet à la commune une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal, en continuité de ce dernier (soit environ 11,7 hectares).



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
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

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

■ Pôle de centralité à conforter

L'analyse de la consommation d'espace au cours des dix dernières années et les possibilités au regard de la loi Climat et Résilience

Ainsi, au regard de ces différentes possibilités offertes par le SDRIF, il convient de mettre en avant ce qui a déjà été consommé dans le cadre de l'application du précédent PLU, et doit être déduit des possibilités offertes par le présent PLU révisé. L'analyse de la consommation de l'espace durant les dix dernières années est développée à partir de la p.25 du Diagnostic et état initial de l'environnement. Elle met en évidence que, entre 2012⁴ et 2021, 25,3 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers ont été consommés, dont :

- 13,6 ha (représentant 53,8% du total) sur le site de la carrière pour le développement de ces activités, soit en moyenne 1,5 ha par an,
- 10 ha (représentant 39,5% du total) pour des projets de logement, soit en moyenne 1,1 ha par an,
- 1,75 ha (représentant 6,9% du total) sur le site du paintball, activité de loisirs.

Par ailleurs, un secteur a également fait l'objet d'une consommation de l'espace en 2022 et n'apparaît pas dans le diagnostic : un permis d'aménager a été délivré en 2022 pour la zone 1AUp du PLU actuel, qui doit être considérée comme consommée au titre du PLU actuel et déduite des possibilités offertes par le SDRIF pour le PLU révisé. Ce secteur représente une superficie de 5,76 ha. Il est par ailleurs à noter que la carrière, représentant une consommation « subie » par la commune d'échelle supra-communale et sur laquelle la commune n'a aucun poids, ne doit pas être comptée comme consommation de l'espace au titre du SDRIF.

Par ailleurs, la loi Climat et Résilience a renforcé les obligations en matière de consommation de l'espace. Aussi, dans la perspective du Zéro Artificialisation Nette à horizon 2050, le PLU révisé doit permettre une division de moitié de la superficie des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés sur les 10 dernières années.

Dans ce cadre, en excluant la consommation de l'espace effectuée pour le développement de la carrière, il ne peut être consommé que 8,75 ha⁵.

Aussi, ces obligations étant plus restreintes que celles offertes par le SDRIF (11,7 ha au titre des secteurs de développement à proximité des gares et plusieurs dizaines d'hectares au titre des secteurs d'urbanisation préférentielle), la justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sera détaillée à partir des possibilités offertes au regard de la loi Climat et Résilience (8,75 ha).

⁴ Le Mode d'Occupation des Sols daté de 2012 est le MOS de référence pour l'analyse de la consommation d'espace réalisée dans le cadre de ce que permet le SDRIF.

⁵ Correspondant à : 10 ha + 1,75 ha + 5,76 ha = 17,51 ha / 2

La modération de la consommation de l'espace, en conformité avec les objectifs de la loi Climat et Résilience

En compatibilité avec la loi Climat et Résilience, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit l'objectif suivant :

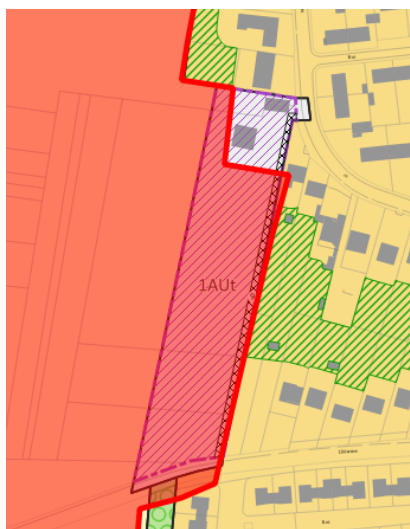
- « Mettre en œuvre une **politique d'aménagement économe du point de vue de la consommation foncière**, qui induise une évolution modérée de l'enveloppe urbaine dans la continuité des espaces urbains existants et limitée à 5,3 ha. »

Cet objectif correspond aux secteurs de consommation de l'espace identifiés dans le cadre du projet de PLU. Il s'agit à la fois de zones « à urbaniser » (zones AU) en extension de l'urbanisation et de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) délimités et encadrés au sein des zones naturelles et agricoles. Aussi, dans une perspective de justification complète et aboutie de la consommation modérée de l'espace, tous les STECAL seront analysés, même s'ils ne représentent pas de consommation de l'espace à proprement parler.

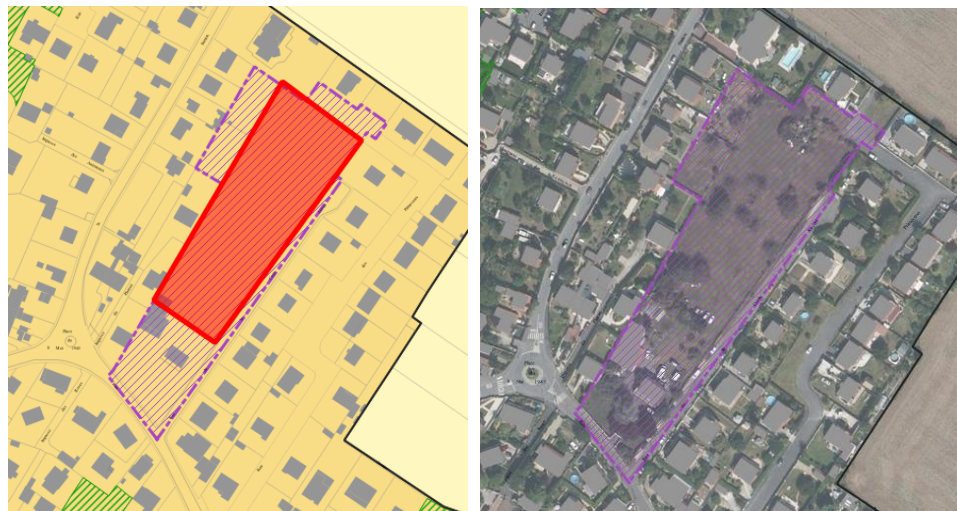
Par ailleurs, il est à noter que la consommation de l'espace est étudiée au regard du Mode d'Occupation des Sols le plus récent (2017). Ainsi, sont *a priori* considérés comme de la consommation de l'espace l'ensemble des secteurs identifiés par le MOS 2017 comme Forêts, Milieux semi-naturels ou Espaces agricoles et sur lesquels est délimitée une zone U ou AU et pour laquelle la consommation de l'espace n'est pas effective.

La consommation de l'espace du fait des zones urbaines et à urbaniser

Une zone AU est identifiée en extension de l'urbanisation : la zone 1AUt, dont la superficie concernée comme consommation de l'espace est de 6 795 m².



Par ailleurs, le secteur de la Croix Auvert (secteur d'OAP en zone UH) est concerné pour partie par un espace considéré comme un espace ouvert artificialisé au titre du MOS 2017. Cette superficie représente 6 515 m². Néanmoins, ce secteur peut être considéré comme déjà urbanisé et exclu de la consommation de l'espace. Il s'agit en effet du jardin d'une maison individuelle, inclus au sein des espaces urbanisés. De plus, l'OAP met en avant que la plupart de ces espaces ne seront de surcroît pas urbanisés, mais dédiés à des espaces paysagers.



Enfin, il est à noter que la zone 1AUg est délimitée sur un espace considéré par le MOS 2017 au sein de la catégorie « Transports ». Aussi, cette zone « à urbaniser », inscrite au sein des espaces urbains, ne constitue pas de la consommation d'espace.

De même, les autres secteurs d'OAP sont délimités sur des espaces déjà urbanisés (secteurs d'habitat individuel et d'activités), et ne constituent pas de la consommation d'espace au titre du MOS 2017.

Ainsi, la consommation de l'espace au titre des zones urbaines et à urbaniser peut être évaluée à $6\,795\text{ m}^2 + 6\,515\text{ m}^2 = 13\,310\text{ m}^2$.

La consommation de l'espace du fait des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée

Les STECAL sont délimités en zone naturelle et en zone agricole pour encadrer de manière ponctuelle des projets et/ou occupations du sol actuelles pour des destinations précises.

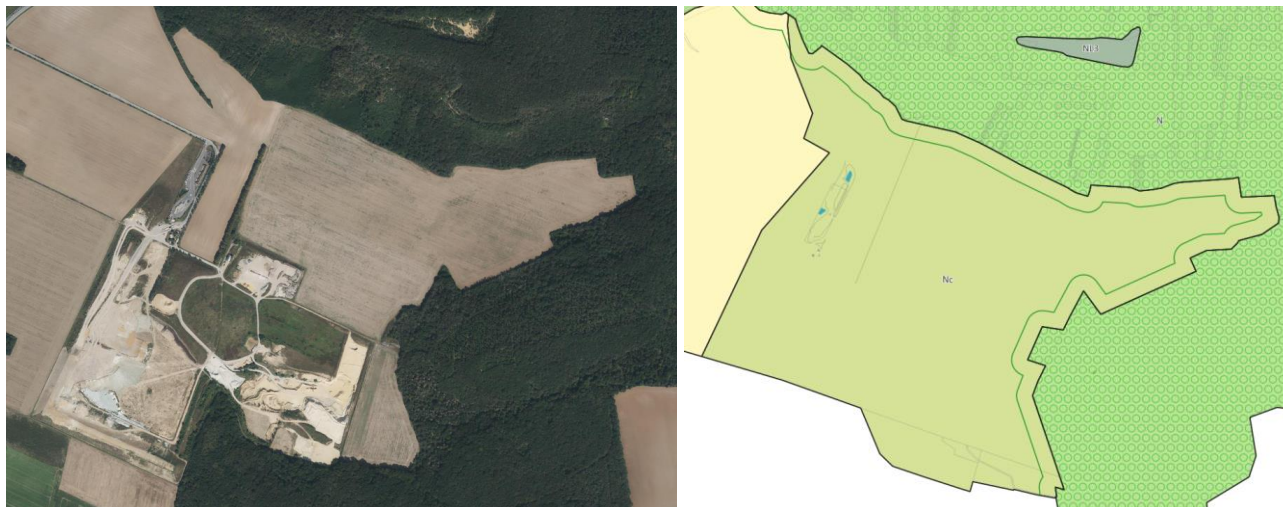
Ap : Actuel poney-club



Superficie : 7,3 ha

Ce STECAL a pour objet d'encadrer des installations pour le poney-club déjà existant, ou de permettre la conversion de ce site vers des activités d'exploitation agricole de proximité. Ce terrain ne constitue pas de la consommation de l'espace au titre du PLU révisé. En effet, il s'agit d'une activité de loisirs déjà existante dont le règlement vise exclusivement la reconnaissance et ne permet que des aménagements légers et constructions complémentaires potentiellement nécessaires à l'activité et de manière très encadrée. Ces constructions potentielles, dans la continuité de ceux déjà existants et qui ne contreviennent pas au caractère paysager du site et à sa potentielle reconversion vers une activité agricole.

Nc : Exploitation de la carrière



Superficie : 112,8 ha

Ce sous-secteur de la zone N a pour objet de permettre le développement des activités de la carrière, ainsi que des installations de production d'énergie solaire. Ce terrain ne constitue pas de la consommation de l'espace au titre du PLU révisé. Ce secteur existait déjà au sein du PLU actuel (secteur Nb). Il a été augmenté de 7,1 ha par la révision du PLU, du fait de la modification récente des limites communales (arrêté n°2018 PREF DCPAT/BUPPE/ 231 du 15 novembre 2018).

L'augmentation supplémentaire de sa superficie vise ainsi à reconnaître les activités existantes et projets d'extensions de celles-ci, qui ne sont pas de l'échelle de la commune. De ce fait, ce secteur ne doit pas être compris comme consommation de l'espace.

Nh : Exploitation d'hydrocarbures



Superficie : 1,2 ha

Ce STECAL a pour objet de permettre le maintien des activités existantes de l'exploitation du gisement d'hydrocarbures. Ce terrain ne constitue pas de la consommation de l'espace au titre du PLU révisé. En effet, ce secteur était déjà existant au PLU actuel et s'impose à la commune au-delà des choix communaux.

NL1 : Parc Imbert



Superficie : 0,9 ha

Ce STECAL n'a pour objet que l'aménagement du Parc Imbert et sa préservation en tant qu'espace naturel. Ce terrain était en zone urbaine au PLU actuel (zone UL) ; son reclassement en zone N apparaît plus adapté au regard du caractère naturel du site. Aussi, déjà aménagé, il ne peut être considéré comme de la consommation de l'espace au titre du PLU révisé. De plus, son caractère naturel sera préservé par la mise en œuvre du STECAL.

NL2 : Encadrement des activités existantes de paint-ball

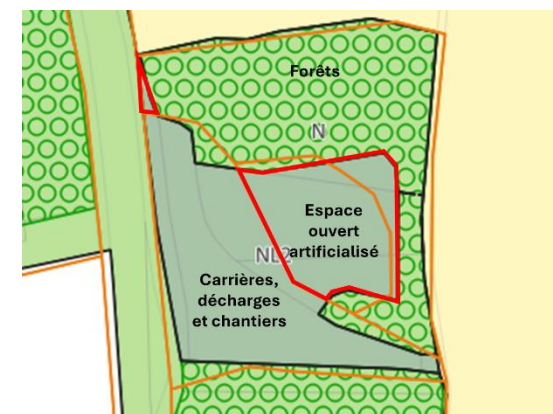


Superficie : 2,6 ha

Ce STECAL a pour objet le strict encadrement des activités déjà existantes de paintball. Ce secteur peut-être considéré pour partie comme consommation de l'espace, au regard du MOS 2017. Une partie de ce STECAL était considéré au sein de la catégorie « Carrières, décharges et chantiers » et de fait exclu de la consommation de l'espace. Aussi, ce secteur est concerné par trois classements au titre du MOS 2017 :

- 14 356 m² en Carrières, décharges et chantiers,
- 6 792 m² en Espaces ouverts artificialisés,
- 1 617 m² en Forêts.

Ne doivent ainsi être identifiés comme consommation d'espace que les espaces en « Espaces ouverts artificialisés » et « Forêts », soit 8 409 m² (0,841 ha).



 Espaces identifiés comme consommation d'espace au titre du PLU révisé

Ainsi, la consommation de l'espace au titre des STECAL correspond uniquement aux secteurs nouvellement urbanisés du STECAL NL2 et peut ainsi être évaluée à 8 409 m².

Synthèse de la consommation de l'espace

La consommation de l'espace au titre du PLU correspond donc à 21 719 m² (2,17 ha), répartis de la manière suivante :

- 13 310 m² au titre des zones AU et U délimitées en extension de l'urbanisation,
- 8 409 m² au titre des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées.

L'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace exprimé dans le PADD (3 ha), déjà inférieur de 5,75 ha aux objectifs de la loi Climat et Résilience, est donc rempli. Le PLU révisé de la commune de Ballancourt-sur-Essonne développe ainsi une politique particulièrement économe du point de vue de la consommation foncière. En effet, seule une zone d'extension nouvelle est autorisée par le PLU révisé (la zone AUt, représentant 2,84 ha de consommation de l'espace), tandis que de larges espaces en zone UL au PLU précédent sont retournés en zone naturelle ou agricole⁶ (représentant 4,55 ha, dont 0,92 ha en zone NL1 pour le Parc Imbert).

Enfin, au-delà de la stricte consommation de l'espace, et dans la perspective d'une limitation de l'artificialisation des sols au sein des zones déjà urbanisées, des Espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont délimités au plan de zonage. Au sein de ces espaces, les nouvelles constructions principales et l'extension des constructions principales existantes sont interdites, confirmant sur le long terme la fonction de jardins de ces espaces, qui ne seront donc pas artificialisés (ou de manière marginale, notamment pour des abris de jardin). A l'échelle communale, ces espaces représentent 22,0 ha.

⁶ voir détail de l'évolution de la superficie des zones ci-après

5. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.

Orientations du PADD



Au total, 9 OAP ont été créées dans le cadre de la révision.

7 OAP sectorielles :

1. Le secteur d'entrée de ville sud-est,
2. Le secteur d'entrée de ville sud-ouest,
3. Croix Auvert
4. 1, rue de l'Essonne
5. Pallau,
6. Gare.

2 OAP thématiques :


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








Localisation des OAP sectorielles



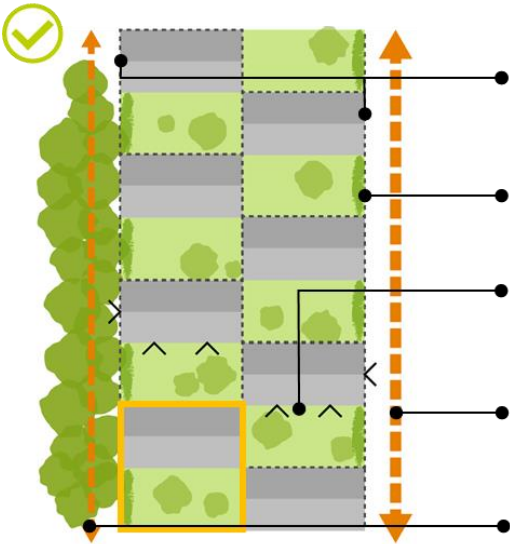

A. Les OAP sectorielles

1. L'entrée de ville sud-est

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Renaturer les espaces de vie de la commune, favoriser le développement de la nature en ville au service de la biodiversité locale</p> <ul style="list-style-type: none">Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols. <p>Veiller à développer une offre résidentielle permettant un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale sous toutes ses formes</p> <ul style="list-style-type: none">Offrir un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, conforter le vivre ensemble à l'échelle de la commune. <p>Porter une attention particulière à la bonne intégration paysagère et urbaine des nouveaux logements</p> <ul style="list-style-type: none">Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci.Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (inondations, cavités, ruissellement...).Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public. <p>Permettre la création de nouveaux projets de logement bien intégrés et valorisant la présence de la nature en ville</p> <ul style="list-style-type: none">Développer des projets bien intégrés dans leur environnement urbain et paysager et contribuant à une diversification de l'offre en logement sur les sites suivants :<ul style="list-style-type: none">Le secteur d'entrée de ville sud-est,Le secteur d'entrée de ville sud-ouest,Croix Auvert1, rue de l'EssonnePallau,Gare.	 <p>Le plan illustre un quartier d'entrée de ville sud-est avec une structure urbaine à la fois structurée et ouverte. On observe des îlots rectangulaires gris, des zones vertes (vert clair et vert foncé), et une zone orange allongée qui pourrait être un espace public ou un équipement. Des lignes jaunes et bleues indiquent des axes de circulation ou des zones de planification. Une étoile rouge est placée au centre d'un îlot, et une flèche bleue pointe vers une zone verte en haut à droite.</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
<ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre une politique d'aménagement économe du point de vue de la consommation foncière, qui induise une évolution modérée de l'enveloppe urbaine dans la continuité des espaces urbains existants et limitée à 5,3 ha. <p>Valoriser la qualité de l'habitat à l'échelle de chaque opération et chaque projet de logement, soigner l'implantation et l'orientation des nouvelles construction en faveur de la qualité de vie de leurs habitants et des habitants alentours.</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer de bonnes conditions d'ensoleillement pour chaque nouveau logement, ainsi que pour les logements existants. Garantir le respect de l'intimité des jardins en limitant les co-visibilités subies Valoriser la qualité des espaces extérieurs par une profondeur de jardin « à vivre » suffisante. <p>Développer une offre de logement adaptée aux évolutions des modes constructifs et modes d'habiter</p> <ul style="list-style-type: none"> Viser une performance énergétique élevée des logements, notamment dans les secteurs de projet. Répondre aux besoins des habitants en espaces extérieurs « à vivre » dans les nouvelles opérations logements, garantir la bonne intégration architecturale des balcons. <p>Valoriser le paysage urbain des franges communales, notamment les entrées de ville</p> <ul style="list-style-type: none"> Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels (notamment les boisements du Mont), en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et ces espaces, ainsi qu'en soignant la qualité paysagère de ces espaces d'interface. 	<p>Valoriser l'entrée de ville en renforçant son caractère végétalisé</p> <ul style="list-style-type: none">  Conserver le caractère boisé et valoriser la transition paysagère avec le Mont  Maintenir et développer le caractère végétalisé de l'entrée de ville, en particulier par un traitement qualitatif de haies paysagères diversifiées, permettant une prise en compte des nuisances sonores.  Préserver et valoriser les alignements d'arbres existants  Valoriser les espaces publics de l'entrée de ville, notamment dans le sens d'une sécurisation du carrefour  Valoriser le monument aux morts dans sa fonction patrimoniale et de marqueur de l'entrée de ville  Valoriser la présence du Mille-Club et prendre en compte les nuisances sonores de celui-ci par une isolation phonique renforcée des nouvelles constructions <p>Formes architecturales recommandées :</p> <p>Seront recherchées prioritairement des formes architecturales évitant un la création d'un front bâti uniforme, notamment par une certaine animation des façades. Elles pourront à ce titre rappeler les formes architecturales des maisons ouvrières (voir exemples ci-contre) :</p>	<p>Permettre la création d'une opération de logement bien intégrée dans son environnement</p> <ul style="list-style-type: none">  Permettre la création de 5 à 15 logements à l'architecture qualitative et intégrée dans les paysages urbains, sous forme de maisons de ville.  Mettre en œuvre un principe de façade le long de la rue du Général de Gaulle, avec un retrait permettant la création d'un jardinet paysager le long de la rue  Développer des espaces paysagers en cœur d'opération par des espaces de jardin privés ou partagés, conserver pour chaque logement un jardin d'une profondeur d'au moins 8 à 10 mètres et des accès piétons au parc de stationnement  Préserver et valoriser le cerisier existant ou repositionner un sujet de qualité équivalente à l'arbre existant.  Créer un unique accès automobile, mutualisé pour l'ensemble de l'opération  Mettre en œuvre un parc de stationnement unique, mutualisé et paysager  Conserver un accès pour le logement existant 
<p>Justifications de l'OAP</p>		
<p>L'OAP présentée ci-dessus permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> La reconversion urbaine d'un site aujourd'hui peu qualitatif, imperméabilisé et dont l'usage n'est pas optimisé, à proximité directe du centre-bourg et des espaces naturels du Mont, La création de logements bien intégrés dans les paysages urbains et permettant une diversification de l'offre de logements à l'échelle de la commune, suivant des objectifs de densité « agréables à vivre », Une valorisation paysagère de l'entrée de ville. <p>Elle répond aux enjeux de qualité urbaine, environnementales et paysagères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le maintien d'espaces paysagers qualitatifs en cœur d'opération et à ses franges, ainsi que les éléments déjà existants (alignements d'arbres, élément patrimonial...), La mutualisation du stationnement permettant une optimisation de l'usage du foncier à cette fin ; la création d'un unique espace de stationnement permet également une limitation de l'imperméabilisation des sols, La limitation du nombre des accès automobiles, permettant à la fois une amélioration des paysages urbains par une moindre prégnance des voitures depuis l'espace public, et une meilleure sécurité routière pour l'entrée et la sortie des véhicules. 		

2. L'entrée de ville sud-ouest

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Mettre en œuvre une opération de logement bien intégrée dans le paysage et limitant autant que possible l'imperméabilisation des sols pour une bonne gestion des eaux pluviales</p> <p>Porter une attention particulière à la bonne intégration paysagère et urbaine des nouveaux logements</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci. Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (inondations, cavités, ruissellement...). Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public. <p>Favoriser le parcours résidentiel sur la commune et développer le parc de logement de manière équilibré et diversifié en proposant :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des logements libres afin de répondre aux demandes en logements <p>Valoriser le paysage urbain des franges communales, notamment les entrées de ville</p> <ul style="list-style-type: none"> Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels (notamment les boisements du Mont), en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et ces espaces, ainsi qu'en soignant la qualité paysagère de ces espaces d'interface. 	<p>Principe d'organisation des constructions et jardins</p>  <p>Les constructions sont orientées de façon à ce que leurs pignons donnent sur les cheminements piétonniers, permettant un rappel architectural aux maisons ouvrières patrimoniales. Un retrait depuis l'espace public est permis.</p> <p>Les fonds de jardin sont clos par des haies et/ou par des murs bahut surmontés d'un barreaudage en métal ou en bois. Les clôtures seront prévues dans l'aménagement d'ensemble et présenteront une harmonie générale</p> <p>Les ouvertures des constructions sont orientées vers le sud et alternativement vers l'est ou l'ouest</p> <p>La circulation à l'est de l'opération constitue la liaison douce principale de desserte de l'opération, mais est dimensionnée de sorte à permettre une accessibilité occasionnelle pour des véhicules motorisés (déménagements, sécurité incendie...) grâce à une largeur minimale de 6 mètres. Elle ne sera pas traversante, hormis pour les véhicules de service.</p> <p>La circulation à l'ouest de l'opération constitue une liaison douce secondaire de desserte, exclusivement piétonne</p> <p>Les parcelles sont découpées de sorte à ce que les jardins soient orientés vers le sud et afin de garantir une préservation de l'intimité des jardins vis-à-vis des jardins voisins</p> <p>Formes architecturales recommandées :</p> <p>Seront recherchées prioritairement des formes architecturales contemporaines présentant une certaine diversité. Elles pourront à ce titre rappeler les formes architecturales des maisons ouvrières (voir exemples ci-dessous) :</p>  <p>Une organisation urbaine n'offrant pas la garantie d'une bonne intimité des espaces de jardin et de bonnes conditions d'ensoleillement est proscrite.</p>

Orientations du PADD


Poursuivre le développement des possibilités de déplacements non-motorisés


- Continuer à **développer le réseau de pistes cyclables** en collaboration avec la CCVE pour permettre une sécurisation et une facilitation des déplacements à vélo, notamment pour encourager une intermodalité avec la gare.
- Créer de nouveaux parcs à vélo**, notamment au parc Imbert et à la gare ; intégrer les besoins en stationnement des cyclistes dans les nouvelles opérations de logement et dans les réaménagements d'espaces publics.
- Offrir une plus grande place aux piétons dans les espaces publics de la commune**, et en particulier au sein du centre-bourg, notamment par la réfection des trottoirs de rues étroites et réduction de la vitesse des véhicules motorisés.
- Valoriser les sentes et venelles** pour favoriser les déplacements des piétons à travers le centre-bourg, en valorisant leurs caractères spécifiques.
- Maintenir la fonctionnalité des chemins pédestres**, notamment dans leur fonction d'espaces de promenade.


Orientations d'Aménagement et de Programmation




Valoriser l'entrée de ville en renforçant son caractère végétalisé


 Développer une frange boisée, fortement végétalisée et qualifiant l'entrée de ville


 Développer une haie paysagère diversifiée et arbustive le long de la rue de la Libération et le long de la liaison douce, comprenant notamment des arbres fruitiers


 Valoriser les espaces publics de l'entrée de ville, dans la continuité des aménagements récents


Mettre en œuvre des aménagements valorisant les circulations douces et piétonnes


 Conforter la liaison piétonne existante par un aménagement paysager adapté. Créer une nouvelle liaison interne à l'opération au sein de la frange boisée


 Créer un accès ponctuel aux véhicules (déménagements, dépose courses, protection incendie...) grâce à une largeur minimale de 6 mètres.


 Créer deux accès automobile pour l'ensemble de l'opération, sans traversée de l'opération par une voie. Sécuriser le carrefour créé en entrée de ville sur la rue de la Libération, potentiellement par des aménagements adaptés à une réduction de la vitesse automobile


 Conserver un passage, notamment pour l'accès aux terrains agricoles à l'ouest du site

 Mettre en œuvre deux parcs de stationnement paysagers et perméables, permettant également d'améliorer l'offre en stationnement pour l'ensemble du quartier

 Permettre la création d'une offre de logements ambitieuse sur le plan environnemental de 10 à 12 logements suivant une organisation urbaine équivalente à celle du schéma ci-contre

 Préserver et poursuivre, en cœur d'opération, la continuité écologique existante à l'est du secteur de projet. Créer une continuité écologique avec l'alignement d'arbres au sud de l'opération

 Prendre en compte la déclivité du secteur dans l'aménagement par un traitement des eaux pluviales visant à empêcher toute augmentation du risque d'inondations par ruissellement des terrains au nord du secteur de projet

 Conserver le transformateur électrique et de téléphonie

Principe d'organisation de la liaison piétonne est :

Liason piétonne ouverte
ponctuellement aux véhicules
Environ 1,5 m Environ 5,5 m



Justifications de l'OAP

L'OAP présentée ci-dessus permet :


- La création d'une offre nouvelle de logements poursuivant des objectifs urbains et environnementaux ambitieux et permettant une diversification de l'offre de logements à l'échelle de la commune, suivant des objectifs de densité « agréables à vivre »,
- Une valorisation paysagère de l'entrée de ville, en particulier par la création d'une frange boisée,
- La confortation des mobilités douces à l'échelle locale et à l'échelle de l'opération.





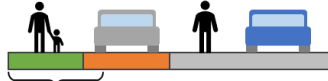





Elle répond aux enjeux de qualité urbaine, environnementales et paysagères suivants :

- Le développement des mobilités douces et l'apaisement des circulations au sein de l'opération par une séparation des logements et des espaces de voirie accueillant le passage de voitures, ainsi que par l'absence de traversée de l'opération par les voitures,

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<ul style="list-style-type: none"> • La mutualisation du stationnement permettant une optimisation de l'usage du foncier à cette fin ; la création d'un unique espace de stationnement permet également une limitation de l'imperméabilisation des sols, • La confortation des continuités écologiques, en particulier par la création de la frange boisée, • La prise en compte de la déclivité du terrain, en particulier pour la gestion des eaux pluviales, • Une organisation urbaine spécifique, permettant d'améliorer le confort de vie au quotidien, notamment au profit d'une bonne intimité des espaces de jardin. <p>De plus, la mise en œuvre d'un tel projet entend garantir la mise en œuvre d'un projet particulièrement vertueux d'un point de vue environnemental. Il vise à mettre en œuvre un aménagement à haute qualité environnementale sur un espace délaissé par les agriculteurs.</p>	

3. Le secteur de la Croix Auvert

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Veiller à développer une offre résidentielle permettant un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale sous toutes ses formes</p> <ul style="list-style-type: none">• Offrir un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, conforter le vivre ensemble à l'échelle de la commune.• Favoriser une mixité sociale diffuse et bien intégrée dans les différents quartiers de la commune, et notamment <i>via</i> les projets d'aménagement d'ensemble afin de maintenir une diversité de l'offre entre locatif privé, locatif social et accession à la propriété tout en répondant aux objectifs de la loi SRU. <p>Porter une attention particulière à la bonne intégration paysagère et urbaine des nouveaux logements</p> <ul style="list-style-type: none">• Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci.• Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (inondations, cavités, ruissellement...).• Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public. <p>Valoriser la qualité de l'habitat à l'échelle de chaque opération et chaque projet de logement, soigner l'implantation et l'orientation des nouvelles construction en faveur de la qualité de vie de leurs habitants et des habitants alentours.</p> <p>Renaturer les espaces de vie de la commune, favoriser le développement de la nature en ville au service de la biodiversité locale</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols.	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
<p>Poursuivre le développement des possibilités de déplacements non-motorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> Continuer à développer le réseau de pistes cyclables en collaboration avec la CCVE pour permettre une sécurisation et une facilitation des déplacements à vélo, notamment pour encourager une intermodalité avec la gare. Créer de nouveaux parcs à vélo, notamment au parc Imbert et à la gare ; intégrer les besoins en stationnement des cyclistes dans les nouvelles opérations de logement et dans les réaménagements d'espaces publics Offrir une plus grande place aux piétons dans les espaces publics de la commune, et en particulier au sein du centre-bourg, notamment par la réfection des trottoirs de rues étroites et réduction de la vitesse des véhicules motorisés. Valoriser les sentes et venelles pour favoriser les déplacements des piétons à travers le centre-bourg, en valorisant leurs caractères spécifiques. Maintenir la fonctionnalité des chemins pédestres, notamment dans leur fonction d'espaces de promenade. 	<p>Permettre la création d'une offre de logement bien intégrée et d'espaces partagés</p> <ul style="list-style-type: none">  Permettre la création d'un ensemble d'habitat intermédiaire ou collectif de 15 à 20 logements (dont 30% de logements locatifs sociaux) aux gabarits maîtrisés, garantissant une bonne intégration paysagère dans son environnement urbain  Intégrer les constructions dans un parc paysager et arboré, maillé de circulations douces  S'appuyer sur le verger existant pour créer un espace vert public, pouvant potentiellement comprendre un verger partagé et/ou un espace de jardins familiaux et/ou partagés  Créer un espace de convivialité de proximité potentiellement lié aux espaces de jardin (aire de jeux, terrains de pétanque...) <div data-bbox="1057 705 1415 880"> <p>Trottoir Environ 2 m Stationnement Environ 2,5 m Voirie partagée Environ 5,5 m</p>  <p>2,5 m d'élargissement de la voie</p> </div>	<p>Poursuivre l'apaisement des circulations sur ce secteur, en faveur des mobilités douces</p> <ul style="list-style-type: none">  Développer une liaison (douce uniquement) entre la rue de la Croix Auvert et la rue des Primevères.  Créer un unique parc de stationnement paysager, permettant une desserte de l'opération de logement et de l'espace de jardins  Créer un accès unique au secteur d'aménagement, sur le parc de stationnement partagé  Créer une circulation piétonne sécurisée le long de la rue de la Croix Auvert et développer un espace de stationnement. Cette circulation sera d'une largeur minimale de 10 m.  Prévoir un pan coupé en entrée de site pour sécuriser l'accès.
<p>Justifications de l'OAP</p>		
<p>L'OAP présentée ci-dessus permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> La création d'une offre nouvelle de logements permettant une diversification de l'offre de logements à l'échelle de la commune, suivant des objectifs de densité « agréables à vivre », La création d'un espaces paysager de proximité, support de convivialité, La confortation des mobilités douces à l'échelle locale par de meilleures connexions et une valorisation des espaces de circulation. <p>Elle répond aux enjeux de qualité urbaine, environnementales et paysagères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'intégration qualitative des nouvelles constructions dans leur environnement urbain grâce à des volumétries adaptées, La création d'espaces paysagers de proximité et au sein de l'opération d'aménagement (il est à noter que les habitants avaient pointé lors de la concertation pour le PLU le manque d'espaces verts dans cette partie de la commune), Le développement des connexions pour les circulations douces et un apaisement de la voirie, La limitation du nombre des accès automobiles, permettant à la fois une amélioration des paysages urbains par une moindre prégnance des voitures depuis l'espace public, et une meilleure sécurité routière pour l'entrée et la sortie des véhicules. La création d'un pan coupé permet également de sécuriser l'accès à la rue, La mutualisation du stationnement permettant une optimisation de l'usage du foncier à cette fin ; la création d'un unique espace de stationnement permet également une limitation de l'imperméabilisation des sols. 		

4. 1, rue de l'Essonne

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Mettre en œuvre une opération de logement bien intégrée dans le paysage et limitant autant que possible l'imperméabilisation des sols pour une bonne gestion des eaux pluviales</p> <p>Porter une attention particulière à la bonne intégration paysagère et urbaine des nouveaux logements</p> <ul style="list-style-type: none">• Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci.• Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (inondations, cavités, ruissellement...).• Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public. <p>Veiller à développer une offre résidentielle permettant un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale sous toutes ses formes</p> <ul style="list-style-type: none">• Offrir un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, conforter le vivre ensemble à l'échelle de la commune. <p>Renaturer les espaces de vie de la commune, favoriser le développement de la nature en ville au service de la biodiversité locale</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols.• Valoriser les fonctions spécifiques de chaque type d'espace naturel (boisements, jardins particuliers, espaces de zones humides, friches	 <p>Le plan illustre un terrain d'aménagement en orange au sein d'un quartier urbain. Le terrain est entouré de bâtiments gris et de rues grises. Une zone bleue est visible à l'intérieur du terrain orange, et une zone verte est visible à l'extérieur. Des flèches roses et bleues indiquent des directions ou des points d'intérêt.</p>

Orientations du PADD

naturelles...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles.

- Préserver la **fonctionnalité écologique des zones humides** des étangs de la vallée de l'Essonne, ainsi que les espaces de ripisylve.

Valoriser la qualité de l'habitat à l'échelle de chaque opération et chaque projet de logement, soigner l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions en faveur de la qualité de vie de leurs habitants et des habitants alentours.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

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

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

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

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

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

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

Valoriser le contexte paysager très qualitatif du site

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

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

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

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

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

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



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

Justifications de l'OAP


L'OAP présentée ci-dessus permet :








- La création d'une offre nouvelle de logements bien intégrés dans son environnement urbain et permettant une diversification de l'offre de logements à l'échelle de la commune, suivant des objectifs de densité « agréables à vivre »,
- La confortation de la qualité paysagère des sites, et notamment par la conservation des espaces potentiellement humides, ainsi que la qualification des vues paysagères.

Elle répond aux enjeux de qualité urbaine, environnementales et paysagères suivants :

- L'intégration qualitative des nouvelles constructions dans leur environnement urbain grâce à des volumétries adaptées, reprenant les volumétries actuelles,
- La confortation des espaces paysagers et naturels du site et la conservation d'une perspective paysagère, garantissant l'absence d'un front urbain continu,
- La limitation du nombre des accès automobiles et la gestion du stationnement à l'échelle de l'opération.

5. Pallau

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Mettre en œuvre une opération de logement bien intégrée dans le paysage et limitant autant que possible l'imperméabilisation des sols pour une bonne gestion des eaux pluviales</p> <p>Porter une attention particulière à la bonne intégration paysagère et urbaine des nouveaux logements</p> <ul style="list-style-type: none">Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci.Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (inondations, cavités, ruissellement...).Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public. <p>Veiller à développer une offre résidentielle permettant un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale sous toutes ses formes</p> <ul style="list-style-type: none">Offrir un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, conforter le vivre ensemble à l'échelle de la commune. <p>Renaturer les espaces de vie de la commune, favoriser le développement de la nature en ville au service de la biodiversité locale</p> <ul style="list-style-type: none">Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols.	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
<ul style="list-style-type: none"> Valoriser les fonctions spécifiques de chaque type d'espace naturel (boisements, jardins particuliers, espaces de zones humides, friches naturelles...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles. Préserver la fonctionnalité écologique des zones humides des étangs de la vallée de l'Essonne, ainsi que les espaces de ripisylve. <p>Valoriser la qualité de l'habitat à l'échelle de chaque opération et chaque projet de logement, soigner l'implantation et l'orientation des nouvelles construction en faveur de la qualité de vie de leurs habitants et des habitants alentours.</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer de bonnes conditions d'ensoleillement pour chaque nouveau logement, ainsi que pour les logements existants. 	<p>Permettre la création d'une opération de logement qualitative et bien intégrée</p>  <p>Permettre la création de logement permettant la réalisation de 45 à 55 logements, sous la forme d'un ou plusieurs petits collectifs (hauteur maximale de R+2+C ou A et avec un principe d'épannelage). Les appartements seront pour la plupart traversants et disposeront d'espaces extérieurs (balcons, jardins) ouverts sur le parc paysager.</p> <p>Mettre en œuvre de bonnes conditions de stationnement, de manière privilégiée dans l'emprise des constructions (en sous-sol ou sur une partie des rez-de-chaussée des bâtiments). A défaut, des stationnements pourront être créés en surface, avec des stationnements paysagers évitant au maximum l'imperméabilisation des sols.</p>  <p>Etudier la possibilité de création d'une crèche sur le site, dans l'emprise ou non d'un bâtiment</p>  <p>Créer un unique accès double sens pour l'ensemble de l'opération ou deux accès avec une voie en sens unique. Les aménagements de sécurité pour l'entrée et la sortie des véhicules doivent être gérées sur l'emprise du terrain.</p> <p>Valoriser l'aménagement paysager du site</p>  <p>Créer un parc paysager lié aux constructions, pouvant accueillir un parc de stationnement pour l'ensemble de l'opération et valorisant les cheminements doux à travers l'opération. Les circulations des voitures seront limitées au strict nécessaire.</p>  <p>Prévoir une zone renaturée laissant la possibilité d'une réouverture du ru</p>  <p>Favoriser une réouverture future du ru de Ballancourt</p>  <p>Etablir un retrait paysager d'au moins 20 mètres depuis la voie ferrée. Prévoir une solution de gestion des eaux de ruissellement du talus.</p>	<p><i>Compte-tenu de l'impact de la voie ferrée en termes de nuisances sonores, il est attendu (outre le respect des dispositions légales en matière d'isolation acoustique), une attention à la limitation de l'exposition au bruit des futurs habitants, notamment par un travail sur l'orientation des bâtiments, la mise en œuvre de franges paysagères adaptées...</i></p> <p><i>Le site étant localisé dans une zone potentiellement sensible aux débordements de nappe et inondation de cave, il est attendu une prise en compte de ce risque dans l'aménagement.</i></p> <p><i>Compte-tenu de la présence possible de zones humides sur ce secteur, il est rappelé qu'une étude préalable doit être menée pour caractériser les zones humides à l'échelle du secteur de projet, ceci afin de garantir une préservation des zones humides avérées au cas où leur caractérisation concluait à la présence de zones humides. En cas d'impact identifié de zones humides, la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser serait alors exigé.</i></p>

Justifications de l'OAP

L'OAP présentée ci-dessus permet :








- La reconversion d'un site industriel très fortement imperméabilisé et induisant des nuisances en milieu urbain,
- La création d'une offre nouvelle de logements permettant une diversification de l'offre de logements ou hébergement spécifique, suivant des objectifs de densité « agréables à vivre »,
- La renaturation d'un espace aujourd'hui artificialisé et imperméabilisé.

Elle répond aux enjeux de qualité urbaine, environnementales et paysagères suivants :

- L'intégration qualitative des nouvelles constructions dans leur environnement urbain grâce à des volumétries adaptées,
- La création d'espaces paysagers et naturels de proximité au sein de l'opération d'aménagement, favorisant la réouverture du ru de Ballancourt,
- La limitation du nombre des accès automobiles, permettant à la fois une amélioration des paysages urbains par une moindre prégnance des voitures depuis l'espace public, et une meilleure sécurité routière pour l'entrée et la sortie des véhicules. La création d'un pan coupé permet également de sécuriser l'accès à la rue,
- La mutualisation du stationnement permettant une optimisation de l'usage du foncier à cette fin ; la création d'un unique espace de stationnement permet également une limitation de l'imperméabilisation des sols et de limiter l'impact des nuisances sonores d'origine ferroviaire.

6. Gare

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Mettre en œuvre une opération de logement bien intégrée dans le paysage et limitant autant que possible l'imperméabilisation des sols pour une bonne gestion des eaux pluviales</p> <p>Porter une attention particulière à la bonne intégration paysagère et urbaine des nouveaux logements</p> <ul style="list-style-type: none">• Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci.• Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (inondations, cavités, ruissellement...).• Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public. <p>Veiller à développer une offre résidentielle permettant un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale sous toutes ses formes</p> <ul style="list-style-type: none">• Offrir un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, conforter le vivre ensemble à l'échelle de la commune.• Encourager la mise en œuvre d'un habitat adapté à des publics spécifiques, particulièrement pour favoriser une mixité générationnelle à l'échelle de la commune (personnes âgées, jeunes ménages, personnes handicapées...), à l'exemple de la rénovation récente du Village retraite. <p>Renaturer les espaces de vie de la commune, favoriser le développement de la nature en ville au service de la biodiversité locale</p> <ul style="list-style-type: none">• Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts	

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation	
<p>aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols.</p> <ul style="list-style-type: none"> Valoriser les fonctions spécifiques de chaque type d'espace naturel (boisements, jardins particuliers, espaces de zones humides, friches naturelles...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles. Préserver la fonctionnalité écologique des zones humides des étangs de la vallée de l'Essonne, ainsi que les espaces de ripisylve. <p>Valoriser la qualité de l'habitat à l'échelle de chaque opération et chaque projet de logement, soigner l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions en faveur de la qualité de vie de leurs habitants et des habitants alentours.</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer de bonnes conditions d'ensoleillement pour chaque nouveau logement, ainsi que pour les logements existants. 	<p>Permettre la création d'une opération d'hébergement social médicalisé</p> <ul style="list-style-type: none">  Permettre la création d'un ensemble d'hébergement médicalisé et/ou d'un équipement public de service en logement médicalisé  Rendre possible la création d'une voie traversante (de manière privilégiée à sens unique) ou établir un accès unique depuis la rue du Général Leclerc  Créer une liaison douce vers la rue de Verdun  Maintenir et valoriser les espaces de stationnement existants, potentiellement en confortant leur caractère paysager 	<p>Intégrer l'opération dans son environnement urbain</p> <ul style="list-style-type: none">  Mettre en œuvre des franges paysagères constituées particulièrement de haies diversifiées et arbustives, permettant une bonne intégration paysagère de l'opération  Préserver la possibilité d'une réouverture future du ru de Ballancourt  Mettre en œuvre un espace paysager au sud du site
Justifications de l'OAP		
<p>L'OAP présentée ci-dessus permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> La reconversion d'une friche urbaine à proximité directe de la gare, La création d'une offre nouvelle d'un ensemble d'hébergement médicalisé à proximité directe de la gare,. <p>Elle répond aux enjeux de qualité urbaine, environnementales et paysagères suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'intégration qualitative des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, notamment par la création de franges paysagères, La valorisation de la présence du ru et la création d'un espace paysager, La connexion du site pour les voitures, mais aussi pour les piétons. 		

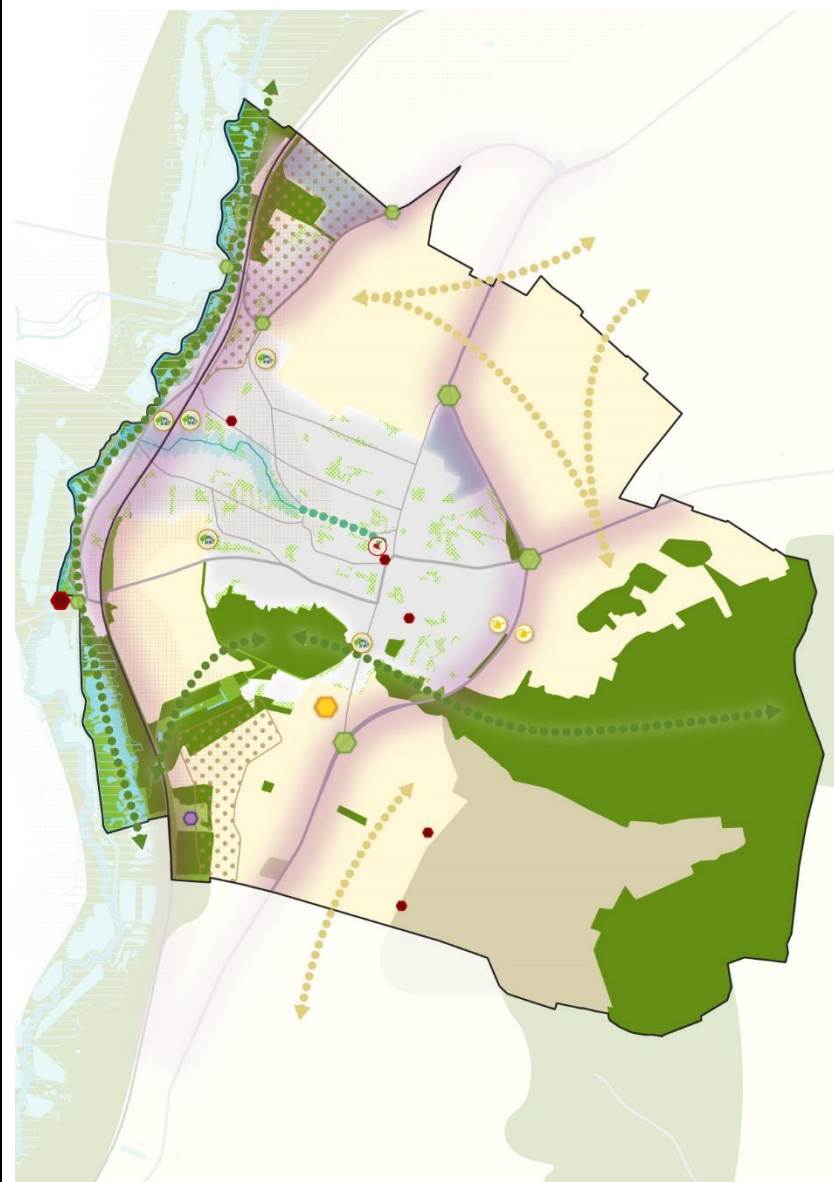
B. Les OAP thématiques

1. L'environnement, les risques et les paysages

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Prendre en compte les risques à tous les niveaux de l'aménagement, du projet d'ensemble à la construction</p> <ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte les risques naturels dans les projets d'aménagement et dans les possibilités de construction, faisant l'objet d'un plan de prévention (les inondations de l'Essonne) ou non (cavités souterraines et ruissellement du ru de Ballancourt notamment). Réduire le risque inondation via un aménagement limitant fortement l'imperméabilisation des sols afin d'éviter une augmentation du risque d'inondations par ruissellement. Moduler la constructibilité au sein des différents quartiers de la ville en fonction de la connaissance des différents risques naturels et de l'expérience d'évènements ayant eu lieu sur le territoire. Porter attention aux risques technologiques, notamment les entreprises situées à proximité de la commune dans la Vallée de l'Essonne. Encourager et accompagner la dépollution du site Rodanet. <p>Dans l'aménagement des espaces urbains, porter une ambition forte d'adaptation aux risques d'inondation, et une adaptation au changement climatique</p> <ul style="list-style-type: none"> Développer une politique d'aménagement des espaces urbains qui permette une anticipation des évolutions climatiques, et notamment des pics de chaleur. Pour cela, porter une ambition forte sur la limitation des îlots de chaleur urbains, en particulier par le maintien et/ou le développement d'un couvert végétal important. Cette ambition doit concerner autant l'espace public que l'espace privé, que ce soit au sein des nouveaux projets d'aménagement ou dans les quartiers existants. Conforter la présence de l'eau au sein des espaces urbains, notamment grâce à la réouverture du ru de Ballancourt. 	<p>Les grands objectifs de l'OAP :</p> <p>Les objectifs de l'OAP thématique sur l'environnement, les risques et les paysages s'articulent autour de trois grands thèmes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Renforcer la résilience du territoire, au service de la préservation de la qualité de vie sur le long terme <p><i>A Ballancourt, la résilience du territoire se place à plusieurs niveaux : une prise en compte des risques naturels (inondations par débordement et ruissellement, mouvements de terrains...) et technologiques (prise en compte des sites et secteurs pollués et/ou vecteurs de nuisances, prise en compte des nuisances sonores...), mais également une lutte contre les îlots de chaleur urbains par la valorisation d'un couvert arboré généreux et une favorisation du développement d'une alimentation de proximité.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter la biodiversité locale et préserver les paysages dans leur diversité <p><i>Les espaces naturels ballancourtois devront être autant que possible préservés dans leur diversité, au service de la biodiversité locale. La conservation d'espaces des trames vertes et bleues et des continuités écologiques est ainsi au cœur des enjeux de protection de la biodiversité. De plus, leur préservation doit également permettre la valorisation des paysages contrastés de la commune et des continuités écologiques majeures.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en promouvant un urbanisme renouvelé <p><i>La participation à la transition énergétique du territoire pourra être mise en œuvre grâce au développement d'une importante qualité de l'habitat, visant la mise en œuvre de formes urbaines sobres en foncier, favorable la création d'îlots de fraîcheur, bien intégrées dans leurs paysages urbains et valorisant la bonne performance énergétique des constructions.</i></p>

Orientations du PADD

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Justifications de l'OAP

Ballancourt-sur-Essonne a la particularité de posséder de grands espaces de nature, diversifiés et qualitatifs, qu'il s'agisse des espaces forestiers de la Butte et du Mont, de la vallée de l'Essonne, des espaces agricoles ou les haies et bosquets ponctuant ceux-ci, ou encore des espaces de nature en ville. Toutefois, la commune est confrontée à plusieurs risques : risques naturels (inondations et ruissellement, mais aussi risque lié à la présence d'anciennes carrières) et risques et nuisances technologiques d'origine humaine (notamment les nuisances sonores et activités pouvant induire des nuisances).

L'OAP sur l'environnement, les risques et les paysages a ainsi pour objet de mettre en valeur les interactions entre ces différents aspects des enjeux environnementaux, paysagers et liés aux risques. Elle vise ainsi à rassembler en un même document ces différents enjeux à l'échelle du territoire. En ce sens, l'OAP entend particulièrement permettre une valorisation des continuités écologiques existantes et d'échelles différentes, qu'elles soient entre espaces forestiers ou espaces agricoles. Par ailleurs, elle met en avant des orientations complémentaires, liés notamment à la perméabilité des sols et la gestion des eaux pluviales. Enfin, elle permet également de mettre en valeur les projets que poursuit la commune au sujet de ces différents aspects, en particulier la réouverture du ru de Ballancourt ou le développement de projets urbains bien intégrés.

2. La préservation du patrimoine ballancourtois

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Valoriser le patrimoine du territoire à ses différentes échelles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner la préservation et la valorisation du château du Grand Saussay et de son parc arboré. • Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti dans leur diversité (équipements, villas et maisons bourgeoises, fermes, maisons ouvrières, certains murs de clôtures, lavoir, patrimoine vernaculaire...). • Permettre une évolution du bâti patrimonial dans le respect de ses caractéristiques, dans le cadre d'une adaptation aux nouveaux besoins et usages. <p>Mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti en portant une attention spécifique sur l'évolution de leurs abords, afin qu'ils ne soient pas dénaturés par leur environnement urbain.</p>	<p>Les grands objectifs de l'OAP :</p> <p>La ville de Ballancourt-sur-Essonne est caractérisée par un patrimoine assez riche et diversifié, allant d'un patrimoine majeur du Département (le Château du Saussay), à un patrimoine vernaculaire, en passant par des maisons et villas d'intérêt majeur. Cette présence continue à travers la commune d'éléments patrimoniaux participe du cadre de vie et de l'ambiance paysagère générale de la commune.</p> <p>Certaines rues anciennes de la commune forment par ailleurs des ensembles assez homogènes de patrimoine local : la rue du Général de Gaulle et la rue du Martroy avec leur bâti de centre-bourg, l'avenue du Général Leclerc qui accueille de nombreuses villas et anciennes maisons de villégiature, ou encore la rue des écoles et sa concentration de maisons ouvrières.</p> <p>L'OAP poursuit plusieurs objectifs complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veiller au respect et à la préservation du patrimoine ballancourtois dans sa diversité, de manière adaptée en fonction de ses caractéristiques particulières ; • Identifier le patrimoine exceptionnel et remarquable de la ville ; • Permettre une évolution du patrimoine bâti ballancourtois dans le respect des particularités de chaque type de construction repérée, par des dispositions adaptées ; • Veiller à la bonne intégration paysagère des enseignes et devantures commerciales, particulièrement dans le centre-ville ; • Valoriser qualitativement et de manière paysagère le lien entre espace public et espace privé, notamment par l'entretien des clôtures de manière paysagère. <p>Dans le cadre de la présente OAP sur la préservation du patrimoine, chaque catégorie de patrimoine bâti fait l'objet d'intentions de protection, permettant la préservation et/ou la valorisation des caractéristiques faisant la spécificité et son intérêt patrimonial. Ces intentions s'appliquent dans un rapport de compatibilité avec les éléments identifiés dans le plan de repérage de l'OAP.</p> <p>Elles ont également pour objet de servir de cadre pour l'évolution de constructions non-repérées mais présentant des caractéristiques communes avec l'une des catégories détaillées.</p> <p>Les éléments repérés comme remarquables dans l'OAP Patrimoine font également l'objet d'un repérage au sein du dispositif réglementaire en tant qu'éléments bâtis remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ces éléments repérés dans le dispositif réglementaire ne peuvent être démolis ou dénaturés : tous travaux et aménagements de ceux-ci doivent suivre les prescriptions inscrites dans la présente OAP, en fonction de la catégorie à laquelle l'élément de patrimoine bâti est rattaché.</p>

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



L'OAP distingue par ailleurs quatre grandes familles de patrimoine bâti, représentatives de l'architecture ballancourtoise :

- Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel,
- Les villas et maisons de villégiature,
- Les maisons ouvrières patrimoniales,
- Les autres bâtis patrimoniaux, le « petit patrimoine ».

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Ballancourt sur Essonne - DUP

La préservation du patrimoine ballancourtois

Les grandes familles de patrimoine bâti

- Les maisons de bourg, le bâti rural traditionnel :

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

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

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

Intentions de protection des éléments repérés :

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

Travaux

Chaînage d'angle
Alignement par rapport à l'espace public.

28

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Ballancourt sur Essonne - DUP

La préservation du patrimoine ballancourtois

Les grandes familles de patrimoine bâti

- Les villas et maisons de villégiature :

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

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

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

Intentions de protection des éléments repérés :

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

Marque et ferronneries ornées et aux peintures aérées
Modénatures abondantes (lignes linéaires et linteaux en fonte-décoratifs
Cheminées d'inspiration Art Nouveau

29

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Ballancourt sur Essonne - DUP

La préservation du patrimoine ballancourtois

Les grandes familles de patrimoine bâti

- Les maisons de maître :

Ces constructions sont caractérisées par une forte densité d'occupation du sol, tout en accueillant des espaces de jardins à l'arrière des parcelles. Elles sont implantées à l'alignement des rues commerçantes, suivant un parcellaire le plus souvent « en lamelle » (c'est-à-dire peu large et assez profond).

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

Intentions de protection des éléments repérés :

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

Travaux

Chaînage d'angle
Alignement par rapport à l'espace public.

30

Enfin, l'OAP met en valeur les éléments à préserver, par-delà les constructions identifiées :

- La composition de la façade
- Les éléments décoratifs
- Les fenêtres et encadrements pour les ouvertures

et des recommandations pour faire évoluer les constructions dans le respect du patrimoine bâti, en particulier en ciblant la manière de bien mettre en œuvre des extensions pour les constructions et leur isolation.

Justifications de l'OAP

L'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois vise une prise en compte globale de la question du patrimoine à l'échelle de la commune. Elle permet en effet une transcription des volontés de préservation et de valorisation du patrimoine communal qui aille au-delà d'une unique identification dans le dispositif réglementaire, associée à une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. En effet, l'OAP Patrimoine bâti permet un ciblage des objectifs de préservation du bâti par catégorie de patrimoine, et peut alors servir en tant que recommandation pour l'ensemble des constructions pouvant être apparentées à une catégorie en particulier.

Les intentions de protection du patrimoine bâti ont été construites afin de permettre, en fonction de chaque catégorie de patrimoine, la préservation et/ou la valorisation des caractéristiques faisant la spécificité et son intérêt patrimonial. Ces intentions s'appliquent dans un rapport de compatibilité avec les éléments identifiés dans le plan de zonage. En ce sens, le respect des intentions de protection permet une préservation de l'intérêt patrimonial des constructions lors de leurs évolutions et une perpétuation du patrimoine bâti de la commune.

Pour cela, les intentions de protection du patrimoine bâti sont déclinées pour chaque type de patrimoine identifié dans la nomenclature. Chaque type de patrimoine développe ainsi :

- une description générale de la catégorie, composée d'un texte et de schémas illustratifs ; ces descriptions pouvant servir de cadre pour la préservation des éléments repérés comme des éléments non-repérés mais pouvant être associés à la catégorie,
- des intentions de protection des éléments repérés, opposables aux permis de construire.

Le lien entre l'OAP sur la préservation du patrimoine bâti et le dispositif réglementaire :

Tandis que l'OAP thématique s'applique dans un rapport de compatibilité, les autorisations des droits du sol doivent être conformes au dispositif réglementaire. Dans ce cadre, au sein du dispositif réglementaire, les orientations portées par l'OAP sont confortées réglementairement par l'interdiction réglementaire de tous travaux de démolition, de transformation ou de dénaturation du bâti repéré. De plus, le règlement exige la conservation de ces éléments en fonction des conditions fixées par les orientations de l'OAP. Ces éléments sont identifiés en annexe du règlement et de l'OAP.

6. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD

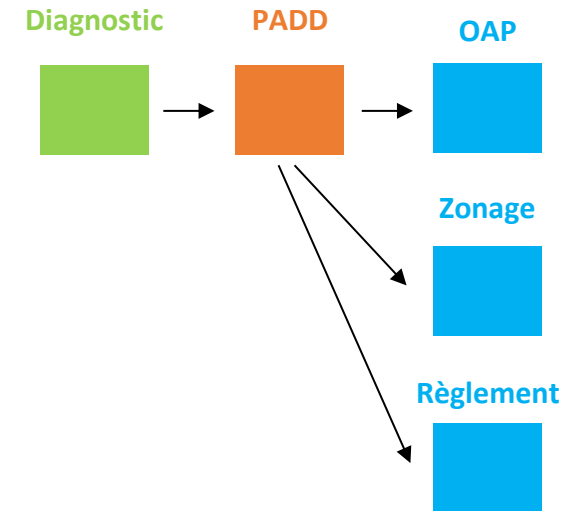
La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD

La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, 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 des orientations en termes de qualité urbaine, de besoins en équipements, de préservation de la trame arborée et de la trame verte et bleue ou encore de déplacements doux en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et le règlement.

L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

- Ajuster le plan de zonage actuel afin de mieux respecter les grands principes des formes urbaines présentes sur le territoire, de manière à les protéger et les faire évoluer de manière adéquate.
- Le deuxième objectif est de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le nouveau PADD, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels et agricoles, préservation des quartiers pavillonnaires, développement du réseau de mobilités douces, protection du patrimoine et des formes urbaines dans le centre-ancien etc.



L'élaboration du dispositif réglementaire est réalisée sur la base des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, dont les grands enjeux servent à construire le projet de territoire que traduit ainsi le PADD. Le plan de zonage et le règlement apportent ainsi une réponse réglementaire au PADD.

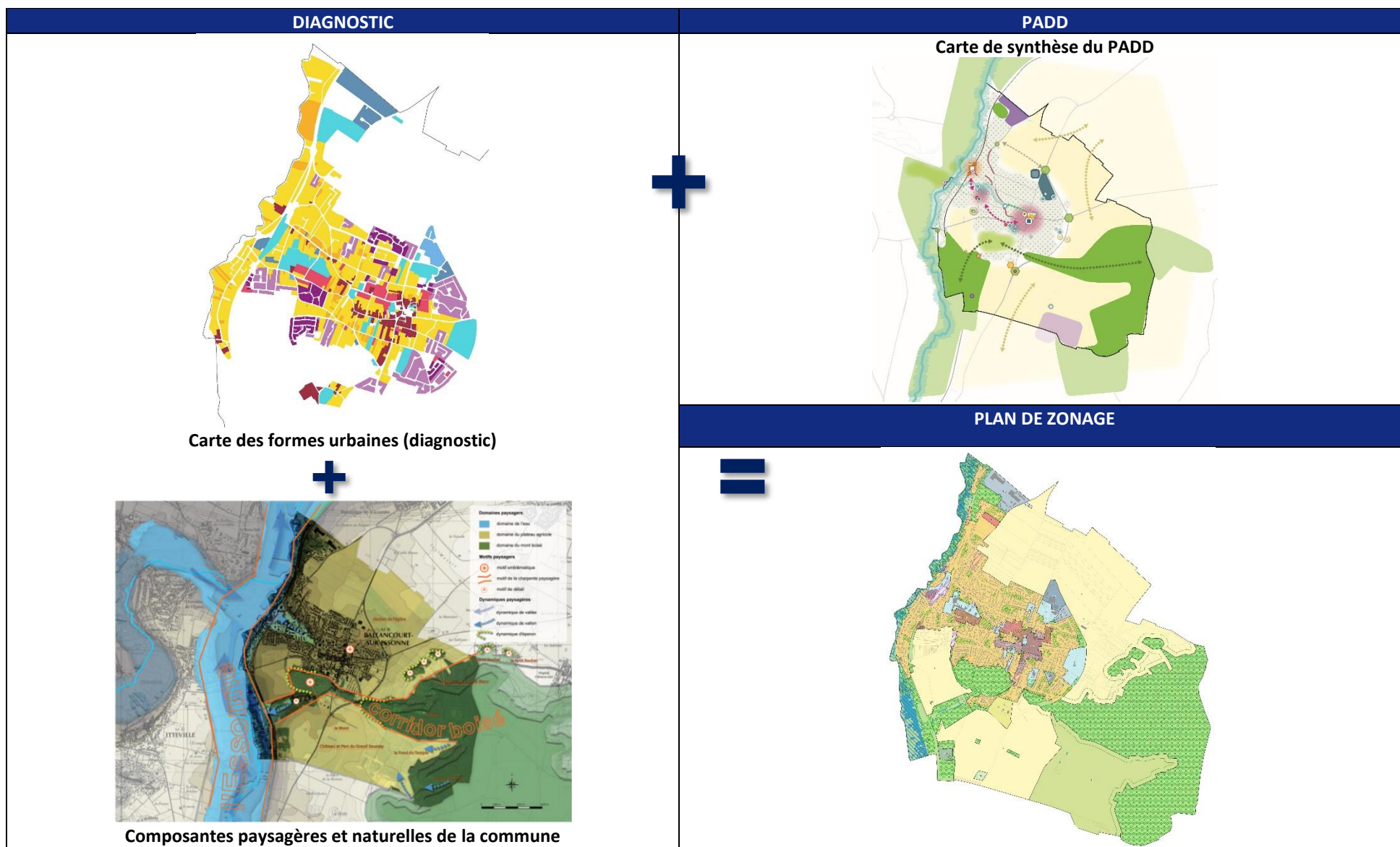


Tableau de l'évolution de la superficie des zones et principales évolutions

Sont ci-dessous identifiées les principales évolutions de la superficie des zones, en fonction des tissus urbains et objectifs poursuivis :

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
N	N	333,6	N	337,2	+3,6
A	A	413	A	407,5	-5,5
U centre-ville	UA	11,5	UCV1, UCV2	12,1	+0,6
U habitat collectif	UC	8,3	UC	12,5	+4,2
U habitat individuel	UG, UH, UHa	175,1	UH, UH*	193	17,9
U équipements	UL, ULa, ULb, ULc	36,9	UE, UEgdv	28,9	-8,0
U activités économiques	UI	23,9	UI1, UI2	22,7	-1,2
AU habitat	1AUa, c, d, e, f, i, k, m, n et p	24,8	1AUg, 1AUt	2,4	-22,4
AU activités économiques	1AUI	2,8		0	-2,8
STECAL carrière	Nb	105,7	Nc	112,8	+7,1
STECAL exploitation d'hydrocarbures	Nx	1,2	Nh	1,2	0
STECAL autres en zone N	-	0	NL1, NL2	3,2	+3,2
STECAL autres en zone A	Aa	5,4	Ap	7,3	+1,9

Les évolutions concernant les zones « à urbaniser » et les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) sont décrits au sein de la partie concernant la Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD.

Aussi, les descriptions ci-dessous s'intéresseront principalement aux principales évolutions du zonage induisant d'importantes évolutions du zonage : l'évolution conjointe des zones N et A et à celle des zones d'équipements (UL, devenues UE). En effet, concernant les autres évolutions du zonage, il peut être mis en avant que :

- Les zones 1AU inscrites au sein des espaces urbains ont été intégrées à la zone urbaine, en particulier afin de prendre en compte la réalisation des projets identifiés par le PLU précédent et l'évolution des tissus urbains de la commune. Par ailleurs, la zone 1AUK du PLU actuel (correspondant au site de la Croix Auvert) a été intégré à la zone UH, en tant que ce secteur est intégré au sein des espaces urbains et déjà urbanisé ;

- L'évolution du zonage de certains secteurs, en particulier autour du centre-ville, où un travail de redéfinition a été mis en œuvre au regard des formes urbaines effectives des espaces urbains ;
- L'évolution des limites communales ayant conduit à :
 - o Une perte de 2,34 ha de zone d'équipement (zone UL, devenue UE),
 - o Une perte de 0,42 ha de zone d'habitat individuel (zone UH),
 - o Une perte de 5,20 ha de zone naturelle (zone N),
 - o Un gain de 6,92 ha de STECAL concernant la carrière (zone Nb, devenue Nc).

L'évolution des zones N et A :

Les zones N et A ont tout d'abord été redéfinies de manière globale au regard de la photo aérienne et de la réalité de l'occupation des sols. Cette redéfinition s'est opérée essentiellement au profit de la zone N par rapport à la zone A, comme en témoigne l'extrait ci-dessous (le plan de zonage du PLU actuel est identifié en bleu et le plan de zonage du PLU révisé en noir :

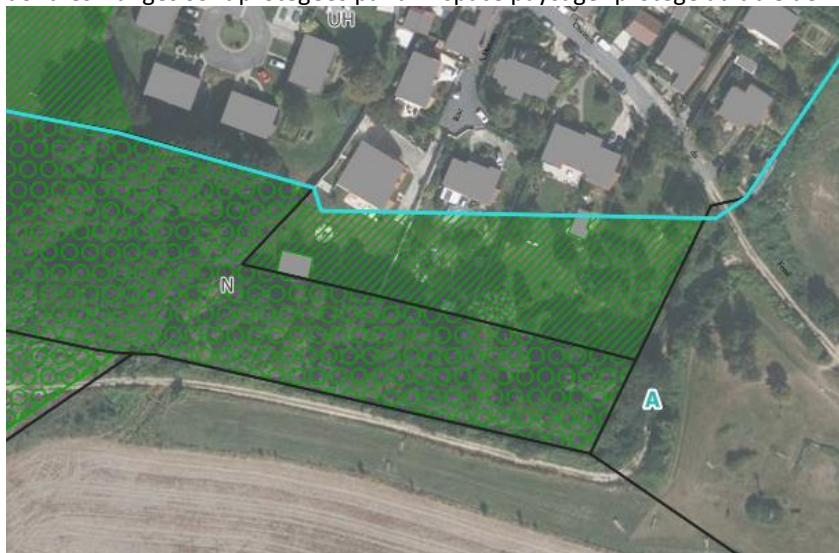


Il est à noter qu'un travail similaire, au regard de l'occupation effective des sols a été réalisé avec les Espaces Boisés Classés, qui concernent désormais uniquement les espaces boisés de la commune.

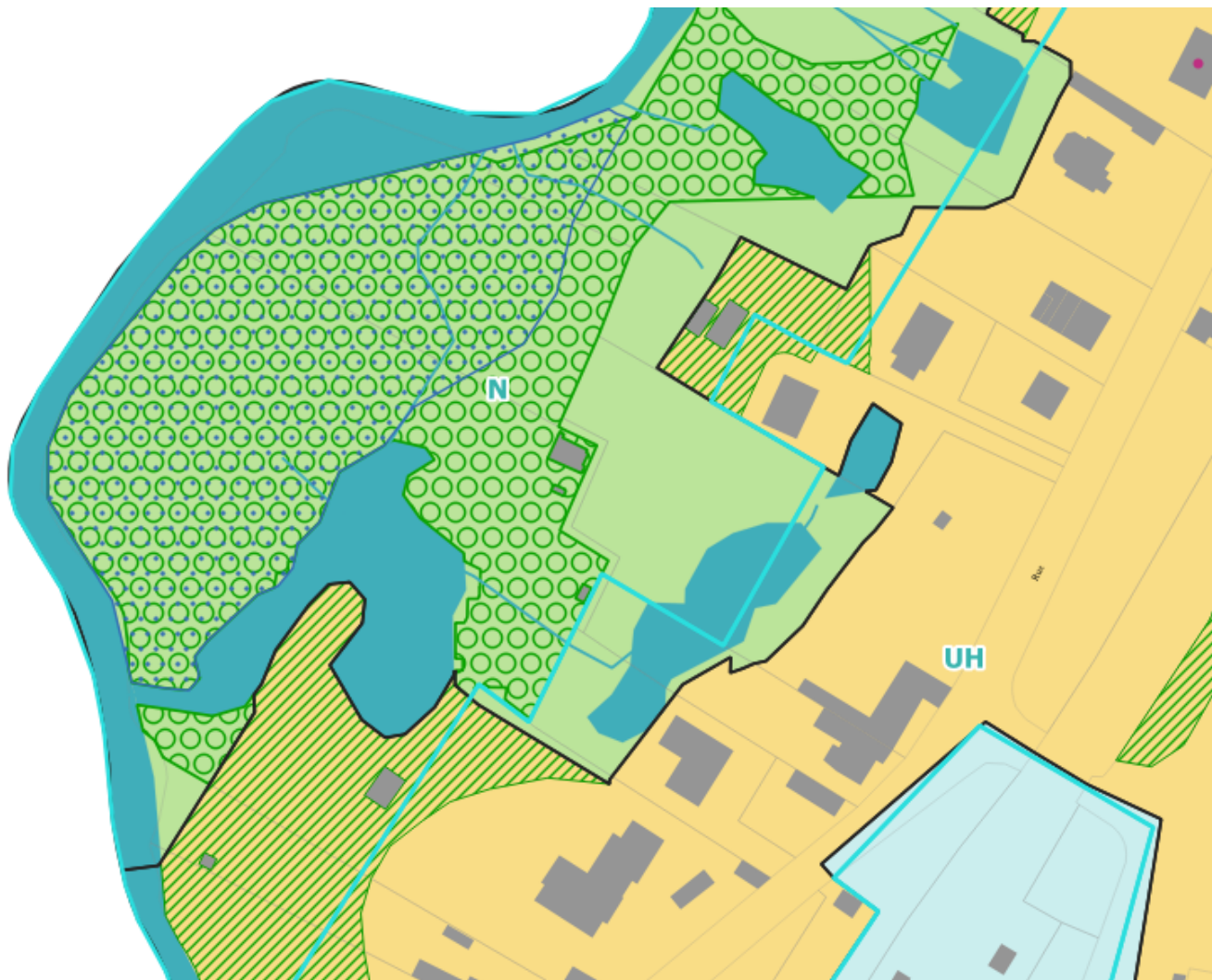
Le sous-secteur Aa a été supprimé, tandis que le sous-secteur Ap a été créé sur le site du poney-club :



Les fonds de jardin identifiés en zone N ou A au sein du PLU actuel ont été redéfinis en zone U (correspondant à l'occupation effective des sols) et dont les franges sont protégées par un Espace paysager protégé au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme :

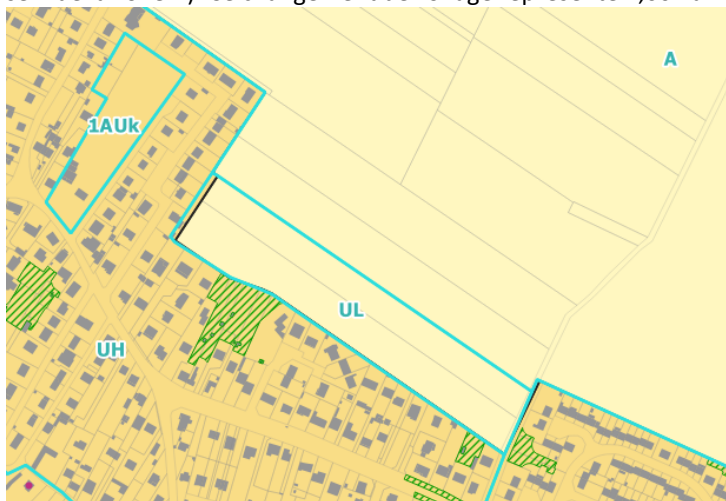


La limite des zones N et U ont été redéfinies dans le secteur de la vallée de l'Essonne afin de correspondre plus fidèlement à l'occupation effective des sols, ainsi qu'au regard de la délimitation du PPRi, qui s'applique de surcroît et est un élément tangible pour la délimitation des zones N et U. Il est à noter par ailleurs que des Espaces Paysagers Protégés permettent également de fortement limiter également la constructibilité de jardins redéfinis en zone U au regard de l'occupation des sols, ceci afin de mettre en œuvre les droits à construire de manière équilibré dans ce secteur d'intérêt paysager et présentant par ailleurs un risque inondation.



L'évolution des zones d'équipement (UL, devenues UE dans le PLU révisé) :

Les zones d'équipements ont été redéfinies, notamment par la suppression d'une zone UL délimitée sur des espaces agricoles (et ainsi intégrée au sein de la zone A). Ce changement de zonage représente 2,66 ha.



De même, une zone UL délimitée sur les espaces boisés du Mont (entre la Salle des fêtes et le Mille-Club) a été intégrée à la zone N et couverte par des espaces boisés classés. Ce changement de zonage représente 0,67 ha.



Evolution des prescriptions graphiques du plan de zonage

Sont ci-dessous identifiées les évolutions des prescriptions graphiques :

Prescriptions surfaciques	Superficie PLU actuel (en ha)	Superficie PLU révisé (en ha)	Evolution (en ha)
Espaces Boisés Classés	299	296,4	-2,6
Espaces Paysagers Protégés	0	22,0	+22,0
Protection des lisières de bois et forêts	0	52,9	+52,9
Zones humides préservées	0	17,7	+17,7
Secteurs d'OAP	27,7	6,8	-20,9
Emplacements réservés	5,1	0,5	-4,6
Limite de zone d'isolation acoustique	1,1	3,3	+2,2
Périmètre archéologique	0	0,3	+0,3

Prescriptions ponctuelles	Nombre au PLU actuel	Nombre au PLU révisé	Evolution
Eléments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme	28	62	+34

La révision du PLU a permis la création de nombreuses prescriptions surfaciques, qui sont détaillées dans le chapitre « Justification des dispositions communes applicables en toutes zones », en particulier des protections paysagères et de la nature en ville. Il est à noter que consécutivement à la diminution de la superficie occupée par les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation, les secteurs concernés par des OAP sont largement réduits. Toutefois, ceux-ci ciblent aujourd'hui également l'évolution de sites inscrits au sein des espaces urbains.

Les emplacements réservés voient également leur superficie réduite consécutivement à l'évolution des projets communaux.

Par ailleurs, les Espaces Boisés Classés voient leur superficie diminuer en tant qu'ils sont désormais délimités sur les espaces dont l'occupation du sol est véritablement boisée, les espaces paysagers protégés permettant de protéger des espaces non boisés.

Enfin, il doit être noté l'importante progression du nombre des éléments repérés et protégés comme patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme (+ 55 % du nombre des éléments repérés grâce à la révision du PLU).

A. Des orientations du PADD à leur transcription au sein du dispositif réglementaire

La transcription réglementaire des orientations du PADD, grâce à des outils réglementaires adaptés, permet de garantir une mise en pratique des objectifs du projet de territoire porté par les élus au sein du PADD. Aussi, cette partie de la justification des choix entend permettre la mise en lumière de la manière dont les outils réglementaires répondent directement à des objectifs du PADD, et la manière dont ces orientations politiques trouvent une réponse concrète et adaptée au sein des documents réglementant directement l'utilisation des droits du sol.

Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé

Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé	
Les orientations du PADD	Les outils réglementaires employés pour mettre en œuvre les orientations du PADD
<p>Renaturer les espaces de vie de la commune, favoriser le développement de la nature en ville au service de la biodiversité locale</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols. Rendre accessible des espaces de jardin aux habitants, en particulier grâce à la création et l'extension des jardins familiaux et vergers publics et/ou participatifs. Valoriser la fonction du parc Imbert et des autres espaces verts publics comme lieux riches en biodiversité et de contact avec la nature pour les habitants. Conserver des espaces non jardinés pour favoriser le développement de la biodiversité autochtone au sein des espaces urbains. Valoriser les fonctions spécifiques de chaque type d'espace naturel (boisements, jardins particuliers, espaces de zones humides, friches naturelles...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles. 	<ul style="list-style-type: none"> Le coefficient de pleine-terre permet de garantir le développement d'espaces de nature en ville au sein des espaces urbanisés, en faveur de la biodiversité et d'une bonne perméabilité des sols. Cet outil a été nettement renforcé par rapport au règlement actuel du PLU grâce à la procédure de révision du PLU. La délimitation d'espaces paysagers protégés au sein des espaces urbains permet de favoriser la conservation et la préservation d'espaces de nature en ville, en étant localisés au plan de zonage et délimités par-delà les limites des unités foncières. Ces espaces paysagers sont à la fois délimités sur des cœurs d'îlots, qu'en franges des espaces naturels et/ou agricoles. Les espaces boisés classés permettent une protection intégrale du caractère boisé des ensembles forestiers de la commune, mais également des bosquets et boisements ponctuels au sein des espaces agricoles. La protection des lisières de bois et forêts entend permettre la préservation des franges des espaces boisés. Les zones humides identifiées par le SAGE Nappe de Beauce font l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, garantissant la perpétuation sur le long terme de leurs fonctions écologiques. Le parc Imbert bénéficie de la mise en œuvre d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (NL1), permettant la confortation de son caractère d'espace naturel spécifique, et y permettant la réalisation d'aménagements adaptés devant garantir la perpétuation de son rôle d'espace de nature.

Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé

Les orientations du PADD	Les outils réglementaires employés pour mettre en œuvre les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> Préserver la fonctionnalité écologique des zones humides des étangs de la vallée de l'Essonne, ainsi que les espaces de ripisylve. Valoriser la présence de l'Essonne et du ru de Ballancourt comme éléments structurants de la trame bleue au sein de la commune, développer leur accessibilité. 	<ul style="list-style-type: none"> Les espaces de stationnement sont qualifiés grâce à la recommandation de rendre perméable autant que possible ces espaces et l'obligation de leur végétalisation à partir de 4 places, à raison d'au moins un arbre de haute-tige pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage.
<p>Valoriser les qualités et la diversité des paysages et des espaces naturels de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les éléments du grand paysage, en particulier les massifs forestiers, les espaces agricoles, les côteaux de l'Essonne ou encore les étangs de la Vallée de l'Essonne. Valoriser les vues sur le grand paysage et les éléments identitaires de la ville, notamment sur le Mont, la Butte ou le clocher de l'église. Valoriser les espaces boisés du Mont et de la Butte dans leurs qualités forestières, notamment dans leur fonction d'espaces de promenade de proximité pour les habitants. 	<ul style="list-style-type: none"> Les zones A et N sont délimitées sur les espaces agricoles et naturelles de la commune, au regard de leur occupation actuelle, garantissant leur préservation sur le long terme. Les espaces boisés classés permettent une protection intégrale du caractère boisé des ensembles forestiers de la commune, mais également des bosquets et boisements ponctuels au sein des espaces agricoles. La protection des lisières de bois et forêts entend permettre la préservation des franges des espaces boisés. Le STECAL NL2 est délimité pour permettre le strict encadrement des activités de paintball déjà existantes dans les espaces naturels, ceci afin de garantir le maintien de leur enveloppe actuelle et garantir l'absence d'extension.
<p>Veiller à développer une offre résidentielle permettant un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, favoriser la mise en œuvre de la mixité sociale sous toutes ses formes</p> <ul style="list-style-type: none"> Offrir un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, conforter le vivre ensemble à l'échelle de la commune. Favoriser une mixité sociale diffuse et bien intégrée dans les différents quartiers de la commune, et notamment <i>via</i> les projets d'aménagement d'ensemble afin de maintenir une diversité de l'offre entre locatif privé, locatif social et accession à la propriété tout en répondant aux objectifs de la loi SRU. Encourager la mise en œuvre d'un habitat adapté à des publics spécifiques, particulièrement pour favoriser une mixité générationnelle à l'échelle de la commune (personnes âgées, jeunes ménages, personnes handicapées...), à l'exemple de la rénovation récente du Village retraite. 	<ul style="list-style-type: none"> Les zones AU et secteurs de projets en OAP permettent de développer une nouvelle offre de logement, contribuant à la diversification du parc de logements, à la fois pour ce qui est des types de produits proposés, que de leur forme architecturale. La création d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux est imposée pour toutes les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m². Les règles de la zone UEgdv visent à garantir la pérennité de l'aire d'accueil des gens du voyage existant sur la commune.

Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé

Les orientations du PADD	Les outils réglementaires employés pour mettre en œuvre les orientations du PADD
<p>Porter une attention particulière à la bonne intégration paysagère et urbaine des nouveaux logements</p> <ul style="list-style-type: none"> Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci. Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (inondations, cavités, ruissellement...). Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public. 	<ul style="list-style-type: none"> La dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme permet de garantir une instruction des autorisations des droits du sol au « lot par lot ». Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies en fonction de la création ou non d'ouvertures créant des vues et sont augmentées par rapport aux dispositions actuelles du règlement. Une implantation spécifique par rapport à une limite permet de garantir une profondeur suffisante de jardin. Les règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement sont adaptées en fonction des paysages urbains existants au sein de chacune des zones, encourageant la mise en œuvre de constructions dans la continuité des tissus urbains existants. Les règles d'emprise au sol, de pleine-terre et de hauteur sont adaptées en fonction des différents quartiers de la commune et définies en fonction des gabarits actuellement constatés, pour garantir une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions. Il est par ailleurs à noter que les règles de coefficient de pleine-terre ont été accrues. La règle d'emprise au sol des constructions isolées est également limitée dans les zones UH et AUt. Les dispositions d'aspect extérieur des constructions entendent permettre une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions. La délimitation d'espaces paysagers protégés au sein des espaces urbains permet de favoriser la conservation et la préservation d'espaces de nature en ville, en étant localisés au plan de zonage et délimités par-delà les limites des unités foncières. Ces espaces paysagers sont à la fois délimités sur des cœurs d'îlots, qu'en franges des espaces naturels et/ou agricoles. Les règles d'accès et de stationnement sont adaptées pour garantir la sécurité des accès et des stationnements suffisants. Par ailleurs, pour les opérations de 3 logements ou plus, une place de stationnement destinée aux visiteurs doit être réalisée par tranche de 3 logements. Enfin, les places commandées sont également interdites.
<p>Valoriser les différents espaces urbains en fonction de leurs caractéristiques propres</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter les fonctions de centralité du cœur de bourg en s'appuyant notamment sur le projet de réaménagement de la place de l'église et en valorisant les qualités architecturales et paysagères du centre-bourg, afin de conforter son caractère historique et patrimonial. 	<ul style="list-style-type: none"> Le règlement de la zone UCV entend favoriser une bonne mixité des fonctions, garantissant la confortation des fonctions de centralité du cœur de bourg. Le règlement de la zone UC est adapté aux secteurs d'habitat collectifs, de même que celui de la zone UH est adapté aux secteurs d'habitat individuels, sous la forme de lotissement et sous la forme de secteurs d'habitat diffus. La délimitation d'espaces paysagers protégés au sein des espaces urbains permet de favoriser la conservation et la préservation d'espaces de nature en ville, en étant localisés au plan de

Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé

Les orientations du PADD	Les outils réglementaires employés pour mettre en œuvre les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> Encadrer l'évolution des quartiers sous la forme de lotissements en limitant l'évolution des constructions existantes et en préservant les équilibres bâtis et non-bâtis, ainsi que leur fonction résidentielle. Permettre une évolution modérée et maîtrisée des quartiers d'habitat diffus en garantissant les équilibres bâtis et non-bâtis et en limitant les divisions parcellaires. Préserver le caractère végétal et arboré des quartiers d'habitat diffus en conservant les cœurs d'îlots verts et les fonds de jardin, ainsi que leur visibilité depuis l'espace public. Limiter l'exposition des habitants aux risques, en particulier le risque inondation et le risque lié à la présence de cavités souterraines. 	<p>zonage et délimités par-delà les limites des unités foncières. Ces espaces paysagers sont à la fois délimités sur des cœurs d'îlots, qu'en franges des espaces naturels et/ou agricoles.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies en fonction de la création ou non d'ouvertures créant des vues et sont augmentées par rapport aux dispositions actuelles du règlement. Une implantation spécifique par rapport à une limite permet de garantir une profondeur suffisante de jardin. La délimitation des secteurs concernés par le PPRI est indiquée au plan de zonage. La règle de coefficient de pleine-terre permet de garantir une bonne perméabilité des sols. Celui-ci a été augmenté, notamment pour favoriser une bonne infiltration des eaux pluviales. Les règles de rejet des eaux pluviales dans les réseaux entendent favoriser une limitation des rejets, avec un objectif d'infiltration de l'ensemble des eaux pluviales à la parcelle.
<p>Permettre la création de nouveaux projets de logement bien intégrés et valorisant la présence de la nature en ville</p> <ul style="list-style-type: none"> Développer des projets bien intégrés dans leur environnement urbain et paysager et contribuant à une diversification de l'offre en logement sur les sites suivants : <ul style="list-style-type: none"> Le secteur d'entrée de ville sud-est, Le secteur d'entrée de ville sud-ouest, Croix Auvert 1, rue de l'Essonne Pallau, Gare. Mettre en œuvre une politique d'aménagement économe du point de vue de la consommation foncière, qui induise une évolution modérée de l'enveloppe urbaine dans la continuité des espaces urbains existants et limitée à 5,3 ha. 	<ul style="list-style-type: none"> Les zones AU et secteurs de projets en OAP permettent de développer une nouvelle offre de logement bien intégrée dans les environnements urbains et paysagers des secteurs et contribuant à la diversification du parc de logements, tout en maîtrisant la consommation foncière.
<p>Valoriser la qualité de l'habitat à l'échelle de chaque opération et chaque projet de logement, soigner l'implantation et l'orientation des nouvelles constructions en faveur de la qualité de vie de leurs habitants et des habitants alentours.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives sont définies en fonction de la création ou non d'ouvertures créant des vues et sont augmentées par rapport aux dispositions actuelles du règlement. Une implantation spécifique par rapport à une limite

Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé

Les orientations du PADD	Les outils réglementaires employés pour mettre en œuvre les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> Assurer de bonnes conditions d'ensoleillement pour chaque nouveau logement, ainsi que pour les logements existants. Garantir le respect de l'intimité des jardins en limitant les co-visibilités subies Valoriser la qualité des espaces extérieurs par une profondeur de jardin « à vivre » suffisante. 	<p>permet de garantir une profondeur suffisante de jardin. Ces dispositions favorisent un bon ensoleillement des pièces de vie.</p> <ul style="list-style-type: none"> La performance énergétique des constructions est encouragée par les dispositions du règlement (notamment en indiquant la manière dont les dispositifs de production d'énergie peuvent être intégrés), de même que le développement d'une conception bioclimatique dans la conception architecturale des constructions, en particulier par une disposition des pièces favorisant leur bon ensoleillement.
<p>Développer une offre de logement adaptée aux évolutions des modes constructifs et modes d'habiter</p> <ul style="list-style-type: none"> Viser une performance énergétique élevée des logements, notamment dans les secteurs de projet. Permettre l'adaptation du logement aux besoins des habitants. Répondre aux besoins des habitants en espaces extérieurs « à vivre » dans les nouvelles opérations logements, garantir la bonne intégration architecturale des balcons. Encourager le développement des modes d'habiter innovants sur la commune (habitat participatif, logement évolutif...). 	<ul style="list-style-type: none"> Plus spécifiquement pour les opérations de plus de 12 logements, et/ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m², le dispositif réglementaire met en œuvre des dispositions spécifiques visant à garantir un éclairage optimal des logements et favoriser la ventilation naturelle, développer une diversité de typologies de tailles de logements et à développer des logements agréables (notamment en favorisant des espaces collectifs et paysagers utilisables par les habitants et par la création d'espaces extérieurs privatifs pour les logements). Les plantations d'arbres et le traitement des espaces libres font l'objet de dispositions spécifiques au sein du dispositif réglementaire, de même que les clôtures, qui doivent également favoriser une bonne intimité des jardins entre eux, tout en qualifiant les transitions entre les jardins et avec l'espace public de manière paysagère. Les secteurs de projet couverts par des OAP sectorielles favorisent la création d'espaces mutualisés et la création d'espaces paysagers qualitatifs, afin de favoriser une organisation urbaine favorisant une bonne qualité de vie pour les habitants.
<p>Valoriser le patrimoine du territoire à ses différentes échelles</p> <ul style="list-style-type: none"> Accompagner la préservation et la valorisation du château du Grand Saussay et de son parc arboré. Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti dans leur diversité (équipements, villas et maisons bourgeoises, fermes, maisons ouvrières, certains murs de clôtures, lavoir, patrimoine vernaculaire...). Permettre une évolution du bâti patrimonial dans le respect de ses caractéristiques, dans le cadre d'une adaptation aux nouveaux besoins et usages. 	<ul style="list-style-type: none"> Les principaux bâtis patrimoniaux de la commune sont repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme. Ceux-ci bénéficient de dispositions réglementaires spécifiques, à même de garantir la préservation de leurs qualités patrimoniales sur le long terme. L'OAP sur la préservation du patrimoine ballancourtois a été définie afin de poursuivre plusieurs objectifs complémentaires grâce à des orientations adaptées : <ul style="list-style-type: none"> Veiller au respect et à la préservation du patrimoine ballancourtois dans sa diversité, de manière adaptée en fonction de ses caractéristiques particulières ; Identifier le patrimoine exceptionnel et remarquable de la ville ; Permettre une évolution du patrimoine bâti ballancourtois dans le respect des particularités de chaque type de construction repérée, par des dispositions adaptées ; Veiller à la bonne intégration paysagère des enseignes et devantures commerciales, particulièrement dans le centre-ville ;

Un habitat adapté, au cœur d'un environnement préservé et valorisé

Les orientations du PADD	Les outils réglementaires employés pour mettre en œuvre les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> Mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti en portant une attention spécifique sur l'évolution de leurs abords, afin qu'ils ne soient pas dénaturés par leur environnement urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> Valoriser qualitativement et de manière paysagère le lien entre espace public et espace privé, notamment par l'entretien des clôtures de manière paysagère.



Vivre à Ballancourt : conforter la dynamique locale au service de la qualité de vie

Vivre à Ballancourt : conforter la dynamique locale au service de la qualité de vie

Les orientations du PADD	Les outils réglementaires employés pour mettre en œuvre les orientations du PADD
<p>Porter une attention forte sur le réaménagement des espaces publics, pour des aménagements qualifiant les paysages de la commune et « à vivre »</p> <ul style="list-style-type: none"> Mettre en œuvre le réaménagement de la place de l'église pour en faire le véritable cœur du centre-bourg de la ville. Aménager cet espace de sorte à en faire un lieu de convivialité structurant pour la commune en réorganisant les différentes parties de la place et en réduisant la place occupée par la voiture. S'appuyer sur les espaces publics pour développer des continuités vertes et une présence de nature en ville, en particulier par la réouverture et la renaturation du ru de Ballancourt rue de l'Aunette, jusqu'à la rue Saint-Martin. Sécuriser et favoriser les déplacements actifs à destination de l'ensemble des habitants (piétons, personnes à mobilité réduite, familles...), fluidifier les circulations et réduire les nuisances routières. Poursuivre la politique de sécurisation des voies et carrefours dangereux. Faire en sorte que de nouvelles opérations ne contreviennent pas à cette politique de sécurisation des circulations routières. Réfléchir aux réaménagements des espaces publics avec les habitants <i>via</i> une concertation préalable, afin qu'ils soient adaptés aux usages. 	<ul style="list-style-type: none"> Des emplacements réservés sont délimités pour favoriser la création d'aménagements en faveur des mobilités douces. Les dispositions concernant l'accès aux terrains entendent favoriser une sécurisation des entrées et sorties de véhicules, notamment en favorisant de bonnes conditions de visibilité. Plusieurs orientations dans les OAP sectorielles entendent valoriser les circulations douces existantes et développer de nouvelles circulations douces.

Vivre à Ballancourt : conforter la dynamique locale au service de la qualité de vie

Les orientations du PADD	Les outils réglementaires employés pour mettre en œuvre les orientations du PADD
<p>Soutenir les activités économiques de la commune dans leur diversité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les entreprises des zones d'activités économiques de l'Aunaie et des Gros par des dispositions réglementaires adaptées à leurs besoins spécifiques. • Maintenir la vocation économique des zones d'activités en y interdisant le développement de logements. • Conserver et valoriser les fonctionnalités économiques et les qualités paysagères des zones d'activités économiques, en particulier en s'appuyant sur les espaces verts généreux. S'appuyer sur la qualité paysagère des zones d'activités économiques pour développer leur attractivité. • Développer une offre de locaux adaptés à l'accueil de petites unités artisanales. Encadrer et limiter les activités artisanales dans les secteurs résidentiels pour que celles-ci n'impliquent pas de nuisances pour les habitants. • Envisager une potentielle extension de la ZAC de l'Aunaie, en lien avec les besoins identifiés par la Communauté de communes. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions de la zone UI sont adaptées aux activités existantes dans leur diversité et entendent permettre l'accueil de nouvelles activités de manière adaptée. Elles interdisent notamment la création de logements qui ne seraient pas strictement nécessaires et favorisent une bonne adaptation des dispositions réglementaires aux activités dans leur diversité, en distinguant un secteur destiné à l'accueil d'activités artisanales et industrielles, et un secteur destiné aux activités commerciales. • Les dispositions de coefficient de pleine-terre et d'espaces perméables ont été renforcées afin d'encourager une qualification paysagère des zones d'activités et une bonne perméabilité des sols. • La zone AUi a été délimitée pour permettre l'extension de la zone d'activités de l'Aunaie et dispose d'un règlement spécifique adapté, ainsi que d'une OAP sectorielle favorisant sa bonne intégration urbaine et paysagère, en particulier par la création d'un accès sécurisé et la création d'espaces paysagers de transition avec les espaces agricoles.
<p>Maintenir une dynamique commerciale, notamment par un travail sur les espaces publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la dynamique commerciale du centre-ville en maintenant et développant la fonction commerciale ou de services sur les linéaires où celle-ci est présente (principalement rue du Général de Gaulle, rue du Martroy). • S'appuyer sur le réaménagement de la place de l'église pour favoriser l'attractivité commerciale générale du centre-ville. • Accompagner l'offre commerciale de proximité du quartier de Turelle en poursuivant l'amélioration de la qualité paysagère des espaces publics. • Maintenir la diversité de l'offre commerciale de la commune (du commerce de proximité à la moyenne surface commerciale, en passant par le marché) pour une réponse adaptée aux besoins des habitants. • Améliorer l'accessibilité des commerces par un aménagement des espaces publics qui favorise leur accès aux piétons et vélos, et mettre en œuvre une politique de stationnement adaptée (stationnement minute notamment). 	<ul style="list-style-type: none"> • Des linéaires commerciaux ont été identifiés afin de préserver les rez-de-chaussée commerciaux et favoriser la confortation de l'activité commerciale en centre-bourg, ainsi que la valorisation de la fonction de centralité de celui-ci. • Le règlement de la zone UCV permet la création d'activités commerciales et de services. De même, les dispositions en matière de stationnement sont adaptées aux besoins.

Vivre à Ballancourt : conforter la dynamique locale au service de la qualité de vie

Les orientations du PADD	Les outils réglementaires employés pour mettre en œuvre les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer l'attractivité du marché en développant son animation et son offre commerciale. 	
<p>Répondre aux besoins en matière de communications numériques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner et finaliser le développement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal. • Optimiser l'utilisation des emplacements existants pour l'amélioration de la couverture en téléphonie mobile . Dans le cas où les équipements existants seraient insuffisants, garantir un faible impact paysager de potentielles nouvelles antennes (notamment de téléphonie mobile), en empêchant leur implantation sur des sites exposés et/ou en les dissimulant au sein de dispositifs adaptés. 	<ul style="list-style-type: none"> • L'implantation de nouvelles antennes de téléphonie mobile n'est pas interdite par le règlement.
<p>Poursuivre l'amélioration de l'offre en équipements et l'adaptation de celle-ci aux besoins des habitants et au développement de la vie associative communale</p> <ul style="list-style-type: none"> • S'appuyer sur l'offre en équipements de la ville (médiathèque, écoles, pôle jeunesse, équipements sportifs...) pour favoriser la convivialité entre les habitants dans leur diversité et la vie associative de la commune. • Poursuivre l'amélioration de l'offre en équipements : • Finaliser la réhabilitation et extension de la gendarmerie, répondre aux besoins en logement des gendarmes par la création d'une offre de logements sur le terrain à l'est de la gendarmerie. • Poursuivre l'amélioration de l'offre en équipements sportifs par l'extension du gymnase et par la création d'un terrain synthétique à la place du terrain d'entraînement. • Créer une maison de santé afin de permettre aux habitants de bénéficier d'une offre de santé diversifiée grâce à l'accueil de professionnels médicaux et paramédicaux. • Créer un pôle jeunesse rue des Ecoles afin de permettre aux jeunes Ballancourtois de bénéficier d'un lieu de convivialité, leur permettant de se rassembler. • Permettre une évolution du conservatoire au service de la qualité des conditions d'enseignement. • Envisager, en lien avec le réaménagement de la place de l'église, une réhabilitation de la mairie pour une amélioration du service pour les habitants. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement de la zone UE est adapté aux besoins spécifiques des équipements publics. Par ailleurs, des dispositions spécifiques dérogatoires ont été écrites pour les équipements publics et d'intérêt collectif, afin de ne pas contraindre leur développement. • Des emplacements réservés ont été délimités afin de favoriser la confortation de l'offre en équipements publics.

Vivre à Ballancourt : conforter la dynamique locale au service de la qualité de vie

Les orientations du PADD	Les outils réglementaires employés pour mettre en œuvre les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Réduire l'impact énergétique des équipements actuels, poursuivre la politique de rénovation thermique des équipements de la ville (renforcement de l'isolation, utilisation d'énergies renouvelables...) 	
<p>Poursuivre le développement des possibilités de déplacements non-motorisés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Continuer à développer le réseau de pistes cyclables en collaboration avec la CCVE pour permettre une sécurisation et une facilitation des déplacements à vélo, notamment pour encourager une intermodalité avec la gare. • Créer de nouveaux parcs à vélo, notamment au parc Imbert et à la gare ; intégrer les besoins en stationnement des cyclistes dans les nouvelles opérations de logement et dans les réaménagements d'espaces publics. • Offrir une plus grande place aux piétons dans les espaces publics de la commune, et en particulier au sein du centre-bourg, notamment par la réfection des trottoirs de rues étroites et réduction de la vitesse des véhicules motorisés. • Valoriser les sentes et venelles pour favoriser les déplacements des piétons à travers le centre-bourg, en valorisant leurs caractères spécifiques. • Maintenir la fonctionnalité des chemins pédestres, notamment dans leur fonction d'espaces de promenade. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des emplacements réservés sont délimités pour favoriser la création d'aménagements en faveur des mobilités douces. • Plusieurs orientations dans les OAP sectorielles entendent valoriser les circulations douces existantes et développer de nouvelles circulations douces.
<p>Aller vers une amélioration de la desserte de la commune par les transports en communs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre la lutte pour une amélioration de la desserte de la commune par le RER D au service des mobilités des habitants, en particulier vers et depuis Paris. • Agir avec la Communauté de communes pour favoriser les transports en commun de proximité, en particulier pour permettre une mobilité des publics non-motorisés (scolaires, personnes âgées...). 	<ul style="list-style-type: none"> • Le dispositif réglementaire prend en compte les dispositions du PDUIF, en particulier concernant la mise en œuvre de normes de stationnement adaptées.

Valoriser l'interaction entre espaces urbains et agricoles, prendre en compte les risques naturels et technologiques, limiter les nuisances

Les orientations du PADD	Les outils réglementaires employés pour mettre en œuvre les orientations du PADD
<p>Pérenniser les fonctions et usages des espaces agricoles</p> <ul style="list-style-type: none"> • Répondre aux besoins actuels et futurs des agriculteurs pour le maintien et le développement de leurs exploitations ou pour l'adaptation des constructions à une évolution de leurs usages. • Préserver les accès et les chemins ruraux, en particulier afin de ne pas entraver la circulation des engins agricoles. Assurer des maillages fonctionnels et cohérents. • Permettre une diversification des activités agricole en fonction des besoins identifiés par les agriculteurs (chambres d'hôtes transformation des produits...). • Favoriser une agriculture de proximité fondée sur le bénéfice réciproque des habitants et des producteurs, en particulier en encourageant le développement des circuits courts par le biais du marché. • Assurer la coexistence paisible de l'agriculture avec le voisinage en préservant des espaces de transition entre les espaces agricoles et urbains. • Conserver une activité agricole ou de loisirs de proximité sur le site du poney-club en conservant son caractère paysager. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les dispositions de la zone A sont adaptées aux besoins des activités agricoles et établies en faveur de la perpétuation des activités agricoles du territoire communal. Leur constructibilité est ainsi strictement limitée à des constructions en lien directe avec des exploitations agricoles. • Les dispositions de la zone Ap sont adaptées pour le devenir du site du poney-club, dans le respect de ses caractéristiques paysagères.
<p>Prendre en compte les risques à tous les niveaux de l'aménagement, du projet d'ensemble à la construction</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prendre en compte les risques naturels dans les projets d'aménagement et dans les possibilités de construction, faisant l'objet d'un plan de prévention (les inondations de l'Essonne) ou non (cavités souterraines et ruissellement du ru de Ballancourt notamment). • Réduire le risque inondation <i>via</i> un aménagement limitant fortement l'imperméabilisation des sols afin d'éviter une augmentation du risque d'inondations par ruissellement. • Moduler la constructibilité au sein des différents quartiers de la ville en fonction de la connaissance des différents risques naturels et de l'expérience d'évènements ayant eu lieu sur le territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • La délimitation des secteurs concernés par le PPRI est indiquée au plan de zonage. • La règle de coefficient de pleine-terre permet de garantir une bonne perméabilité des sols. Celui-ci a été augmenté, notamment pour favoriser une bonne infiltration des eaux pluviales. • Les règles de rejet des eaux pluviales dans les réseaux entendent favoriser une limitation des rejets, avec un objectif d'infiltration de l'ensemble des eaux pluviales à la parcelle. • La délimitation d'espaces paysagers protégés au sein des espaces urbains permet de favoriser la conservation et la préservation d'espaces de nature en ville, en étant localisés au plan de zonage et délimités par-delà les limites des unités foncières. Ces espaces paysagers sont à la fois délimités sur des cœurs d'îlots, qu'en franges des espaces naturels et/ou agricoles.

Valoriser l'interaction entre espaces urbains et agricoles, prendre en compte les risques naturels et technologiques, limiter les nuisances

Les orientations du PADD	Les outils réglementaires employés pour mettre en œuvre les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> Porter attention aux risques technologiques, notamment les entreprises situées à proximité de la commune dans la Vallée de l'Essonne. Encourager et accompagner la dépollution du site Rodanet. <p>Dans l'aménagement des espaces urbains, porter une ambition forte d'adaptation aux risques d'inondation, et une adaptation au changement climatique</p> <ul style="list-style-type: none"> S'appuyer sur les réaménagements de voiries et d'espaces publics pour améliorer la gestion des eaux pluviales. Développer une politique d'aménagement des espaces urbains qui permette une anticipation des évolutions climatiques, et notamment des pics de chaleur. Pour cela, porter une ambition forte sur la limitation des îlots de chaleur urbains, en particulier par le maintien et/ou le développement d'un couvert végétal important. Cette ambition doit concerner autant l'espace public que l'espace privé, que ce soit au sein des nouveaux projets d'aménagement ou dans les quartiers existants. Conforter la présence de l'eau au sein des espaces urbains, notamment grâce à la réouverture du ru de Ballancourt. 	<ul style="list-style-type: none"> Les dispositions de coefficient de pleine-terre et d'espaces perméables ont été renforcées afin d'encourager une qualification paysagère des zones d'activités et une bonne perméabilité des sols.
<p>Valoriser le paysage urbain des franges communales, notamment les entrées de ville</p> <ul style="list-style-type: none"> Porter une attention particulière à la qualité paysagère des entrées de ville et leur intégration dans le grand paysage. Porter une attention particulière sur les secteurs d'entrée de ville nord et sud, sur la RD191. Garantir la préservation des principales caractéristiques paysagères du site du poney-club, en entrée de ville sud. Valoriser les paysages de la vallée de l'Essonne. Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels (notamment les boisements du Mont), en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et ces espaces, ainsi qu'en soignant la qualité paysagère de ces espaces d'interface. 	<ul style="list-style-type: none"> Les zones A et N sont délimitées sur les espaces agricoles et naturelles de la commune, au regard de leur occupation actuelle, garantissant leur préservation sur le long terme. Les espaces boisés classés permettent une protection intégrale du caractère boisé des ensembles forestiers de la commune, mais également des bosquets et boisements ponctuels au sein des espaces agricoles. La protection des lisières de bois et forêts entend permettre la préservation des franges des espaces boisés. Les dispositions de la zone Ap sont adaptées pour le devenir du site du poney-club, dans le respect de ses caractéristiques paysagères.
<p>Limiter les nuisances apportées par les déplacements routiers tout en prenant en compte les besoins de déplacements en voiture</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser une réduction du trafic et des nuisances sonores rue de la Station en poursuivant les mesures prises de réduction de la vitesse et de sécurisation 	<ul style="list-style-type: none"> Les règles d'accès et de stationnement sont adaptées pour garantir la sécurité des accès et des stationnements suffisants. Par ailleurs, pour les opérations de 3 logements ou plus, une place de stationnement destinée aux visiteurs doit être

Valoriser l'interaction entre espaces urbains et agricoles, prendre en compte les risques naturels et technologiques, limiter les nuisances


Les orientations du PADD	Les outils réglementaires employés pour mettre en œuvre les orientations du PADD
<p>des déplacements doux, ainsi qu'en envisageant la création, à terme, d'une déviation nord, devant permettre une nouvelle liaison entre la RD17 et la RD 191. Celle-ci permettrait de réduire le trafic dans la rue de la Station et s'inscrirait dans une logique globale, en lien avec les projets similaires concernant les communes d'Itteville et de Mennechy, d'amélioration des circulations et de limitation du trafic dans les centres urbains. En cas de projet, privilégier un aménagement limitant l'impact sur l'environnement et les nuisances sonores pour les riverains.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la création d'une ou plusieurs aires de covoiturage en collaboration avec la CCVE (potentiellement sur des parcs de stationnement existants) pour compenser en partie le déficit de transports en communs dont souffre la commune. • Permettre le maintien d'une bonne capacité de stationnement à proximité des pôles d'équipements et de commerces de la commune, notamment en aménageant de nouvelles possibilités de stationnement en centre-ville. • Poursuivre la création de bornes de recharge des véhicules électriques sur les parcs de stationnement public. 	<p>réalisée par tranche de 3 logements. Enfin, les places commandées sont désormais interdites.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par ailleurs, un rappel du Code de la construction et de l'habitation concernant les obligations de création de bornes de recharge des véhicules électriques.
<p>Permettre le maintien des activités situées à l'écart des espaces urbains tout en limitant leur impact sur l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pérenniser les activités de paintball au sud de la commune, par un dispositif réglementaire adapté et valorisant les caractéristiques paysagères de ce secteur boisé. • Prendre en compte la présence de la carrière par des possibilités d'évolution adaptées des constructions et installations en fonction des besoins de l'activité. 	<ul style="list-style-type: none"> • Les STECAL NL2 et Nc sont délimités afin d'encadrer de manière adaptée les activités existantes de paintball et d'exploitation de la carrière. Il est à noter également que les activités d'extraction d'hydrocarbures sont encadrées par le STECAL Nh.




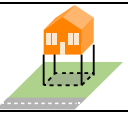


B. Justification des dispositions réglementaires des zones

1. Tableau synoptique des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans les différentes zones


	UCV : Centre-ville	UC : Secteurs d'habitat collectif	UH : Secteurs d'habitat	UE : Secteurs d'équipements	UI : Secteurs d'activités économiques	AUg : Secteur d'extension urbaine de la gare	AUt : Secteur d'extension urbaine du Turelle	AUi : Secteur d'extension urbaine à destination d'activités économiques	N : Secteurs naturels	A : Secteurs agricoles
HABITATION										
Logement										
Hébergement										
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES										
Artisanat et commerce de détail					UI1 UI2					
Restauration					UI1 UI2					
Commerce de gros										
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle									NL2	Ap
Hôtel					UI1 UI2					
Hébergement touristique										
Cinéma										
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES										
Industrie									Nh	
Entrepôt										
Bureau										
Centre de congrès et d'exposition										
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS										
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés									NL1	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés										
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale										
Salles d'art et de spectacles										
Équipements sportifs										
Autres équipements recevant du public										
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES										
Exploitation agricole										
Exploitation forestière										







2. La zone UCV

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UCV correspond au centre-ville de Ballancourt. Son dispositif réglementaire entend permettre une préservation des formes urbaines patrimoniales du centre-ville, ainsi que sa fonction de centralité. Certaines constructions sont par ailleurs repérées comme éléments de patrimoine bâti, et doivent, à ce titre, suivre les dispositions de l'OAP Patrimoine, qui s'y appliquent. La zone UCV comprend deux sous-secteurs (UCV1 et UCV2), qui se distinguent par des règles de hauteur différenciées.</p> <p>L'enjeu de la zone UCV est de préserver les caractéristiques qui font l'identité du centre-bourg (petites parcelles, alignement, emprise au sol, façades, etc) tout en permettant l'évolution des parcelles les plus grandes. Il s'agit ainsi de se placer dans la continuité des formes urbaines actuelles, en prenant en compte leurs qualités patrimoniales.</p> <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Ce chapitre du règlement prend en compte la mixité fonctionnelle de ce secteur. La vocation de centralité de ces zones, qui accueillent de nombreuses fonctions (habitations, services, commerces, équipements, activités, etc.) est réaffirmée dans le PADD ce que traduit ce règlement.</p> <p>Aussi, le chapitre 1 du règlement autorise un grand nombre de destinations. Seules les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans le centre urbain (commerce de gros, industries, exploitations agricoles et forestières) sont interdites. Il s'agit ainsi de garantir une bonne intégration urbaine de ces constructions et de limiter autant que possible de potentielles nuisances, dans le sens d'une bonne coexistence des différentes fonctions du centre-ville.</p>

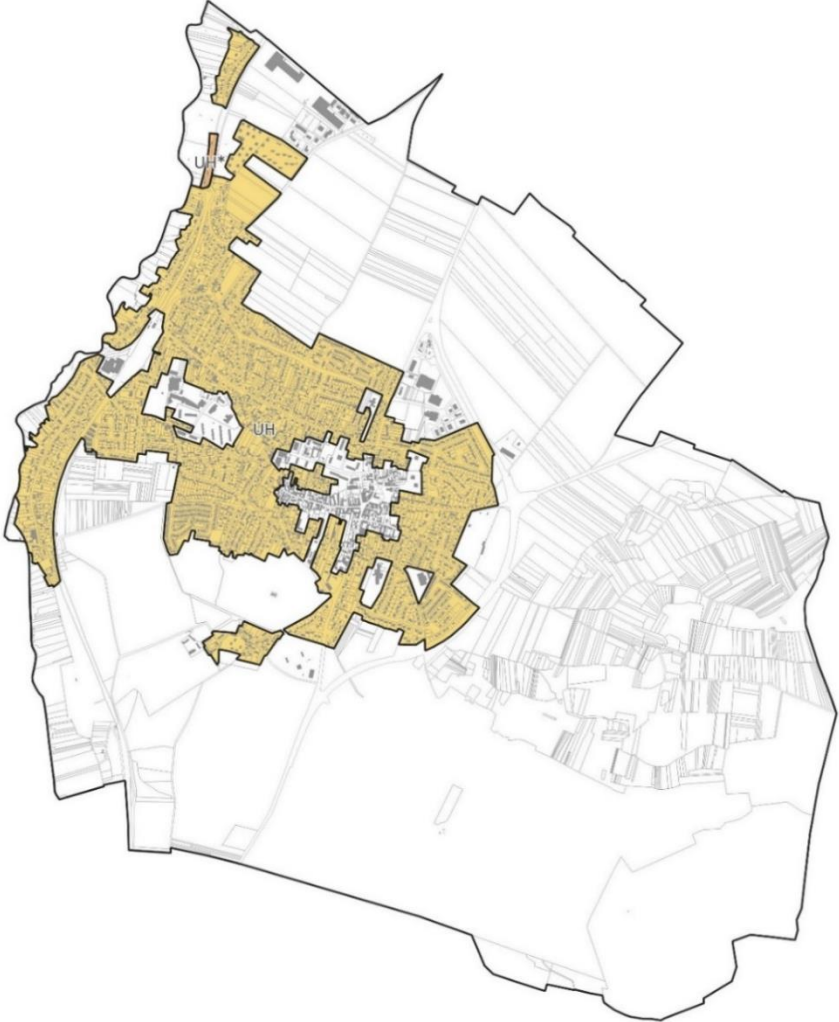
Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles visent à conserver au maximum la morphologie du centre-bourg, tout en permettant une évolution dans la continuité des formes urbaines existantes qui préserve la qualité de vie en limitant les co-visibilités potentielles et en visant une bonne perméabilité des sols.
Implantation contextuelle, en fonction de l'environnement urbain des constructions avoisinantes.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation privilégient l'alignement à la voirie, mais s'appliquent dans le cadre d'une prise en compte du contexte urbain, et permettent ainsi une adaptation en fonction du tissu urbain avoisinant le cas échéant. Une règle similaire est mise en œuvre pour l'implantation vis-à-vis des limites séparatives. Par ailleurs, les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles dans un contexte urbain dense. Il est à noter également que la distance minimale par rapport à la limite de fond de parcelle permet de garantir une profondeur de jardin suffisante.
Implantation contextuelle, en fonction de l'environnement urbain des constructions avoisinantes. Implantation sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 2,5 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. 8 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	Enfin, l'introductions de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir d'une meilleure perméabilité des sols et d'une préservation d'espaces jardins en cœur de bourg, au service de la confortation d'espaces de nature en ville dans des tissus urbains déjà denses.
12 mètres minimum		
	L'emprise au sol maximale des constructions	Par rapport aux dispositions actuelles, sont principalement renforcées : <ul style="list-style-type: none"> • Les distances d'implantation, en particulier en cas de création d'ouvertures créant des vues, • Les règles de part minimales de pleine-terre, qui permettent une amélioration de la prise en compte de la perméabilité des sols et d'espaces de nature en ville au sein du centre-ville.
Non réglementé		
	La hauteur des constructions	Par ailleurs, l'introduction de dispositions contextuelles permet d'obtenir une certaine souplesse d'application, accompagnant une adaptation des projets au tissu urbain avoisinant.
<u>UCV1</u> : 12 mètres maximum au faîtage / 9 mètres maximum à l'égout du toit <u>UCV2</u> : 10 mètres maximum au faîtage / 6 mètres maximum à l'égout du toit		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
30 % minimum en espace vert de pleine-terre		


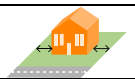




3. La zone UC

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UC correspond aux quartiers d'habitat collectif de la commune. Cette zone poursuit l'objectif général de mettre en œuvre des dispositions adaptées à l'évolution de ces secteurs en fonction de leurs particularités, dans la continuité de l'existant.</p> <p>L'OAP Pallau est comprise dans cette zone.</p>
	<p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Dans ce secteur les dispositions réglementaires concernant les destinations vise à maintenir la mixité fonctionnelle existante le long des linéaires commerciaux, par ailleurs identifiés sur le plan de zonage. Toutefois, la vocation principalement de logements est maintenue.</p>


Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les règles sont établies dans la perspective d'une confortation des formes urbaines existantes qui préserve la qualité de vie en limitant les co-visibilités potentielles et en visant une bonne perméabilité des sols.</p> <p>Les règles d'implantation privilégient ainsi un retrait à la voirie. Une règle similaire est mise en œuvre pour l'implantation vis-à-vis des limites séparatives.</p> <p>Par ailleurs, les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles dans un contexte urbain dense.</p> <p>De même, les règles de hauteur sont adaptées aux tissus urbains existants et/ou envisagés en cas d'évolution.</p> <p>Enfin, la confortation de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir d'une meilleure perméabilité des sols et d'une préservation d'espaces verts paysagers au sein des opérations d'ensembles de collectifs, au service de la confortation d'espaces de nature en ville. Les espaces verts des opérations d'ensemble sont également préservés par l'introduction d'Espaces Paysagers Protégés au plan de zonage.</p> <p>Par rapport aux dispositions actuelles, sont principalement renforcées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les distances d'implantation, avec une distance minimale au regard de la hauteur de la construction • Les règles de part minimales de pleine-terre, qui permettent une amélioration de la prise en compte de la perméabilité des sols et d'espaces de nature en ville au sein du centre-ville. <p>La règle de hauteur maximale est également ajustée dans le sens d'une meilleure prise en compte du contexte urbain.</p>
	Les constructions doivent être implantées en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.	
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. $L = H/2$ et minimum 6 mètres.	
	Cette distance est portée à 8 mètres en cas de création d'ouvertures créant des vues.	
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
	12 mètres minimum	
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	30 % maximum	
	La hauteur des constructions	
	14 mètres maximum au faîtage (R+2+C ou A)	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	50% minimum en espace perméable et 30 % minimum en espace vert de pleine-terre	







4. La zone UH

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UH correspond aux quartiers essentiellement pavillonnaires développés de manière diffuse (au fil du temps et sans organisation d'ensemble), ou sous la forme de lotissements organisés. Cette zone poursuit l'objectif général d'encadrer la densification de ces quartiers, pour permettre un maintien de la qualité de vie au sein de ceux-ci. Certaines constructions sont par ailleurs repérées comme éléments de patrimoine bâti, et doivent, à ce titre, suivre les dispositions de l'OAP Patrimoine, qui s'y appliquent.</p> <p>La zone UH comprend un sous-secteur UH*, dont l'objectif est la préservation du caractère paysager de ce secteur urbain inscrit au sein d'une continuité écologique.</p> <p>Les OAP entrée de ville sud-est, 1, rue de l'Essonne et Croix Auvert sont comprises dans cette zone et concernées par des dispositions spécifiques.</p> <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Dans cette zone, l'objectif est avant tout de préserver la fonction principalement résidentielle de la zone. Néanmoins, il s'agit de permettre la présence d'activités de faible ampleur et n'induisant pas de nuisances, notamment pour permettre la création d'activités résidentielles.</p>

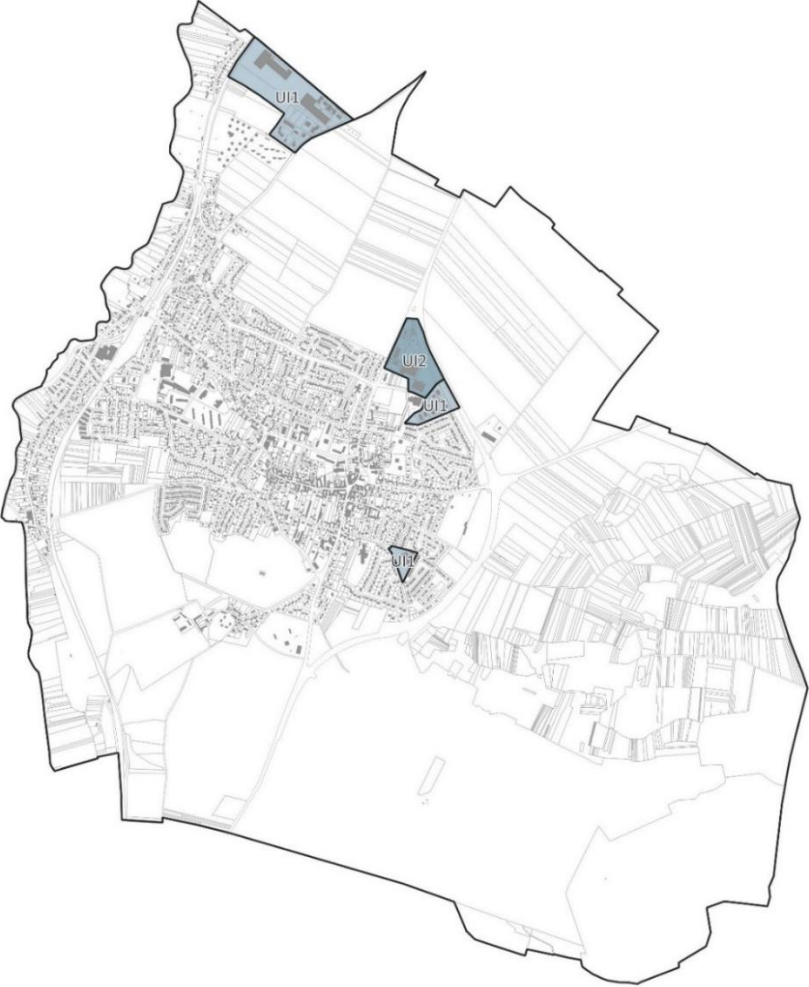
Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les règles sont établies dans la perspective d'une confortation des formes urbaines existantes qui préserve la qualité de vie en limitant les co-visibilités potentielles et en visant une bonne perméabilité des sols. Il s'agit également de favoriser la présence d'espaces de nature en ville grâce à la confortation d'espaces de jardin.
6 mètres minimum par rapport à l'alignement.		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les règles d'implantation privilégient ainsi un retrait à la voirie. Par rapport aux limites séparative, un retrait est également privilégié, afin de mieux encadrer l'évolution des quartiers d'habitation pavillonnaire, dans le respect des formes urbaines existantes. Il s'agit ainsi d'interdire la création de pignons aveugles de grande hauteur, tout en permettant une évolution des constructions existantes, sur lesquelles il peut être réalisé des Par ailleurs, les règles d'implantation différenciées dans le cas de création d'ouvertures créant des vues visent à garantir une bonne intimité des constructions entre elles et le développement d'espaces de jardin « à vivre ».
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • 8 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 2,5 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. Possibilité d'extension à rez-de-chaussée le long de la limite séparative dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement.		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	De même, les règles de hauteur sont adaptées aux tissus urbains existants, notamment par une adaptation de la hauteur maximale à l'égout du toit. Enfin, la confortation de dispositions de minimums concernant les espaces verts de pleine-terre, permet de garantir d'une meilleure perméabilité des sols et d'une préservation d'espaces de jardins, au service de la confortation d'espaces de nature en ville. La préservation de cœurs d'îlots paysagers dans les quartiers d'habitation est également favorisée par l'introduction d'Espaces Paysagers Protégés au plan de zonage.
<ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres en cas d'ouvertures créant des vues, • 5 mètres en absence d'ouvertures créant des vues. 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
20 % maximum 10% maximum en UH*		
	La hauteur des constructions	Par rapport aux dispositions actuelles, sont principalement renforcées, au service d'un meilleur encadrement des évolutions de ces tissus urbains : <ul style="list-style-type: none"> • Les distances d'implantation, avec l'obligation de retrait pour les nouvelles constructions et l'introduction d'une souplesse pour les constructions existantes, • Les règles de part minimales de pleine-terre, qui permettent une amélioration de la prise en compte de la perméabilité des sols et d'espaces de nature en ville qualitatifs.
9 mètres maximum au faîtiage / 4,30 mètres maximum à l'égout du toit		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	La règle de hauteur maximale est également ajustée dans le sens d'une meilleure prise en compte du contexte urbain, notamment par un ajustement de la règle de hauteur maximale à l'égout du toit.
60 % minimum en espace vert de pleine-terre 75% minimum en espace vert de pleine-terre au sein du secteur UH*		







5. La zone UE

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UE correspond aux secteurs d'équipement de la commune. Cette zone poursuit l'objectif d'accompagner l'évolution des équipements publics d'échelle communale et intercommunale. Elle comprend un sous-secteur UEgdv, destiné au maintien et à l'évolution de l'aire d'accueil des gens du voyage.</p>
	<p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Le règlement de la zone vise à préserver la fonction d'équipements publics de la zone, tout en permettant potentiellement des évolutions ponctuelles sur ces terrains (dont la maîtrise est presque intégralement publique) pour quelques activités complémentaires de leur usage actuel.</p>


Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions réglementaires de la zone UE visent à permettre l'évolution des équipements publics de la commune, c'est pourquoi les règles sont assez souples pour garantir des possibilités d'évolution pour ces terrains dont la maîtrise foncière est essentiellement publique.
Non réglementé		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Toutefois, il est à noter, par rapport aux dispositions actuelles, que les dispositions ont été renforcées afin de limiter autant que possible l'impact de nouvelles constructions sur les terrains avoisinants et de favoriser la présence d'espaces de nature en ville et la perméabilité des sols. Ainsi, les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont été accrues et deviennent équivalentes à celles de la zone UH. De même, ont été introduites des dispositions réglementaires concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, dans le cadre d'une amélioration de la prise en compte de la nature en ville et de la perméabilité des espaces urbains.
Non réglementé <u>Au sein du sous-secteur UEgdy</u> : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :		
<ul style="list-style-type: none"> • si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues, la marge de retrait doit être au moins égale à 8 mètres. • si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues, la marge de retrait* doit être au moins égale à 2,5 mètres. 		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	50 % maximum de la superficie de l'unité foncière
	La hauteur des constructions	15 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	40% minimum en espace perméable et 30 % minimum en espace vert de pleine-terre







6. La zone UI

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone UI correspond aux principaux secteurs accueillant les activités économiques de la commune dans leur diversité : qu'elles soient commerciales, artisanales ou industrielles. Cette zone poursuit l'objectif d'accompagner l'évolution de ces activités économiques en fonction de leurs besoins et en favorisant le maintien de ces zones dans leurs fonctions actuelles. Deux sous-secteurs sont distincts au sein de cette zone, en fonction des activités (sous-destinations) qu'elles accueillent : la zone UI1 qui a pour vocation d'accueillir principalement les activités artisanales et industrielles et la zone UI2 qui a pour vocation d'accueillir les activités commerciales de grande ampleur.</p> <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Le règlement de cette zone vise à conforter les zones d'activités dans leurs fonctions actuelles en particulier en favorisant l'implantation des constructions à destination industrielle ou artisanale en zone UI1, tandis que les activités à destination commerciales s'implanteront de manière privilégiée en zone UI2. Il s'agit ainsi de réserver l'implantation d'activités potentiellement source de nuisances en zone UI. Il n'est ainsi pas mis en œuvre de limitation pour les activités potentiellement nuisantes.</p>


Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les dispositions réglementaires de la zone UI entendent favoriser l'implantation de nouvelles activités, tout en garantissant une bonne intégration urbaine de celles-ci, notamment vis-à-vis des constructions résidentielles. Ainsi, les constructions doivent respecter un retrait majoré par rapport à la limite de la zone UH.</p> <p>Toutefois, il est à noter, par rapport aux dispositions actuelles, que les dispositions ont été renforcées afin de limiter autant que possible l'impact de nouvelles constructions sur les terrains avoisinants et de favoriser la présence d'espaces de nature en ville et la perméabilité des sols. Ainsi, les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ont été accrues et il a été introduit une règle de retrait majoré par rapport à la zone UH. De même, ont été introduites des dispositions réglementaires concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, dans le cadre d'une amélioration de la prise en compte de la nature en ville et de la perméabilité des espaces urbains. Enfin, les dispositions concernant la hauteur des constructions ont été assouplies afin d'offrir des possibilités d'évolutions pour des activités qui pourraient le nécessiter.</p>
10 mètres minimum		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • $L = H/2$ minimum 6 mètres • 10 mètres par rapport à la zone UH 		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
50 % maximum		
	La hauteur des constructions	
12 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
30% minimum en espace perméable et 20 % minimum en espace vert de pleine-terre		







7. La zone AUg

Projet de PLU révisé	Justification
 A detailed urban planning map of the AUg zone. The map shows a central urban core with a high density of buildings and streets, surrounded by a less dense urban extension. A specific area is highlighted with a dashed line and labeled 'GARE'. The map also shows various plots, roads, and green spaces within the zone's irregular boundary.	<p>La zone AUg correspond au secteur d'extension urbaine lié à l'OAP Gare. Elle doit permettre la réalisation d'un hébergement social médicalisé.</p>
	<p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>En zone AUg, en-dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics, seuls les hébergements sont permis afin de garantir la mise en œuvre de l'OAP sur le secteur Gare dans les conditions fixées par l'OAP.</p>

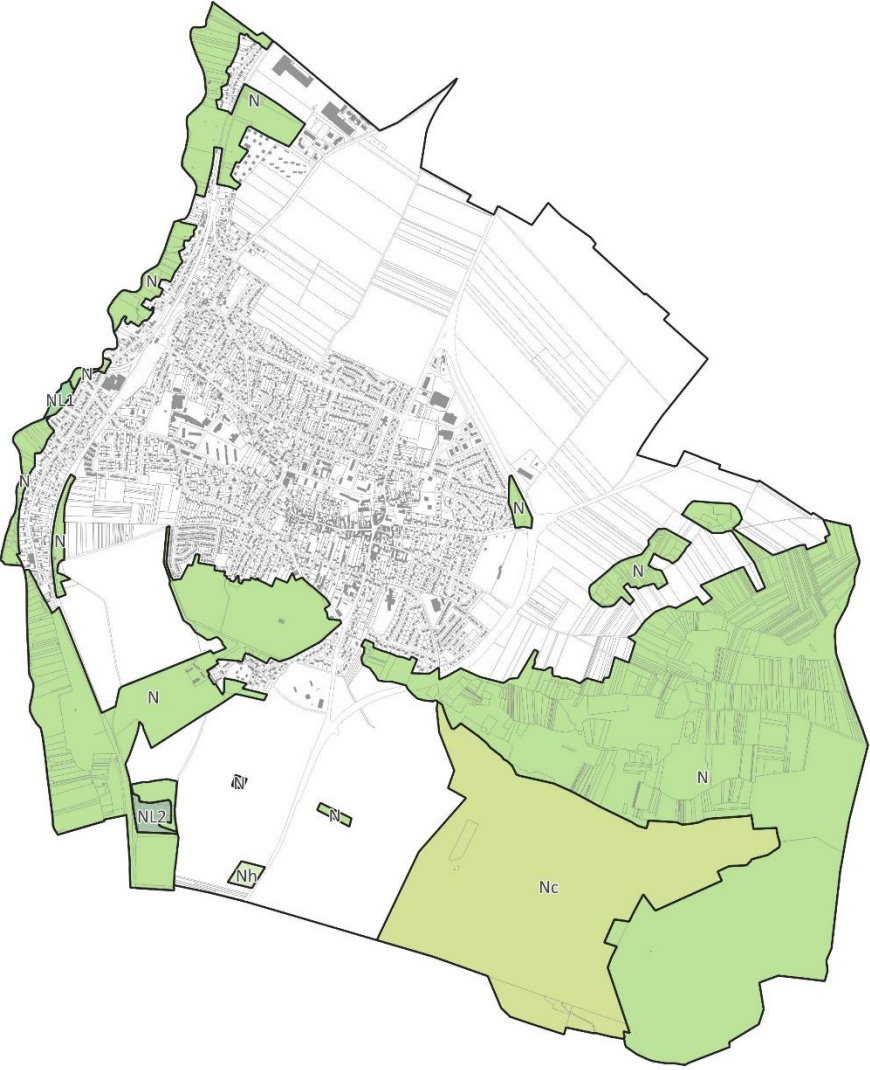
Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions réglementaires correspondent aux formes urbaines souhaitées sur la zone, et en l'occurrence se rapprochent des dispositions réglementaires de la zone UC. Elles sont adaptées à la mise en œuvre de l'OAP Gare.
6 mètres minimum		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres minimum en l'absence d'ouvertures créant des vues • 8 mètres minimum en cas d'ouvertures créant des vues 		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
La marge de retrait minimale doit respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • 2,50 mètres minimum en l'absence d'ouvertures créant des vues • 8 mètres minimum en cas d'ouvertures créant des vues 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
50 % maximum		
	La hauteur des constructions	
14 mètres maximum au faîtage ou à l'acrotère (R+2+C ou A)		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
40% minimum en espace vert de pleine-terre		

8. La zone AUt





Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone AUt correspond au secteur d'extension urbaine lié à l'OAP de l'entrée de ville sud-ouest. Elle doit permettre la réalisation d'une opération de logement.</p>
	<p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>En zone AUt, en-dehors des équipements d'intérêt collectif et services publics, seuls les logements et hébergements sont permis, ceci afin de garantir la mise en œuvre de l'OAP sur le secteur de l'entrée de ville sud-ouest, dans les conditions fixées par l'OAP.</p>



Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions réglementaires correspondent aux formes urbaines souhaitées sur la zone, et en l'occurrence se rapprochent des dispositions réglementaires de la zone UH. Elles sont adaptées à la mise en œuvre de l'OAP Entrée de ville sud-ouest. Par rapport au règlement de la zone UH, on remarque néanmoins l'autorisation d'une implantation en limite séparative latérale, plus adaptée à la mise en œuvre d'une opération d'ensemble et correspondant aux principes d'organisation urbaine proposés par l'OAP. Par ailleurs, les dispositions concernant les espaces verts de pleine-terre à l'échelle de chaque terrain sont allégées du fait de la création d'importants espaces verts dans le cadre de l'OAP, notamment concernant par la création d'une frange boisée.
6 mètres minimum		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • 6 mètres minimum en l'absence d'ouvertures créant des vues • 8 mètres minimum en cas d'ouvertures créant des vues 		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
La marge de retrait minimale doit respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • 2,50 mètres minimum en l'absence d'ouvertures créant des vues • 8 mètres minimum en cas d'ouvertures créant des vues 		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
35 % maximum Emprise au sol maximale par construction isolée : 150 m ²		
	La hauteur des constructions	
8 mètres maximum au faîtage et 4,30 mètres à l'égout du toit		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
40% minimum en espace vert de pleine-terre		

9.
9. La zone N

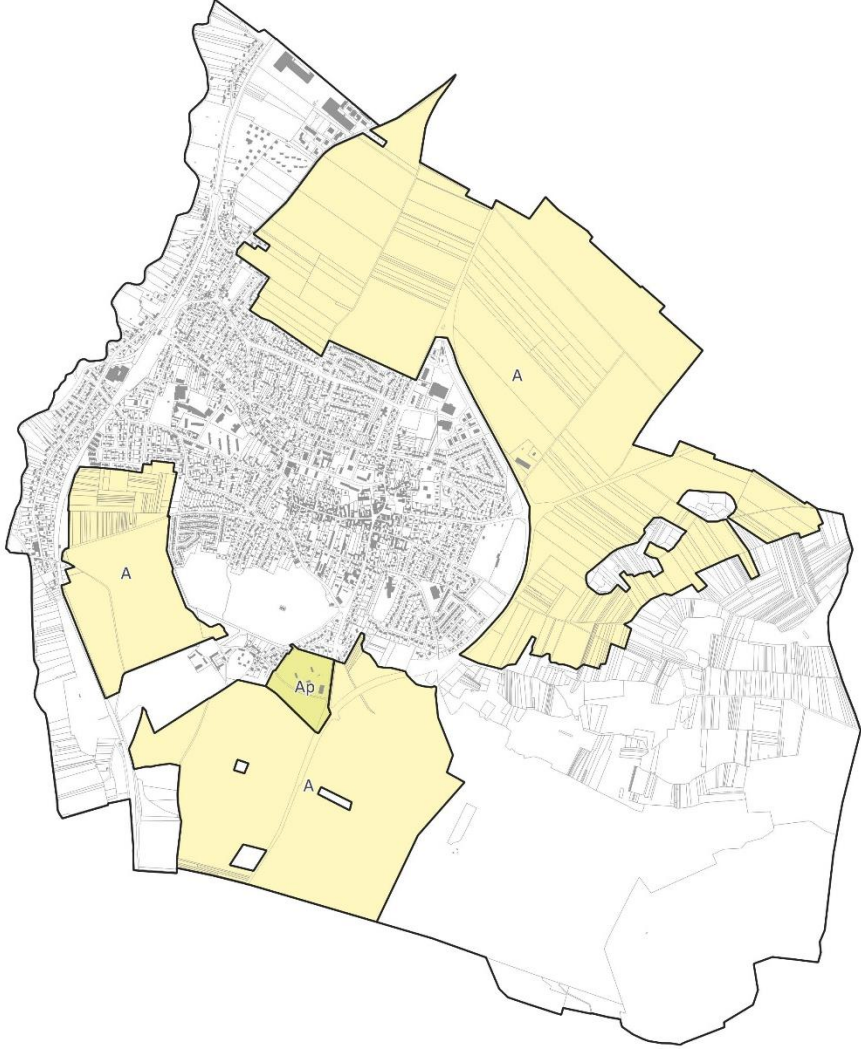
Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone N correspond aux principaux espaces naturels de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les espaces naturels dans leur diversité, tout en accompagnant l'évolution des constructions existantes de manière encadrée, afin de limiter autant que possible tout impact sur les paysages et qualités environnementales de ces espaces.</p> <p>La zone N comprend 5 sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone Nc, délimitée sur l'emprise de la carrière, • La zone Nh, délimitée sur l'emprise occupée par les installations permettant l'exploitation du gisement d'hydrocarbures, • La zone NL1, délimitée sur l'emprise du parc Imbert, • La zone NL2, délimitée sur l'emprise des activités de paintball existantes. <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Ce chapitre du règlement vise à garantir la préservation des espaces naturels de la commune, tout en introduisant des dispositions spécifiques pour les sous-secteurs de la zone N, en n'y autorisant strictement que les occupations du sol ciblées pour chaque sous-secteur.</p> <p><u>En zone Nc</u>, ne sont autorisées que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions, installations et aménagements liés à l'exploitation de la carrière, à condition que leur mode d'exploitation et leur remise en état, fixés par l'autorisation d'ouverture, soit conforme à la réglementation en vigueur • les activités de dépôt de bioterres de classes 2 et 3 et leurs installations ou constructions annexes sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.






Projet de PLU révisé	Justification
	<p>En zone Nh, ne sont autorisées que les constructions, installations et aménagements liées à l'exploitation du gisement d'hydrocarbures (forage, extraction, etc.).</p> <p>En zone NL1, ne sont autorisées que les constructions ou installations nécessaires à l'entretien et l'accueil du public du Parc Imbert.</p> <p>En zone NL2, ne sont autorisées que les constructions ou installations strictement nécessaires à l'accueil du public du paintball, dans la limite de 20 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante à date d'approbation du présent règlement, réalisables en une ou plusieurs fois.</p>


Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	<p>Les dispositions réglementaires visent en premier lieu une préservation des espaces naturels de la commune, tout en permettant une évolution très limitée et encadrée des constructions existantes dans cette zone, ainsi que l'encadrement précis des constructions autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.</p>
<p>Au sein de la zone N : 6 mètres minimum Au sein des sous-secteurs Nc, Nh, NL1 et NL2 : Non réglementé</p>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>Au sein de la zone N : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L = H/2 minimum 6 mètres • 10 mètres par rapport aux zones urbaines <p>Au sein des sous-secteurs Nc, Nh, NL1 et NL2 : Non réglementé</p>		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	

Règlement		Justification
<p><u>Au sein de la zone N</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de 30 m² maximum, hors annexes • L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière <p><u>Au sein du sous-secteur NL1</u> : Non réglementé</p> <p><u>Au sein du sous-secteur NL2</u> : 20 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante, réalisables en une ou plusieurs fois</p> <p><u>Au sein des sous-secteurs Nc et Nh</u> : Non réglementé</p>		
	La hauteur des constructions	
<p><u>Au sein de la zone N</u> : hauteur maximale limitée à la hauteur à l'égout et au faitage de la construction existante</p> <p><u>Au sein du sous-secteur Nc</u> : 10 mètres maximum</p> <p><u>Au sein du sous-secteur NL1</u> : Non réglementé</p> <p><u>Au sein du sous-secteur NL2</u> : 3,50 mètres maximum</p> <p><u>Au sein des sous-secteurs Nc</u> : Non réglementé</p>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.</p> <p>Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des constructions, extensions et annexes autorisées.</p>		

10. La zone A

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone A correspond aux principaux secteurs accueillant les activités agricoles de la commune. Cette zone poursuit l'objectif de préserver les terres agricoles et d'accompagner l'évolution des exploitations existantes en fonction de leurs besoins.</p> <p>La zone A comprend un sous-secteur :</p> <ul style="list-style-type: none">• La zone Ap, sur le site du poney-club. <p>Justification des destinations interdites, autorisées et autorisées sous conditions dans la zone</p> <p>Ce chapitre du règlement vise à garantir la préservation des espaces agricoles de la commune, tout en introduisant des dispositions spécifiques pour le sous-secteur Ap, en n'y autorisant strictement que les occupations du sol ciblées pour chaque sous-secteur. Il s'agit également de permettre la perpétuation et l'évolution des exploitations agricoles de la commune.</p>

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions réglementaires visent en premier lieu une préservation des espaces agricoles de la commune, tout en permettant une évolution très limitée et encadrée des constructions existantes dans cette zone, ainsi que l'encadrement précis des constructions autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée.
6 mètres minimum		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Le règlement de la zone entend également favoriser la perpétuation des activités des exploitations agricoles de la commune dans leur diversité, en développant des dispositions réglementaires adaptées pour les constructions à destination d'exploitation agricole.
<p><u>En zones A et Ap</u> : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. La marge de retrait minimale par rapport à la limite séparative doit respecter les prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • $L = H/2$ minimum 6 mètres • 10 mètres par rapport aux zones urbaines pour les constructions d'une hauteur supérieure à 6 mètres au faîtage • 		
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé		
	L'emprise au sol maximale des constructions	
<p><u>Au sein de la zone A</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de 30 m² maximum, hors annexes • L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 20 % de la superficie de l'unité foncière <p><u>Au sein du sous-secteur Ap</u> : L'emprise au sol des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est limitée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de 50 m² maximum.</p>		
	La hauteur des constructions	
<u>Au sein de la zone A</u> :		

Règlement		Justification
<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est limitée à la hauteur à l'égout et au faitage de la construction existante. La hauteur maximale des constructions à destination d'exploitation agricole est fixée à 12 mètres au point le plus haut. <p><u>Au sein du sous-secteur Ap</u> : La hauteur maximale des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est fixée à 6 mètres au point le plus haut.</p>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Tout projet devra chercher à limiter l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols au strict nécessaire à la fonctionnalité des lieux.</p> <p>Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des constructions, extensions et annexes autorisées.</p>		

6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

A. Les protections paysagères patrimoniales et environnementales

I. Espaces Boisés Classés

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 des articles 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 boisements concernés sur le territoire correspondent aux massifs boisés de plus de 100 ha identifiés par le SDRIF et aux forêts et boisements identifiées par le SRCE. Les Espaces Boisés Classés sont essentiellement situés sur les espaces forestiers du Mont et de la Butte, ainsi qu'au sein de la vallée de l'Essonne, où la ripisylve est ainsi protégée. De même, certains bosquets de la plaine agricole sont préservés grâce à l'usage de cet outil.

Conformément à la volonté de préservation et de valorisation des espaces naturels exprimée dans le PADD, les espaces boisés classés existants dans le PLU actuel ont été pour la plupart maintenus dans le cadre de la révision du PLU. Néanmoins, il a été effectué des ajustements de la délimitation des EBC, notamment dans la perspective d'utilisation de cet outil d'abord sur les espaces effectivement boisés, en fonction d'un repérage à partir de la photo aérienne et d'un repérage sur site.

Les Espaces Boisés Classés représentent une superficie totale de 296,4 ha.

Par rapport au PLU actuel, la redéfinition des EBC a induit une réduction de 2,6 ha. En effet, les EBC étaient parfois définis sur des espaces non boisés, au sein des espaces urbains, mais aussi sur des espaces naturels non-boisés.



 Espaces boisés classés

II. Protection des lisières de bois et forêts

Un site urbain constitué (SUC) est défini comme « un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées » par le SDRIF. À Ballancourt-sur-Essonne, un espace restreint (représentant 0,71 ha) est considéré comme une lisière des sites urbains constitués. En effet, seul le massif de la Butte, éloigné des sites urbains, fait partie des massifs boisés de plus de 100 hectares.

Des lisières d'une profondeur de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués et en sites urbains constitués sont identifiées sur le plan de zonage en bordure des massifs forestiers. Il est par ailleurs précisé que la limite graphique figurant sur le plan est indicative, la marge de 50 m s'apprécie par rapport à la limite physique réelle du massif telle qu'elle est constatée sur le terrain au moment de l'instruction du permis de construire ou du permis d'aménager. Selon la taille et l'âge du peuplement sylvicole, l'aspect de la lisière peut être plus ou moins visible.

Ces marges imposent deux niveaux de protection :

- En dehors des sites urbains constitués à l'exclusion des bâtiments à usage agricole : toute construction nouvelle est interdite.
- Dans les sites urbains constitués : toute construction est interdite (y compris extensions, annexes, piscines) dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés. Toutefois, dans une bande de 15 à 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés, sont autorisés les extensions des constructions existantes, les annexes et les piscines. Les nouvelles constructions principales sont cependant toujours interdites.

L'identification au PLU de ces lisières inconstructibles en dehors des sites urbains constitués est conforme à l'orientation du SDRIF sur la préservation des lisières des massifs boisés :

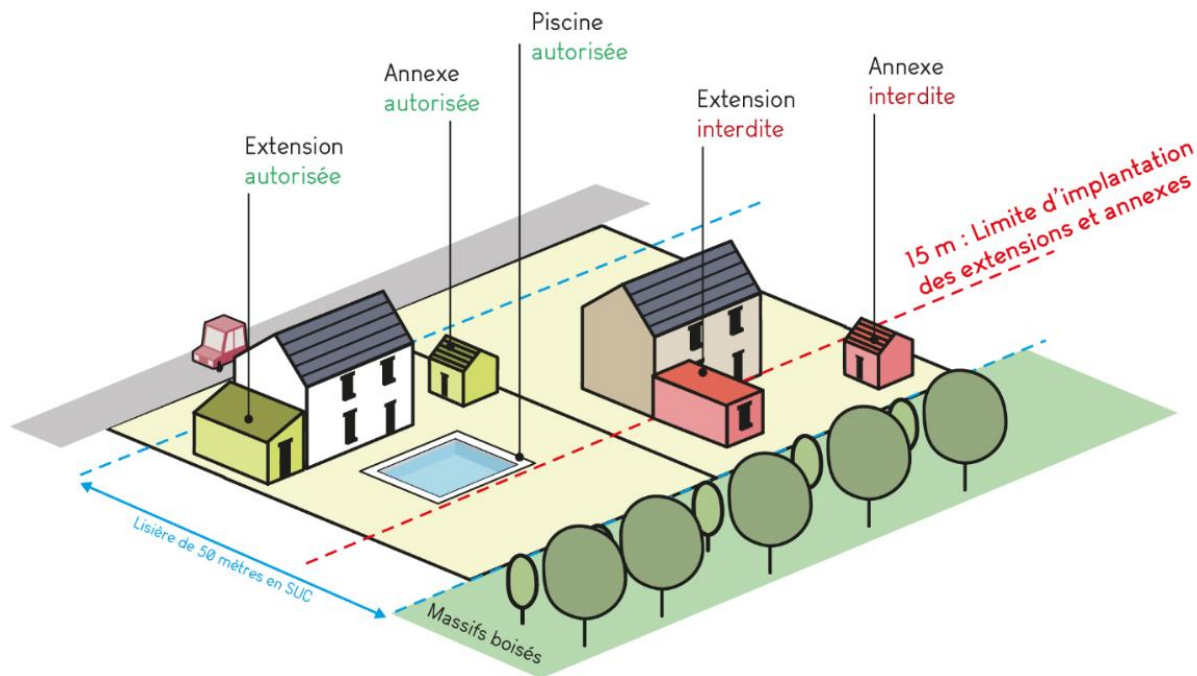
- « En dehors des sites urbains constitués identifiés sur le document graphique : toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des bâtiments à destination agricole, dans une bande de 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique.
- Dans les sites urbains constitués identifiés sur le document graphique, dans une bande de 15 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, sont interdits (cf. schéma ci-dessous) :
 - toute construction principale nouvelle,
 - toute extension de construction principale existante,
 - toute construction d'annexes,
 - toute extension d'annexes existantes,
 - toute piscine creusée.

Extrait du plan de zonage



- Lisière hors sites urbains constitués
- Lisière au sein des sites urbains constitués

- Dans les sites urbains constitués identifiés sur le document graphique, dans une bande de 15 à 50 mètres d'épaisseur mesurée par rapport à la lisière des massifs boisés identifiés sur le document graphique, seules les constructions principales nouvelles sont interdites. Sont ainsi autorisées (cf. schéma ci-dessous) :
 - Les extensions de construction principale existante,
 - Les constructions d'annexes,
 - Les extensions d'annexes existantes,
 - Les piscines creusées.»

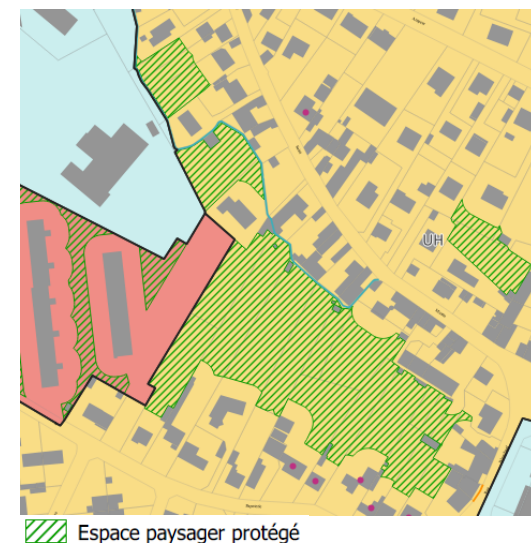


Il est à noter que cette protection n'était pas identifiée au plan de zonage du PLU de Ballancourt-sur-Essonne avant la révision du PLU.

III. Espaces paysagers protégés

Des espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 22,4 hectares. Ils sont tous délimités au sein des zones urbaines. Cette protection paysagère n'existait pas à Ballancourt avant la révision du PLU et répond aux objectifs suivants du PADD :

- Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols.
- Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (inondations, cavités, ruissellement...).
- Préserver le caractère végétal et arboré des quartiers d'habitat diffus en conservant les cœurs d'îlots verts et les fonds de jardin, ainsi que leur visibilité depuis l'espace public.
- Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels (notamment les boisements du Mont), en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et ces espaces, ainsi qu'en soignant la qualité paysagère de ces espaces d'interface.



Il s'agit, à travers la protection de certains jardins, cœurs d'îlots ou encore d'espaces naturels à valoriser, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble au sein du quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique et/ou sur des espaces privés. Il est à noter par ailleurs que certaines zones « à urbaniser » du PLU précédent sont désormais reclassées en espaces paysagers protégés, garantissant la préservation de ces espaces sur le long terme (zones 1AUm et 1AUe du PLU précédent).

Le choix des éléments protégés répond donc à plusieurs critères, pouvant se cumuler :

1. Les espaces paysagers protégés participent de la présence de la nature en ville et de continuités écologiques au sein des espaces urbains, en particulier grâce à la présence d'un couvert arboré et une perméabilité des sols préservée.
2. Les espaces paysagers peuvent également constituer des franges d'espaces boisés (le Mont en particulier), espaces naturels ou espaces agricoles. La préservation de ces franges entend garantir la conservation d'une distance suffisante entre les espaces naturels et les constructions, ceci pour une préservation sur le long terme des qualités et fonction des grands espaces naturels et agricoles de la commune.
3. Les éléments retenus peuvent être considérés comme faisant partie du patrimoine de la commune au sens large du terme, c'est-à-dire comme faisant partie de son histoire, de son identité ou encore de son environnement écologique.
4. Les ensembles paysagers nécessitent une protection pour les motifs principaux ci-dessous :
 - par leur contenu naturel : les espaces paysagers liés au passage des cours d'eau à l'air libre, les espaces arborés,
 - par leur fonction de maillage écologique : les espaces verts en cœur d'îlot ou espaces publics comme des alignements d'arbres.

Le dispositif réglementaire des espaces paysagers interdit l'édification de constructions principales ou d'extensions de celles-ci, mais permet en revanche notamment les aménagements légers (dont les constructions annexes) et les piscines, visant à garantir la jouissance de ces espaces dans leurs fonctions actuelles de jardins particuliers tout en les préservant de la conversion vers des espaces bâtis.

IV. Trame bleue à préserver

La trame bleue à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme regroupe les cours d'eau et espaces en eau identifiés au plan de zonage, ainsi que les zones humides.

Cette protection répond aux orientations du PADD de préserver les continuités écologiques du territoire, et notamment sa trame bleue :

- Préserver la fonctionnalité écologique des zones humides des étangs de la vallée de l'Essonne, ainsi que les espaces de ripisylve
- Valoriser la présence de l'Essonne et du ru de Ballancourt comme éléments structurants de la trame bleue au sein de la commune, développer leur accessibilité.

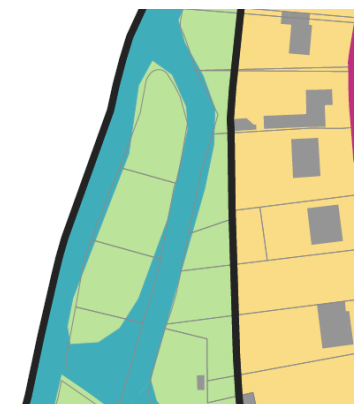
Afin de permettre la préservation des cours d'eau et espaces en eau, le règlement identifie les mesures suivantes :

« Les cours d'eaux (ainsi que les mares et les plans d'eaux) et leurs berges doivent être préservés. Sont interdites tous les occupations ou aménagements de nature à altérer leur fonctionnement. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Il est interdit de créer tout remblai ou comblement et aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 6 mètres autour des éléments identifiés au titre de la trame bleue à préserver. »

Par ailleurs, les zones humides à préserver identifiées au plan de zonage, qui sont identifiées dans la continuité du repérage des zones humides avérées effectué par le SAGE de la Nappe de Beauce (essentiellement dans la vallée de l'Essonne), sont dotées de mesures de préservation à même de garantir leur préservation sur le long terme :

« Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables. Il est interdit :

- de créer tout remblai ou décaissement 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 sont interdites.
- de réaliser quelques affouillements ou exhaussements de sol sauf s'ils sont liés à un réaménagement ou une amélioration de la qualité et de la gestion de la zone humide. »



— Cours d'eau
■ Surface hydrographique



☐ Zone humide à protéger

Il est à noter que cet outil de préservation des zones humides de la commune pourra prochainement être précisé en fonction de l'identification actuellement effectuée dans le cadre de la mise en œuvre d'un Schéma directeur des zones humides, élaboré par le SIARCE.

V. Dispositions spécifiques applicables aux constructions et éléments remarquables

Afin de préserver le patrimoine et l'identité de Ballancourt-sur-Essonne, des constructions et éléments remarquables ont été repérés sur le plan de zonage. Ils sont régis par les dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, le règlement rappelle l'existence de l'OAP thématique du patrimoine, qui explique la manière dont les constructions patrimoniales peuvent être protégées.

Les prescriptions suivantes leur sont applicables :

- Toute démolition d'élément du patrimoine bâti protégé doit être exceptionnelle et directement liée à des impératifs de sécurité et/ou de salubrité.
- Toute modification de façades*, devantures ou couverture (volume, modénature, mise en œuvre, matériaux...) doit se faire dans le respect de l'ordonnancement architectural, de la composition et de la technologie : système constructif, respect des matériaux d'origine...
- Les modifications de volume et notamment les surélévations* de ces constructions ne seront admises que si elles contribuent à la mise en valeur du bâtiment, restituent l'esprit de son architecture d'origine, ou l'organisation primitive de la parcelle, ou répondent à des impératifs d'ordre technique obligatoires et incontournables. À l'occasion de ces travaux de transformation, la démolition d'annexes et dispositions dommageables pourra être demandée.
- Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux analogues à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades*, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes* et les menuiseries.
- Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique. Dans le cas où ils auraient été recouverts, ils seront autant que possible restaurés et valorisés.
- Les éléments de structures prévus pour être visibles (brique, pierre, métal, etc.) doivent être laissés apparents.
- Tout aménagement ou extension* des constructions protégées doit respecter l'identité architecturale de la construction.
- Toute restauration de clôture* doit préserver et /ou restaurer la composition d'origine.
- Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.



● Patrimoine bâti

— Mur à protéger

- Les travaux d'aménagement et les constructions réalisés sur les parcelles contiguës à ces éléments de patrimoine bâti doivent être élaborés de façon à ne pas porter atteinte à ce patrimoine.

De plus, des prescriptions sont également introduites plus spécifiquement au sujet des menuiseries, ferronneries, façades, toitures et clôtures.

Les murs repérés sur le plan de zonage devront être également préservés et réhabilités à l'identique (matériaux et mise en œuvre analogues à ceux d'origine). Leur démolition est interdite, sauf impératif technique comme la création ou l'agrandissement indispensable à l'accès à la parcelle.

Ces prescriptions permettent de garantir la protection du patrimoine de la commune, tant pour sa valeur paysagère qu'historique, en accord avec les orientations du PADD :

« Valoriser le patrimoine du territoire à ses différentes échelles

- Accompagner la préservation et la valorisation du château du Grand Saussay et de son parc arboré.
- Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti dans leur diversité (équipements, villas et maisons bourgeoises, fermes, maisons ouvrières, certains murs de clôtures, lavoir, patrimoine vernaculaire...).
- Permettre une évolution du bâti patrimonial dans le respect de ses caractéristiques, dans le cadre d'une adaptation aux nouveaux besoins et usages.
- Mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti en portant une attention spécifique sur l'évolution de leurs abords, afin qu'ils ne soient pas dénaturés par leur environnement urbain. »

B. L'aspect extérieur des constructions

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions visent à garantir une bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et paysager, comme le cible le PADD de la manière suivante :

Porter une attention particulière à la bonne intégration paysagère et urbaine des nouveaux logements

- Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci.

Les dispositions concernant l'aspect extérieur des constructions visent ainsi à garantir une bonne prise en compte des prescriptions par l'ensemble des pétitionnaires, par une présentation didactique qui :

- Distingue les prescriptions en plusieurs paragraphes, pour faciliter leur lecture : généralités, prescriptions concernant les matériaux et teintes, les façades, les façades commerciales, les toitures, les clôtures,

- Met en évidence une quinzaine de « Choix d'éléments architecturaux qualifiant les constructions » parmi lesquels les pétitionnaires sont invités à retenir au moins 5 d'entre eux afin de garantir une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions,
- Propose des recommandations concernant l'aspect extérieur des constructions,
- Comprend une palette colorimétrique et un guide des clôtures pédagogique afin d'explicitier les choix de la commune.

Le respect de ces dispositions doit ainsi permettre une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions.

C. Les linéaires commerciaux protégés

Des linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L.151-16 sont repérés sur le document graphique.

Le long de ces linéaires, seules sont autorisées à rez-de-chaussée les destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Hébergement hôtelier et touristique », « Activités de services accueillant une clientèle », « Bureaux des administrations publiques » et « Locaux techniques des administrations publiques ».

Par ailleurs, le changement de destination ou de sous-destination d'un local existant à rez-de-chaussée compris parmi l'une des sous-destinations autorisées, n'est autorisé que vers l'une des destinations ou sous-destinations autorisées dans le linéaire.

La définition de cet outil permet de garantir la préservation des rez-de-chaussée commerciaux actuels, afin de répondre en particulier aux objectifs suivants du PADD :

Maintenir une dynamique commerciale, notamment par un travail sur les espaces publics

- Favoriser la dynamique commerciale du centre-ville en maintenant et développant la fonction commerciale ou de services sur les linéaires où celle-ci est présente (principalement rue du Général de Gaulle, rue du Martroy).
- Accompagner l'offre commerciale de proximité du quartier de Turelle en poursuivant l'amélioration de la qualité paysagère des espaces publics.

Cet outil n'existait pas dans le PLU actuel.

D. Zones d'isolation acoustique

Deux zones d'isolation acoustique sont définies à proximité des équipements situés rue Varache. Le dispositif réglementaire lié vise à imposer, aux nouvelles constructions, des normes équivalentes à celles pour les constructions à proximité des voies bruyantes (et

définies par l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996. En effet, il s'agit d'adapter les nouvelles constructions aux sources de nuisance ponctuelle que représentent la salle des fêtes et le Mille-Club.

Cette disposition est mise en œuvre en remplacement de la marge de reculement majorée par rapport à la rue Varache du PLU actuel, qui poursuivait la même fonction de préservation vis-à-vis des nuisances de la salle des fêtes et du Mille-Club, mais de manière indiscriminée sur l'ensemble du linéaire de la rue. Ainsi, cette nouvelle disposition entend permettre une meilleure adaptation de la règle à l'objectif poursuivi.

E. Performance énergétique et environnementale

Extrait du site internet du ministère de la Transition Écologique :

« Le respect des engagements pris dans la lutte contre le changement climatique, récemment réaffirmés dans la loi Energie Climat, suppose que la France atteigne la neutralité carbone en 2050. L'un des principaux leviers est d'agir sur les émissions des bâtiments, du secteur résidentiel comme du secteur tertiaire, qui représentent un quart des émissions nationales de gaz à effet de serre. Dans cet objectif, la nouvelle réglementation environnementale des bâtiments neufs (RE2020) a été prévue par la loi « Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique » (ELAN), pour une entrée en vigueur qui interviendra à partir du 1er janvier 2021.

Dans ce cadre, les priorités de la future Réglementation environnementale sont de :

- **Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs** en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie, dès la construction. Cela permettra d'une part d'inciter à des modes constructifs qui émettent peu de gaz à effet de serre ou qui permettent d'en stocker tels que le recours aux matériaux biosourcés. D'autre part, la consommation de sources d'énergie décarbonées sera encouragée, notamment la chaleur renouvelable.
- **Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs.** La réglementation ira au-delà de l'exigence de la réglementation actuelle, en insistant en particulier sur la performance de l'isolation quel que soit le mode de chauffage installé, grâce au renforcement de l'indicateur « de besoin bioclimatique » (dit « Bbio »).
- **Garantir aux habitants que leur logement sera adapté aux conditions climatiques futures** en introduisant un objectif de confort en été. Les bâtiments devront mieux résister aux épisodes de canicule, qui seront plus fréquents et intenses du fait du changement climatique. »

En réponse aux exigences en matière de transition énergétique, et conformément à la nouvelle réglementation des bâtiments neufs, le projet de PLU révisé consacre un volet de son règlement à la question de la performance énergétique et environnementale.

Ainsi, il encourage la recherche en matière d'énergie renouvelable au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés sera privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Enfin, des dispositions sont édictées afin de favoriser la végétalisation et la perméabilité des espaces de stationnement.

F. Conditions de desserte des terrains et des réseaux

a. Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Cet article, 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 poursuivent trois objectifs essentiels à savoir :

- Concernant **les conditions de desserte** des terrains par les voies publiques : il s'agit de s'assurer que les terrains constructibles sont accessibles par une voie et que celle-ci est adaptée à l'importance ou à la destination des constructions. L'objectif est également de garantir l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.
- **Les conditions d'accès** aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes.
- La réglementation des **voies de desserte internes** privées, notamment pour garantir la sécurité (accès incendie) ou encore l'accès dans de bonnes conditions au stationnement.

b. Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et de communications électroniques, réglemente les différents points suivants :

L'alimentation en eau potable

Le règlement rappelle que le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute nouvelle construction qui requiert une alimentation en eau.

Le réseau d'assainissement

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction, les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il précise les modalités de raccordement et interdit le rejet des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fosses et égouts. Concernant les eaux pluviales, le PLU recommande la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la récupération des eaux et recommande de limiter le rejet des eaux pluviales vers le réseau public. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

- **Le réseau électrique et téléphone**

Le PLU impose le raccordement des constructions aux réseaux téléphonique, fibre optique, électrique, télédistribution et gaz en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

- **Le stockage et la collecte des déchets ménagers**

Ce chapitre a pour objectif de garantir que les futures constructions et programmes respectent le tri sélectif en place dans la commune et permettent l'accès aux véhicules de collecte de déchets. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

G. Stationnement

c. Stationnement de véhicules motorisés

Ce chapitre, qui permet de définir les règles relatives aux places de stationnement, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement. Il répond à l'orientation suivante du PADD : « Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public. »

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	Justifications
HABITATION	Logement	<ul style="list-style-type: none"> Il est imposé au minimum 2 places par logement créé. Pour les logements d'une surface de plancher excédant 100 m², il est imposé au minimum 3 places de stationnement. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024) 1 place visiteur est imposée pour les opérations de plus de 3 logements, à raison d'une place tous les trois logements 	L'usage de la voiture reste prédominant à Ballancourt-sur-Essonne, comme en ont notamment témoigné les contributions des habitants durant la concertation liée au PLU, et en particulier le questionnaire de diagnostic. La faiblesse de la desserte des transports en commun (en particulier du RER D) contribue notamment au besoin de voitures des habitants. Par ailleurs, on identifie des problèmes de stationnement sur la commune, notamment par l'utilisation des espaces de voirie et espaces publics pour des fonctions de stationnement résidentiel. Il apparaît donc 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 ».
	Hébergement	1 place unité d'hébergement.	Par ailleurs, il est mis en œuvre un minimum d'une place visiteur au-delà de 3 logements, afin de garantir de bonnes conditions de stationnement au sein des opérations d'ensemble pour les véhicules visiteurs.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 25 m² de surface de plancher*. 	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

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	Justifications
		<ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions supérieures à 25 m² de surface de plancher* : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher*. • 1 place de stationnement dédiée à la livraison doit être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m². <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UCV.</p>	<p>fonctionnement et la bonne desserte des différentes activités qui justifient la création de places de stationnement.</p> <p>Il est à noter que les normes sont adaptées en zone UCV, pour prendre en compte les tissus urbains spécifiques du centre-ville et l'existence d'importantes poches de stationnement en centre-ville.</p>
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les constructions à destination de restauration de moins de 25 m² de surface de plancher*. • Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher* : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher*. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions existantes à date d'approbation du présent règlement (29/02/2024). <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UCV.</p>	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 25 m² de surface de plancher*. • Pour les constructions supérieures à 25 m² de surface de plancher* : 1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher*. <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UCV.</p>	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement pour 1 chambres d'hôtel, dont au minimum 50 % des places en sous-sol*.	
	Cinéma	1 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher*.	

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	Justifications
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher*.	De même, des normes de stationnement adaptées ont 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 (industrie, activités, entrepôts, etc.). Par ailleurs, concernant les bureaux, dans cet article sont prises en compte les orientations du PDUIF.
	Entrepôt	1 place de stationnement par tranche entamée de 200 m² de surface de plancher*.	
	Bureau	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les commerces et les surfaces d'artisanat de moins de 25 m² de surface de plancher*. Pour les constructions supérieures à 25 m² de surface de plancher* : 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher*. 	
	Centre de congrès et d'exposition	1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher*.	
ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places doit être déterminé au cas par cas en tenant compte des besoins propres créés par l'équipement. Il reviendra au porteur de projet de démontrer, par une note justificative, les besoins réels de l'équipement suivant son usage.	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. Son mode de fonctionnement, sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité...) et le nombre et le type d'utilisateurs concernés devront justifier la nécessité du stationnement demandé.

d. Le stationnement vélo

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	Justifications
HABITATION AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Logement	<p>Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, il est exigé la réalisation d'un local à cycles clos et couvert :</p> <ul style="list-style-type: none"> d'une superficie minimale de 3 m² et au moins de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et au moins 1,5 m² par logement dans les autres cas, aménagé au rez-de-chaussée, à proximité de l'entrée principale. Il donnera dans la mesure du possible directement sur la voie* publique. Il peut néanmoins être réalisé en sous-sol* en cas d'impossibilité technique avérée et démontrée de le réaliser au rez-de-chaussée. 	<p>Les règles fixées par le PLU répondent aux orientations développées dans le PADD visant à « Poursuivre le développement des possibilités de déplacements non motorisés ».</p> <p>Le PLU respecte les prescriptions fixées par le PDUIF.</p>

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement	Justifications
	<i>Bureau</i>	Au moins 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*, avec un minimum de 3 m ² .	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES ÉQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<i>Industrie</i>	Au moins 1 place pour 10 employés , avec un minimum de 3 m ²	
	<i>Entrepôts</i>	<ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas imposé de place de stationnement pour les constructions à destination de restauration de moins de 25 m² de surface de plancher*. Pour les constructions supérieures à 100 m² de surface de plancher* : 1 place de stationnement par tranche entamée de 25 m² de surface de plancher*. Ces dispositions ne s'appliquent pas en zone UCV.	
	<i>Commerces et artisanat</i>	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²	
	<i>Équipements publics (hors établissements scolaires)</i>	Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3 m ²	
	<i>Équipements publics (établissements scolaires)</i>	<ul style="list-style-type: none"> Pour les écoles primaires : au moins 1 place pour 12 élèves. Pour les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur : au moins 1 place pour 5 élèves. 	

7. Justification des autres dispositions du PLU

A. 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* ».

6 emplacements réservés sont délimités, représentant une superficie totale de 4 638 m². Tous à destination de la commune, ils poursuivent les objectifs suivants :

- Conservation des restes de la chapelle Saint-Blaise, représentant une surface de 1 290 m²,
- Réaménagement de la place de l'église, deux emplacements réservés d'une superficie de 507 et 379 m²,
- Aménagement du carrefour rue G. de Bourbon Busset, d'une superficie de 68 m²,
- Aménagement des berges du ru, zone de promenade, d'une superficie de 1 700 m²,
- Aménagement d'une liaison douce, représentant une superficie de 693 m².

Par rapport au PLU actuel, la superficie des emplacements réservés a nettement été réduite, à la fois du fait de leur réalisation et du fait de changements des projets portés par la commune.

B. Les sites archéologiques

Un périmètre archéologique est délimité au plan de zonage. Celui-ci représente une superficie de 3 129 m² et est identifié à titre indication. En effet, la localisation des sites archéologiques recensés sur le territoire de la commune de Ballancourt-sur-Essonne figure sur un plan en annexe du PLU. Sur ce secteur, en vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, l'autorisation ou le permis de construire est délivré après avis du Préfet de région.

C. Les autres risques ou nuisances

Le territoire de Ballancourt-sur-Essonne est concerné par d'autres risques ou nuisances qui ont été, dans la mesure du possible, pris en compte dans le dispositif réglementaire. C'est le cas pour :

- Le risque lié à la nature du sol. En effet, le territoire de Ballancourt-sur-Essonne est concerné par le phénomène de retrait gonflement des argiles. Le règlement mentionne de se référer à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre annexé au PLU.
- Le risque lié au transport de matières dangereuses. Le PLU indique que les dispositions particulières en matière de maîtrise de l'urbanisation s'appliquent dans le périmètre des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel institué par l'arrêté du 5 mars 2014. L'arrêté en question est annexé au PLU.

2.3. Evaluation environnementale

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 février 2024



Sommaire

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme	p. 4
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire	p. 6
III. L'articulation avec les documents supra-communaux	p. 23
1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadres	p. 24
2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets	p. 30
3. Les documents relatifs aux risques et nuisances	p. 33
4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie	p. 35
5. Les documents relatifs aux déplacements	p. 36
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU	p. 37
1. Le plan de zonage	p. 38
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	p. 42
V. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement	p. 75
1. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement	p. 76
2. Les impacts sur les sites Natura 2000	p. 85
3. Les perspectives d'évolution de l'environnement	p. 86
VI. Analyse des solutions de substitution raisonnables	p. 93
VII. Les indicateurs de suivi	p. 95

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

La Loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

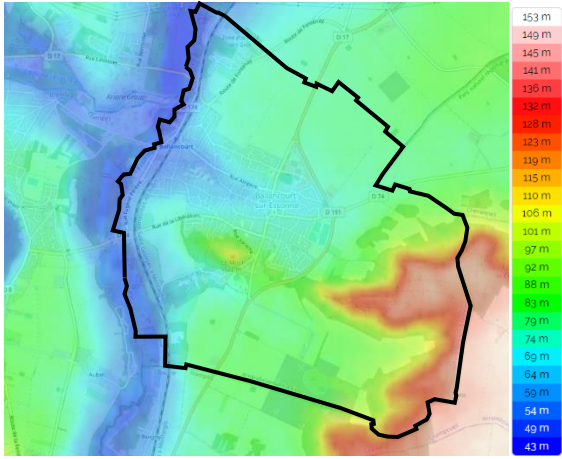
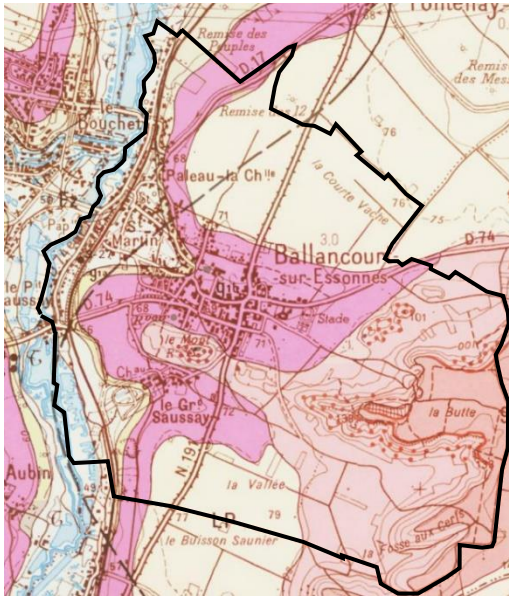
La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).

Le Code de l'urbanisme a évolué depuis l'entrée en application de ses articles R104-33 à R104-37

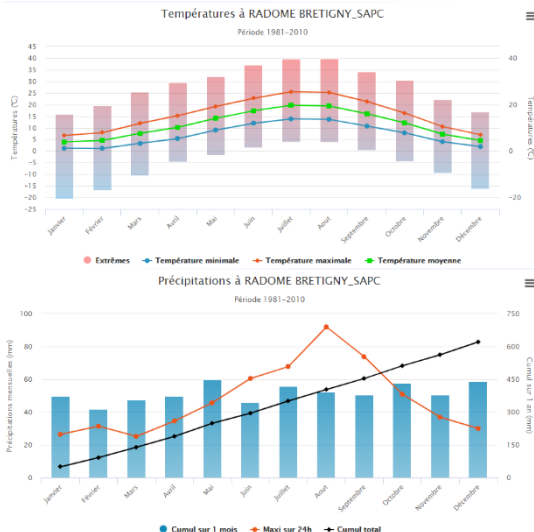
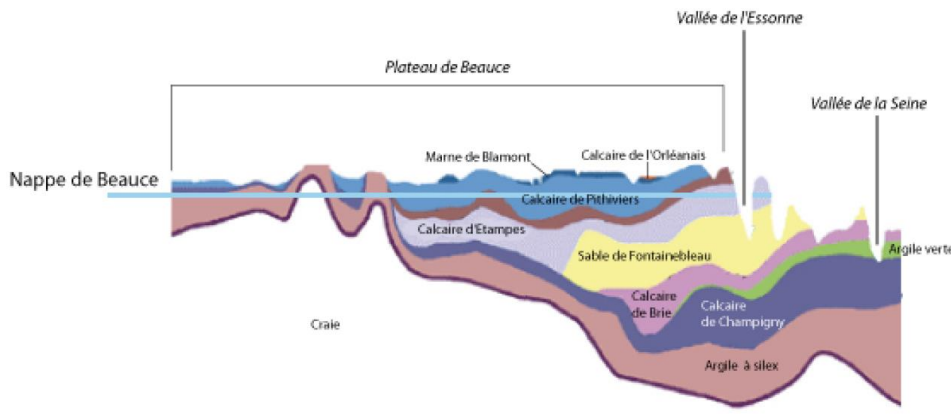
Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>La topographie</p>	<p>L'altitude varie en moyenne entre + 50 m (lit de l'Essonne) et +140 m (site de la Butte).</p> <p>Le paysage est marqué par les vallées de l'Essonne et de la Juine qui se rejoignent à hauteur de Ballancourt. Les constructions dispersées autour du ru qui rejoint l'Essonne, s'échelonnent sur une altimétrie allant de 50 m (fond de vallée) à 73 m sur le plateau. Le centre historique culmine à environ 70 m d'altitude, dominant ainsi la vallée</p> 
<p>La géologie</p>	<p>Au Sud-Est de Ballancourt le plateau calcaire est sillonné d'une barre de grès orientée Est/Ouest.</p> <p>Moins adapté à la culture céréalière, le massif gréseux est planté des boisements aisément lisibles dans le paysage. Une carrière exploitant le sable de Fontainebleau figure au pied.</p> <p>Le centre du village est situé sur une strate de calcaire et argiles à meulière sous laquelle sont présentes des argiles vertes, affleurant de part et d'autre de la vallée au pied des coteaux.</p> <p>Le périmètre des zones de marnières potentielles délimitées par l'IGC coïncide quelque peu avec la localisation des couches d'argile verte. Les marnes (roches souvent à la fois argileuses et calcaires) peuvent alors poser des problèmes de cavités souterraines entraînant des affaissements de terrain, ainsi que des problèmes de gonflement et de rétractation en raison de la présence d'argiles., dominant ainsi la vallée.</p> 

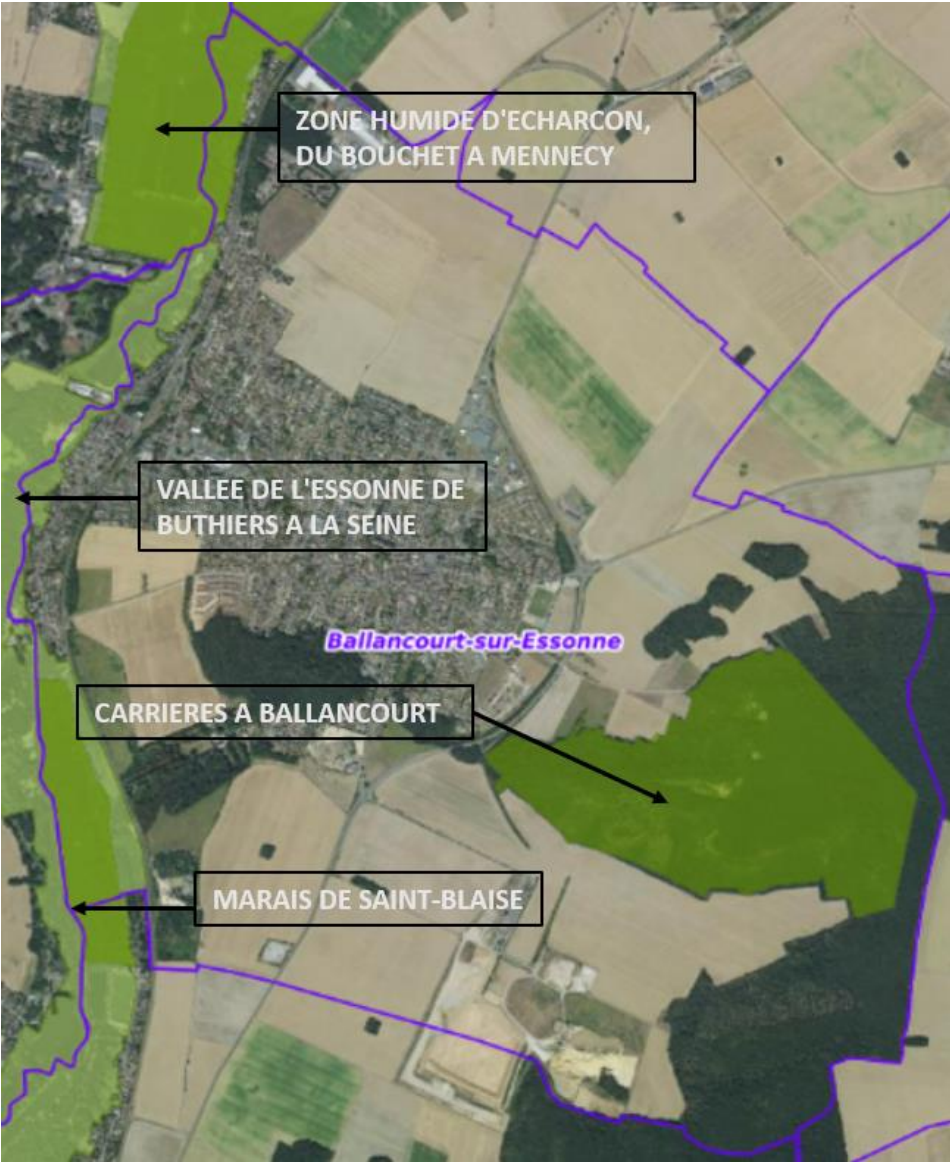
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>Le climat</p>	<p>Ballancourt-sur-Essonne bénéficie d'un climat océanique dégradé aux hivers frais et aux étés doux et elle est régulièrement arrosée sur l'ensemble de l'année. Cependant, la commune possède quelques spécificités en comparaison du climat de la région dues au relief avoisinant. Les étés sont doux mais aussi humides à cause de la proximité des étangs. Le vent dominant va du Sud-Ouest vers Nord-Est.</p> 
<p>L'hydrogéologie</p>	<p>Le système de la nappe de Beauce est le principal aquifère du secteur d'étude. Il se compose des nappes de calcaires de Beauce, des sables de Fontainebleau, des calcaires de Brie et des calcaires de Champigny. La nappe s'alimente de manière quasi exclusive par les pluies efficaces de son domaine d'affleurement. Contrairement à la plupart des autres cours d'eau, la rivière Essonne ne se forme pas à partir d'une source unique, mais à partir de résurgences des eaux souterraines de la nappe des calcaires de Beauce qui contribuent à augmenter progressivement son débit sur quasiment toute la longueur de son cours</p> 


II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>Le réseau hydrographique</p>	<p>La carte hydrologique de Ballancourt permet une lecture du lit mineur de l'Essonne ainsi qu'un de ses affluents qui sillonne de nombreux plans d'eau s'étalant dans le lit majeur.</p> <p>Les vallées de l'Essonne et de la Juine se rejoignent au niveau de Ballancourt en créant un éperon sur la rive d'en face.</p> <p>Le ru traversant la ville de Ballancourt prend naissance dans le plateau. Largement canalisé, recouvert, il est présent visuellement de manière intermittente dans le tissu urbain.</p> <p>Les eaux de surface sont ainsi des éléments rares sur le plateau.</p> <p>La commune est concernée par les classes A,B et D identifiées par la DRIEE. La classe D correspond à l'Essonne et au nombreux plans d'eaux se situant dans le lit majeur. La classe A correspond à des milieux dont le caractère humide ne présente pas de doute, mais dont la délimitation reste imprécise. Enfin, la classe B sont des milieux laissant présager une forte probabilité de zone humide comme par exemple aux alentours du ru.-</p> <p>L'état écologique de l'Essonne s'est amélioré entre 2013 et 2019. En effet, en 2013 la qualité de l'eau se dégradait d'amont en aval. Elle passait d'une bonne qualité écologique à une qualité médiocre à l'exutoire. Au niveau de Ballancourt, la qualité est moyenne.</p> <div data-bbox="768 354 1285 735"> <p>Source : Ing espace</p> </div> <div data-bbox="768 839 1296 1346"> <p> ■ Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser. ■ Classe B: Zones humides probables dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser ■ Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides ■ Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique. </p> </div>

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

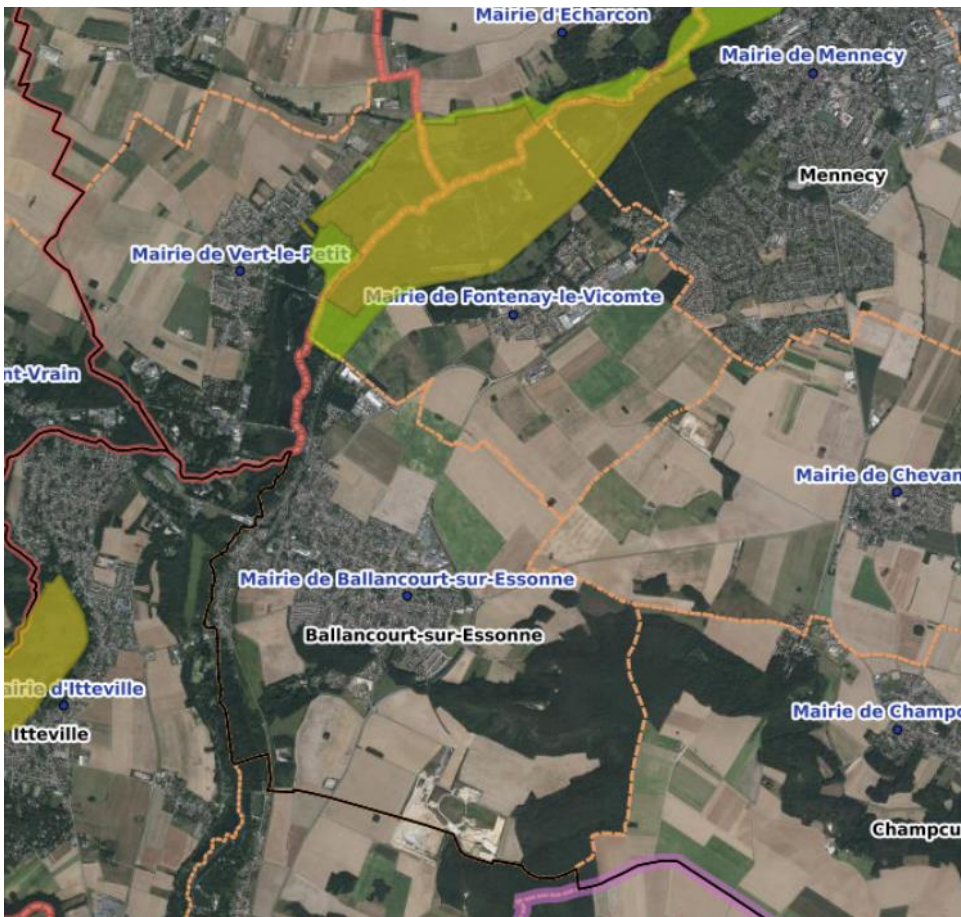
Thématique	Diagnostic
<p>Les espaces d'intérêt écologique</p>	<p>La commune de Ballancourt-sur-Essonne est concernée par trois ZNIEFF de type 1 (secteur de superficie limitée, caractérisé par son intérêt biologique remarquable), et une ZNIEFF de type 2 (secteur plus vaste englobant des ensembles écologiques riches)</p> 

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>Les espaces d'intérêt écologique</p>	<p>Les espaces boisés concernés par les ENS représentent 267,7 ha et les milieux humides représentent 28 ha</p>  <p>Commune de BALLANCOURT-SUR-ESSONNE Périmètres des Espaces naturels sensibles Dates de délibération départementale : 12 juillet 1991 et 21 juin 2010</p> <p>Zone de préemption ENS en vigueur Zone de préemption déléguée à la commune Recensement ENS en vigueur Espace boisé Milieu humide</p> <p>Janvier 2021 - Sources : IGN / Conseil départemental de l'Essonne - Tous droits réservés</p>

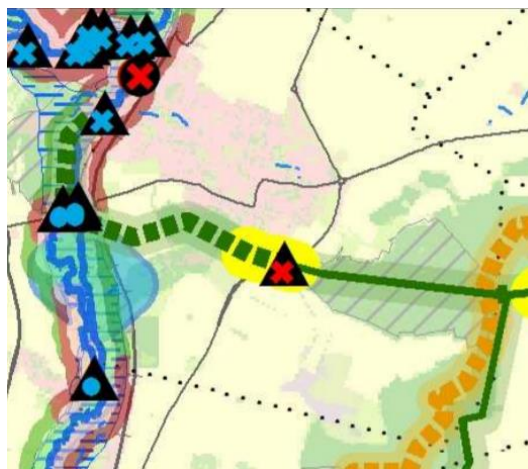
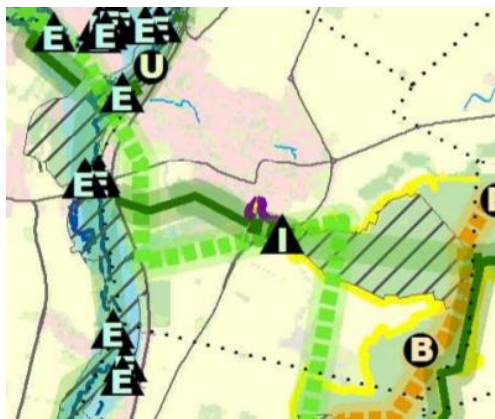
Suite à l'adoption du nouveau schéma, tout espace en zonage N (voire A dans le cas de remises boisées, haies, bosquets ou mares) est considéré comme éligible à la politique départementale et aux aides financières associées, au titre des ENS.

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

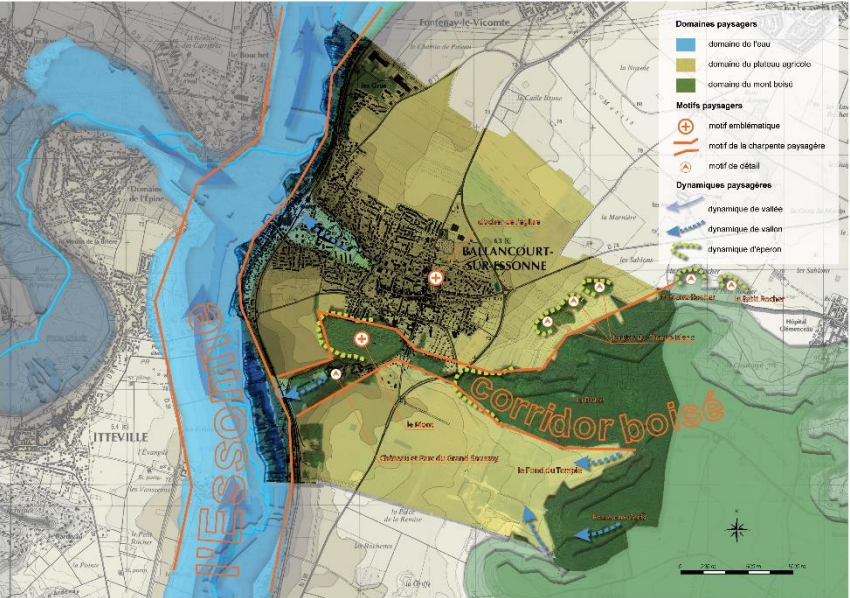
Thématique	Diagnostic
<p>Les espaces d'intérêt écologique</p>	<p>La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000, mais se situe en limite directe sur la commune de Fontenay-le-Vicomte « Marais d'Itteville et de Fontenay-le-Vicomte »</p> 

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>La biodiversité et la trame verte et bleue</p>	<p>L'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) a recensé 1077 taxons terminaux au sein de la commune. La plupart d'entre eux sont indigènes. C'est-à-dire que ce sont des espèces qui se développent naturellement dans une région donnée sans intervention humaine. Parmi elles, 60 sont menacées à des degrés différents. Le nombre important d'espèces menacées présentes sur le territoire communal est consécutif de la diversité des biotopes présents sur le territoire communal, avec notamment la présence des zones humides de la vallée de l'Essonne, ou des espaces boisés.</p> <p>Concernant les composantes de la trame verte et bleue, la commune recense 2 réservoirs de biodiversité : l'Essonne pour la trame bleue et la Butte pour la trame verte. Ces deux réservoirs sont traversés par des corridors fonctionnels. C'est-à-dire qu'ils sont empruntés ou susceptibles d'être empruntés par la faune de cette sous trame. Pour relier les réservoirs de biodiversité, plusieurs sous trames entrent en jeu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La sous trame boisée qui est fonctionnelle - La sous trame herbacée qui est à fonctionnalité réduite <p>Cependant, certains éléments viennent impacter la dispersion de la biodiversité. Par exemple, la départementale 191 apparaît comme étant une infrastructure fractionnante. De plus, le barrage à seuil en limite de la commune joue le rôle d'obstacle dans la dispersion de la biodiversité</p> <p>Concernant les objectifs identifiés par le SRCE, la départementale apparaît comme un obstacle à réaménager ou restaurer au niveau des infrastructures de transports les plus fractionnantes (création de passage à faune). Des zones humides et des secteurs de concentration de mares et mouillères sont visibles au sein du lit majeur de l'Essonne. Les corridors alluviaux se trouvant à proximité sont à restaurer contrairement à ceux qui se trouvent en milieu naturel qui sont eux à préserver.</p>



II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

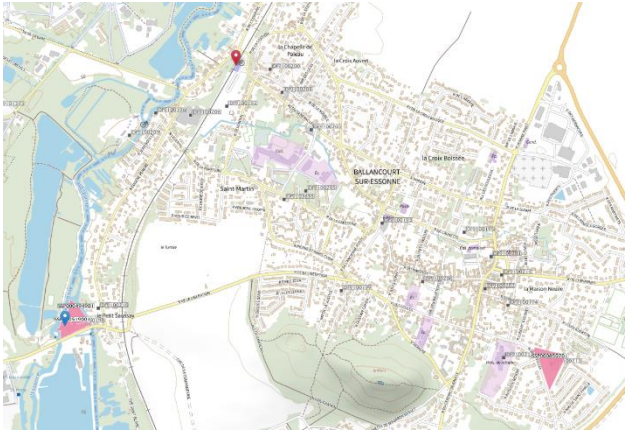
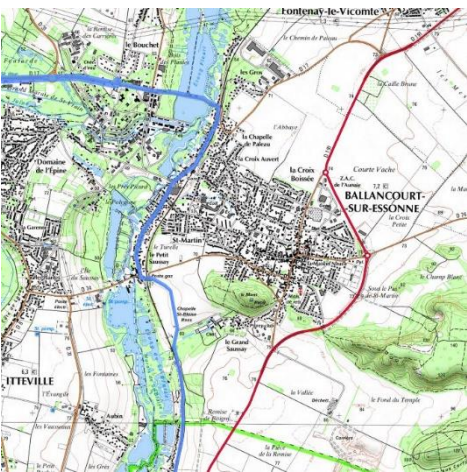

Thématique	Diagnostic
Le paysage	<p>La commune s'inscrit dans les paysages de la Brie dont les atouts et caractéristiques sont les suivants (source schéma départemental des paysages) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de grands plateaux uniformes, creusés par les vallées de l'Yerres et de l'Essonne, qui marquent le début de la Brie agricole ; - de vastes étendues agricoles en openfield, des horizons lointains ; - une urbanisation dense de la vallée de l'Yerres mais une présence végétale très forte : une vallée jardinée ; - un patrimoine architectural et urbain très riche dans la vallée de l'Yerres ; - les vastes méandres de la vallée de l'Yerres ; - la forêt de Sénart, un immense espace boisé urbain. <p>A l'échelle communale, de nombreux motifs entrent en jeu dans la formation des paysages de Ballancourt-sur-Essonne.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le motif emblématique à travers le Mont - Les motifs de charpente avec le couloir de l'Essonne, qui, outre la présence que la rivière inscrit dans le nom même du village, attire et contraste avec le reste du paysage de plateau et le corridor boisé entre la Butte au Mont et le Mont jusqu'à l'Essonne <p>Les motifs secondaires qui émaillent le paysage de leurs formes particulières, qui par l'épaisseur, la densité et la couleur de leurs boisements, se détachent de l'horizon plane du plateau agricole. D'un autre point de vue, celui de la culture et de l'Histoire, le Château du Grand Saussay représente à sa manière un des motifs de détails de Ballancourt-sur-Essonne.</p> <p>Domaines et motifs paysagers</p>  <p>Source : Ing espace</p>

NB : L'arrêté n°2018-PREF-DCPPAT/BUPPE/231 du 15 novembre 2018 a modifié les limites territoriales entre les communes de Ballancourt-sur-Essonne et Beaulne. Compte-tenu de l'impossibilité technique de modifier la cartographie, cette modification des limites communales n'est pas prise en compte dans la cartographie ci-dessus

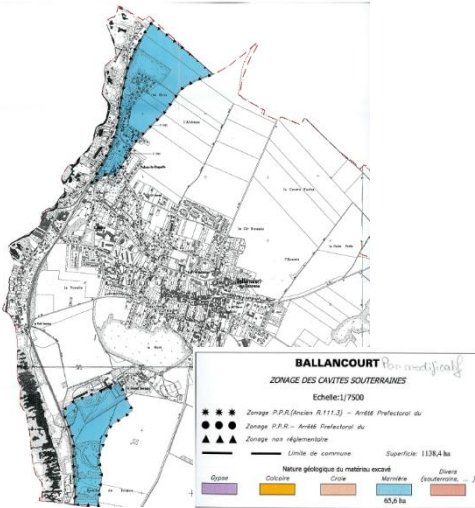

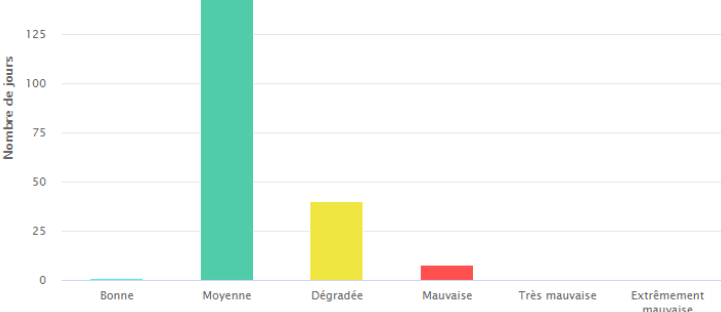
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Le risque d'inondation par débordement Diagnostic
<p>Les risques naturels</p>	<p>L'ouest de la commune est soumis au risque d'inondation. En effet, par arrêté du 18 juin 2012, le préfet de l'Essonne a approuvé le PPRI de la vallée de l'Essonne afin de répondre aux objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et les limiter dans les autres zones inondables ; - préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues ; - sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages du site. <p>Le ru traversant le centre de Ballancourt peut engendrer des inondations des voies et terrains privés en cas de forts orages, notamment dans la rue Saint-Martin où les réseaux de gestion des eaux pluviales peuvent être saturés. Des aménagements relatifs aux parkings du centre-ville ont été effectués en 2014, mais demeurent insuffisant pour solutionner le problème d'inondation</p> <div data-bbox="454 810 1159 1313" data-label="Figure"> <p>PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES INONDATION DE LA VALLÉE DE L'ESSONNE</p> <p>Communes : Ballancourt-sur-Essonne, Itteville - Baule</p> <p>Cartographie des zones réglementaires</p> <p>6</p> <p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> Zone rouge Zone orange Zone jaune Zone verte <p>Éléments de repérage</p> <ul style="list-style-type: none"> La rivière et plans d'eau Coûte de la ligne Coûte pour la crue modifiable <p>Limites communales</p> <p>Date d'actualisation : Décembre 2011</p> <p>Source : BRGM (SIC) 2007 et 2011</p> <p>0 250 500 Mètres</p> <p>Echelle : 1 / 10 000</p> </div> <p>Le risque de retrait-gonflement des argiles</p> <p>Le risque de retrait et de gonflement des argiles concerne l'Ouest du territoire communal, excepté le site du Mont. Cela concerne donc toute la partie urbanisée de la commune. L'aléa observé est principalement moyen, mais une fine strate fait état d'un aléa fort. Dans ces secteurs, il est recommandé d'effectuer une étude géotechnique du sol à la parcelle comme préalable à toute construction nouvelle.</p> <div data-bbox="743 1328 1269 1825" data-label="Figure"> <p>BALLANCOURT-SUR-ESSONNE</p> </div>



II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>Les risques technologiques</p>	<p>La pollution du sol BASOL : 2 sites recensés (RODANET et ACE-BCI) BASIAS : 28 entreprises localisées</p>  <p>Le transport de matières dangereuses La commune est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses. En effet, elle est traversée par une canalisation sous pression de transport de gaz exploitée par la société GRT gaz. La canalisation de Gaz à Haute pression est située à l'ouest de la commune : elle traverse l'Essonne au niveau de la RD17, puis suit la RD174, avant de poursuivre vers le sud.</p>  <p>Les installations classées pour l'environnement Les ICPE présentes sur la commune ne sont pas classées Seveso. Les établissements industriels sont classés « Seveso » selon leur aléa technologique en fonction des quantités et des types de produits dangereux qu'ils accueillent. Il existe ainsi deux seuils différents classant les établissements en « Seveso seuil bas » ou en « Seveso seuil haut ». Ballancourt englobe 4 ICPE non Seveso et une carrière. L'activité de carrière est une activité polluante sur la commune.</p> 


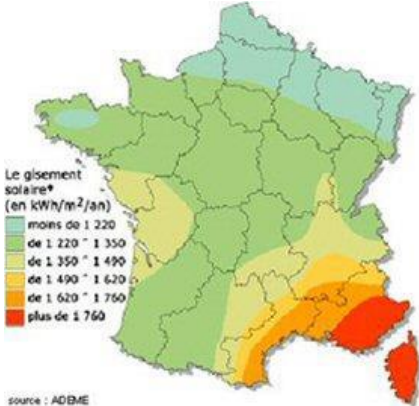
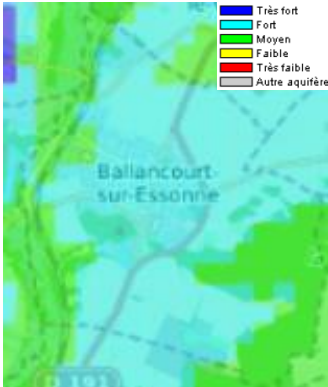
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic														
<p>Les risques technologiques</p>	<p>Le risque lié aux carrières</p> <p>Au nord de la commune, au lieu-dit de la Chapelle de Paleau, le sous-sol est fragilisé par la présence d'anciennes carrières liées à l'exploitation souterraine de calcaire. Leur simple recensement vise à sensibiliser les pétitionnaires quant à l'instabilité des sols, creusé par des galeries. Le secteur de la Remise de Boigny est également concerné par la présence d'anciennes carrières.</p> <p>Il est à noter que la commune est également concernée par une carrière de sablon actuellement ouverte qui, à l'écart des espaces urbanisés, n'engendre pas de risque particulier pour les habitants. Ces secteurs ne sont pas répertoriés comme étant des PPR.</p> 														
<p>Les nuisances sonores</p>	<p>Les nuisances sonores</p> <p>Les dispositions de l'arrêté préfectoral n°108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire, l'arrêté préfectoral n°109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national, et les dispositions de l'arrêté préfectoral DDE du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental et leurs modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent à 4 départementales et 1 voie ferrée. La RD191, la RD174, une portion de la RD 17 et la ligne du RER produisent des nuisances sonores jusqu'à 100 m de part et d'autre des voies. Une grande partie de la RD17 produit des nuisances jusqu'à 30m de part et d'autre de la voie.</p> 														
<p>La qualité de l'air</p>	<p>Il en ressort que 143 jours montrent une qualité de l'air moyenne, 40 jours de qualité de l'air dégradée et 8 jours de qualité de l'air moyenne. La qualité de l'air à Ballancourt-sur-Essonne apparaît globalement satisfaisante. Ceci semble dû au cadre et à la situation géographique de la commune, relativement éloignée du cœur de l'Île-de-France (Paris et sa proche banlieue), émetteur des principaux agents polluants. La dispersion radioconcentrique de la pollution fait que la commune est moins exposée à la pollution atmosphérique</p>  <table border="1"> <caption>Qualité de l'air (Nombre de jours)</caption> <thead> <tr> <th>Catégorie</th> <th>Nombre de jours</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bonne</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Moyenne</td> <td>143</td> </tr> <tr> <td>Dégradée</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>Mauvaise</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Très mauvaise</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Extrêmement mauvaise</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Catégorie	Nombre de jours	Bonne	0	Moyenne	143	Dégradée	40	Mauvaise	8	Très mauvaise	0	Extrêmement mauvaise	0
Catégorie	Nombre de jours														
Bonne	0														
Moyenne	143														
Dégradée	40														
Mauvaise	8														
Très mauvaise	0														
Extrêmement mauvaise	0														

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>L'assainissement, l'eau potable et la gestion des déchets</p>	<p>L'eau potable La commune adhère au Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivières et du Cycle de l'eau - eau potable : Grand Hurepoix. L'eau potable exploitée par la commune est d'origine superficielle (rivière Essonne) et souterraine (trois forages déclarés d'utilité publique). Elle est traitée à la station d'Itteville. Il n'y a pas de puits de captage sur le territoire de Ballancourt-sur-Essonne. Les forages permettent d'assurer la desserte en eau dans les conditions sanitaires et d'hygiène satisfaisantes à partir de la nappe de Champigny.</p>  <p>L'assainissement Ballancourt-sur-Essonne est adhérente au SIARCE (Syndicat intercommunal d'aménagement, de réseaux et de cours d'eau) et est dotée d'un schéma directeur d'assainissement élaboré en 2009. L'ensemble de la commune est ainsi en assainissement collectif, exceptée l'allée des mésanges. Néanmoins, des problèmes de raccordements existent sur l'ensemble du territoire communal.</p>  <p>La commune ne dispose pas de station d'épuration sur son territoire, mais elle est reliée à la station d'épuration du SIARCE (à Corbeil-Essonnes) via le collecteur général de la vallée de l'Essonne. En 2017, 2410 abonnés étaient présents sur la commune. 287 542m³ ont été collectés et 281 654 m³ ont été transportés</p> <p>La gestion des déchets Depuis le 1er janvier 2006, la compétence de l'élimination et la valorisation des déchets a été confiée à la CCVE. A l'échelle de la CCVE, la collecte des déchets ménagers et assimilés est assurée en porte à porte par les prestataires SEPUR et la Recyclerie du Gâtinais, sous la responsabilité de la Communauté de Communes du Val d'Essonne. La déchetterie est implantée au lieu-dit la Vallée dans une zone rurale en retrait des zones pavillonnaires. L'accès est réservé aux particuliers résidant sur le territoire et aux habitants de certaines communes limitrophes ayant signé une convention d'utilisation du réseau. A Ballancourt, on y trouve un total de 16 points d'apport volontaire répartis sur la commune</p>

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>Les énergies renouvelables</p>	<p>Le potentiel éolien Il existe des zones favorables à l'implantation des éoliennes sur le territoire communal. En effet, certains espaces agricoles à l'est et une partie de la forêt de la Butte sont concernés. Selon le SRE, ces zones sont favorables pour l'implantation des éoliennes sous réserve d'études locales. Par ailleurs, d'autres espaces sont également favorables mais avec des contraintes fortes. Ces zones concentrent des contraintes et nécessitent des études particulières adaptées. Enfin, la partie urbanisée et les espaces agricoles au sud sont défavorables à l'implantation d'éoliennes.</p>  <p>Le potentiel solaire Le potentiel énergétique moyen en kWh thermique par an et par m² est de 1 220 à 1 350 kWh d'énergie récupérable par an. L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement en Essonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques. Les secteurs urbanisés, dotés pour la plupart de toitures à doubles pentes, sont tous suffisamment exposés à l'ensoleillement pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique) et d'éviter les ombres portées. Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire. Le site de la carrière est propice au développement de cette énergie</p>  <p>Le potentiel géothermique Le BRGM, l'ADEME, la région Île de France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes Le potentiel géothermique sur le territoire de Ballancourt est moyen à fort (pour les nappes superficielles)</p> 

NB : L'arrêté n°2018-PREF-DCPPAT/BUPPE/231 du 15 novembre 2018 a modifié les limites territoriales entre les communes de Ballancourt-sur-Essonne et Beaulne. Compte-tenu de l'impossibilité technique de modifier la cartographie, cette modification des limites communales n'est pas prise en compte dans les cartographies ci-dessus

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Thématique	Diagnostic
<p>L'îlot de chaleur urbain</p>	<p>Les îlots de chaleur urbains (ICU en abrégé) sont des élévations localisées des températures, particulièrement des températures maximales diurnes et nocturnes, enregistrées en milieu urbain par rapport aux zones rurales ou forestières voisines ou par rapport aux températures moyennes régionales.</p> <p>Au sein d'une même ville, des différences importantes de température peuvent être relevées selon la nature de l'occupation du sol (forêt, étendues d'eau, banlieue, ville dense...), l'albédo, le relief et l'exposition (versant sud ou nord), et bien entendu selon la saison et le type de temps.</p> <p>A Ballancourt, l'occupation du sol est principalement naturelle avec les espaces boisés et les milieux ouverts avec les prairies, les cultures et les pelouses. Les milieux boisés étant des espaces où l'impact du soleil est moindre grâce à la couverture végétale, les températures sont plus basses qu'en milieu urbain. De plus, les espaces agricoles étant des milieux ouverts, la circulation de l'air est facilitée. Ces espaces peuvent être qualifiés d'éléments favorisant les îlots de fraîcheur, c'est-à-dire que l'occupation du sol non artificialisée ne reflète pas les rayons du soleil et donc n'augmente pas artificiellement la température. Au sein des espaces urbanisés, les maisons individuelles dominent. La faible densité d'habitation permet la circulation de l'air et donc de limiter les effets d'îlot de chaleur.</p>  <p>Local Climate Zones (LCZ)</p> <ul style="list-style-type: none"> A - Arbres denses B - Arbres épars C - Buissons, broussailles D - Pelouses, prairies, cultures E - Roche nue, pavés, macadam E.b - Cimetière arboré F - Terrain nu ou sable G - Eau 1 - Ensemble de tours compact 2 - Ensemble d'immeubles compact 3 - Ensemble de maisons compact 4 - Ensemble de tours espacées 5 - Ensemble d'immeubles espacés 6 - Ensemble de maisons espacés 7 - Constructions légères 8 - Grandes emprises tertiaires bâti bas 9 - Maisons éparses, constructions isolées 10 - Industrie lourde

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Topographie, géologie, climat, hydrologie		
<p>Climat doux et favorable</p> <p>Hydrographie superficielle développée sous forme de cours d'eau ou de rus</p> <p>Des zones humides avérées importantes à proximité de l'Essonne</p>	<p>Topographie marquée pouvant favoriser certains risques</p>	<p>Préservation de la ressource en eau superficielle en qualité et en quantité</p>
Paysage, biodiversité et trame verte et bleue		
<p>Une trame verte et bleue développée (présence de réservoirs et corridors) et continue</p> <p>Des zones humides probables identifiées</p> <p>Une biodiversité importante mais fragile</p> <p>Topographie marquée offrant des perspectives paysagères intéressantes</p> <p>Présence de plusieurs ZNIEFF et proximité avec un site Natura 2000</p>	<p>Des obstacles anthropiques à la TVB</p> <p>Plusieurs obstacles à l'écoulement identifiés sur l'Essonne, principal acteur de la trame bleue</p>	<p>Conserver la nature en ville pour conforter la trame verte</p> <p>Conserver les espaces naturels de grande envergure</p> <p>Valoriser la TVB</p> <p>Apporter une attention particulière à la volumétrie des constructions pour conserver une qualité paysagère</p> <p>Conforter la trame verte sur les espaces d'interface entre les grands massifs boisés</p> <p>Conserver les grands cônes de vue</p>

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Risques et nuisances		
<p>Une part importante de la population peu/pas exposée aux risques d'inondation par débordement, retrait-gonflement des argiles, TMD, pollution des sols et pollution atmosphérique</p> <p>Bonne qualité de l'air</p>	<p>Exposition moyenne au risque de retrait-gonflement des argiles sur une partie de la commune</p> <p>2 sites Basol et 28 sites Basias</p> <p>1 axe de transport de matières dangereuses</p> <p>5 ICPE non Seveso</p> <p>1 carrière</p> <p>La RD 191, la RD 174, une portion de la RD 17 et la ligne du RER produisent des nuisances sonores jusqu'à 100 m de part et d'autre des voies. Une grande partie de la RD 17 et de la RD 191 produit des nuisances jusqu'à 30 m de part et d'autre de la voie</p>	<p>Se prémunir des nuisances sonores par isolation phonique des bâtis</p> <p>Améliorer la qualité de l'air (développement des modes de transport moins polluants...)</p> <p>Effectuer des études préalables avant construction sur les sols argileux</p> <p>Conserver des espaces perméables importants dans les espaces pavillonnaires et au sein des sites de projets pour permettre l'infiltration des eaux</p> <p>Limiter les constructions dans les secteurs concernés par le PPRI</p>
La gestion des déchets et la ressource en eau		
<p>Une eau potable en quantité et en qualité suffisantes</p> <p>Collecte des déchets ménagers et recyclés</p> <p>Possibilité de déposer les encombrants et certains déchets dans une déchetterie</p> <p>Un réseau d'assainissement calibré aux besoins communaux</p> <p>Plusieurs points d'apports volontaires disponibles pour le verre, papier, textile et emballages</p>	<p>Une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement dans le temps</p> <p>Augmentation du volume de déchets dans le temps</p>	<p>Maitriser l'assainissement et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle</p> <p>Maitriser l'artificialisation des sols et protéger les espaces de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux</p> <p>Gérer raisonnablement la ressource en eau dans un contexte de changement climatique</p>
Le potentiel énergétique		
<p>Gisement solaire exploitable sur la commune</p> <p>Potentiel géothermique fort à très fort sur la commune</p> <p>Phénomène d'îlot de chaleur atténué et ciblé sur la commune</p>	<p>Potentiel solaire peu exploité</p> <p>Potentiel de biomasse peu exploité</p>	<p>Proposer l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions et permettre la production pour les logements existants tout en préservant le paysage</p>

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

SDRIF Horizon 2030, actuellement en vigueur, a les mêmes effets que les directives territoriales d'aménagement (L141-1 du Code de l'Urbanisme) et s'impose pour la définition des orientations d'aménagement et la recherche des équilibres.

Les objectifs du SDRIF Horizon 2030 sont :

- Construire 70 000 logements par an et améliorer le parc existant pour résoudre la crise du logement,
- Créer 28 000 emplois par an et améliorer la mixité habitat/emploi,
- Garantir l'accès à des équipements et des services publics de qualité,
- Concevoir des transports pour une vie moins dépendante de l'automobile,
- Améliorer l'espace urbain et son environnement naturel.

LES ESPACES URBANISÉS

Le SDRIF identifie parmi les espaces déjà urbanisés deux types d'orientations :

- Les quartiers à proximité de la gare et jusqu'au quartier de Turelle sont identifiés comme étant à densifier. Le PLU devra autoriser sur ces quartiers une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Il est à noter que la densification de ces quartiers est pour partie contrainte par la présence d'un risque inondation en grande partie encadré par le PPRi, qui n'interdit néanmoins pas toute constructibilité.
- Les quartiers à l'ouest de la commune, y compris le centre-ville, sont quant à eux considérés comme des espaces urbanisés à optimiser. Le PLU devra y permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Pour autant, à l'échelle de la totalité des espaces urbanisés existants à la date d'entrée en application du SDRIF (décembre 2013) une densification humaine et bâtie à hauteur de 15% minimum doit être rendue possible par le PLU d'ici l'horizon 2030.

Par ailleurs, Ballancourt-sur-Essonne est considérée comme un pôle de centralité à conforter par le SDRIF.

LES SECTEURS À FORT POTENTIEL DE DENSIFICATION

Un espace à fort potentiel de densification est identifié à proximité de la gare, sur le coteau de l'Essonne.

LES SECTEURS D'URBANISATION PRÉFÉRENTIELLE

Le SDRIF identifie cinq secteurs d'urbanisation préférentielle à Ballancourt. Le SDRIF n'impose pas l'urbanisation de ces secteurs, mais indique par ces pastilles que dans le cas d'une extension de l'enveloppe urbaine, ces sites apparaissent comme étant les plus indiqués, notamment à destination de logements. Chaque pastille orange offre 25 hectares d'urbanisation à partir de la situation existante en 2013. Cette urbanisation doit être localisée à l'endroit de la pastille. La densité minimale sur ces secteurs d'extension est de 35 logements par hectare.

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT À PROXIMITÉ DES GARES

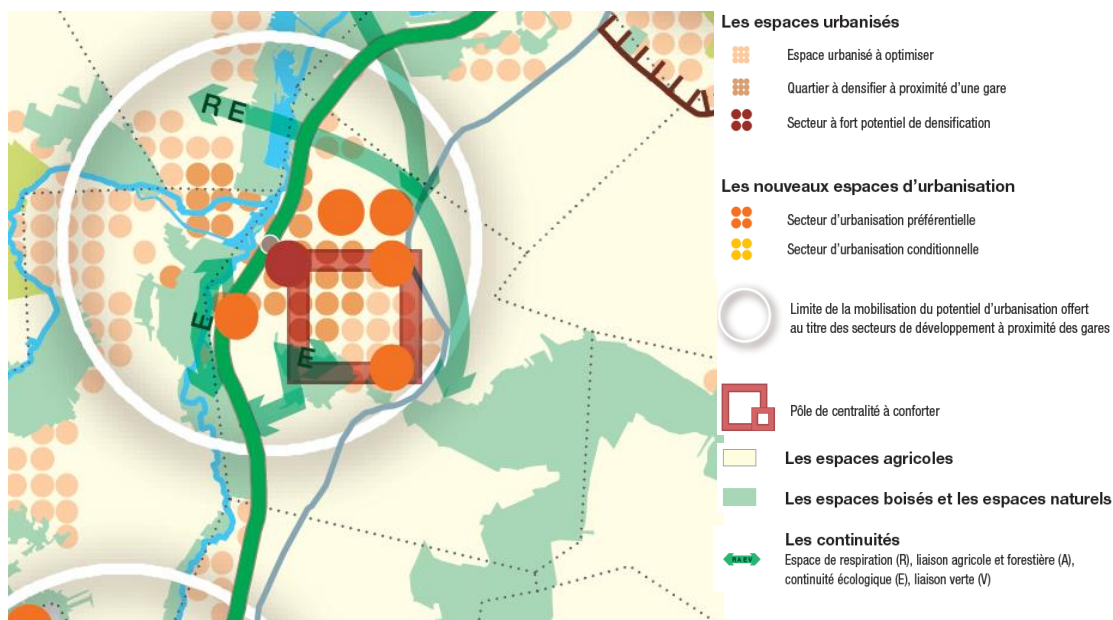
La commune de Ballancourt-sur-Essonne doit permettre une densification à proximité des gares. Le cercle offre une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal, en continuité de ce dernier (soit environ 11,7 hectares).

LES ESPACES À PROTÉGER ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les espaces boisés et agricoles de la commune sont identifiés comme espaces à protéger. Par ailleurs, la commune est particulièrement concernée par des enjeux de continuités écologiques. En effet, plusieurs continuités écologiques sont identifiées :

- Une continuité écologique au sein de la vallée de l'Essonne,
- Une continuité écologique entre les espaces urbanisés et le sud de la commune, à travers les espaces boisés du Mont,
- Une continuité écologique située au nord et à l'est des espaces urbanisés.

Cette dernière est également identifiée comme espace de respiration au sein des espaces urbanisés.



Le PLU prend en compte les orientations du SDRIF qui sont positives d'un point de vue environnemental. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels sur la commune qu'ils soient publics comme les parcs et jardins ou privés comme les cœurs d'îlots végétalisés et de limiter l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations parcellaires. De plus, le ru de Ballancourt est en projet de réouverture, permettant d'introduire une trame bleue au sein de l'espace bâti. Les continuités écologiques sont identifiées par le PADD en vue de leur protection et valorisation. La valorisation des espaces verts existants et la création de nouveaux espaces verts publics permettent de renforcer la trame verte et bleue. A propos des OAP, une OAP thématique « environnement, risques et paysage » permet de conforter les éléments structurants de la TVB.

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de communes du Val d'Essonne

Afin d'encadrer son développement urbain, la Communauté de communes s'est dotée d'un SCoT, approuvé le 30 septembre 2008 à l'échelle des 17 communes de la CCVE dans ses limites d'alors.

Ce SCoT fixe 3 priorités :

- Renforcer l'attractivité du territoire en répondant aux besoins des habitants en termes de logements et en améliorant les équipements et services publics existants ;
- Maîtriser l'urbanisation du territoire en programmant une offre foncière adaptée aux besoins des habitants pour une meilleure qualité de vie ;
- Valoriser le cadre de vie et l'environnement en veillant à la qualité paysagère des espaces urbanisés et à urbaniser, en préservant l'agriculture et en protégeant les espaces naturels.

Il définissait également l'armature du territoire notamment autour de trois pôles urbains structurants (où Ballancourt-sur-Essonne était identifié aux côtés de Menecy et la Ferté-Alais).

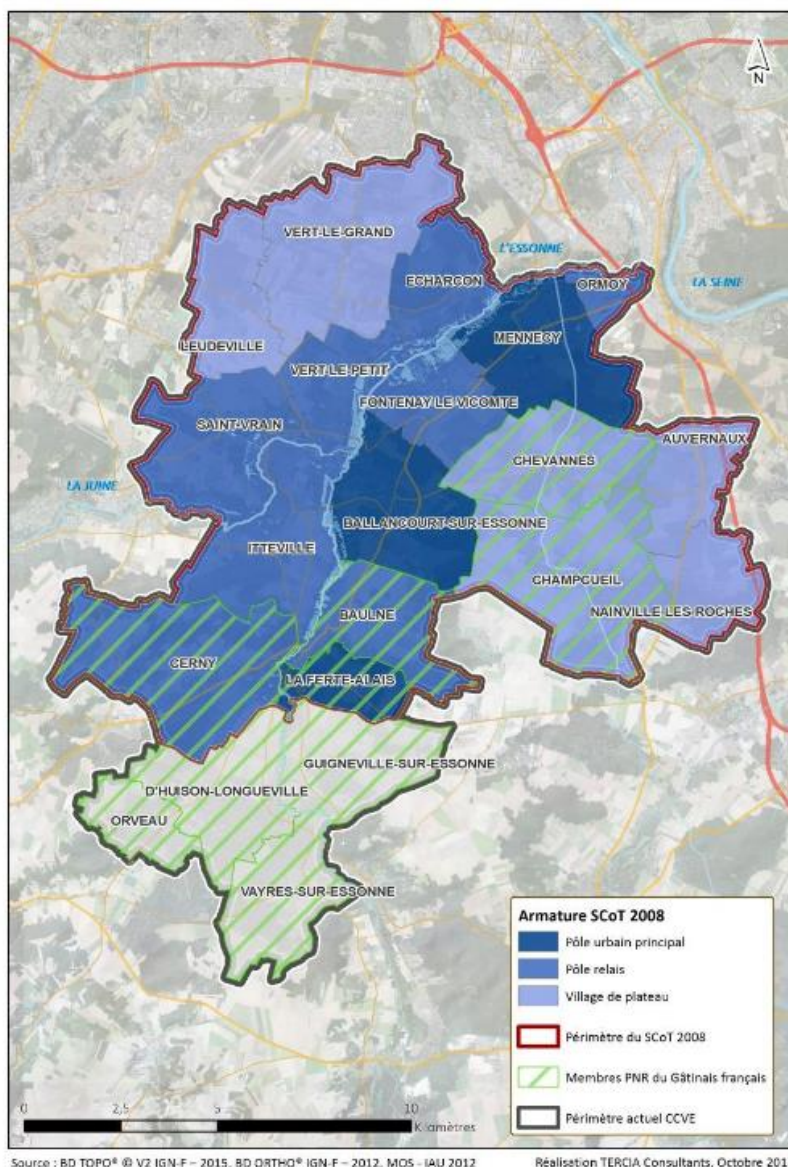
Concernant le développement urbain et l'aménagement du territoire, le SCoT proposait les grands axes suivants :

- Privilégier le développement du territoire autour des principaux pôles urbains (Menecy, Ballancourt sur Essonne, La Ferté Alais) et des bourgs maillant le territoire ;
- Conforter les pôles relais autour de Menecy (Ormoy, Echarcon, Fontenay-le-Vicomte) et autour de Ballancourt-sur-Essonne (Itteville, Vert-le-Petit, Saint-Vrain) et développer de manière raisonnée les pôles relais autour de La Ferté Alais (Baulne/Cerny) situé dans le Parc Naturel Régional.
- Développer de manière raisonnée les villages des plateaux et limiter l'extension des hameaux qui se caractérisent par une séparation nette avec le centre-bourg.

Le SCoT a aujourd'hui une quinzaine d'années. Le PLU révisé de Ballancourt-sur-Essonne devra être compatible avec ce document actuellement en vigueur. Néanmoins, afin de permettre l'adaptation de ce document aux enjeux actuels du territoire, et notamment les enjeux de transition écologique, le Conseil communautaire a lancé, le 8 décembre 2020, la réalisation d'un SCoT valant PCAET. Celui-ci sera le premier à l'échelle nationale.

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre



Le projet de PLU répond aux priorités du SCoT. En effet, les OAP sont majoritairement à vocation de logement, dont une partie en logement pour permettre un parcours résidentiel complet. Il y a néanmoins une OAP consacrée à un équipement de santé à proximité de la Gare. Ces projets sont dimensionnés de manière à garder une part d'espaces verts importante, composante essentielle dans la qualité de vie tout en permettant de proposer une offre foncière adaptée aux besoins des habitants (logements sociaux, mixité générationnelle, logement adapté aux personnes porteuses d'un handicap ...).

La protection des espaces naturels et agricoles via le zonage (zones A et N) et par les prescriptions du règlement à travers les espaces boisés classés ou les espaces paysagers protégés permettent de protéger efficacement les grands éléments naturels et agricoles, mais aussi d'une échelle plus petite avec les parcs urbains ou les cœurs d'îlots.

NB : L'arrêté n°2018-PREF-DCPPAT/BUPPE/231 du 15 novembre 2018 a modifié les limites territoriales entre les communes de Ballancourt-sur-Essonne et Beaulne. Compte-tenu de l'impossibilité technique de modifier la cartographie, cette modification des limites communales n'est pas prise en compte dans la cartographie ci-dessus

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, 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 œuvre 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 les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le SRCE est un document supra communal qui doit être pris en compte dans le projet de PLU, notamment les objectifs pour le devenir de la Trame Verte et Bleue.

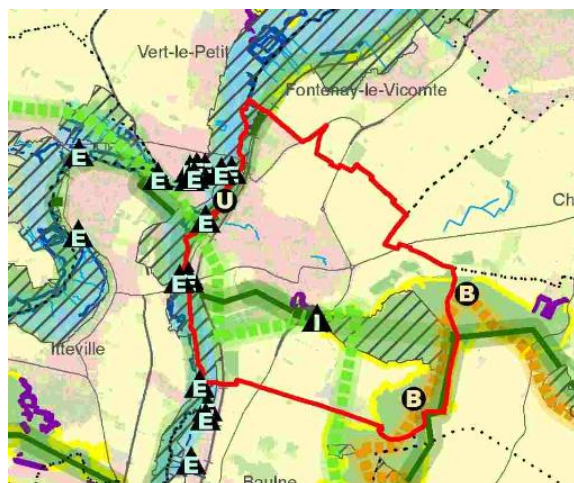
Il est dans l'intérêt général de respecter dans le PLU les principes édictés dans le SRCE afin de participer à la cohérence territoriale et à la préservation de la biodiversité.

Le PLU devra donc identifier les éléments remarquables des paysages, espaces boisés classés, ZNIEFF ou tout autre élément qui compose l'environnement naturel, et préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire ou de compenser les impacts éventuels de futurs aménagements

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

Carte des composantes de la Trame Verte et Bleue



- Réservoirs de biodiversité
- Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité
- Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes
- Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite
- Lisières urbanisées des boisements de plus de 100 hectares

Obstacles des corridors arborés

- Infrastructures fractionnantes

Obstacles de la sous-trame bleue

- Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Point de fragilité des corridors arborés

- Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation

Points de fragilité des corridors calcaires

- Coupures boisées

Carte des objectifs de la Trame Verte et Bleue

**Principaux corridors à préserver**

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors alluviaux multitrames
- Le long des fleuves et rivières

Principaux corridors à restaurer

- Corridors de la sous-trame arborée
- Corridors des milieux calcaires

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée

- Principaux obstacles
- Points de fragilité des corridors arborés

Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue

- Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement)
- Obstacles sur les cours d'eau

- Secteurs de concentration de mares et mouillères
- Mosaïques agricoles
- Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

L'OAP « environnement, risques et paysage » est définie sur l'ensemble du territoire communal qui dispose d'une qualité exceptionnelle en matière écologique. L'ensemble des secteurs de biodiversité repérés regroupent les éléments identifiés à l'échelle régionale par le SDRIF et le SRCE et trouvent ainsi une cohérence dans cette OAP. Le classement en zones N et A et l'utilisation des protections paysagères (espaces boisés, lisières classés et espaces paysagers protégés) accompagnent cette OAP pour une préservation optimale.

Les abords de l'Essonne, soumis aux inondations sont classés en zone N du PLU, ce qui permet d'éviter toute urbanisation. De ce fait, ces espaces où la concentration de mares, mouillères et zones humide est plus importante sont protégés.

Des orientations visant une bonne gestion des espaces verts sont également indiquées dans les OAP via une conservation des espaces verts existants.

Le projet de réouverture du ru permettrait d'ajouter un nouvel élément de la trame bleue au sein des espace bâti

NB : L'arrêté n°2018-PREF-DCPPAT/BUPPE/231 du 15 novembre 2018 a modifié les limites territoriales entre les communes de Ballancourt-sur-Essonne et Beaulne. Compte-tenu de l'impossibilité technique de modifier la cartographie, cette modification des limites communales n'est pas prise en compte dans la cartographie ci-dessus

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le 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 approuvé le 23 mars 2022. 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 2022-2027 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

L'objectif à atteindre est de maintenir les masses d'eau en bon état, voire en très bon état, ou d'atteindre le bon état.

Pour les masses d'eau naturelles, cet objectif prend en compte l'objectif de bon état chimique et l'objectif de bon état écologique.

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2022-2027 (article L131-1 du Code de l'urbanisme).

Ce document étant de rang supérieur au SAGE, une compatibilité avec le SAGE garantit une compatibilité avec le SDAGE. Le SAGE étant plus précis à l'échelle locale, il identifie, de fait, des enjeux plus précis. De plus, le plan de zonage reprend les zones humides repérées par le SAGE en vue de leurs protections (voir ci-après).

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappe de Beauce

Le SAGE est un document soumis à arrêté préfectoral. Il fixe les règles générales pour les différents usages de l'eau et la gestion des milieux aquatiques à l'échelle du bassin versant d'une rivière. Une fois adopté, le SAGE s'applique à toutes les structures publiques, qu'il s'agisse des collectivités territoriales ou de l'Etat.

La commune de Ballancourt-sur-Essonne est soumise au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la nappe de Beauce. Cette dernière s'étend sur environ 9 500 Km² de la Seine à la Loire et se trouve répartie sur deux grands bassins Loire Bretagne et Seine Normandie et deux régions Centre et Ile de France.

Ce SAGE dont les orientations sont les suivantes a été approuvé le 11 juin 2013 :

- Atteindre le bon état des eaux
- Gérer quantitativement la ressource
- Assurer durablement la qualité de la ressource
- Préserver les milieux naturels
- Prévenir et gérer les risques d'inondation et de ruissellement

Dans le PLU, les zones humides sont protégées, ce qui permet d'interdire de créer tout remblai, comblement et qu'aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 6 mètres autour des points d'eau. De plus, les corridors écologiques alluviaux sont identifiés dans le PADD et au sein de l'OAP « environnement, risques et paysage ». Ces zones humides qui sont des réservoirs de biodiversité et jouent un rôle important dans la gestion des inondations, sont donc protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette OAP a également plusieurs orientations sur la gestion des eaux pluviales et la préservation des abords des cours d'eau.

Le PLU précise que dans tous les cas, dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée en accord avec les réglementations du SDAGE qui sont de 1 l/s/ha maximum.

De plus, l'augmentation du coefficient d'espaces verts de pleine terre permet d'assurer une part suffisante pour du couvert végétal. Le PLU préconise l'usage de végétaux d'essences locales variées, favorables à la biodiversité et à la limitation du ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales. La protection des espaces naturels permet également de conserver des espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux dans le sol.

Par ailleurs, concernant les zones humides, il est à noter que la préservation sera précisée en fonction de l'identification des zones humides par l'intermédiaire de la mise en œuvre d'un Schéma directeur des zones humides, élaboré par le SIARCE.

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) répond aux dispositions de la loi n°2015 991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRe). L'article 8 prévoit que chaque région soit désormais couverte par un PRPGD.

En Île de France, le PRPGD prendra le relais des plans régionaux en vigueur suivants :

- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) approuvé en 2009
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD) approuvé en 2009
- Le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins à risques infectieux (PREDAS) approuvé en 2009
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets Issus des Chantiers du Bâtiment et des Travaux Publics (PREDEC) approuvé en 2015

Pour s'adapter au contexte francilien, neuf grandes orientations sont déclinées dans ce plan

- Lutter contre les mauvaises pratiques
- Assurer la transition vers l'économie circulaire
- Mobiliser l'ensemble des acteurs pour réduire les déchets
- Mettre le cap sur le « zéro déchet enfoui »
- Relever le défi du tri et du recyclage matière et organique
- Contribuer à la réduction du stockage avec la valorisation énergétique Mettre l'économie circulaire au coeur des chantiers
- Réduire la nocivité des déchets dangereux et mieux capter les déchets dangereux diffus
- Prévenir et gérer les déchets issus de situations exceptionnelles

Le Plan Local d'Urbanisme précise les dispositions relatives à l'élimination des déchets, les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le PRPGD

Dans le règlement des différentes zones, il est précisé «Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères. Toute opération (construction, division) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets ».

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

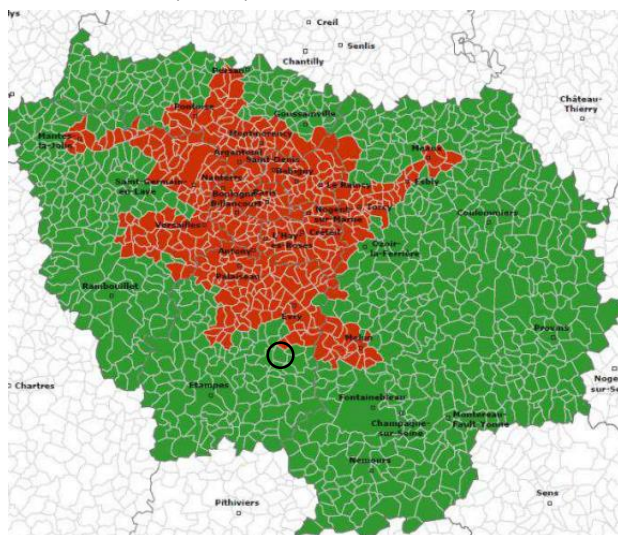
Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 2018, le Plan de Protection de l'Atmosphère a pour principale préoccupation l'amélioration de la qualité de l'air à l'échelle francilienne. Les Plans de Protection de l'Atmosphère (PPA) font l'objet des articles L222-4 à 7, et R222-13 à 36 du Code de l'environnement. L'objectif d'un PPA est d'assurer, dans un délai qu'il se fixe, le respect des normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1 ou, le cas échéant, des normes spécifiques mentionnées au 2° du I de l'article L. 222-1.

Les normes de qualité de l'air mentionnées à l'article L. 221-1 ou, le cas échéant, les normes spécifiques mentionnées au 2° du I de l'article L. 222-1, applicables aux PPA, ne sont pas respectées ou risquent de ne pas l'être.

L'intérêt du PPA réside donc dans sa capacité à améliorer la qualité de l'air dans un périmètre donné en mettant en place des mesures locales adaptées à ce périmètre.

Ce document doit être compatible avec les SRCAE d'Ile-de-France. Ballancourt-sur-Essonne ne fait pas partie de la zone « sensible » identifiée par ce plan.



Le PLU prévoit une évolution de la population, ce qui pourra potentiellement engendrer une augmentation de la pollution atmosphérique via l'augmentation des déplacements du quotidien. Toutefois, afin de diminuer cet impact, la commune prévoit également la création et la valorisation de nombreuses liaisons douces (L.151-38 du Code de l'urbanisme) et la création d'emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) pour renforcer ce réseau. Le fait d'offrir une alternative aux déplacements en voiture pour les usages de déplacement quotidien, permet d'en limiter l'usage et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Par ailleurs, le PLU assure la protection des zones d'espaces boisés et agricoles, en les classant en zones N et A. De même, la prescription des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés permet de protéger ces espaces en fonction de leurs qualités propres. Ces mesures permettent de protéger les grands espaces, mais aussi les plus petits qui permettent d'améliorer indirectement la qualité de l'air, les arbres absorbant le CO₂ (dioxyde de carbone) pour le transformer en O₂ (oxygène).

La commune a également pour volonté d'encourager l'utilisation des transports en commun, développer le réseau de charge des véhicules électriques et le covoiturage. Ces mesures permettent soit de mutualiser les trajets ou de les faire avec des véhicules moins polluants, jouant ainsi sur les nuisances sonores et la qualité de l'air.

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

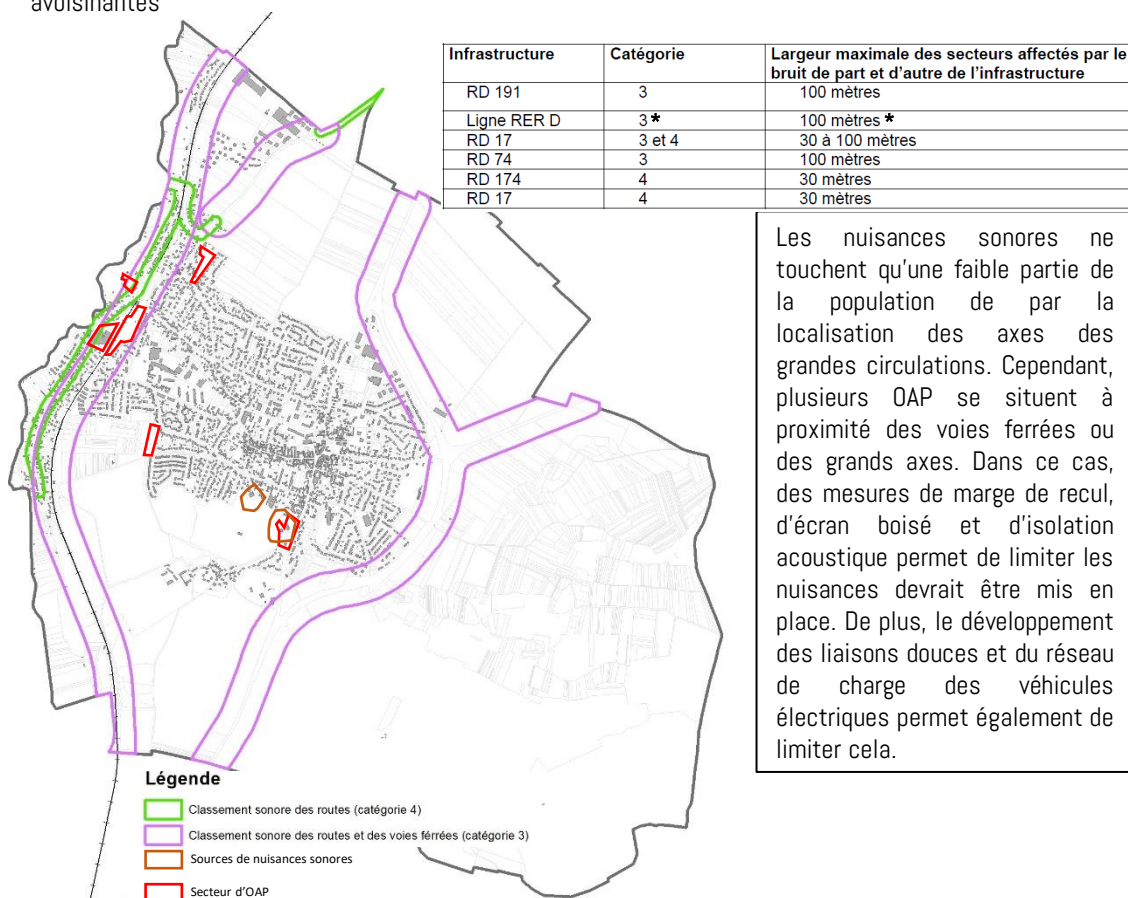
3. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Le classement sonore des infrastructures terrestres

Le préfet de chaque département recense et classe les infrastructures de transport terrestre. Ce classement estime des niveaux de bruit d'après des données de trafic (comptage véhicules et part des poids lourds). Il identifie les infrastructures bruyantes susceptibles d'affecter leur voisinage, les niveaux de bruit à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les émissions sonores. Les informations du classement sonore seront reportées par la collectivité compétente dans les annexes informatives de son document d'urbanisme (PLU). Cependant, le classement sonore n'est ni une servitude ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances minimales que les futurs bâtiments devront respecter. Le territoire communal est concerné par l'arrêté préfectoral de classement au bruit du 28 février 2005, actualisé par l'arrêté n°2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023. Lors du dépôt de tout permis de construire, le pétitionnaire ou le promoteur devra prendre en compte ces données.

Ces zones de bruit affectent des zones urbaines, et un secteur de projet. Les constructions nouvelles devront donc respecter des normes d'isolation acoustique. Les mêmes normes d'isolation acoustique s'appliquent réglementairement sur l'ensemble des constructions situées dans les zones de bruit définies dans l'arrêté préfectoral.

De plus, la salle des fêtes et le « Mille-Club » sont sources de nuisances sonores pour les habitations avoisinantes



* : NB : Suite à l'actualisation du classement sonore des infrastructures ferroviaires en Essonne (arrêté n° 2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023), la ligne RER D est désormais classée en catégorie 4, avec une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de 30 mètres de part et d'autre de l'infrastructure.

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Ile de France se concrétise par les plans climat-énergie territoriaux (PCET) qui définissent les orientations et les objectifs du SRCAE en programme d'actions. Ce document a été annulé dans un arrêt en date du 18 décembre 2017, cependant, le PLU peut s'inspirer de ses objectifs.

Tous les documents régionaux de planification existants ou en projet, en lien avec l'air, l'énergie et le climat sont pris en compte dans l'élaboration du SRCAE, qui ne vise pas à concurrencer ou à supplanter des processus déjà amorcés.

Les objectifs et orientations du SRCAE

Trois grandes priorités régionales ont été définies pour 2020 :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalents logements raccordés
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote)

La prise en compte du SRCAE dans la révision du PLU

Les orientations vues précédemment permettent de définir les actions concrètes à mettre en place dans le PLU afin d'assurer la compatibilité avec le SRCAE.

- Lutter contre l'étalement urbain en réalisant un zonage cohérent, identitaire, et respectueux des différents enjeux environnementaux et notamment densifier les zones urbaines
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement
- Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public
- Permettre l'utilisation de matériaux et de techniques à performances énergétiques dans l'article 11 du PLU
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Rendre la ville attractive

Le PLU prévoit une évolution de la population via une densification urbaine et une préservation, d'espaces naturels et agricoles. Le PADD et les OAP sectorielles affichent une volonté de favoriser les modes actifs et les liaisons douces permettant de limiter l'utilisation de la voiture et améliorer la qualité de l'air. De plus, le renforcement de la centralité du cœur du village permet d'éviter d'utiliser la voiture pour se rendre dans des communes voisines pour profiter de ces services et équipements.

Le PADD a pour volonté de réduire la consommation d'énergie fossile via l'utilisation des énergies renouvelables et via une meilleure performance énergétique (rénovation énergétique et isolation). Le projet de PLU permet également l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, sur le bâti mais surtout au sein du secteur de la carrière (zone Nc)

5. Les documents relatifs aux déplacements

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) doit permettre d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, sous la contrainte des capacités de financement.

Il vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport – transports collectifs, voiture particulière, deux roues motorisées, marche à pied et vélo – ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité. Il s'agit d'orienter la demande de déplacements et de proposer des solutions adaptées pour l'ensemble de la chaîne de déplacement.

Le PDUIF fixe neuf défis à relever pour y arriver, s'adressant à la fois aux conditions de déplacement et au changement de nos comportements :

1. Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs
3. Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
7. Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
8. Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
9. Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

La commune possède de nombreux cheminements doux favorables aux mobilités actives (marche à pied, vélo) qui permettent de mettre en valeur la qualité paysagère de la commune. Le projet de PLU cherche à valoriser les liaisons douces (L.151-38 du Code de l'urbanisme) et à les développer à travers la création d'emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) dans l'objectif de renforcer ce réseau. Ces mesures offrent une alternative à l'utilisation des véhicules thermiques.

Enfin, les dispositions de stationnement du PLU sont écrites dans la continuité de celles du PDUIF, permettant une optimisation de la gestion du stationnement pour chaque nouvelle construction.

5. Les documents relatifs aux déplacements

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022-2027

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations du bassin Seine Normandie 2022-2027 a été approuvé par arrêté le 3 mars 2022 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le lendemain de sa date de publication au Journal Officiel de la République Française, le 8 avril 2022.

Le PGRI est un des outils prévus par la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation, transposée en droit français par la loi du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle 2 ». Ce plan vise à prévenir et gérer les risques d'inondation en définissant les priorités stratégiques à l'échelle de grands bassins hydrographiques, ici le bassin de Seine Normandie. Le contenu du plan est établi sur la base de l'évaluation préliminaire des risques (EPRI) et des cartographies effectuées sur les 16 territoires à risque importants d'inondation (TRI) du bassin de Seine-Normandie.

Le PGRI fixe pour six ans (2022-2027) 4 grands objectifs pour le bassin Seine-Normandie et 80 dispositions pour les atteindre dans le but de réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'activité économique, la patrimoine et l'environnement :

1. Objectif 1 : Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
2. Objectif 2 : Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
3. Objectif 3 : Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
4. Objectif 4 : Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

En application des articles L.123-2, L.131-1, L.131-3, L.131-4, L.131-6 et L.131-7 du Code de l'urbanisme, le Schéma Directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF), les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté de communes du Val d'Essonne, et en l'absence de SCoT, les plans locaux d'urbanisme (PLU) doivent être compatibles avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le PGRI et les orientations fondamentales puis les dispositions du PGRI définies dans l'article L.566-7 du Code de l'environnement.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

La méthodologie du zonage

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité du terrain 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.

Le zonage a évolué en visant une meilleure prise en compte des objectifs de préservation de la trame verte et du développement durable du territoire.

La méthode de réalisation du zonage a donc été fondée d'une part sur la réalité de l'occupation des sols et des caractéristiques du territoire (différents quartiers résidentiels, secteurs d'équipements ou zones d'activités économiques, espaces naturels ou agricole, espaces sensibles, etc.), et d'autre part sur le projet défini dans le PADD (secteur à préserver, secteur d'enjeux, etc.).

Le plan de zonage qui en résulte se compose ainsi, sur l'ensemble du territoire communal, de huit zones urbaines différentes, de trois zones agricoles et de six zones naturelles et de trois zones à urbaniser

- Les zones urbaines à fonction principalement résidentielle : UCV1, UCV2, UC, UH, UH*
- Les zones urbaines à vocation d'équipements : UE
- Les zones urbaines à vocation d'activités économiques : UI1, UI2
- Les zones naturelles : N, Nc, Nh, NL1, NL2,
- Les zones agricoles : A, Ap
- Les zones à urbaniser : 1AUg, 1 AUt

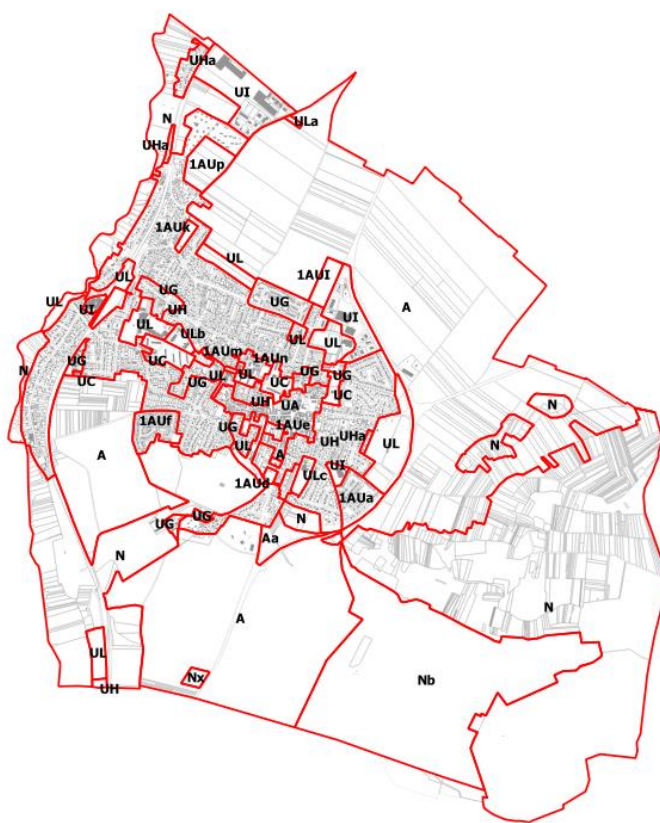
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

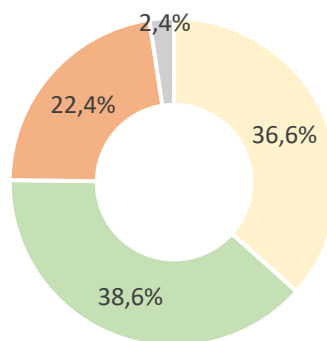
Présentation du zonage actuel

Le territoire est principalement naturel, à destination des espaces agricoles et naturels. Ces espaces représentent plus de 75% de la totalité du territoire. Au sein de l'espace urbanisé, les zones UH sont majoritaires (13,4%). Il s'agit d'une zone urbaine d'extension des parties anciennes du bourg. Cette zone est destinée à accueillir un habitat de densité moyenne ainsi que des commerces, bureaux ou équipements collectifs qui en sont le complément naturel. Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu, des opérations d'ensemble plus ou moins récentes. L'habitat y est implanté le plus souvent en retrait de l'alignement des voies. Elle accueille également des activités, dont l'extension et l'aménagement sont autorisés dans certaines conditions.

Zone	Surface en hectare	Part du territoire en %
1AUa	5,6	0,5
1AUc	1,2	0,1
1AUd	0,6	0,1
1AUe	0,9	0,1
1AUf	5,3	0,5
1AUi	1,7	0,1
1AUI	2,8	0,2
1AUk	1	0,1
1AUm	0,6	0,1
1AUu	2,3	0,2
1AUu	5,8	0,5
A	413	36,2
Aa	4,2	0,4
N	333,6	29,2
Nb	105,7	9,3
Nx	1,2	0,1
UA	11,5	1,0
UC	8,3	0,7
UG	18,5	1,6
UH	152,7	13,4
UHa	3,9	0,3
UI	23,9	2,1
UL	33,3	2,9
ULa	0,3	0,0
ULb	1,6	0,1
ULc	1,7	0,1



Occupation du sol du PLU actuel



■ Zones agricoles ■ Zones naturelles ■ Zones urbaines ■ Zones à urbaniser

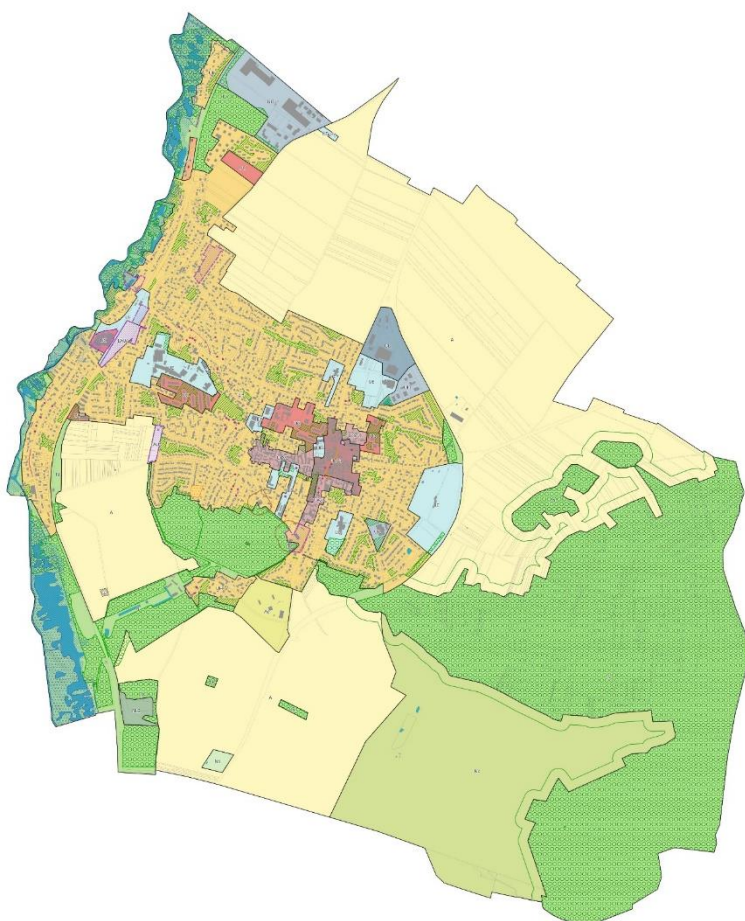
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

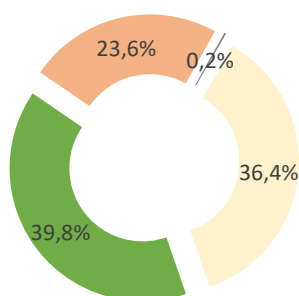
Présentation du projet de zonage

Le territoire est principalement naturel, à destination des espaces agricoles et naturels. Ces espaces représentent plus de 75% de la totalité du territoire. Au sein de l'espace urbanisé, les zones UH sont majoritaires (17%). Il s'agit d'une zone urbaine d'extension des parties anciennes du bourg. Cette zone est destinée à accueillir un habitat de densité moyenne ainsi que des commerces, bureaux ou équipements collectifs qui en sont le complément naturel. Elle est déjà occupée par de l'habitat individuel discontinu, des opérations d'ensemble plus ou moins récentes. L'habitat y est implanté le plus souvent en retrait de l'alignement des voies. Elle accueille également des activités, dont l'extension et l'aménagement sont autorisés dans certaines conditions.

Zones	Superficie en hectare	Part du territoire
A	407,45	35,72%
Ap	7,31	0,64%
N	337,21	29,56%
Nc	112,85	9,89%
Nh	1,16	0,10%
NL1	0,92	0,08%
NL2	2,28	0,20%
UC	12,47	1,09%
UCV1	5,43	0,48%
UCV2	6,64	0,58%
UE	28,58	2,51%
UEgdv	0,31	0,03%
UH	192,18	16,85%
UH*	0,81	0,07%
UI1	16,94	1,49%
UI2	5,81	0,51%
1AUg	1,60	0,14%
1AUt	0,80	0,07%



Occupation du sol du projet de PLU



- Zones agricoles
- Zones naturelles
- Zones urbaines
- Zones à urbaniser

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

Évolution entre le PLU actuel et le projet de PLU

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
N	N	333,6	N	337,2	+3,6
A	A	413	A	407,5	-5,5
U centre-ville	UA	11,5	UCV1, UCV2	12,1	+0,6
U habitat collectif	UC	8,3	UC	12,5	+4,2
U habitat individuel	UG, UH, UHa	175,1	UH, UH*	193	17,9
U équipements	UL, ULa, ULb, ULc	36,9	UE, UEgdv	28,9	-8,0
U activités économiques	UI	23,9	UI1, UI2	22,7	-1,2
AU habitat	1AUa, c, d, e, f, i, k, m, n et p	24,8	1AUg, 1AUt	2,4	-22,4
AU activités économiques	1AUI	2,8		0	-2,8
STECAL carrière	Nb	105,7	Nc	112,8	+7,1
STECAL exploitation d'hydrocarbures	Nx	1,2	Nh	1,2	0
STECAL autres en zone N	-	0	NL1, NL2	3,2	+3,2
STECAL autres en zone A	Aa	5,4	Ap	7,3	+1,9

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Propos introductif sur le choix des sites de projet

L'ensemble des sites de projet (et en particulier ceux au sein des espaces urbains), ont été ciblés par le diagnostic foncier comme des sites présentant un potentiel de densification. Il est à noter par ailleurs que ce potentiel était apprécié a priori, et que le travail mené par l'intermédiaire de la définition d'un parti d'aménagement adapté pour chacun des sites a permis de conforter les possibilités, tout en favorisant une bonne prise en compte des enjeux environnementaux de chacun de ces sites par des préservations ciblées.

L'OAP entrée de ville sud-est

Localisation et état initial du site

Ce site de projet se situe au sud du village, à l'intersection de la rue Varache et la rue du Général de Gaulle. Il se situe à proximité du massif boisé du Mont et est concerné par des nuisances sonores provoquée par le Mille Club. La parcelle BD254, principale concernée par le projet se compose de bâtiments agricoles et d'espaces cultivés peu qualitatifs d'un point de vue paysager en entrée de ville. Le site de projet se situe sur un corridor écologique reliant l'Essonne et le massif de la Butte.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-est

Le projet

Le projet a pour volonté de créer 5 à 15 logements ayant une architecture qualitative et intégrée dans son environnement sous forme de maison. Ce projet a pour volonté une protection forte de l'environnement de par sa proximité avec le Mont, massif boisé important à l'échelle communale. La préservation de l'environnement passe par la conservation du caractère boisé se situant au sud du « Mille-Club », par le maintien et le développement de la végétalisation de l'entrée de ville et des espaces de jardins privés. Le projet cherche à apaiser les déplacements en sécurisant le carrefour de l'entrée de ville, en créant un parc de stationnement et un accès au site mutualisé.



Valoriser l'entrée de ville en renforçant son caractère végétalisé

-  Conserver le caractère boisé et valoriser la transition paysagère avec le Mont
-  Maintenir et développer le caractère végétalisé de l'entrée de ville, en particulier par un traitement qualitatif de haies paysagères diversifiées, permettant une prise en compte des nuisances sonores.
-  Préserver et valoriser les alignements d'arbres existants
-  Valoriser les espaces publics de l'entrée de ville, notamment dans le sens d'une sécurisation du carrefour
-  Valoriser le monument aux morts dans sa fonction patrimoniale et de marqueur de l'entrée de ville
-  Valoriser la présence du Mille-Club et prendre en compte les nuisances sonores de celui-ci par une isolation phonique renforcée des nouvelles constructions

Formes architecturales recommandées :

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

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

-  Permettre la création de 5 à 15 logements à l'architecture qualitative et intégrée dans les paysages urbains, sous forme de maisons de ville.
-  Mettre en œuvre un principe de façade le long de la rue du Général de Gaulle, avec un retrait permettant la création d'un jardinet paysager le long de la rue
-  Développer des espaces paysagers en cœur d'opération par des espaces de jardin privés ou partagés, conserver pour chaque logement un jardin d'une profondeur d'au moins 8 à 10 mètres et des accès piétons au parc de stationnement
-  Préserver et valoriser le cerisier existant ou repositionner un sujet de qualité équivalente à l'arbre existant.
-  Créer un unique accès automobile, mutualisé pour l'ensemble de l'opération
-  Mettre en œuvre un parc de stationnement unique, mutualisé et paysager
-  Conserver un accès pour le logement existant



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-est

Le PADD

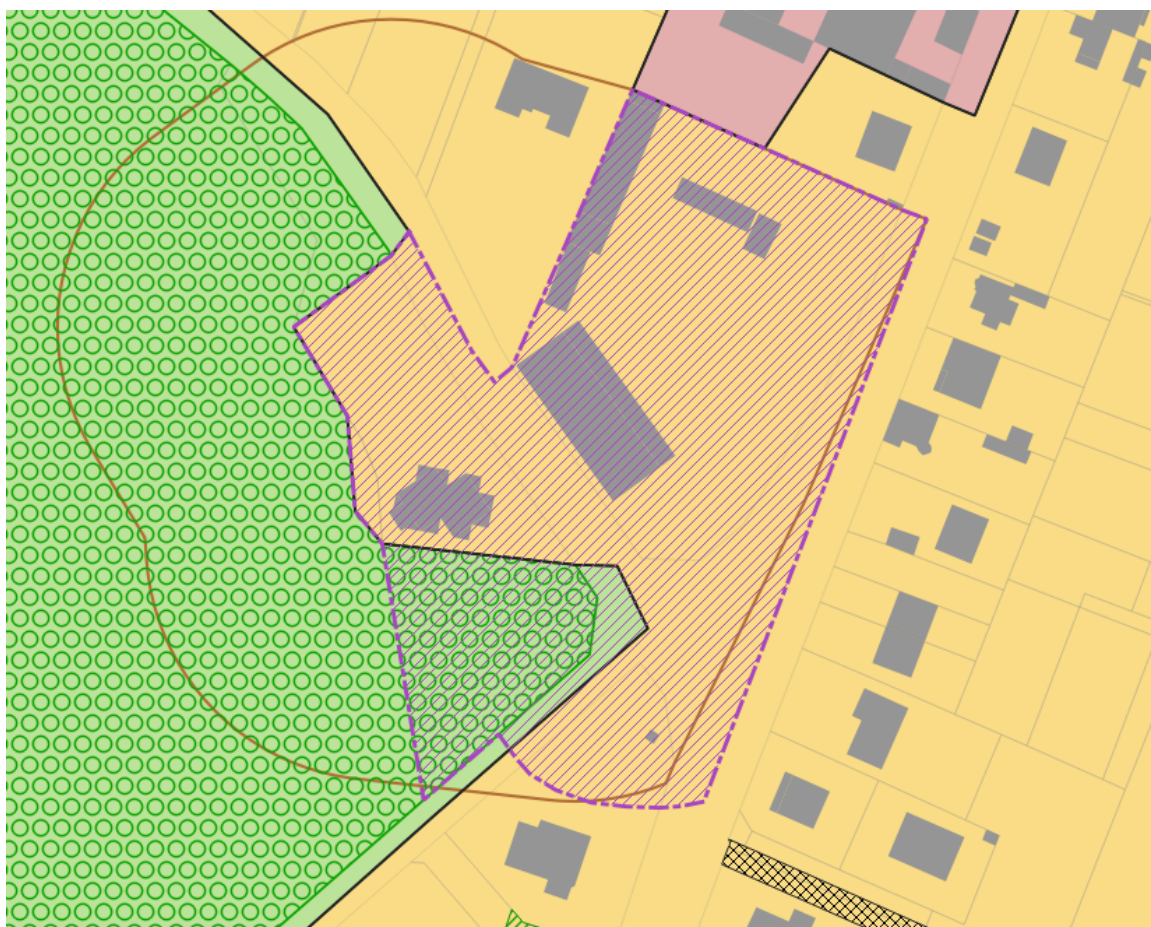
Axe 1	Axe 2	Axe 3
<p>Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols.</p> <p>Valoriser les fonctions spécifiques de chaque type d'espace naturel (boisements, jardins particuliers, espaces de zones humides, friches naturelles...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles</p> <p>Valoriser les espaces boisés du Mont et de la Butte dans leurs qualités forestières, notamment dans leur fonction d'espaces de promenade de proximité pour les habitants.</p> <p>Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci.</p> <p>Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public.</p> <p>Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti dans leur diversité (équipements, villas et maisons bourgeoises, fermes, maisons ouvrières, certains murs de clôtures, lavoir, patrimoine vernaculaire...).</p>	<p>Poursuivre la politique de sécurisation des voies et carrefours dangereux. Faire en sorte que de nouvelles opérations ne contreviennent pas à cette politique de sécurisation des circulations routières.</p>	<p>Porter une attention particulière à la qualité paysagère des entrées de ville et leur intégration dans le grand paysage.</p> <p>Porter une attention particulière sur les secteurs d'entrée de ville nord et sud, sur la RD191</p> <p>Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels (notamment les boisements du Mont), en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et ces espaces, ainsi qu'en soignant la qualité paysagère de ces espaces d'interface.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-est

Le zonage



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-est

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Valorisation de l'environnement en milieu urbain par la conservation du caractère boisé au sud du « Mille-Club » et par la préservation et le développement des espaces verts privés</p> <p>Confortation du caractère paysager de l'entrée de ville le long de la rue Varache pour en diminuer les nuisances sonores</p> <p>Intégration qualitative du projet dans son espace</p> <p>Revalorisation paysagère de l'entrée de ville</p> <p>Limitation du nombre d'accès permettant une préservation maximale de l'alignement d'arbres existant.</p> <p>Désimperméabilisation d'espaces de cour agricole par la création de jardins permettant une meilleure infiltration des sols</p>	<p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère</p> <p><u>Mesures de réduction</u> La mise en place d'un écran paysager, d'un stationnement et d'une voie mutualisée permet de réduire les nuisances sonores</p> <p>La réduction de l'artificialisation des sols avec la mutualisation du stationnement et le développement des espaces de jardins permet de conserver une part importante de végétal dans le projet</p> <p>La limitation de l'artificialisation des sols prévus pour le stationnement, la multiplication des entrées et la protection des alignements d'arbres permettent d'éviter de déstructurer le paysage d'entrée de ville</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-ouest

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe au niveau de l'entrée de ville sud-ouest de la commune sur des espaces agricoles entre la rue de la Libération et la rue Pierre Curie. Au nord du site se trouve un transformateur électrique et de téléphonie. Il n'y a pas de risques naturels ou technologiques ni d'enjeux naturels identifiés sur ce site.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-ouest

Le projet

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

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



Principe d'organisation de la liaison piétonne est :

	Liaison piétonne ouverte
Noue paysagère	ponctuellement aux véhicules
Environ 1,5 m	Environ 5,5 m



Valoriser l'entrée de ville en renforçant son caractère végétalisé

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

Mettre en œuvre des aménagements valorisant les circulations douces et piétonnes

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

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

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

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-ouest

Le PADD

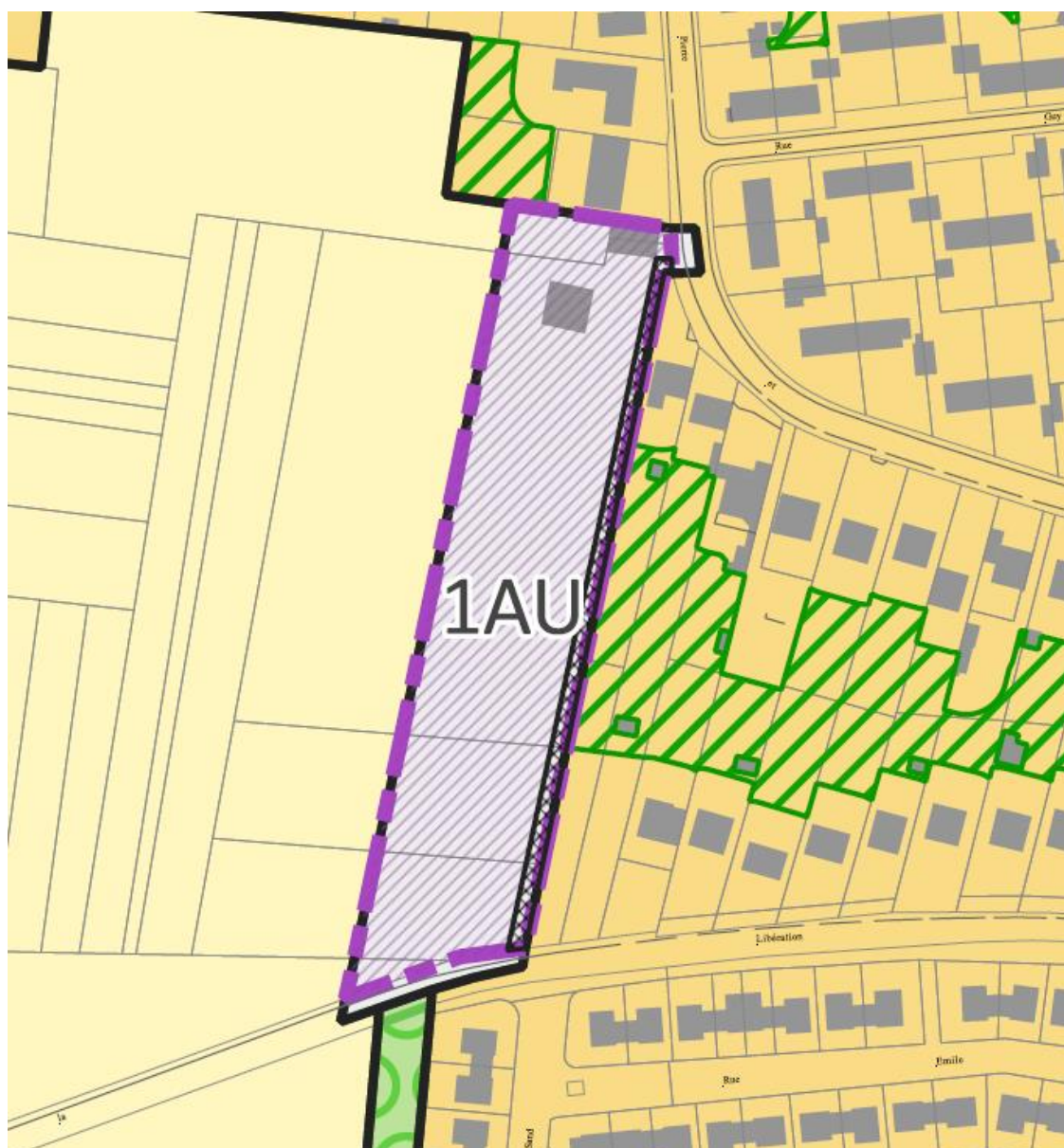
Axe 1	Axe 2	Axe 3
<p>Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols.</p> <p>Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci.</p> <p>Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (inondations, cavités, ruissellement...).</p> <p>Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public.</p> <p>Encourager le développement des modes d'habiter innovants sur la commune (habitat participatif, logement évolutif...).</p>	<p>Sécuriser et favoriser les déplacements actifs à destination de l'ensemble des habitants (piétons, personnes à mobilité réduite, familles...), fluidifier les circulations et réduire les nuisances routières</p> <p>Valoriser les sentes et venelles pour favoriser les déplacements des piétons à travers le centre-bourg, en valorisant leurs caractères spécifiques</p> <p>Maintenir la fonctionnalité des chemins pédestres, notamment dans leur fonction d'espaces de promenade.</p>	<p>Porter une attention particulière à la qualité paysagère des entrées de ville et leur intégration dans le grand paysage</p> <p>Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels (notamment les boisements du Mont), en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et ces espaces, ainsi qu'en soignant la qualité paysagère de ces espaces d'interface</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-ouest

Le zonage



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-ouest

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Développement d'une frange boisée, fortement végétalisée pour valoriser l'entrée de ville et jouer l'interface entre les espaces agricoles et bâti. Cette frange vient en prolongation de la continuité écologique existante au sud</p> <p>Mutualisation des espaces de stationnement pour limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux</p> <p>Volonté de conforter des continuités écologiques avec les cœurs d'îlots ou haies à proximité</p> <p>Développement des liaisons douces favorisant une évolution des comportements vers une utilisation moindre des véhicules thermiques au quotidien</p> <p>Parti d'aménagement qui limite strictement la circulation des véhicules motorisés au sein de l'opération</p>	<p>Augmentation de l'artificialisation des sols actuellement cultivés augmentant le risque de ruissellement</p> <p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère</p> <p>Préservation du cadre naturel du projet en limitant strictement la circulation des voitures au sein du projet, ce qui permet d'éviter les nuisances sonores et améliore la qualité de l'air</p> <p>Volonté d'avoir de nouvelles constructions innovantes sur le plan de la qualité architecturale avec des performances énergétiques optimales</p> <p><u>Mesures de réduction</u> La mise en place d'un écran paysager et boisé et d'un stationnement permettent de réduire les nuisances sonores et diminuent le risque de ruissellement sur le projet et à ses abords</p> <p>La réduction de l'artificialisation des sols avec la mutualisation du stationnement et le développement des espaces de jardins permet de conserver une part importante de végétal dans le projet diminuant ainsi le risque de ruissellement</p> <p>Un principe d'organisation urbaine favorise la limitation des ruissellements dans la pente</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP secteur de la Croix Auvert

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe le long de la rue de la Croix Auvert au nord ouest du bourg. Il se compose majoritairement d'un jardin avec un verger et d'une partie concentrant des épaves, induisant une potentielle pollution des sols et provoquant une dégradation du paysage du quartier. Il n'y a pas d'enjeux naturels majeur, ni de risques importants connus sur ce site d'étude.



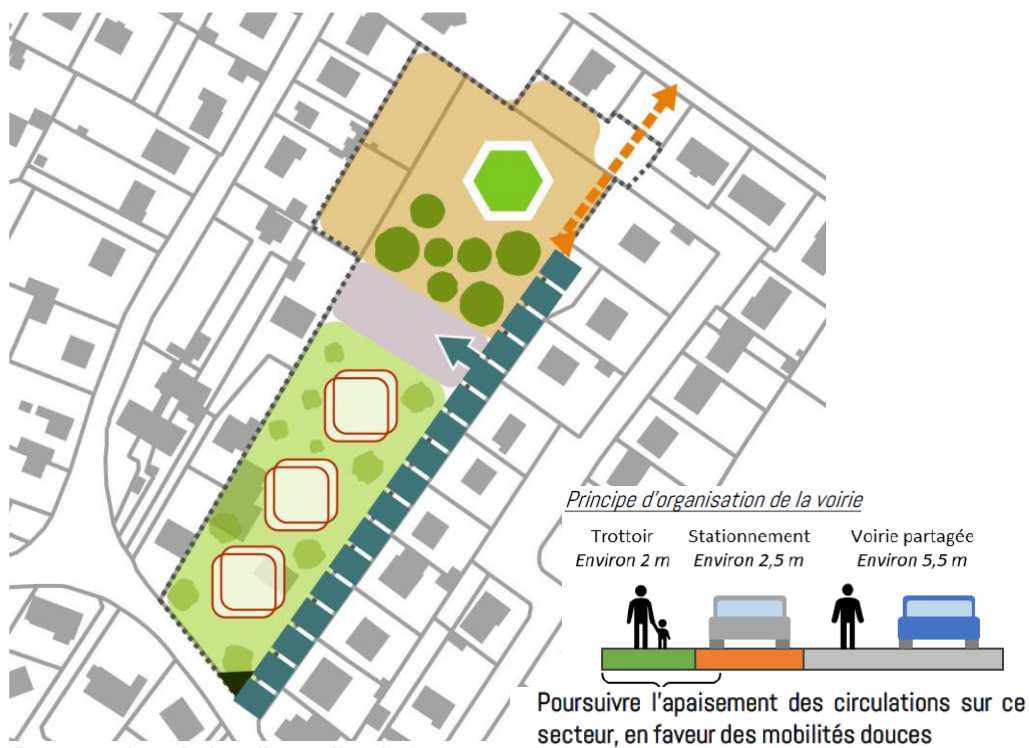
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP secteur de la Croix Auvert

Le projet

Le projet a pour vocation la création de 15 à 20 logements dont une partie en logements sociaux sous forme d'un ensemble d'habitat intermédiaire ou collectif bien intégré dans son environnement. Les logements seront intégrés au sein d'un parc paysager et arboré, accompagnés de liaisons douces pour pacifier les trajets. Une part importante du site de projet reste en espaces verts permettant de conserver des espaces perméables.



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



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



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



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



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



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



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



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



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



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

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP secteur de la Croix Auvert

Le PADD

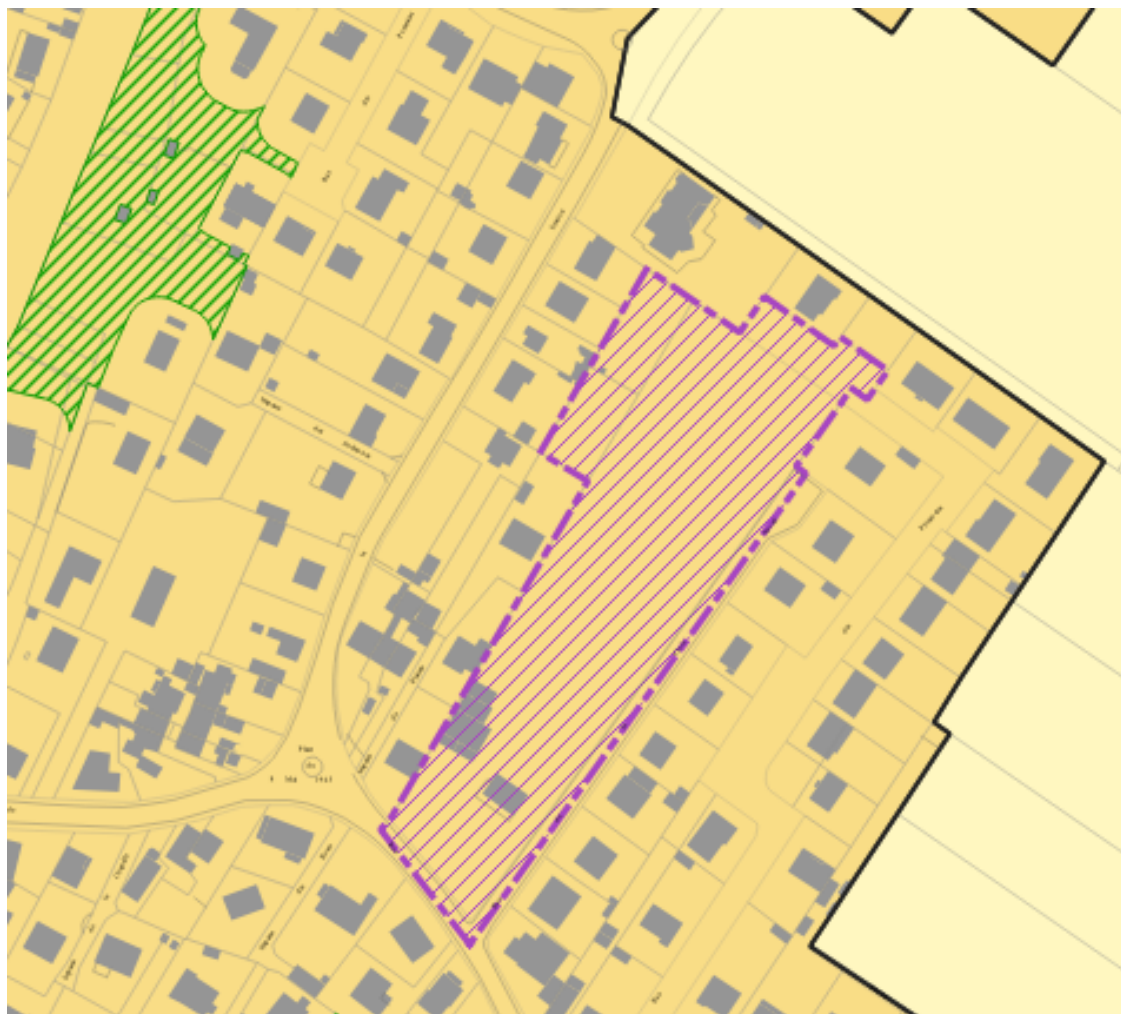
Axe 1	Axe 2	Axe 3
<p>Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols.</p> <p>Offrir un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, conforter le vivre ensemble à l'échelle de la commune.</p> <p>Favoriser une mixité sociale diffuse et bien intégrée dans les différents quartiers de la commune, et notamment via les projets d'aménagement d'ensemble afin de maintenir une diversité de l'offre entre locatif privé, locatif social et accession à la propriété tout en répondant aux objectifs de la loi SRU.</p> <p>Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci.</p> <p>Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (inondations, cavités, ruissellement...).</p> <p>Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public.</p> <p>Permettre la création de nouveaux projets de logement bien intégrés et valorisant la présence de la nature en ville</p>	<p>Valoriser les sentes et venelles pour favoriser les déplacements des piétons à travers le centre-bourg, en valorisant leurs caractères spécifiques.</p> <p>Maintenir la fonctionnalité des chemins pédestres, notamment dans leur fonction d'espaces de promenade</p>	<p>Développer une politique d'aménagement des espaces urbains qui permette une anticipation des évolutions climatiques, et notamment des pics de chaleur. Pour cela, porter une ambition forte sur la limitation des îlots de chaleur urbains, en particulier par le maintien et/ou le développement d'un couvert végétal important</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP secteur de la Croix Auvert

Le zonage



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP secteur de la Croix Auvert

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Confortation du caractère boisé et paysager des espaces végétalisés du site, aujourd'hui constitués d'un espace de pelouse peu qualitatif et présentant peu de biodiversité</p> <p>Bonne intégration du bâti au sein du projet et de ses abords.</p> <p>Limitation du trafic routier au sein du projet et aux abords par la création du stationnement unique, d'une voie piétonne sécurisée et le développement d'une liaison douce permettant ainsi d'améliorer la qualité de l'air et de réduire les nuisances sonores</p> <p>Sécurisation des circulations douces par le contournement de la rue de la Station, très encombrée et peu sécurisée</p> <p>Amélioration de la qualité paysagère avec le retrait des épaves</p> <p>Création d'un espace de jardin public</p>	<p>Augmentation de l'artificialisation des sols favorisant le risque de ruissellement</p> <p>Le développement de l'offre de logement induira une légère augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet au sein de son environnement urbain</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin de valoriser qualitativement le site</p> <p><u>Mesures de réduction</u> La réduction de l'artificialisation des sols avec la mutualisation du stationnement et le développement des espaces de jardins permettent de conserver une part importante de végétal dans le projet diminuant ainsi le risque de ruissellement</p> <p>Bonne intégration du bâti au sein du projet et de ses abords.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 1, rue de l'Essonne

Le projet

L'OAP a pour vocation de créer 20 à 35 logements, accompagnés d'une cellule commerciale ou un espace à vocation tertiaire. Ce bâtiment aurait une bonne intégration paysagère, dans le respect des gabarits des constructions existantes dans un parc paysager qualitatif à proximité de l'Essonne. La conservation des éléments naturels tels que la mare ou le parc permettent de conserver les vues sur celles-ci




IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 1, rue de l'Essonne


Le projet


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


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

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


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


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


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

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

Valoriser le contexte paysager très qualitatif du site

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

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

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

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

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

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



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

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 1, rue de l'Essonne

Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
<p>Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux coeurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés</p> <p>Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols</p> <p>Valoriser les fonctions spécifiques de chaque type d'espace naturel (jardins particuliers, espaces de zones humides, friches naturelles...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles</p> <p>Préserver la fonctionnalité écologique des zones humides des étangs de la vallée de l'Essonne, ainsi que les espaces de ripisylve</p> <p>Offrir un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, conforter le vivre ensemble à l'échelle de la commune</p> <p>Favoriser une mixité sociale diffuse et bien intégrée dans les différents quartiers de la commune, et notamment via les projets d'aménagement d'ensemble afin de maintenir une diversité de l'offre entre locatif privé, locatif social et accession à la propriété tout en répondant aux objectifs de la loi SRU</p> <p>Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle ci</p> <p>Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public</p>	<p>Maintenir la diversité de l'offre commerciale de la commune (du commerce de proximité à la moyenne surface commerciale, en passant par le marché) pour une réponse adaptée aux besoins des habitants</p>	<p>Prendre en compte les risques naturels dans les projets d'aménagement et dans les possibilités de construction, faisant l'objet d'un plan de prévention (les inondations de l'Essonne) ou non (cavités souterraines et ruissellement du ru de Ballancourt notamment)</p> <p>Réduire le risque inondation via un aménagement limitant fortement l'imperméabilisation des sols afin d'éviter une augmentation du risque d'inondations par ruissellement</p> <p>Valoriser les paysages de la vallée de l'Essonne.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 1, rue de l'Essonne

Le zonage



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 1, rue de l'Essonne

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Conservation et valorisation du caractère paysager et des fonctions écologiques des étangs et zones humides</p> <p>Protection, autant que possible, des espaces verts perméables</p> <p>Intégration paysagère du projet au sein du parc paysager</p> <p>Conservation des cônes de vue sur le parc paysager</p> <p>Limitation au maximum des espaces urbanisés en favorisant la reconstruction sur les espaces déjà artificialisés les plus proches de la voie, éloignés des risques.</p> <p>La localisation du projet à proximité de la gare favorise l'utilisation des transports en commun en limitant les besoins en déplacements motorisés.</p>	<p>Dégradation possible des zones humides probables et avérées à proximité</p> <p>Dégradation possible des espaces naturels et de la biodiversité associée identifiés par la ZNIEFF</p> <p>Augmentation de la population confrontée aux risques et nuisances (inondation par débordement, nuisances sonores, transport de matières dangereuses...)</p> <p>Augmentation de l'artificialisation des sols actuellement jardinés augmentant le risque de ruissellement</p> <p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Maintien d'un maximum d'espaces naturels et aquatiques pour conserver des espaces perméables dans un espace potentiellement confronté au risques d'inondations.</p> <p>La localisation du bâti se fait au plus proche de la route pour éviter tout risque d'inondation et laisser une part importante d'espaces perméables</p> <p>Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>L'OAP exige des volumétries similaires aux gabarits existants, permettant d'avoir une intégration dans son environnement efficace.</p> <p>Gestion mutualisée du stationnement et en majeure partie au sein de l'emprise des constructions pour préserver le site d'un impact paysager potentiellement fort d'un stationnement aérien</p> <p><u>Mesures de réduction</u> Réduction de l'artificialisation au strict nécessaire sur des espaces déjà majoritairement urbanisés</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Pallau

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe entre la rue Pereire et la voie ferrée sur le site accueillant plusieurs entreprises. Le ru de Ballancourt, ru souterrain sur cette partie de la commune traverse la partie sud du site d'étude. Celle-ci, composée actuellement d'une zone de stationnement est concernée par la zone bleu ciel du PPRI de la vallée de l'Essonne. Le site est concerné par un site BASIAS (IDF9100208) encore en activité. Une canalisation de TMD est identifiée le long de la rue Pereire. Le site de projet est également concerné par des nuisances sonores provoquées par les voies ferrées.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Pallau

Le projet

Le projet a pour vocation de créer 45 à 55 logements au sein d'un parc paysager. Le bâti prendra la forme de petits collectifs, intégrés dans leur environnement. Un retrait paysager le long de la voie ferrée jouera un rôle de tampon pour le bruit. Par ailleurs, les espaces de stationnement viseront une limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment en privilégiant des espaces de stationnement dans l'emprise des bâtiments et/ou la création de stationnements fortement paysagers. Enfin, la partie sud est consacrée à la réouverture du ru de Ballancourt, actuellement souterrain.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Pallau

Le projet

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



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

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



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



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

Valoriser l'aménagement paysager du site



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



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



Favoriser une réouverture future du ru de Ballancourt



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

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

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

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

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Pallau

Le PADD

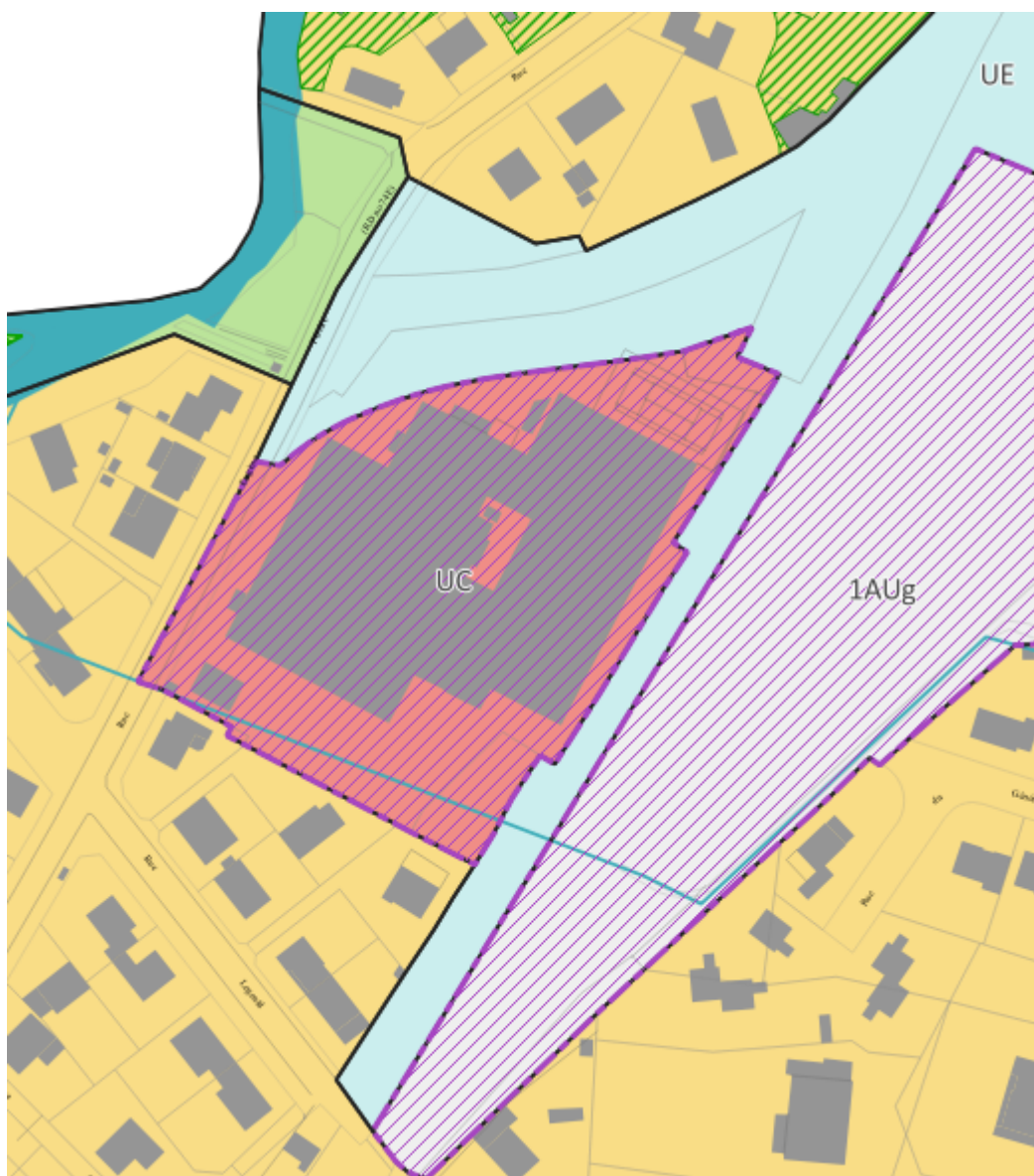
Axe 1	Axe 2	Axe 3
<p>Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés</p> <p>Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols</p> <p>Valoriser les fonctions spécifiques de chaque type d'espace naturel (jardins particuliers, espaces de zones humides, friches naturelles...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles</p> <p>Offrir un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, conforter le vivre ensemble à l'échelle de la commune</p> <p>Valoriser la présence de l'Essonne et du ru de Ballancourt comme éléments structurants de la trame bleue au sein de la commune, développer leur accessibilité</p> <p>Favoriser une mixité sociale diffuse et bien intégrée dans les différents quartiers de la commune, et notamment via les projets d'aménagement d'ensemble afin de maintenir une diversité de l'offre entre locatif privé, locatif social et accession à la propriété tout en répondant aux objectifs de la loi SRU</p> <p>Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle ci</p> <p>Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public</p>	<p>Valoriser les sentes et venelles pour favoriser les déplacements des piétons à travers le centre bourg, en valorisant leurs caractères spécifiques</p>	<p>Prendre en compte les risques naturels dans les projets d'aménagement et dans les possibilités de construction, faisant l'objet d'un plan de prévention (les inondations de l'Essonne) ou non (cavités souterraines et ruissellement du ru de Ballancourt notamment)</p> <p>Réduire le risque inondation via un aménagement limitant fortement l'imperméabilisation des sols afin d'éviter une augmentation du risque d'inondations par ruissellement</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Pallau

Le zonage



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Pallau

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>La réouverture du ru de Ballancourt sur des espaces touchés par le PPRI permet d'apporter un élément de trame bleue et un espace de fraîcheur en milieu urbain mais également un espace de stockage des eaux en cas de crue</p> <p>La création d'un parc paysager permet d'apporter un espace perméable important et joue un rôle dans la trame verte communale</p> <p>Le projet permet une valorisation paysagère par rapport à la situation existante</p> <p>La création d'un stationnement unique le long des voies permet de limiter l'artificialisation et de créer une bande de recul suffisante pour limiter les nuisances sonores liées au réseau ferroviaire</p> <p>Le projet permet une désartificialisation et une dépollution des sols ainsi qu'une réduction du trafic de poids lourds.</p>	<p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation du volume global des véhicules motorisés du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Augmentation de la population exposée au nuisances sonores provoquées par la voie ferrée, qui est néanmoins encaissée.</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Création d'un maximum d'espaces naturels et réouverture du ru pour conserver des espaces perméables dans un espace touché par des inondations</p> <p>Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>Par rapport à l'environnement urbain, le parc paysager et son couvert arboré garantiront d'autant plus la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions</p> <p><u>Mesures de réduction</u> Réduction de l'artificialisation au strict nécessaire sur des espaces déjà majoritairement urbanisés</p> <p>Un recul paysager est mis en œuvre afin de limiter l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores provenant de la voie ferrée.</p>

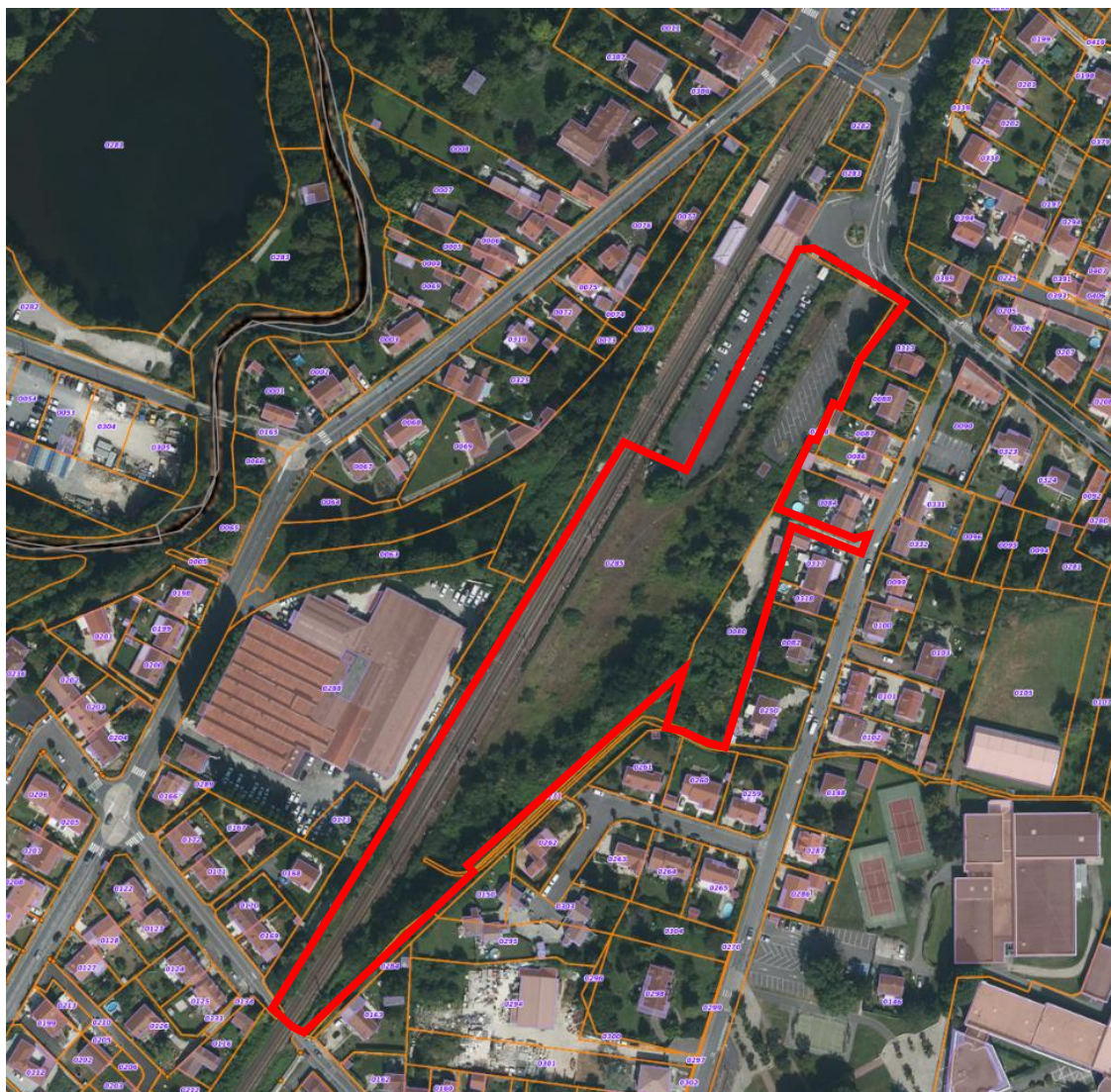
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Gare

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe au niveau de la gare de Ballancourt et les espaces naturels délaissés au sud entre l'avenue du général Leclerc et rue Legentil. Le site est touché par les nuisances sonores provoquées par les voies ferrées. La frange Est et la partie Sud du site d'étude sont traversées par le ru de Ballancourt actuellement souterrain.



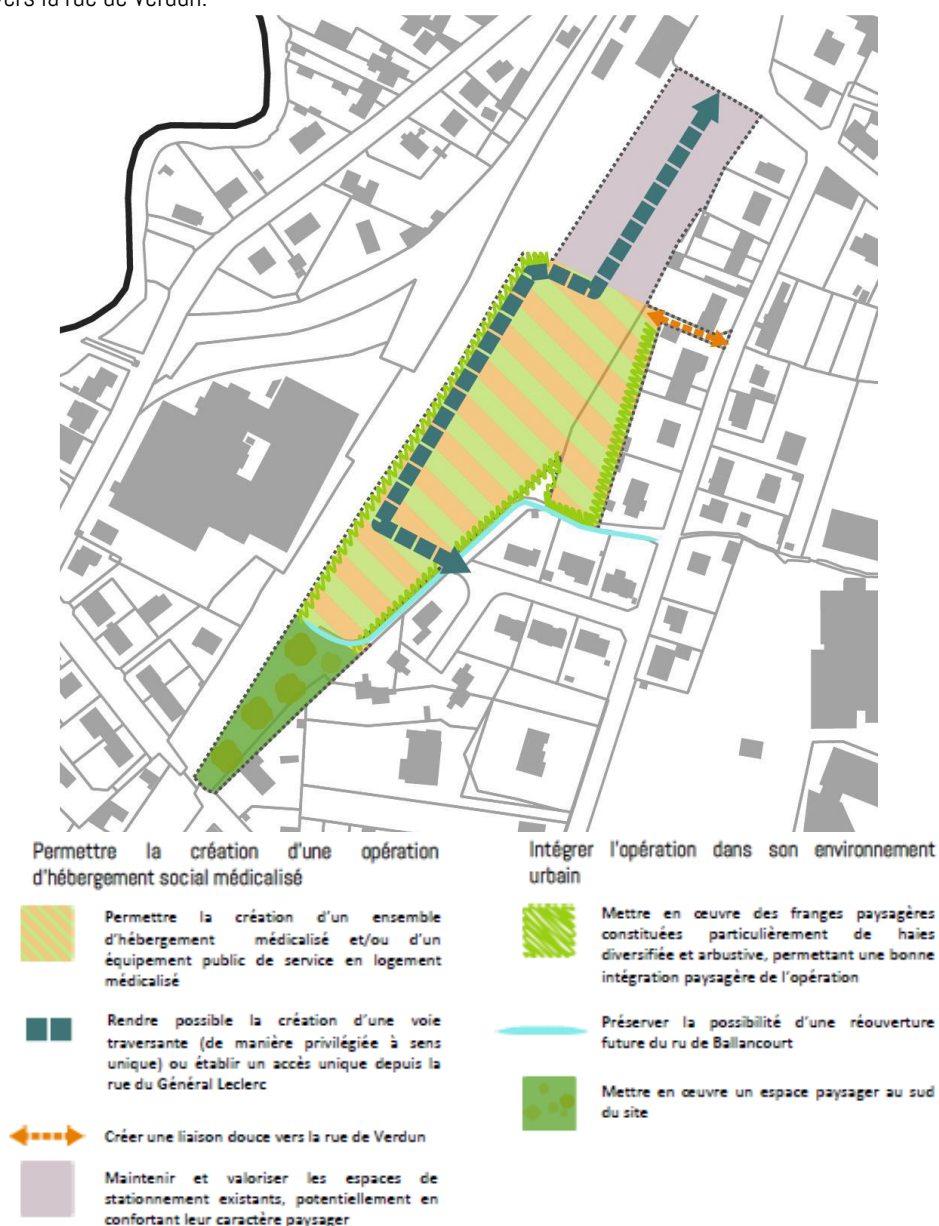
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Gare

Le projet

L'objectif de cette OAP est de créer un ensemble d'hébergement médicalisé et/ou d'un équipement public de service en logement médicalisé accompagné d'espaces verts. Le projet serait encadré par des franges paysagères afin de garantir une intégration paysagère qualitative. La partie sud du site de projet permettrait d'ouvrir un tronçon du ru de Ballancourt, afin de continuer les actions déjà menées et prévues sur d'autres OAP. Un des objectifs de cette OAP est d'améliorer la circulation en créant une voie traversante ou en établissant un accès unique depuis la rue du Général Leclerc et en créant une liaison douce vers la rue de Verdun.



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Gare

Le PADD

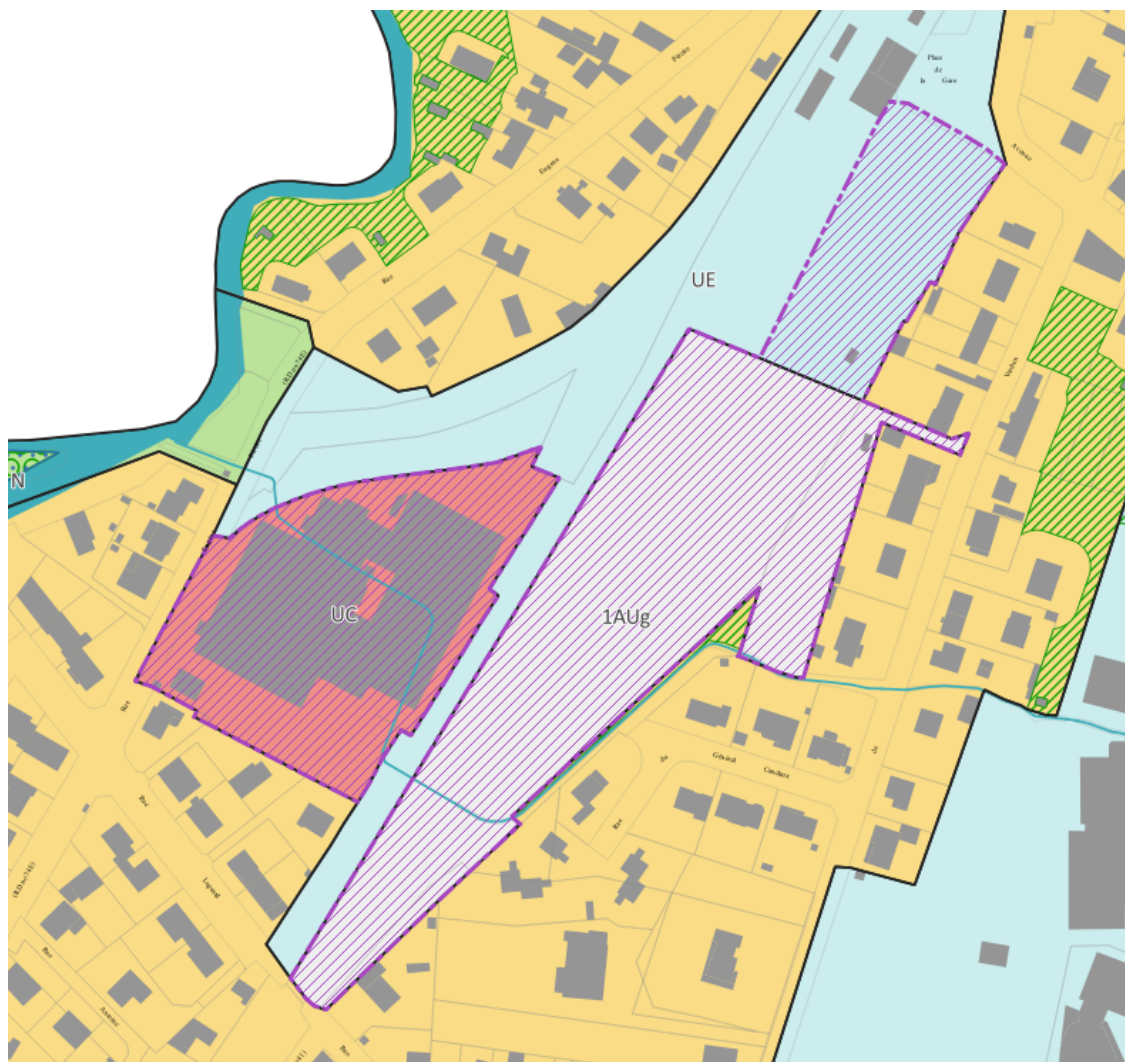
Axe 1	Axe 2	Axe 3
<p>Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux coeurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés</p> <p>Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols</p> <p>Valoriser les fonctions spécifiques de chaque type d'espace naturel (jardins particuliers, espaces de zones humides, friches naturelles...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles</p> <p>Valoriser la présence de l'Essonne et du ru de Ballancourt comme éléments structurants de la trame bleue au sein de la commune, développer leur accessibilité</p> <p>Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle ci</p> <p>Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public</p> <p>La localisation du projet à proximité de la gare favorise l'utilisation des transports en commun en limitant les besoins en déplacements motorisés.</p> <p>Encourager la mise en œuvre d'un habitat adapté à des publics spécifiques, particulièrement pour favoriser une mixité générationnelle à l'échelle de la commune (personnes âgées, jeunes ménages, personnes handicapées...), à l'exemple de la rénovation récente du Village retraite.</p>	<p>Sécuriser et favoriser les déplacements actifs à destination de l'ensemble des habitants (personnes à mobilité réduite, familles...), fluidifier les circulations et réduire les nuisances routières</p> <p>Valoriser les sentes et venelles pour favoriser les déplacements des piétons à travers le centre bourg, en valorisant leurs caractères spécifiques</p>	<p>Permettre le maintien d'une bonne capacité de stationnement à proximité des pôles d'équipements et de commerces de la commune, notamment en aménageant de nouvelles possibilités de stationnement en centre ville</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Gare

Le zonage



IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Gare

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Mise en place de franges paysagères permettant d'intégrer efficacement le projet.</p> <p>La création de liaisons douces permet d'offrir une alternative à la voiture, améliorant ainsi la qualité de l'air et diminue les nuisances sonores</p> <p>La réouverture du ru de Ballancourt permet de créer un élément de trame bleue dans un milieu urbain, jouant en faveur de la biodiversité.</p> <p>La valorisation paysagère du parking passe par une désartificialisation des sols, permettant ainsi une infiltration des eaux limitant le risque d'inondation par ruissellement.</p> <p>Utilisation d'un espace de friche et de dent creuse peu qualitative, ce qui limite la consommation d'espace.</p> <p>La localisation du projet à proximité de la gare favorise l'utilisation des transports en commun en limitant les besoins en déplacements motorisés.</p> <p>Mise en œuvre d'un espace paysager à proximité du ru en vue de sa protection</p>	<p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet</p> <p>Augmentation d'une population fragile exposée au nuisances sonores de la voie ferrée qui est néanmoins encaissée.</p> <p>Imperméabilisation des sols aujourd'hui majoritairement imperméables peu qualitatifs</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Création d'un maximum d'espaces naturels et réouverture du ru pour conserver des espaces perméables</p> <p>Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère</p> <p><u>Mesures de réduction</u> La création de liaisons douces offre une alternative aux véhicules thermiques, permettant de lutter contre les nuisances et d'améliorer la qualité de l'air</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Biodiversité et espaces naturels

	PADD
Impacts positifs	<p>De nombreuses orientations ont un impact positif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols • Rendre accessibles des espaces de jardin aux habitants, en particulier grâce à la création et l'extension des jardins familiaux et vergers publics et/ou participatifs • Valoriser la fonction du parc Imbert et des autres espaces verts publics comme lieux riches en biodiversité et de contact avec la nature pour les habitants • Conserver des espaces non jardinés pour favoriser le développement de la biodiversité autochtone au sein des espaces urbains • Valoriser les fonctions spécifiques de chaque type d'espace naturel (jardins particuliers, espaces de zones humides, friches naturelles) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles • Préserver la fonctionnalité écologique des zones humides des étangs de la vallée de l'Essonne, ainsi que les espaces de ripisylve • Valoriser la présence de l'Essonne et du ru de Ballancourt comme éléments structurants de la trame bleue au sein de la commune, développer leur accessibilité • Préserver les éléments du grand paysage en particulier les massifs forestiers, les espaces agricoles, les côteaux de l'Essonne ou encore les étangs de la Vallée de l'Essonne • Valoriser les espaces boisés du Mont et de la Butte dans leurs qualités forestières, notamment dans leur fonction d'espaces de promenade de proximité pour les habitants • Préserver le caractère végétal et arboré des quartiers d'habitat diffus en conservant les cœurs d'îlots verts et les fonds de jardin ainsi que leur visibilité depuis l'espace public • S'appuyer sur les espaces publics pour développer des continuités vertes et une présence de nature en ville, en particulier par la réouverture et la renaturation du ru de Ballancourt rue de l'Aunette, jusqu'à la rue Saint Martin
Impacts mitigés ou négatifs	La création de nouveaux projets de logements et le développement de l'offre résidentielle peuvent se faire au détriment des espaces naturels existants.
Mesures ERC	<u>Réduction</u> : Mettre en œuvre une politique d'aménagement économe du point de vue de la consommation foncière qui induise une évolution modérée de l'enveloppe urbaine dans la continuité des espaces urbains existants et limitée à 3 ha

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	OAP
Impacts positifs	<p>De nombreuses orientations ont un impact positif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conserver le caractère boisé et valoriser la transition paysagère avec le Mont • Maintenir et développer le caractère végétalisé de l'entrée de ville, en particulier par un traitement qualitatif de haies paysagères diversifiées • Préserver et valoriser les alignements d'arbres existants • Préserver et valoriser le cerisier existant ou repositionner un sujet de qualité équivalente à l'arbre existant. • Développer des espaces paysagers en cœur d'opération par des espaces de jardin privés ou partagés • Développer des franges boisées ou haies paysagères • Préserver et renforcer les continuités écologiques existantes • Conserver ou créer un parc paysager • Valoriser la présence des étangs et zones humides en les préservant de toute urbanisation • Favoriser la réouverture du ru de Ballancourt <p>La mise en place d'une OAP environnement, risques paysages permet d'identifier les éléments indispensables de la trame verte et bleue</p>
Impacts mitigés ou négatifs	La mise en place des projets de logement ou d'équipement peut se faire au détriments d'espaces naturels, support de biodiversité.
Mesures ERC	<p><u>Éviter</u> : La connaissance en amont des enjeux naturels par site de projet permet de mieux les appréhender pour éviter les impacts</p> <p><u>Réduire</u> : Les projets nécessitant la suppression d'espaces naturels sont réduits au strict minimum, permettant ainsi de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels au maximum.</p> <p><u>Compenser</u> : Certains espaces étant majoritairement artificialisés vont évoluer en ayant une part d'espaces verts de pleine terre plus importante, jouant un rôle important dans la trame verte communale</p>

	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	<p>Les espaces naturels et agricoles sont respectivement classés en zones N et A du PLU garantissant leur protection.</p> <p>Certains espaces boisés, de grande envergure, sont protégés par le dispositif des « espaces boisés classés », y interdisant toute urbanisation.</p> <p>Certains cœurs d'ilots ou espaces verts urbains sont protégés par le dispositifs des « espaces paysagers protégés », y interdisant toute nouvelle construction principale.</p> <p>L'augmentation de la part de pleine terre permet de conserver une part importante d'espaces naturels, support pour la biodiversité.</p>
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Paysage et patrimoine

	PADD
Impacts positifs	<p>De nombreuses orientations ont un impact positif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les éléments du grand paysage en particulier les massifs forestiers, les espaces agricoles, les côteaux de l'Essonne ou encore les étangs de la Vallée de l'Essonne • Valoriser les vues sur le grand paysage et les éléments identitaires de la ville, notamment sur le Mont, la Butte ou le clocher de l'église • Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci • Conforter les fonctions de centralité du cœur de bourg en s'appuyant notamment sur le projet de réaménagement de la place de l'église et en valorisant les qualités architecturales et paysagères du centre bourg, afin de conforter son caractère historique et patrimonial • Accompagner la préservation et la valorisation du château du Grand Saussay et de son parc arboré • Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti dans leur diversité (villas et maisons bourgeoises, fermes, maisons ouvrières, certains murs de clôtures, lavoir, patrimoine vernaculaire) • Permettre une évolution du bâti patrimonial dans le respect de ses caractéristiques, dans le cadre d'une adaptation aux nouveaux besoins et usages • Mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti en portant une attention spécifique sur l'évolution de leurs abords afin qu'ils ne soient pas dénaturés par leur environnement urbain • S'appuyer sur les espaces publics pour développer des continuités vertes et une présence de nature en ville, en particulier par la réouverture et la renaturation du ru de Ballancourt rue de l'Aunette, jusqu'à la rue Saint Martin • Porter une attention particulière à la qualité paysagère des entrées de ville et leur intégration dans le grand paysage • Porter une attention particulière sur les secteurs d'entrée de ville nord et sud, sur la RD 191. Garantir la préservation des principales caractéristiques paysagères du site du poney club en entrée de ville sud • Valoriser les paysages de la vallée de l'Essonne • Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels (notamment les boisements du Mont), en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et ces espaces, ainsi qu'en soignant la qualité paysagère de ces espaces d'interface • Pérenniser les activités de paintball au sud de la commune, par un dispositif réglementaire adapté et valorisant les caractéristiques paysagères de ce secteur boisé
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La possibilité de construire de nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'équipement est susceptible d'avoir des conséquences sur la disparition d'espaces naturels et agricoles, pouvant jouer un rôle dans le paysage communal. De plus, une mauvaise insertion, de mauvais gabarits ou matériaux pourraient détériorer le paysage communal et retirer l'harmonie d'un quartier.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	PADD
Mesures ERC	<p><u>Éviter</u> : Pour éviter tout risque de banalisation du paysage naturels et agricole et les éléments patrimoniaux bâtis ont été identifiés en vue de leur protection. Ils participent à l'identité de la commune.</p> <p><u>Réduire</u> : Une des orientations du PADD concerne l'intégration paysagère des nouvelles constructions et cherche à « Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain »</p>
	OAP
Impacts positifs	<p>De nombreuses orientations ont un impact positif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser les espaces publics de l'entrée de ville • Valoriser le monument aux morts dans sa fonction patrimoniale et de marqueur de l'entrée de ville • Préserver et valoriser les alignements d'arbres existants • Développer une frange boisée ou paysagère qualifiant les entrées de ville • Conserver les qualités du parc paysager • Valoriser la présence des étangs et zones humides en les préservant de toute urbanisation et en valorisant l'agrément paysager qu'ils offrent • Conserver des vues sur les espaces paysagers par la conservation d'une large partie libre de toute construction. S'appuyer sur les dénivellations pour valoriser ces vues <p>La mise en place d'une OAP environnement, risques et paysage permet d'identifier les éléments naturels intéressants d'un point de vue paysager</p> <p>L'OAP patrimoine permet d'identifier le patrimoine bâti existant sur la commune en vue de sa protection</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La construction de nouveaux logements ou équipements peut se faire au détriment d'espaces naturels existants, pouvant jouer un rôle dans le paysage urbain. De plus, ces nouvelles constructions peuvent mal s'intégrer dans leur environnement de par une mauvaise implantation, volumétrie ...</p>
Mesures ERC	<p><u>Éviter</u> : Afin de risquer une banalisation du paysage, les éléments naturels et/ou architecturaux sont identifiés dans les OAP en vue de leur protection</p> <p>De plus, les OAP viennent cadrer les volumétries et viennent proposer des solutions afin de garantir une intégration paysagère des projets plus qualitative</p> <p><u>Réduire</u> : Certaines OAP ont pour vocation de développer la zone commerciale ou de développer les équipements médicaux. Ces bâtis ont des besoins spécifiques en hauteur. Pour limiter leur impact paysager, les OAP proposent de mettre en place des franges paysagères afin de limiter l'impact du projet sur les grands paysages et abords du site.</p> <p>Sur l'ensemble des OAP, les espaces à artificialiser ont été réduits au maximum pour laisser une part importante d'espaces verts garantissant ainsi un paysage urbain moins dense.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	<p>Le PLU délimite des zones naturelles (zones N) et agricoles (zones A) qui protègent les éléments de patrimoine naturel et agricole identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces naturels (massifs boisés et zones agricoles)</p> <p>Le PLU définit aussi des outils de protection tels que les espaces paysagers (L.151-23 du Code de l'urbanisme) qui protègent notamment des jardins paysagers ainsi que les coeurs d'îlots</p> <p>Des mesures de protection des massifs boisés sont proposées à travers les outils des « espaces boisés classés » et des « lisières » permettant la protection des massifs, mais également une bande de 50m autour de ces derniers.</p> <p>Le plan de zonage identifie le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme en vue de sa conservation</p>
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Risques et nuisances

	PADD
Impacts positifs	<p>De nombreuses orientations ont un impact positif :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (cavités, ruissellement) • Limiter l'exposition des habitants aux risques en particulier le risque inondation et le risque lié à la présence de cavités souterraines • Sécuriser et favoriser les déplacements actifs à destination de l'ensemble des habitants (personnes à mobilité réduite, familles), fluidifier les circulations et réduire les nuisances routières • Poursuivre la politique de sécurisation des voies et carrefours dangereux. Faire en sorte que de nouvelles opérations ne contreviennent pas à cette politique de sécurisation des circulations routières • Continuer à développer le réseau de pistes cyclables en collaboration avec la CCVE pour permettre une sécurisation et une facilitation des déplacements à vélo, notamment pour encourager une intermodalité avec la gare • Créer de nouveaux parcs à vélos notamment au parc Imbert et à la gare. Intégrer les besoins en stationnement des cyclistes dans les nouvelles opérations de logement et dans les réaménagements d'espaces publics • Offrir une plus grande place aux piétons dans les espaces publics de la commune et en particulier au sein du centre bourg, notamment par la réfection des trottoirs de rues étroites et réduction de la vitesse des véhicules motorisés • Valoriser les sentes et venelles pour favoriser les déplacements des piétons à travers le centre bourg, en valorisant leurs caractères spécifiques • Maintenir la fonctionnalité des chemins pédestres notamment dans leur fonction d'espaces de promenade • Poursuivre la lutte pour une amélioration de la desserte de la commune par le RER D au service des mobilités des habitants, en particulier vers et depuis Paris • Agir avec la Communauté de communes pour favoriser les transports en commun de proximité en particulier pour permettre une mobilité des publics non motorisés (scolaires, personnes âgées...) • Prendre en compte les risques naturels dans les projets d'aménagement et dans les possibilités de construction, faisant l'objet d'un plan de prévention (les inondations de l'Essonne) ou non (cavités souterraines et ruissellement du ru de Ballancourt notamment) • Réduire le risque inondation via un aménagement limitant fortement l'imperméabilisation des sols afin d'éviter une augmentation du risque d'inondations par ruissellement • Moduler la constructibilité au sein des différents quartiers de la ville en fonction de la connaissance des différents risques naturels et de l'expérience d'évènements ayant eu lieu sur le territoire • Porter attention aux risques technologiques notamment les entreprises situées à proximité de la commune dans la Vallée de l'Essonne. Encourager et accompagner la dépollution du site Rodanet

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

PADD	
Impacts positifs	Poursuivre la création de bornes de recharge des véhicules électriques sur les parcs de stationnement public
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation ou d'équipement, qui peuvent être source d'artificialisation des sols par la suppression d'espaces verts perméables, ce qui aurait pour conséquence l'augmentation du ruissellement à cause de la faible infiltration des eaux. De plus, la venue d'une nouvelle population aura pour effet d'augmenter la motorisation du secteur ce qui a pour conséquence d'accentuer les nuisances sonores et de dégrader la qualité de l'air. La venue d'une population supplémentaire induit l'augmentation du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores, mais aussi aux risques naturels et technologiques
Mesures ERC	<u>Éviter</u> : La plupart des sites de projets se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. Pour ceux qui sont concernés par des risques ou nuisances, des mesures sont prévues pour les limiter et par conséquent éviter d'exposer la population aux risques et nuisances <u>Réduire</u> : Le PADD indique la volonté d'offrir une alternative à la voiture thermique en confortant les liaisons douces mais aussi en développant l'utilisation des véhicules électriques permettant ainsi d'améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores . Les risques naturels et/ou technologiques sont connus et identifiés, ce qui permet d'anticiper et d'effectuer des études préalables avant la construction pour s'en prémunir et de les prendre en compte dans les projets en ajustant la localisation du bâti.

OAP	
Impacts positifs	De nombreuses orientations ont un impact positif : <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et développer le caractère végétalisé de l'entrée de ville, en particulier par un traitement qualitatif de haies paysagères diversifiées, permettant une prise en compte des nuisances sonores. • Valoriser les espaces publics de l'entrée de ville, notamment dans le sens d'une sécurisation du carrefour • Conforter la liaison piétonne existante par un aménagement paysager adapté. Créer une nouvelle liaison interne à l'opération au sein de la frange boisée • Prendre en compte la déclivité du secteur dans l'aménagement par un traitement des eaux pluviales visant à empêcher toute augmentation du risque d'inondations par ruissellement des terrains au nord du secteur de projet • Valoriser la présence des étangs et zones humides en les préservant de toute urbanisation <p>L'OAP environnement, risque et paysage permet d'identifier les risques principaux sur la commune et permet par extension de les appréhender et de les éviter</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

	OAP
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La création de logements a pour conséquence l'augmentation potentielle du nombre de véhicules en circulation engendrant une dégradation de la qualité de l'air et une augmentation des nuisances sonores</p> <p>De manière générale, la venue d'une population supplémentaire augmentera la vulnérabilité aux différents risques présents sur la commune</p> <p>Certains sites de projets sont en partie concernés par les nuisances sonores provoquées par les infrastructures terrestres. D'autres sont concernés par des risques naturels (inondation ...) ou technologiques (TMD, Basias ...)</p>
Mesures ERC	<p><u>Éviter</u> : La plupart des sites de projets se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. Pour ceux qui sont concernés par des risques ou nuisances, des mesures sont prévues pour les limiter et par conséquent éviter d'exposer la population aux risques et nuisances</p> <p>L'OAP environnement, risque et paysage permet d'identifier les risques principaux sur la commune et permet par extension de les appréhender et de les éviter</p> <p><u>Réduire</u> : Afin de réduire l'exposition aux risques et nuisances, des dispositions sont proposées par les OAP (bande de recul, bande végétalisée, maintien des zones humides et des espaces naturels ...)</p>
	REGLEMENT/ZONAGE
Impacts positifs	<p>Les zones inondables identifiées par le PPRI sont classées en zone N du PLU, ce qui permet d'éviter d'urbaniser dans ces zones à risque.</p> <p>Des dispositions spécifiques seront annexées au PLU pour la construction sur les sols argileux.</p> <p>La mise en place d'emplacements réservés en vue du développement de liaisons douces permet d'améliorer la qualité de l'air et de réduire les nuisances sonores en offrant une alternative à la voiture</p> <p>Le PLU prend en compte les préconisations du SAGE concernant la gestion des eaux</p> <p>Un zonage N ou A permet de protéger les espaces naturels ou agricoles de grande envergure et donc de conserver des espaces perméables</p> <p>Le règlement indique une emprise au sol maximale à respecter accompagnée d'une mesure d'espace vert de pleine terre en fonction des zones urbaines, afin de conserver un maximum d'espaces verts perméables</p>
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables

PADD	
Impacts positifs	Plusieurs orientations ont un impact positif : <ul style="list-style-type: none"> Préserver la fonctionnalité écologique des zones humides des étangs de la vallée de l'Essonne, ainsi que les espaces de ripisylve. Valoriser la présence de l'Essonne et du ru de Ballancourt comme éléments structurants de la trame bleue au sein de la commune, développer leur accessibilité. Viser une performance énergétique élevée des logements, notamment dans les secteurs de projet. Réduire l'impact énergétique des équipements actuels, poursuivre la politique de rénovation thermique des équipements de la ville (renforcement de l'isolation, utilisation d'énergies renouvelables...) Poursuivre la création de bornes de recharge des véhicules électriques sur les parcs de stationnement public
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie
Mesures ERC	

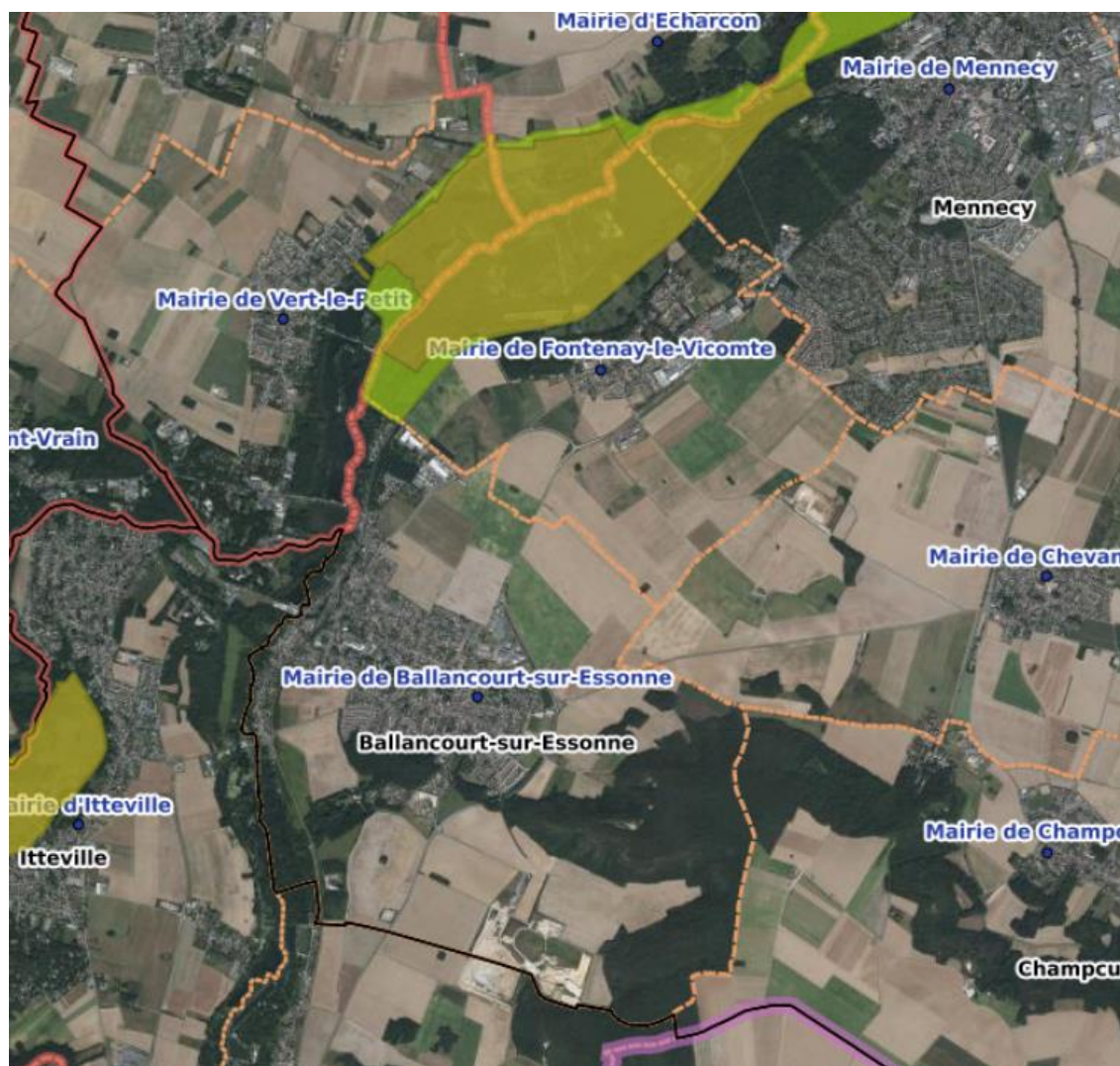
OAP	
Impacts positifs	Plusieurs orientations ont un impact positif : <ul style="list-style-type: none"> Prendre en compte la déclivité du secteur dans l'aménagement par un traitement des eaux pluviales visant à empêcher toute augmentation du risque d'inondations par ruissellement des terrains au nord du secteur de projet Valoriser la présence des étangs et zones humides en les préservant de toute urbanisation et en valorisant l'agrément paysager qu'ils offrent Favoriser une réouverture future du ru de Ballancourt
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie
Mesures ERC	

REGLEMENT/ZONAGE	
Impacts positifs	Le règlement met en place la pleine terre, ce qui permet, de renforcer les espaces d'infiltration des eaux pluviales La protection du tissu pavillonnaire permet d'encadrer le développement urbain et par conséquent de conserver une part importante d'espaces jardinés privés perméables
Impacts mitigés ou négatifs	
Mesures ERC	

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

2. Les impacts sur les sites Natura 2000

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Cependant, elle se situe en limite immédiate de deux d'entre elles se situant sur la commune de Fontenay-le-Vicomte et Vert-le-Petit. Les impacts du PLU sur ces zones Natura 2000 sont faibles car les espaces naturels à proximité de ces zones sont classés en N et sont donc par conséquent inconstructibles. Il n'y a pas d'évolution majeure sur ce secteur pouvant induire une augmentation significative de l'urbanisation. Ce sont des espaces plutôt préservés, car paysagers et soumis au risque d'inondation. De plus, les OAP sectorielles ne se situent pas dans ces secteurs. Malgré des projets à destination d'habitat, le PLU s'oriente vers une maîtrise de son espace urbain tout en conservant ses espaces naturels



V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le PLU ne serait pas adopté et les règles du PLU actuel continueraient à s'appliquer.

Afin de réaliser cette analyse, ont été étudiées les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic.

Géographie physique

Enjeu environnemental	Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p>L'altitude varie en moyenne entre + 50 m et +140 m. Le paysage est marqué par les vallées de l'Essonne et de la Juine qui se rejoignent à hauteur de Ballancourt.</p> <p>Au Sud-Est de Ballancourt le plateau calcaire est sillonné d'une barre de grès orientée Est/Ouest. Le massif gréseux est planté des boisements aisément lisibles dans le paysage. Une carrière exploitant le sable de Fontainebleau figure au pied. Le centre du village est situé sur une strate de calcaire et argiles à meulière. Le périmètre des zones de marnières potentielles délimitées par l'IGC coïncide quelque peu avec la localisation des couches d'argile verte</p> <p>Ballancourt-sur-Essonne bénéficie d'un climat océanique dégradé aux hivers frais et aux étés doux et elle est régulièrement arrosée sur l'ensemble de l'année.</p> <p>Le système de la nappe de Beauce est le principal aquifère du secteur d'étude. Il se compose des nappes de calcaires de Beauce, des sables de Fontainebleau, des calcaires de Brie et des calcaires de Champigny</p>	<p>PLU actuel</p> <p>Concernant le relief et la géologie, le PLU actuel n'a pas d'influence majeure.</p> <p>Concernant le climat, le PLU met en œuvre certaines mesures permettant de conserver une part importante d'espaces naturels, éléments importants dans la diminution des effets du phénomène d'îlot de chaleur. Le classement de certains espaces en zone N ou A permet de conserver ces espaces. De plus, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ».</p> <p>Cependant, au sein de l'espace urbain, là où le phénomène est le plus important, peu de mesures de réduction sont proposées par le PLU. Cela a pour conséquence une augmentation des divisions parcellaires, une densification du bâti, une disparition progressive des espaces verts urbains et une augmentation de l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Projet de PLU</p> <p>Concernant le relief et la géologie, le projet de PLU n'a pas d'influence sur ces facteurs.</p> <p>Concernant le climat, le projet de PLU accentue les mesures prises par le PLU actuel comme par exemple l'emprise maximale des constructions et vient les compléter avec le coefficient de pleine terre, ainsi que la préservation de nombreux espaces par la création d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme (Espaces Paysagers Protégés). Ces éléments permettent de limiter les espaces dont l'albedo est élevé contribuant à former les îlots de chaleur urbains.</p> <p>La mise en place des espaces paysagers protégés permet de conserver une part importante d'espaces verts urbains, jouant un rôle majeur dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur.</p> <p>Le projet de PLU permet la réouverture du ru de Ballancourt, offrant un nouvel îlot de fraîcheur urbain.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Biodiversité et trame verte et bleue

Enjeu environnemental	Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p>La commune de Ballancourt-sur-Essonne est concernée par trois ZNIEFF de type 1 (secteur de superficie limitée, caractérisé par son intérêt biologique remarquable), et une ZNIEFF de type 2 (secteur plus vaste englobant des ensembles écologiques riches)</p> <p>La commune n'est pas concernée par une zone Natura 200, mais se situe en limite directe sur la commune de Fontenay-le-Vicomte</p> <p>1077 taxons terminaux identifiés au sein de la commune. La plupart d'entre eux sont indigènes.</p> <p>La commune recense 2 réservoirs de biodiversité : l'Essonne pour la trame bleue et le Mont pour la trame verte. Ces deux réservoirs sont traversés par des corridors fonctionnels. C'est-à-dire qu'ils sont empruntés ou susceptibles d'être empruntés par la faune de cette sous trame. Pour relier les réservoirs de biodiversité, plusieurs sous trames entrent en jeu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La sous trame boisée qui est fonctionnelle - La sous trame herbacée qui est à fonctionnalité réduite <p>Concernant les objectifs identifiés par le SRCE, la départementale apparaît comme un obstacle à réaménager ou restaurer au niveau des infrastructures de transports les plus fractionnantes (création de passages à faune). Des zones humides et des secteurs de concentration de mares et mouillères sont visibles au sein du lit majeur de l'Essonne. Les corridors alluviaux se trouvant à proximité sont à restaurer contrairement à ceux qui se trouvent en milieu naturel qui sont eux à préserver.</p>	<p>PLU actuel</p> <p>Les grands espaces naturels et agricoles sont classés en zones N et A afin de garantir leur protection.</p> <p>De plus, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ».</p> <p>Cependant, le PLU actuel ne prend pas en compte les éléments de la trame verte et bleue. Ces espaces peuvent être altérés voire peuvent être voués à disparaître car non protégés par le PLU. De ce fait, une augmentation de la fragmentation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'une détérioration de la fonctionnalité des corridors écologiques sont possibles.</p> <p>Au sein de l'espace bâti, les mesures existantes ne restreignent pas assez efficacement les divisions parcellaires, ce qui a pour effet une augmentation de l'artificialisation des sols et une diminution des cœurs d'îlots, support de la trame verte en milieu urbain.</p>
	<p>Projet de PLU</p> <p>Le PADD du projet de PLU conforte les éléments du PADD du PLU actuel. Cependant, il apporte des précisions et des compléments avec notamment la prise en compte des éléments composant la trame verte et bleue et le développement ou le maintien de supports de biodiversité</p> <p>Une OAP thématique « environnement, risques et paysage » est réalisée, permettant d'identifier l'ensemble des composantes essentielles à la dispersion des espèces (réservoirs, corridors ...).</p> <p>Concernant le zonage, le projet de PLU conforte et accentue la protection des éléments repérés au PLU actuel. En effet, les zones N et A restent majoritaires sur le territoire et tendent à le rester. Cependant les protections environnementales (espace boisé classé et espaces paysagers protégés) sont fortement consolidées en vue de la préservation des grands éléments naturels et agricoles, mais également de la nature en ville</p> <p>Les dispositions prévues par le PLU permettent de cadrer plus efficacement les divisions parcellaires, d'augmenter la part des espaces verts via l'augmentation de la pleine terre permettant de préserver les cœurs d'îlots, support important de la trame verte en milieu urbain</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Paysage

Enjeu environnemental	Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p><u>La commune s'inscrit dans les paysages de la Brie dont les atouts et caractéristiques sont les suivants (source schéma départemental des paysages):</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - de grands plateaux uniformes, creusés par les vallées de l'Yerres et de l'Essonne, qui marquent le début de la Brie agricole ; - de vastes étendues agricoles en openfield, des horizons lointains ; - une urbanisation dense de la vallée de l'Yerres mais une présence végétale très forte : une vallée jardinée ; - un patrimoine architectural et urbain très riche dans la vallée de l'Yerres ; - les vastes méandres de la vallée de l'Yerres ; - la forêt de Sénart, un immense espace boisé urbain. <p>A l'échelle communale, de nombreux motifs entrent en jeu dans la formation des paysages de Ballancourt-sur-Essonne.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le motif emblématiques à travers le Mont - Les motifs de charpente avec le couloir de l'Essonne, qui, outre la présence de la rivière inscrite dans le nom même du village, attire et contraste avec le reste du paysage de plateau et le corridor boisé entre la Butte au Mont et le Mont jusqu'à l'Essonne <p>Les motifs secondaires qui émaillent le paysage de leurs formes particulières, qui par l'épaisseur, la densité et la couleur de leurs boisements, se détachent de l'horizon plane du plateau agricole. D'un autre point de vue, celui de la culture et de l'Histoire, le Château du Grand Saussay représente à sa manière un des motifs de détails de Ballancourt-sur-Essonne.</p>	<p>PLU actuel</p> <p>Le PADD identifie les grands ensembles paysagers à savoir les espaces agricoles et boisés</p> <p>De par le zonage A ou N, le règlement protège les grandes entités paysagères de la commune.</p> <p>Concernant la nature en ville, peu d'éléments permettent de protéger les éléments naturels, jouant un rôle dans la qualité de vie et sur le paysage urbain. De ce fait, avec les divisions parcellaires, les espaces verts privés disparaissent et laissent apparaître un paysage urbain plus dense et banalisé</p> <p>Le zonage n'identifie pas de patrimoine bâti sur la commune, ce qui peut avoir pour effet la disparition de certains bâti ayant un attrait paysager et une banalisation du bâti.</p> <p>Projet de PLU</p> <p>Le projet de PLU reprend les éléments du PLU actuel et vient les conforter.</p> <p>Le PADD conforte les grands éléments de paysage, mais vient également identifier les éléments plus ponctuels, jouant un rôle non négligeable dans le paysage de la commune, comme le patrimoine naturel à travers les arbres remarquables et les alignements d'arbres et le patrimoine bâti à travers le bâti traditionnel. Des cônes de vue ont également été identifiés dans l'OAP « L'environnement, les risques et les paysages ».</p> <p>Les orientations des OAP favorisent une bonne intégration paysagère et mettent en œuvre des orientations visant à promouvoir un faible impact paysager</p> <p>A propos de la nature en ville, le projet permet de limiter les divisions parcellaires et impose une emprise au sol maximale, un coefficient de pleine terre minimum et certains cœurs d'îlots sont identifiés par les espaces paysagers protégés. Ces mesures permettent de conserver des espaces naturels contribuant à la qualité du paysage urbain.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Risques et nuisances

Enjeu environnemental	Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p><u>Le pollution du sol</u> BASOL : 2 sites recensés (RODANET et ACE-BCI) BASIAS : 28 entreprises localisées</p> <p><u>Le transport de matières dangereuses</u> La commune est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses. En effet, elle est traversée par une canalisation sous pression de transport de gaz exploitée par la société GRT gaz</p> <p><u>Les installations classées pour l'environnement</u> Les ICPE présentes sur la commune ne sont pas classées Seveso</p> <p><u>Risque lié aux carrières</u> Au nord de la commune, au lieu-dit de la Chapelle de Paleau, le sous-sol est fragilisé par la présence d'anciennes carrières liées à l'exploitation souterraine de calcaire. Leur simple recensement vise à sensibiliser les pétitionnaires quant à l'instabilité des sols, creusé par des galeries. Le secteur de la Remise de Boigny est également concerné par la présence d'anciennes carrières. Il est à noter que la commune est également concernée par une carrière de sablon actuellement ouverte qui, à l'écart des espaces urbanisés, n'engendre pas de risque particulier pour les habitants.</p> <p><u>Les nuisances sonores</u> La RD191, la RD174, une portion de la RD17 et la ligne du RER produisent des nuisances sonores jusqu'à 100 m de part et d'autre des voies. Une grande partie de la RD17 produit des nuisances jusqu'à 30m de part et d'autre de la voie.</p> <p><u>La qualité de l'air</u> Il en ressort que 143 jours montrent une qualité de l'air moyenne, 40 jours de qualité de l'air dégradée et 8 jours de qualité de l'air moyenne. La qualité de l'air à Ballancourt-sur-Essonne apparaît globalement satisfaisante.</p>	<p>PLU actuel</p> <p>Le PADD identifie des liaisons douces à conforter et d'autres à développer au sein du bourg et entre les hameaux. Ces mesures sont reprises dans le plan de zonage et permettent de proposer une alternative aux véhicules thermiques, ce qui aurait pour effet de limiter les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air</p> <p>Le maintien des grands espaces naturels et agricoles par le classement en zone A ou N permet de limiter les risques d'inondations pluviales par infiltration des eaux.</p> <p>Les divisions parcellaires ont plusieurs effets néfastes comme l'augmentation de l'artificialisation des sols aggravant le ruissellement des eaux pluviales. De plus, cette densification peut se faire dans des espaces concernés par des risques et nuisances, augmentant ainsi la vulnérabilité de la population ballancourtoise</p> <p>Les OAP sectorielles intègrent peu la dimension environnementale et paysagère, ce qui peut aboutir à des projets ayant une artificialisation des sols trop importante, jouant un rôle dans le ruissellement des eaux pluviales</p> <p>Projet de PLU</p> <p>Le projet de PLU reprend les grandes lignes du zonage et du PADD concernant les liaisons douces et le classement des espaces naturels en zone N et agricoles en zone A</p> <p>Le risque d'inondation identifié par le PPRI est intégré dans le PLU au travers de ces espaces en zone N inconstructibles</p> <p>Une OAP thématique « environnement, risques et paysage » est proposée par le PLU, ce qui permet d'en prendre connaissance, de l'appréhender, de l'éviter ou de le prendre au mieux dans les nouvelles constructions</p> <p>La protection des cœurs d'îlot permet de conserver une part importante d'espaces perméables limitant par conséquent les rejets dans les réseaux.</p> <p>Les OAP sectorielles intègrent la dimension environnementale en proposant le maintien, ou la création d'espaces naturels, permettant d'avoir une surface minimale consacrée à l'infiltration des eaux</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Enjeu environnemental	Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p><u>Le pollution du sol</u> BASOL : 2 sites recensés (RODANET et ACE-BCI) BASIAS : 28 entreprises localisées</p> <p><u>Le transport de matières dangereuses</u> La commune est exposée au risque lié au transport de matières dangereuses. En effet, elle est traversée par une canalisation sous pression de transport de gaz exploitée par la société GRT gaz</p> <p><u>Les installations classées pour l'environnement</u> Les ICPE présentes sur la commune ne sont pas classées Seveso</p> <p><u>Risque lié aux carrières</u> Au nord de la commune, au lieu dit de la Chapelle de Paleau, le sous-sol est fragilisé par la présence d'anciennes carrières liées à l'exploitation souterraine de calcaire. Leur simple recensement vise à sensibiliser les pétitionnaires quant à l'instabilité des sols, creusés par des galeries. Le secteur de la Remise de Boigny est également concerné par la présence d'anciennes carrières. Il est à noter que la commune est également concernée par une carrière de sablon actuellement ouverte qui, à l'écart des espaces urbanisés, n'engendre pas de risque particulier pour les habitants.</p> <p><u>Les nuisances sonores</u> La RD191, la RD174, une portion de la RD 17 et la ligne du RER produisent des nuisances sonores jusqu'à 100 m de part et d'autre des voies. Une grande partie de la RD17 produit des nuisances jusqu'à 30m de part et d'autre de la voie.</p> <p><u>La qualité de l'air</u> Il en ressort que 143 jours montrent une qualité de l'air moyenne, 40 jours de qualité de l'air dégradée et 8 jours de qualité de l'air moyenne. La qualité de l'air à Ballancourt-sur-Essonne apparaît globalement satisfaisante.</p>	<p>Projet de PLU</p> <p>Des mesures ont été prises pour limiter les divisions parcellaires en imposant une emprise au sol maximale, des implantations spécifiques et un coefficient de pleine terre minimum. Ces mesures permettent de conserver des espaces naturels contribuant à l'infiltration des eaux à la parcelle pour limiter le ruissellement des eaux.</p> <p>Des emplacements réservés à destination du développement des liaisons douces permettent d'améliorer la qualité de l'air et de diminuer les nuisances sonores dans le cœur de village.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Les réseaux d'assainissement et les déchets

Enjeu environnemental	Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p><u>L'eau potable</u> La commune adhère au Syndicat Intercommunal d'Aménagement, de Rivières et du Cycle de l'eau - eau potable : Grand Hurepoix. L'origine de l'eau potable exploitée par la commune est d'origine superficielle (rivière Essonne) et souterraine (trois forages déclarés d'utilité publique) traitée à la station d'Itteville. Il n'y a pas de puit de captage sur le territoire de Ballancourt-sur-Essonne. Les forages permettent d'assurer la desserte en eau dans les conditions sanitaires et d'hygiène satisfaisantes à partir de la nappe de la craie.</p> <p><u>L'assainissement</u> Ballancourt-sur-Essonne est adhérente au SIARCE (Syndicat intercommunal d'aménagement, de réseaux et de cours d'eau) et est dotée d'un schéma directeur d'assainissement élaboré en 2009. L'ensemble de la commune est ainsi en assainissement collectif, exceptée l'allée des Mésanges. Néanmoins, des problèmes de raccordement existent sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p><u>La gestion des déchets</u> Depuis le 1er janvier 2006, la compétence de l'élimination et la valorisation des déchets a été confiée à la CCVE. Le ramassage des ordures ménagères est effectué par le Syndicat Intercommunal de ramassage et de Collecte des Ordures Ménagères (SIRCOM), et le traitement est assuré par le SIREDOM à l'usine de Brasseux (CITD), situé à Vert-le-Grand. La déchetterie est implantée au lieu-dit la Vallée dans une zone rurale en retrait des zones pavillonnaires. L'accès est réservé aux particuliers résidant sur le territoire du SIREDOM et aux habitants de certaines communes limitrophes ayant signé une convention d'utilisation du réseau. A Ballancourt, on trouve un total de 16 points d'apport volontaire répartis sur la commune</p>	<p>PLU actuel</p> <p>L'artificialisation des sols induite par la multiplication des divisions parcellaires aggrave le ruissellement des eaux pluviales de par la disparition des espaces perméables. De plus, le développement diffus de l'urbanisation, non cadré par des OAP ne permet pas de mutualiser les réseaux et les récoltes des déchets</p> <p>Projet de PLU</p> <p>Le projet de PLU reprend les éléments du PLU actuel et vient les conforter à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La conservation des milieux en eau prévue par le PADD et l'OAP « environnement, risques et paysage » qui joue un rôle dans le stockage et la régulation des eaux pluviales - La limitation des divisions parcellaires en imposant une emprise au sol maximale, des implantations spécifiques et un coefficient de pleine terre minimum. Ces mesures permettent de conserver des espaces naturels contribuant à l'infiltration des eaux à la parcelle pour limiter le ruissellement des eaux. <p>Le projet de PLU sera en accord avec les préconisations du SAGE.</p> <p>De plus, la réduction du développement des projets en habitats diffus au bénéfice de projets encadrés par des OAP et groupés permettent d'avoir une meilleure gestion des eaux usées, pluviales et des déchets.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Les énergies renouvelables

Enjeu environnemental	Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p><u>Le potentiel éolien</u> Il existe des zones favorables à l'implantation des éoliennes sur le territoire communal. En effet, certains espaces agricoles à l'est et une partie de la forêt de la Butte sont concernés. Selon le SRE, ces zones sont favorables pour l'implantation des éoliennes sous réserve d'études locales. Par ailleurs, d'autres espaces sont également favorables mais avec des contraintes fortes. Ces zones concentrent des contraintes et nécessitent des études particulières adaptées. Enfin, la partie urbanisée et les espaces agricoles au sud sont défavorables à l'implantation d'éoliennes.</p> <p><u>Le potentiel solaire</u> Le potentiel énergétique moyen en kWh thermique par an et par m² est de 1 220 à 1 350 kWh d'énergie récupérable par an. L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement en Essonne est suffisant</p> <p><u>Le potentiel géothermique</u> Le BRGM, l'ADEME, la région Île de France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes Le potentiel géothermique sur le territoire de Ballancourt est moyen à fort (pour les nappes superficielles)</p>	<p>PLU actuel</p> <p>L'utilisation des énergies renouvelables est tolérée à condition qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants</p> <p>Projet de PLU</p> <p>Dans le PADD du projet de PLU, l'utilisation des énergies renouvelable est renforcée en réduisant l'impact énergétique des équipements actuels. De plus, l'économie des énergies fossiles est proposée à travers la création d'une ou plusieurs aires de covoiturage et la création de bornes de recharge des véhicules électriques</p> <p>Les futurs projets seront sobres énergétiquement, avec un ensoleillement important pour limiter la consommation énergétique</p> <p>Le site de carrière autorise la création d'installations de production d'énergie et notamment solaire afin d'optimiser l'artificialisation des sols due à cette activité.</p>

VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

VI. L'analyse des solutions de substitutions raisonnables

1. Champ d'application géographique du plan local d'urbanisme

Le PLU est extrêmement cadré par la loi, transcrite par le Code de l'urbanisme, ainsi que par les documents de rang supérieur à l'image du SDRIF. Ce cadrage ne permet que très peu de marge de manœuvre. Le SDRIF impose une densification spécifique au sein des zones urbaines et la loi définit les modalités de mise en oeuvre du diagnostic foncier dans le cadre du PLU, visant à optimiser et densifier les zones urbaines.

L'analyse des sites potentiellement mutables à l'occasion du diagnostic foncier a ainsi permis de se pencher sur des potentiels d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine. Ces potentiels ont par la suite été confrontés aux enjeux écologiques et paysagers, de la commune de Ballancourt-sur-Essonne. Le faible potentiel foncier disponible induit un renouvellement urbain.

C'est ainsi que certains sites, d'abord identifiés comme potentiellement mutables, ont finalement été abandonnés pour des raisons écologiques. Le PLU doit répondre à des besoins. Ces besoins sont décrits dans le diagnostic et transcrits en enjeux. Ces enjeux ont permis de définir les objectifs du PADD et ainsi transcrire un dispositif réglementaire mettant en musique ces objectifs

2. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale

Le projet de PLU se veut vertueux en laissant le plus de place à l'environnement. Au sein des secteurs d'OAP, les surfaces artificialisées reprennent, lorsque c'est possible, les emprises existantes. Dans le cas contraire, les surfaces artificialisées correspondent uniquement au besoin du projet afin de limiter au maximum les surfaces imperméables.

De plus, les projets d'OAP limitent l'imperméabilisation des sols en créant et en conservant des espaces verts ou en mutualisant les espaces de stationnement.

La localisation des bâtiments a été analysée, de sorte à ce qu'ils ne soient pas un obstacle pour la préservation du paysage, des fonctionnalités de la trame verte et bleue.

Le règlement et le zonage ont été revus pour correspondre au mieux à la réalité en protégeant les espaces naturels et agricoles par les zones N et A et les espaces verts publics ou privés par les espaces paysagers protégés.

VII. Les indicateurs de suivi

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs devront, dans la mesure du possible, couvrir les principaux domaines abordés par les orientations du PADD (démographie, logement activité économique et environnement). Dans le cadre de l'évaluation environnementale, seuls les critères ayant un impact sur l'environnement seront pris en compte.

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial																					
La qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> Concentration des polluants : <ul style="list-style-type: none"> dioxyde d'azote Monoxyde d'azote Particules 10 µm 	AirParif	Annuelle	La qualité de l'air est globalement bonne. (307 jours de bonne ou moyenne qualité de l'air)																					
Le bruit (nuisances sonores)	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances Nombre de voies bruyantes 	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Axe</th> <th>Catégorie</th> <th>Largeur affectée par le bruit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD191</td> <td>3</td> <td>100m</td> </tr> <tr> <td>RER D</td> <td>3</td> <td>100m</td> </tr> <tr> <td>RD17</td> <td>3 et 4</td> <td>30 à 100m</td> </tr> <tr> <td>RD74</td> <td>3</td> <td>100m</td> </tr> <tr> <td>RD174</td> <td>4</td> <td>30m</td> </tr> <tr> <td>RD17</td> <td>4</td> <td>30m</td> </tr> </tbody> </table>	Axe	Catégorie	Largeur affectée par le bruit	RD191	3	100m	RER D	3	100m	RD17	3 et 4	30 à 100m	RD74	3	100m	RD174	4	30m	RD17	4	30m
Axe	Catégorie	Largeur affectée par le bruit																							
RD191	3	100m																							
RER D	3	100m																							
RD17	3 et 4	30 à 100m																							
RD74	3	100m																							
RD174	4	30m																							
RD17	4	30m																							
Les risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> Arrêtés de catastrophe naturelle Nombre d'installations classées SEVESO Nombre d'ICPE Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS) Carrière en activité Nombre d'axe de transports de matières dangereuses 	Prim.net INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans	<p>2 arrêtés de catastrophe naturelle lié à la sécheresse depuis 1990</p> <p>1 arrêté de catastrophe naturelle lié à des Inondations et/ou coulées de boue depuis 1999</p> <p>1 arrêté de coulées de boue depuis 1982</p> <p>4 arrêtés de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols depuis 1997</p> <p>23 sites BASIAS et 3 sites BASOL</p> <p>4 ICPE non SEVESO</p> <p>1 carrière</p> <p>1 canalisation de gaz à haute pression</p>																					
Préservation du patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> Permis de construire et autorisations d'urbanisme concernant les éléments de patrimoine identifiés ou des terrains voisins Perception qualitative de la valorisation du patrimoine 	Données communales	3 ans	Les éléments de patrimoine identifiés le sont au regard de leurs caractéristiques actuelles comme représentatifs du patrimoine ballancourtois																					

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
Traitement et gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) Evolution du nombre de déchets récoltés et traités Nombre de PAV 	CCVE SIRCOM	Annuelle	16 Points d'apport volontaire
La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour Types d'accessoires du réseau d'assainissement Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau Nombre d'abonnés 	Commune ARS SIARCE	Annuelle	Qualité de l'eau respectant les normes en 2018 2410 abonnés en 2017 287 542 mètres cubes collectés 281 654 mètres cubes transportés 597 avaloirs et grilles 1550 regards 10 vannes 5 séparateurs d'hydrocarbures 2 dessableurs
Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) Espaces paysagers protégés Superficie des zones A Superficie des zones N 	Commune	Annuelle	295,28 ha 29,63 ha 341,5 ha 394,3 ha
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	<ul style="list-style-type: none"> Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet Préservation / amélioration de la qualité paysagère des différents sites de la commune 	Commune DDT 91	Annuelle	À définir projet par projet
Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME Surface disponible à l'implantation de panneaux solaires Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables 	Institut Paris Région et Commune	Annuelle	28 installations solaires photovoltaïques existantes en 2022 106 045 m ² de toiture disponible
Population	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'habitants 	Insee	3 ans	7706, INSEE 2020
Logements	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements 	Insee	3 ans	3250 résidences principales au 1 ^{er} janvier 2022
Logements vacants	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements vacants 	Insee	3 ans	7% de logements vacants selon l'INSEE 2020
Logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> Nombre de logements sociaux 	État	Annuelle	Environ 20,2% de logements sociaux en 2020
Artificialisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> Espaces construits artificialisés 	MOS (IPR) Constat des nouvelles opérations de logement (Commune)	Annuelle	254 ha en 2017 (MOS)

2.4. Résumé non technique de l'évaluation environnementale

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 29 février 2024



Sommaire

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme	p. 4
II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire	p. 6
III. L'articulation avec les documents supra-communaux	p. 9
1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadres	p. 10
2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets	p. 11
3. Les documents relatifs aux risques et nuisances	p. 12
4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie	p. 13
5. Les documents relatifs aux déplacements	p. 13
IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU	p. 14
1. Le plan de zonage	p. 15
2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	p. 16
V. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement	p. 36
1. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement	p. 37
2. Les impacts sur les sites Natura 2000	p. 40
3. Les perspectives d'évolution de l'environnement	p. 41
VI. Analyse des solutions de substitution raisonnables	p. 46
VII. Les indicateurs de suivi	p. 48

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

I. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

1. Le cadre juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme

La Loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

La plupart des procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale ; c'est le cas notamment des procédures d'élaboration et de révision de PLU (article R122-17, I, 48° du Code de l'Environnement).

Le Code de l'urbanisme a évolué depuis l'entrée en application de ses articles R104-33 à R104-37

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Topographie, géologie, climat, hydrologie		
<p>Climat doux et favorable</p> <p>Hydrographie superficielle développée sous forme de cours d'eau ou de rus</p> <p>Des zones humides avérées importantes à proximité de l'Essonne</p>	<p>Topographie marquée pouvant favoriser certains risques</p>	<p>Préservation de la ressource en eau superficielle en qualité et en quantité</p>
Paysage, biodiversité et trame verte et bleue		
<p>Une trame verte et bleue développée (présence de réservoirs et corridors) et continue</p> <p>Des zones humides probables identifiées</p> <p>Une biodiversité importante mais fragile</p> <p>Topographie marquée offrant des perspectives paysagères intéressantes</p> <p>Présence de plusieurs ZNIEFF et proximité avec un site Natura 2000</p>	<p>Des obstacles anthropiques à la TVB</p> <p>Plusieurs obstacles à l'écoulement identifiés sur l'Essonne, principal acteur de la trame bleue</p>	<p>Conserver la nature en ville pour conforter la trame verte</p> <p>Conserver les espaces naturels de grande envergure</p> <p>Valoriser la TVB</p> <p>Apporter une attention particulière à la volumétrie des constructions pour conserver une qualité paysagère</p> <p>Conforter la trame verte sur les espaces d'interface entre les grands massifs boisés</p> <p>Conserver les grands cônes de vue</p>

II. Synthèse des enjeux environnementaux du territoire

Atouts	Faiblesses	Enjeux
Risques et nuisances		
<p>Une part importante de la population peu/pas exposée aux risques d'inondation par débordement, retrait-gonflement des argiles, TMD, pollution des sols et pollution atmosphérique</p> <p>Bonne qualité de l'air</p>	<p>Exposition moyenne au risque de retrait-gonflement des argiles sur une partie de la commune</p> <p>2 sites Basol et 28 sites Basias</p> <p>1 axe de transport de matières dangereuses</p> <p>5 ICPE non Seveso</p> <p>1 carrière</p> <p>La RD 191, la RD 174, une portion de la RD 17 et la ligne du RER produisent des nuisances sonores jusqu'à 100 m de part et d'autre des voies. Une grande partie de la RD 17 et de la RD 191 produit des nuisances jusqu'à 30 m de part et d'autre de la voie</p>	<p>Se prémunir des nuisances sonores par isolation phonique des bâtis</p> <p>Améliorer la qualité de l'air (développement des modes de transport moins polluants...)</p> <p>Effectuer des études préalables avant construction sur les sols argileux</p> <p>Conserver des espaces perméables importants dans les espaces pavillonnaires et au sein des sites de projets pour permettre l'infiltration des eaux</p> <p>Limiter les constructions dans les secteurs concernés par le PPRI</p>
La gestion des déchets et la ressource en eau		
<p>Une eau potable en quantité et en qualité suffisantes</p> <p>Collecte des déchets ménagers et recyclés</p> <p>Possibilité de déposer les encombrants et certains déchets dans une déchetterie</p> <p>Un réseau d'assainissement calibré aux besoins communaux</p> <p>Plusieurs points d'apports volontaires disponibles pour le verre, papier, textile et emballages</p>	<p>Une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement dans le temps</p> <p>Augmentation du volume de déchets dans le temps</p>	<p>Maitriser l'assainissement et favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle</p> <p>Maitriser l'artificialisation des sols et protéger les espaces de pleine terre pour favoriser l'infiltration des eaux</p> <p>Gérer raisonnablement la ressource en eau dans un contexte de changement climatique</p>
Le potentiel énergétique		
<p>Gisement solaire exploitable sur la commune</p> <p>Potentiel géothermique fort à très fort sur la commune</p> <p>Phénomène d'îlot de chaleur atténué et ciblé sur la commune</p>	<p>Potentiel solaire peu exploité</p> <p>Potentiel de biomasse peu exploité</p>	<p>Proposer l'utilisation des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions et permettre la production pour les logements existants tout en préservant le paysage</p>

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

1. Les documents d'urbanisme et d'aménagement cadre

Le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

Le PLU prend en compte les orientations du SDRIF qui sont positives d'un point de vue environnemental. En effet, le PLU a pour volonté de protéger les espaces naturels sur la commune qu'ils soient publics comme les parcs et jardins ou privés comme les cœurs d'îlots végétalisés et de limiter l'artificialisation des sols en maîtrisant les mutations parcellaires. De plus, le ru de Ballancourt est en projet de réouverture, permettant d'introduire une trame bleue au sein de l'espace bâti. Les continuités écologiques sont identifiées par le PADD en vue de leur protection et valorisation. La valorisation des espaces verts existants et la création de nouveaux espaces verts publics permettent de renforcer la trame verte et bleue. A propos des OAP, une OAP thématique « environnement, risques et paysage » permet de conforter les éléments structurants de la TVB.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de communes du Val d'Essonne

Le projet de PLU répond aux priorités du SCoT. En effet, les OAP sont majoritairement à vocation de logement, dont une partie en logement pour permettre un parcours résidentiel complet. Il y a néanmoins une OAP consacrée à un équipement de santé à proximité de la Gare. Ces projets sont dimensionnés de manière à garder une part d'espaces verts importante, composante essentielle dans la qualité de vie tout en permettant de proposer une offre foncière adaptée aux besoins des habitants (logements sociaux, mixité générationnelle, logement adapté aux personnes porteuses d'un handicap ...).

La protection des espaces naturels et agricoles via le zonage (zones A et N) et par les prescriptions du règlement à travers les espaces boisés classés ou les espaces paysagers protégés permettent de protéger efficacement les grands éléments naturels et agricoles, mais aussi d'une échelle plus petite avec les parcs urbains ou les cœurs d'îlots.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

L'OAP « environnement, risques et paysage » est définie sur l'ensemble du territoire communal qui dispose d'une qualité exceptionnelle en matière écologique. L'ensemble des secteurs de biodiversité repérés regroupent les éléments identifiés à l'échelle régionale par le SDRIF et le SRCE et trouvent ainsi une cohérence dans cette OAP. Le classement en zones N et A et l'utilisation des protections paysagères (espaces boisés, lisières classés et espaces paysagers protégés) accompagnent cette OAP pour une préservation optimale.

Les abords de l'Essonne, soumis aux inondations sont classés en zone N du PLU, ce qui permet d'éviter toute urbanisation. De ce fait, ces espaces où la concentration de mares, mouillères et zones humide est plus importante sont protégés.

Des orientations visant une bonne gestion des espaces verts sont également indiquées dans les OAP via une conservation des espaces verts existants.

Le projet de réouverture du ru permettrait d'ajouter un nouvel élément de la trame bleue au sein des espace bâti

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

2. Les documents relatifs à la gestion de l'eau et des déchets

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Dans le PLU, les zones humides sont protégées, ce qui permet d'interdire de créer tout remblai, comblement et qu'aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 10 mètres autour des points d'eau. De plus, les corridors écologiques alluviaux sont identifiés dans le PADD et au sein de l'OAP « environnement, risques et paysage ». Ces zones humides qui sont des réservoirs de biodiversité et jouent un rôle important dans la gestion des inondations, sont donc protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Cette OAP a également plusieurs orientations sur la gestion des eaux pluviales et la préservation des abords des cours d'eau.

Le PLU précise que dans tous les cas, dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée en accord avec les réglementations du SDAGE qui sont de 1 l/s/ha maximum.

De plus, l'augmentation du coefficient d'espaces verts de pleine terre permet d'assurer une part suffisante pour du couvert végétal. Le PLU préconise l'usage de végétaux d'essences locales variées, favorables à la biodiversité et à la limitation du ruissellement et à l'infiltration des eaux pluviales. La protection des espaces naturels permet également de conserver des espaces perméables favorisant l'infiltration des eaux dans le sol.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappe de Beauce

Ce document étant de rang inférieur au SDAGE, une compatibilité avec le SDAGE garantit une compatibilité avec le SAGE. Le SAGE étant plus précis à l'échelle locale, il identifie, de fait, des enjeux plus précis. De plus, le plan de zonage reprend les zones humides repérées par le SAGE en vue de leurs protections.

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD)

Le Plan Local d'Urbanisme précise les dispositions relatives à l'élimination des déchets, les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le PRPGD

Dans le règlement des différentes zones, il est précisé « Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination, notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte pour la collecte des ordures ménagères. Toute opération (construction, division) doit disposer d'un espace réservé pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des différents déchets ».

III. L'articulation avec les documents supra-communaux**3. Les documents relatifs aux risques et nuisances****Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)**

Le PLU prévoit une évolution de la population, ce qui pourra potentiellement engendrer une augmentation de la pollution atmosphérique via l'augmentation des déplacements du quotidien. Toutefois, afin de diminuer cet impact, la commune prévoit également la création et la valorisation de nombreuses liaisons douces (L.151-38 du Code de l'urbanisme) et la création d'emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) pour renforcer ce réseau. Le fait d'offrir une alternative aux déplacements en voiture pour les usages de déplacement quotidien, permet d'en limiter l'usage et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Par ailleurs, le PLU assure la protection des zones d'espaces boisés et agricoles, en les classant en zones N et A. De même, la prescription des espaces boisés classés et des espaces paysagers protégés permet de protéger ces espaces en fonction de leurs qualités propres. Ces mesures permettent de protéger les grands espaces, mais aussi les plus petits qui permettent d'améliorer indirectement la qualité de l'air, les arbres absorbant le CO² (dioxyde de carbone) pour le transformer en O² (oxygène).

La commune a également pour volonté d'encourager l'utilisation des transports en commun, développer le réseau de charge des véhicules électriques et le covoiturage. Ces mesures permettent soit de mutualiser les trajets ou de les faire avec des véhicules moins polluants, jouant ainsi sur les nuisances sonores et la qualité de l'air.

Le classement sonore des infrastructures terrestres

Les nuisances sonores ne touchent qu'une faible partie de la population de par la localisation des axes des grandes circulations. Cependant, plusieurs OAP se situent à proximité des voies ferrées ou des grands axes. Dans ce cas, des mesures de marge de recul, d'écran boisé et d'isolation acoustique permet de limiter les nuisances devrait être mis en place. De plus, le développement des liaisons douces et du réseau de charge des véhicules électriques permet également de limiter cela.

III. L'articulation avec les documents supra-communaux

4. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) d'Ile-de-France

Le PLU prévoit une évolution de la population via une densification urbaine et une préservation, d'espaces naturels et agricoles. Le PADD et les OAP sectorielles affichent une volonté de favoriser les modes actifs et les liaisons douces permettant de limiter l'utilisation de la voiture et améliorer la qualité de l'air. De plus, le renforcement de la centralité du cœur du village permet d'éviter d'utiliser la voiture pour se rendre dans des communes voisines pour profiter de ces services et équipements.

Le PADD a pour volonté de réduire la consommation d'énergie fossile via l'utilisation des énergies renouvelables et via une meilleure performance énergétique (rénovation énergétique et isolation). Le projet de PLU permet également l'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable, sur le bâti mais surtout au sein du secteur de la carrière (zone Nc)

5. Les documents relatifs aux déplacements

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

La commune possède de nombreux cheminements doux favorables aux mobilités actives (marche à pied, vélo) qui permettent de mettre en valeur la qualité paysagère de la commune. Le projet de PLU cherche à valoriser les liaisons douces (L.151-38 du Code de l'urbanisme) et à les développer à travers la création d'emplacements réservés (L.151-41 du Code de l'Urbanisme) dans l'objectif de renforcer ce réseau. Ces mesures offrent une alternative à l'utilisation des véhicules thermiques.

Enfin, les dispositions de stationnement du PLU sont écrites dans la continuité de celles du PDUIF, permettant une optimisation de la gestion du stationnement pour chaque nouvelle construction.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

1. Le plan de zonage

Évolution entre le PLU actuel et le projet de PLU

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
N	N	333,6	N	337,2	+3,6
A	A	413	A	407,5	-5,5
U centre-ville	UA	11,5	UCV1, UCV2	12,1	+0,6
U habitat collectif	UC	8,3	UC	12,5	+4,2
U habitat individuel	UG, UH, UHa	175,1	UH, UH*	193	17,9
U équipements	UL, ULa, ULb, ULc	36,9	UE, UEgdv	28,9	-8,0
U activités économiques	UI	23,9	UI1, UI2	22,7	-1,2
AU habitat	1AUa, c, d, e, f, i, k, m, n et p	24,8	1AUg, 1AUt	2,4	-22,4
AU activités économiques	1AUI	2,8		0	-2,8
STECAL carrière	Nb	105,7	Nc	112,8	+7,1
STECAL exploitation d'hydrocarbures	Nx	1,2	Nh	1,2	0
STECAL autres en zone N	-	0	NL1, NL2	3,2	+3,2
STECAL autres en zone A	Aa	5,4	Ap	7,3	+1,9

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-est

Localisation et état initial du site

Ce site de projet se situe au sud du village, à l'intersection de la rue Varache et la rue du Général de Gaulle. Il se situe à proximité du massif boisé du Mont et est concerné par des nuisances sonores provoquée par le trafic routier de la rue Varache. La parcelle BD254, principale concernée par le projet se compose de bâtiments agricoles et d'espaces cultivés peu qualitatifs d'un point de vue paysager en entrée de ville. Le site de projet se situe sur un corridor écologique reliant l'Essonne et le massif de la Butte.

Le projet

La projet a pour volonté de créer 5 à 15 logements ayant une architecture qualitative et intégrée dans son environnement sous forme de maison. Ce projet a pour volonté une protection forte de l'environnement de par sa proximité avec le Mont, massif boisé important à l'échelle communale. La préservation de l'environnement passe par la conservation du caractère boisé se situant au sud du « Mille-Club », par le maintien et le développement de la végétalisation de l'entrée de ville et des espaces de jardins privés. Le projet cherche à apaiser les déplacements en sécurisant le carrefour de l'entrée de ville, en créant un parc de stationnement et un accès au site mutualisé.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-est

Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
<p>Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols.</p> <p>Valoriser les fonctions spécifiques de chaque type d'espace naturel (boisements, jardins particuliers, espaces de zones humides, friches naturelles...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles</p> <p>Valoriser les espaces boisés du Mont et de la Butte dans leurs qualités forestières, notamment dans leur fonction d'espaces de promenade de proximité pour les habitants.</p> <p>Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci.</p> <p>Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public.</p> <p>Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti dans leur diversité (équipements, villas et maisons bourgeoises, fermes, maisons ouvrières, certains murs de clôtures, lavoir, patrimoine vernaculaire...).</p>	<p>Poursuivre la politique de sécurisation des voies et carrefours dangereux. Faire en sorte que de nouvelles opérations ne contreviennent pas à cette politique de sécurisation des circulations routières.</p>	<p>Porter une attention particulière à la qualité paysagère des entrées de ville et leur intégration dans le grand paysage.</p> <p>Porter une attention particulière sur les secteurs d'entrée de ville nord et sud, sur la RD191</p> <p>Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels (notamment les boisements du Mont), en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et ces espaces, ainsi qu'en soignant la qualité paysagère de ces espaces d'interface.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-est

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Valorisation de l'environnement en milieu urbain par la conservation du caractère boisé au sud du « Mille-Club » et par la préservation et le développement des espaces verts privés</p> <p>Confortation du caractère paysager de l'entrée de ville le long de la rue Varache pour en diminuer les nuisances sonores</p> <p>Intégration qualitative du projet dans son espace</p> <p>Revalorisation paysagère de l'entrée de ville</p> <p>Limitation du nombre d'accès permettant une préservation maximale de l'alignement d'arbres existant.</p> <p>Désimperméabilisation d'espaces de cour agricole par la création de jardins permettant une meilleure infiltration des sols</p>	<p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère</p> <p><u>Mesures de réduction</u> La mise en place d'un écran paysager, d'un stationnement et d'une voie mutualisée permet de réduire les nuisances sonores</p> <p>La réduction de l'artificialisation des sols avec la mutualisation du stationnement et le développement des espaces de jardins permet de conserver une part importante de végétal dans le projet</p> <p>La limitation de l'artificialisation des sols prévus pour le stationnement, la multiplication des entrées et la protection des alignements d'arbres permettent d'éviter de déstructurer le paysage d'entrée de ville</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-ouest

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe au niveau de l'entrée de ville sud-ouest de la commune sur des espaces agricoles entre la rue de la Libération et la rue Pierre Curie. Au nord du site se trouve un transformateur électrique et de téléphonie. Il n'y a pas de risques naturels ou technologiques ni d'enjeux naturels identifiés sur ce site.

Le projet

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

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

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-ouest

Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
<p>Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols.</p> <p>Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci.</p> <p>Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (inondations, cavités, ruissellement...).</p> <p>Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public.</p> <p>Encourager le développement des modes d'habiter innovants sur la commune (habitat participatif, logement évolutif...).</p>	<p>Sécuriser et favoriser les déplacements actifs à destination de l'ensemble des habitants (piétons, personnes à mobilité réduite, familles...), fluidifier les circulations et réduire les nuisances routières</p> <p>Valoriser les sentes et venelles pour favoriser les déplacements des piétons à travers le centre-bourg, en valorisant leurs caractères spécifiques</p> <p>Maintenir la fonctionnalité des chemins pédestres, notamment dans leur fonction d'espaces de promenade.</p>	<p>Porter une attention particulière à la qualité paysagère des entrées de ville et leur intégration dans le grand paysage</p> <p>Aménager des transitions paysagères entre les espaces urbains et les espaces agricoles et naturels (notamment les boisements du Mont), en particulier en garantissant une distance suffisante entre les constructions et ces espaces, ainsi qu'en soignant la qualité paysagère de ces espaces d'interface</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP entrée de ville sud-ouest

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Développement d'une frange boisée, fortement végétalisée pour valoriser l'entrée de ville et jouer l'interface entre les espaces agricoles et bâti. Cette frange vient en prolongation de la continuité écologique existante au sud</p> <p>Mutualisation des espaces de stationnement pour limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux</p> <p>Volonté de conforter des continuités écologiques avec les cœurs d'îlots ou haies à proximité</p> <p>Développement des liaisons douces favorisant une évolution des comportements vers une utilisation moindre des véhicules thermiques au quotidien</p> <p>Parti d'aménagement qui limite strictement la circulation des véhicules motorisés au sein de l'opération</p>	<p>Augmentation de l'artificialisation des sols actuellement cultivés augmentant le risque de ruissellement</p> <p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère</p> <p>Préservation du cadre naturel du projet en limitant strictement la circulation des voitures au sein du projet, ce qui permet d'éviter les nuisances sonores et améliore la qualité de l'air</p> <p>Volonté d'avoir de nouvelles constructions innovantes sur le plan de la qualité architecturale avec des performances énergétiques optimales</p> <p><u>Mesures de réduction</u> La mise en place d'un écran paysager et boisé et d'un stationnement permettent de réduire les nuisances sonores et diminuent le risque de ruissellement sur le projet et à ses abords</p> <p>La réduction de l'artificialisation des sols avec la mutualisation du stationnement et le développement des espaces de jardins permet de conserver une part importante de végétal dans le projet diminuant ainsi le risque de ruissellement</p> <p>Un principe d'organisation urbaine favorise la limitation des ruissellements dans la pente</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP secteur de la Croix Auvert

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe le long de la rue de la Croix Auvert au nord ouest du bourg. Il se compose majoritairement d'un jardin avec un verger et d'une partie concentrant des épaves, induisant une potentielle pollution des sols et provoquant une dégradation du paysage du quartier. Il n'y a pas d'enjeux naturels, ni de risques sur ce site d'étude.

Le projet

Le projet a pour vocation la création de 15 à 20 logements dont une partie en logements sociaux sous forme d'un ensemble d'habitat intermédiaire ou collectif bien intégré dans son environnement. Les logements seront intégrés au sein d'un parc paysager et arboré, accompagnés de liaisons douces pour pacifier les trajets. Une part importante du site de projet reste en espaces verts permettant de conserver des espaces perméables.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP secteur de la Croix Auvert

Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
<p>Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés. Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols.</p> <p>Offrir un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, conforter le vivre ensemble à l'échelle de la commune.</p> <p>Favoriser une mixité sociale diffuse et bien intégrée dans les différents quartiers de la commune, et notamment via les projets d'aménagement d'ensemble afin de maintenir une diversité de l'offre entre locatif privé, locatif social et accession à la propriété tout en répondant aux objectifs de la loi SRU.</p> <p>Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci.</p> <p>Permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (inondations, cavités, ruissellement...).</p> <p>Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public.</p> <p>Permettre la création de nouveaux projets de logement bien intégrés et valorisant la présence de la nature en ville</p>	<p>Valoriser les sentes et venelles pour favoriser les déplacements des piétons à travers le centre-bourg, en valorisant leurs caractères spécifiques.</p> <p>Maintenir la fonctionnalité des chemins pédestres, notamment dans leur fonction d'espaces de promenade</p>	<p>Développer une politique d'aménagement des espaces urbains qui permette une anticipation des évolutions climatiques, et notamment des pics de chaleur. Pour cela, porter une ambition forte sur la limitation des îlots de chaleur urbains, en particulier par le maintien et/ou le développement d'un couvert végétal important</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP secteur de la Croix Auvert

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Confortation du caractère boisé et paysager des espaces végétalisés du site, aujourd'hui constitués d'un espace de pelouse peu qualitatif et présentant peu de biodiversité</p> <p>Bonne intégration du bâti au sein du projet et de ses abords.</p> <p>Limitation du trafic routier au sein du projet et aux abords par la création du stationnement unique, d'une voie piétonne sécurisée et le développement d'une liaison douce permettant ainsi d'améliorer la qualité de l'air et de réduire les nuisances sonores</p> <p>Sécurisation des circulations douces par le contournement de la rue de la Station, très encombrée et peu sécurisée</p> <p>Amélioration de la qualité paysagère avec le retrait des épaves</p> <p>Création d'un espace de jardin public</p>	<p>Augmentation de l'artificialisation des sols favorisant le risque de ruissellement</p> <p>Le développement de l'offre de logement induira une légère augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet au sein de son environnement urbain</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin de valoriser qualitativement le site</p> <p><u>Mesures de réduction</u> La réduction de l'artificialisation des sols avec la mutualisation du stationnement et le développement des espaces de jardins permettent de conserver une part importante de végétal dans le projet diminuant ainsi le risque de ruissellement Bonne intégration du bâti au sein du projet et de ses abords.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 1, rue de l'Essonne

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe à l'ouest du bourg, le long de la rue Pereire à proximité de l'Essonne. Le site est majoritairement arboré et naturel. Le SRCE identifie « des corridors alluviaux à restaurer en contexte urbain ». La DRIEE, identifie des zones humides probables sur l'ensemble du site et même des zones humides avérées en fond de parcelle liées à la proximité aux étangs et à l'Essonne. Le site de projet est concerné par la ZNIEFF « Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine ». La moitié ouest du site de projet est concernée par les zones orange et rouge du PPRI de la Vallée de l'Essonne. Une canalisation de TMD passe par la rue Pereire. Le site de projet est impacté par les nuisances sonores du RER D.

Le projet

L'OAP a pour vocation de créer 20 à 35 logements, accompagnés d'une cellule commerciale ou un espace à vocation tertiaire. Ce bâtiment aurait une bonne intégration paysagère, dans le respect des gabarits des constructions existantes dans un parc paysager qualitatif à proximité de l'Essonne. La conservation des éléments naturels tels que la mare ou le parc permettent de conserver les vues sur celles-ci

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 1, rue de l'Essonne

Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
<p>Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux coeurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés</p> <p>Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols</p> <p>Valoriser les fonctions spécifiques de chaque type d'espace naturel (jardins particuliers, espaces de zones humides, friches naturelles...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles</p> <p>Préserver la fonctionnalité écologique des zones humides des étangs de la vallée de l'Essonne, ainsi que les espaces de ripisylve</p> <p>Offrir un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, conforter le vivre ensemble à l'échelle de la commune</p> <p>Favoriser une mixité sociale diffuse et bien intégrée dans les différents quartiers de la commune, et notamment via les projets d'aménagement d'ensemble afin de maintenir une diversité de l'offre entre locatif privé, locatif social et accession à la propriété tout en répondant aux objectifs de la loi SRU</p> <p>Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle ci</p> <p>Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public</p>	<p>Maintenir la diversité de l'offre commerciale de la commune (du commerce de proximité à la moyenne surface commerciale, en passant par le marché) pour une réponse adaptée aux besoins des habitants</p>	<p>Prendre en compte les risques naturels dans les projets d'aménagement et dans les possibilités de construction, faisant l'objet d'un plan de prévention (les inondations de l'Essonne) ou non (cavités souterraines et ruissellement du ru de Ballancourt notamment)</p> <p>Réduire le risque inondation via un aménagement limitant fortement l'imperméabilisation des sols afin d'éviter une augmentation du risque d'inondations par ruissellement</p> <p>Valoriser les paysages de la vallée de l'Essonne.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP 1, rue de l'Essonne

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Conservation et valorisation du caractère paysager et des fonctions écologiques des étangs et zones humides</p> <p>Protection, autant que possible, des espaces verts perméables</p> <p>Intégration paysagère du projet au sein du parc paysager</p> <p>Conservation des cônes de vue sur le parc paysager</p> <p>Limitation au maximum des espaces urbanisés en favorisant la reconstruction sur les espaces déjà artificialisés les plus proches de la voie, éloignés des risques.</p> <p>La localisation du projet à proximité de la gare favorise l'utilisation des transports en commun en limitant les besoins en déplacements motorisés.</p>	<p>Dégradation possible des zones humides probables et avérées à proximité</p> <p>Dégradation possible des espaces naturels et de la biodiversité associée identifiés par la ZNIEFF</p> <p>Augmentation de la population confrontée aux risques et nuisances (inondation par débordement, nuisances sonores, transport de matières dangereuses...)</p> <p>Augmentation de l'artificialisation des sols actuellement jardinés augmentant le risque de ruissellement</p> <p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation de la fréquentation motorisée du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Maintien d'un maximum d'espaces naturels et aquatiques pour conserver des espaces perméables dans un espace potentiellement confronté au risques d'inondations.</p> <p>La localisation du bâti se fait au plus proche de la route pour éviter tout risque d'inondation et laisser une part importante d'espaces perméables</p> <p>Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>L'OAP exige des volumétries similaires aux gabarits existants, permettant d'avoir une intégration dans son environnement efficace.</p> <p>Gestion mutualisée du stationnement et en majeure partie au sein de l'emprise des constructions pour préserver le site d'un impact paysager potentiellement fort d'un stationnement aérien</p> <p><u>Mesures de réduction</u> Réduction de l'artificialisation au strict nécessaire sur des espaces déjà majoritairement urbanisés</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Pallau

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe entre la rue Pereire et la voie ferrée sur le site accueillant plusieurs entreprises. Le ru de Ballancourt, ru souterrain sur cette partie de la commune traverse la partie sud du site d'étude. Celle-ci, composée actuellement d'une zone de stationnement est concernée par la zone bleu ciel du PPRI de la vallée de l'Essonne. Le site est concerné par un site BASIAS (IDF9100208) encore en activité. Une canalisation de TMD est identifiée le long de la rue Pereire. Le site de projet est également concerné par des nuisances sonores provoquées par les voies ferrées.

Le projet

Le projet a pour vocation de créer 45 à 55 logements au sein d'un parc paysager. Le bâti prendra la forme de petits collectifs, intégrés dans leur environnement. Un retrait paysager le long de la voie ferrée jouera un rôle de tampon pour le bruit. Par ailleurs, les espaces de stationnement viseront une limitation de l'imperméabilisation des sols, notamment en privilégiant des espaces de stationnement dans l'emprise des bâtiments et/ou la création de stationnements fortement paysagers. Enfin, la partie sud est consacrée à la réouverture du ru de Ballancourt, actuellement souterrain.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Pallau

Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
<p>Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux cœurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés</p> <p>Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols</p> <p>Valoriser les fonctions spécifiques de chaque type d'espace naturel (jardins particuliers, espaces de zones humides, friches naturelles...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles</p> <p>Offrir un parcours résidentiel complet pour les Ballancourtois, conforter le vivre ensemble à l'échelle de la commune</p> <p>Valoriser la présence de l'Essonne et du ru de Ballancourt comme éléments structurants de la trame bleue au sein de la commune, développer leur accessibilité</p> <p>Favoriser une mixité sociale diffuse et bien intégrée dans les différents quartiers de la commune, et notamment via les projets d'aménagement d'ensemble afin de maintenir une diversité de l'offre entre locatif privé, locatif social et accession à la propriété tout en répondant aux objectifs de la loi SRU</p> <p>Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle-ci</p> <p>Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public</p>	<p>Valoriser les sentes et venelles pour favoriser les déplacements des piétons à travers le centre bourg, en valorisant leurs caractères spécifiques</p>	<p>Prendre en compte les risques naturels dans les projets d'aménagement et dans les possibilités de construction, faisant l'objet d'un plan de prévention (les inondations de l'Essonne) ou non (cavités souterraines et ruissellement du ru de Ballancourt notamment)</p> <p>Réduire le risque inondation via un aménagement limitant fortement l'imperméabilisation des sols afin d'éviter une augmentation du risque d'inondations par ruissellement</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Pallau

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>La réouverture du ru de Ballancourt sur des espaces touchés par le PPRI permet d'apporter un élément de trame bleue et un espace de fraîcheur en milieu urbain mais également un espace de stockage des eaux en cas de crue</p> <p>La création d'un parc paysager permet d'apporter un espace perméable important et joue un rôle dans la trame verte communale</p> <p>Le projet permet une valorisation paysagère par rapport à la situation existante</p> <p>La création d'un stationnement unique le long des voies permet de limiter l'artificialisation et de créer une bande de recul suffisante pour limiter les nuisances sonores liées au réseau ferroviaire</p> <p>Le projet permet une désartificialisation et une dépollution des sols ainsi qu'une réduction du trafic de poids lourds.</p>	<p>Le développement de l'offre de logement induira une augmentation du volume global des véhicules motorisés du secteur pouvant avoir des incidences sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.</p> <p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Augmentation de la population exposée au nuisances sonores provoquées par la voie ferrée, qui est néanmoins encaissée.</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Création d'un maximum d'espaces naturels et réouverture du ru pour conserver des espaces perméables dans un espace touché par des inondations</p> <p>Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>Par rapport à l'environnement urbain, le parc paysager et son couvert arboré garantiront d'autant plus la bonne intégration paysagère des nouvelles constructions</p> <p><u>Mesures de réduction</u> Réduction de l'artificialisation au strict nécessaire sur des espaces déjà majoritairement urbanisés</p> <p>Un recul paysager est mis en œuvre afin de limiter l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores provenant de la voie ferrée.</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Gare

Localisation et état initial du site

Le site de projet se situe au niveau de la gare de Ballancourt et les espaces naturels délaissés au sud entre l'avenue du général Leclerc et rue Legentil. Le site est touché par les nuisances sonores provoquées par les voies ferrées. La frange Est et la partie Sud du site d'étude sont traversées par le ru de Ballancourt actuellement souterrain.

Le projet

L'objectif de cette OAP est de créer un ensemble d'hébergement médicalisé et/ou d'un équipement public de service en logement médicalisé accompagné d'espaces verts. Le projet serait encadré par des franges paysagères afin de garantir une intégration paysagère qualitative. La partie sud du site de projet permettrait d'ouvrir un tronçon du ru de Ballancourt, afin de continuer les actions déjà menées et prévues sur d'autres OAP. Un des objectifs de cette OAP est d'améliorer la circulation en créant une voie traversante ou en établissant un accès unique depuis la rue du Général Leclerc et en créant une liaison douce vers la rue de Verdun.

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Gare

Le PADD

Axe 1	Axe 2	Axe 3
<p>Favoriser le développement de la nature en ville à toutes les échelles (espaces publics et privés), des arbres aux espaces verts aux coeurs d'îlots, en passant par les jardins et espaces paysagers privés</p> <p>Valoriser le rôle de ces espaces dans la limitation des effets d'îlots de chaleur et permettre la bonne perméabilité des sols</p> <p>Valoriser les fonctions spécifiques de chaque type d'espace naturel (jardins particuliers, espaces de zones humides, friches naturelles...) pour le développement de la biodiversité à toutes les échelles</p> <p>Valoriser la présence de l'Essonne et du ru de Ballancourt comme éléments structurants de la trame bleue au sein de la commune, développer leur accessibilité</p> <p>Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain, en encadrant la densification des espaces urbains et en maîtrisant celle ci</p> <p>Garantir de bonnes conditions d'accessibilité et de stationnement adaptées à l'usage de chaque terrain constructible. Prévoir, dans les nouvelles opérations d'aménagement, des stationnements visiteurs pour limiter l'encombrement de l'espace public</p> <p>La localisation du projet à proximité de la gare favorise l'utilisation des transports en commun en limitant les besoins en déplacements motorisés.</p>	<p>Sécuriser et favoriser les déplacements actifs à destination de l'ensemble des habitants (personnes à mobilité réduite, familles...), fluidifier les circulations et réduire les nuisances routières</p> <p>Valoriser les sentes et venelles pour favoriser les déplacements des piétons à travers le centre bourg, en valorisant leurs caractères spécifiques</p>	<p>Permettre le maintien d'une bonne capacité de stationnement à proximité des pôles d'équipements et de commerces de la commune, notamment en aménageant de nouvelles possibilités de stationnement en centre ville</p>

IV. Caractéristiques des secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP Gare

Les impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
<p>Mise en place de franges paysagères permettant d'intégrer efficacement le projet.</p> <p>La création de liaisons douces permet d'offrir une alternative à la voiture, améliorant ainsi la qualité de l'air et diminue les nuisances sonores</p> <p>La réouverture du ru de Ballancourt permet de créer un élément de trame bleue dans un milieu urbain, jouant en faveur de la biodiversité.</p> <p>La valorisation paysagère du parking passe par une désartificialisation des sols, permettant ainsi une infiltration des eaux limitant le risque d'inondation par ruissellement.</p> <p>Utilisation d'un espace de friche et de dent creuse peu qualitative, ce qui limite la consommation d'espace.</p> <p>La localisation du projet à proximité de la gare favorise l'utilisation des transports en commun en limitant les besoins en déplacements motorisés.</p>	<p>La venue d'une population supplémentaire va avoir des influences sur les réseaux (alimentation en eau potable, électricité et assainissement), mais également sur les déchets</p> <p>Des volumétries non respectées ou un mauvais traitement architectural pourront avoir un impact sur l'intégration paysagère du projet</p> <p>Augmentation d'une population fragile exposée aux nuisances sonores de la voie ferrée qui est néanmoins encaissée.</p> <p>Imperméabilisation des sols aujourd'hui majoritairement imperméables peu qualitatifs</p>	<p><u>Mesures d'évitement</u> Création d'un maximum d'espaces naturels et réouverture du ru pour conserver des espaces perméables</p> <p>Les réseaux sont suffisamment dimensionnés pour accueillir ce projet</p> <p>Le règlement et l'OAP du PLU permettront de fixer un cadre sur les volumétries et sur les aspects extérieurs afin d'éviter que le projet n'ait une mauvaise insertion paysagère</p> <p><u>Mesures de réduction</u> La création de liaisons douces offre une alternative aux véhicules thermiques, permettant de lutter contre les nuisances et d'améliorer la qualité de l'air</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Biodiversité et espaces naturels

	PROJET DE PLU
Impacts positifs	<p>L'objectif du PADD est de valoriser conforter la présence de la nature en ville à travers la préservation des cœurs d'îlots et des espaces verts publics mais également les éléments naturels à grande échelle à savoir les massifs boisés et les terres agricoles. Une trame verte et bleue y est identifiée afin de pouvoir conserver les éléments qui la constitue.</p> <p>Les OAP proposées par le projet mettent l'accent sur la place de l'environnement au sein des projets en conservant autant que possible le caractère naturel des sites, mais apporte également une réflexion sur le développement de nouveaux espaces naturels pour conforter la trame verte et bleue en ville. De plus l'OAP « environnement, risques et paysages » reprend les grands principes des continuités écologiques repérées par le PADD et apporte des éléments supplémentaires sur la nature en ville.</p> <p>Concernant le règlement, les espaces naturels et agricoles sont respectivement classés en zones N et A du PLU garantissant leur protection. Certains espaces boisés, de grande envergure, sont protégés par le dispositif des « espaces boisés classés », y interdisant toute urbanisation. Certains cœurs d'îlots ou espaces verts urbains sont protégés par le dispositif des « espaces paysagers protégés », y interdisant toute nouvelle construction principale. L'augmentation de la part de pleine terre permet de conserver une part importante d'espaces naturels, support pour la biodiversité.</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La création de nouveaux projets de logements et le développement de l'offre résidentielle peuvent se faire au détriment des espaces naturels existants.</p>
Mesures ERC	<p><u>Eviter</u> : La connaissance en amont des enjeux naturels par site de projet permet de mieux les appréhender pour éviter les impacts</p> <p><u>Réduire</u> : Les projets nécessitant la suppression d'espaces naturels sont réduits au strict minimum, permettant ainsi de limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels au maximum.</p> <p>Mettre en œuvre une politique d'aménagement économe du point de vue de la consommation foncière qui induise une évolution modérée de l'enveloppe urbaine dans la continuité des espaces urbains existants et limitée à 3 ha</p> <p><u>Compenser</u> : Certains espaces étant majoritairement artificialisés vont évoluer en ayant une part d'espaces verts de pleine terre plus importante, jouant un rôle important dans la trame verte communale</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Paysage et patrimoine

	PROJET DE PLU
Impacts positifs	<p>Le projet de PLU a pour vocation d'accentuer la protection des espaces naturels mais également du patrimoine bâti communal. En effet, le PADD identifie les espaces naturels à conforter, mais également le patrimoine bâti, marqueur de l'histoire de la commune. De plus, afin d'améliorer la qualité paysagère des entrées de ville de la commune, une réflexion générale est menée en vue de leur amélioration.</p> <p>Les OAP cherchent à intégrer au mieux les projets en adaptant les gabarits des constructions, en garantissant une bonne intégration paysagère tout en conservant une part importante d'espaces naturels. L'OAP 1, rue de l'Essonne identifie des vues sur les espaces paysagers qu'il convient de conserver. L'OAP « préservation du patrimoine ballancourtois » permet d'identifier le patrimoine bâti de la commune en vue de sa protection.</p> <p>Le PLU délimite des zones naturelles (zones N) et agricoles (zones A) qui protègent les éléments de patrimoine naturel et agricole identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces naturels (massifs boisés et zones agricoles)</p> <p>Le PLU définit aussi des outils de protection tels que les espaces paysagers (L.151-23 du Code de l'urbanisme) qui protègent notamment des jardins paysagers ainsi que les cœurs d'îlots. Des mesures de protection des massifs boisés sont proposées à travers les outils des « espaces boisés classés » et des « lisières » permettant la protection des massifs, mais également une bande de 50m autour de ces derniers. Le plan de zonage identifie le patrimoine bâti repéré au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme en vue de sa conservation</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>La possibilité de construire de nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'équipement est susceptible d'avoir des conséquences sur la disparition d'espaces naturels et agricoles, pouvant jouer un rôle dans le paysage communal. De plus, une mauvaise insertion, de mauvais gabarits ou matériaux pourraient détériorer le paysage communal et retirer l'harmonie d'un quartier.</p>
Mesures ERC	<p><u>Éviter</u> : Pour éviter tout risque de banalisation du paysage naturels et agricole et les éléments patrimoniaux bâtis ont été identifiés en vue de leur protection. Ils participent à l'identité de la commune. Afin de risquer une banalisation du paysage, les éléments naturels et/ou architecturaux sont identifiés dans les OAP en vue de leur protection</p> <p>De plus, les OAP viennent cadrer les volumétries et viennent proposer des solutions afin de garantir une intégration paysagère des projets plus qualitative</p> <p><u>Réduire</u> : Une des orientations du PADD concerne l'intégration paysagère des nouvelles constructions et cherche à « Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain »</p> <p>Certaines OAP ont pour vocation de développer la zone commerciale ou de développer les équipements médicaux. Ces bâtis ont des besoins spécifiques en hauteur. Pour limiter leur impact paysager, les OAP proposent de mettre en place des franges paysagères afin de limiter l'impact du projet sur les grands paysages et abords du site.</p> <p>Sur l'ensemble des OAP, les espaces à artificialiser ont été réduits au maximum pour laisser une part importante d'espaces verts garantissant ainsi un paysage urbain moins dense.</p> <p>Une des orientations du PADD concerne l'intégration paysagère des nouvelles constructions et cherche à « Garantir une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans leur environnement urbain »</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Risques et nuisances

	PROJET DE PLU
Impacts positifs	<p>Le PADD a pour volonté de permettre une évolution maîtrisée des espaces urbains en fonction des caractéristiques et formes urbaines de chaque quartier, ainsi qu'en prenant en compte les risques (cavités, ruissellement, inondation par débordement). L'apaisement des déplacements prévu par le PADD passe par le développement des liaisons douces, par l'encouragement de l'utilisation des transports en communs, par le développement de l'utilisation des véhicules électriques et par la limitation du trafic au sein du bourg, ce qui permet de limiter les nuisances sonores et d'améliorer la qualité de l'air</p> <p>Certaines OAP sont exposées à certains risques et notamment sonore. Pour limiter ces risques, ces OAP proposent de conserver ou de mettre en place des écrans paysager, d'imposer des marges de reculs et de développer les liaisons douces. De plus, certaines OAP se situent à proximité de certains axes de transports en commun, limitant ainsi l'utilisation de la voiture. L'OAP « environnement, risque et paysage » permet d'identifier les risques principaux sur la commune et permet par extension de les appréhender et de les éviter.</p> <p>Les zones inondables identifiées par le PPRI sont classées en zone N du PLU, ce qui permet d'éviter d'urbaniser dans ces zones à risque. Des dispositions spécifiques seront annexées au PLU pour la construction sur les sols argileux. La mise en place d'emplacements réservés en vue du développement de liaisons douces permet d'améliorer la qualité de l'air et de réduire les nuisances sonores en offrant une alternative à la voiture. Le PLU prend en compte les préconisations du SAGE concernant la gestion des eaux. Un zonage N ou A permet de protéger les espaces naturels ou agricoles de grande envergure et donc de conserver des espaces perméables. Le règlement indique une emprise au sol maximale à respecter accompagnée d'une mesure d'espace vert de pleine terre en fonction des zones urbaines, afin de conserver un maximum d'espaces verts perméables</p>
Impacts mitigés ou négatifs	<p>Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation ou d'équipement, qui peuvent être source d'artificialisation des sols par la suppression d'espaces verts perméables, ce qui aurait pour conséquence l'augmentation du ruissellement à cause de la faible infiltration des eaux.</p> <p>De plus, la venue d'une nouvelle population aura pour effet d'augmenter la motorisation du secteur ce qui a pour conséquence d'accroître les nuisances sonores et de dégrader la qualité de l'air.</p> <p>La venue d'une population supplémentaire induit l'augmentation du nombre de personnes exposées aux nuisances sonores, mais aussi aux risques naturels et technologiques</p>
Mesures ERC	<p><u>Éviter</u> : La plupart des sites de projets se situent hors des zones à risques naturels et technologiques. Pour ceux qui sont concernés par des risques ou nuisances, des mesures sont prévues pour les limiter et par conséquent éviter d'exposer la population aux risques et nuisances</p> <p>L'OAP environnement, risque et paysage permet d'identifier les risques principaux sur la commune et permet par extension de les appréhender et de les éviter</p> <p><u>Réduire</u> : le PADD indique la volonté d'offrir une alternative à la voiture thermique en confortant les liaisons douces mais aussi en développant l'utilisation des véhicules électriques permettant ainsi d'améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores .</p> <p>Les risques naturels et/ou technologiques sont connus et identifiés, ce qui permet d'anticiper et d'effectuer des études préalables avant la construction pour s'en prémunir et de les prendre en compte dans les projets en ajustant la localisation du bâti.</p>

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Ressource en eau, déchets et énergies renouvelables

	PROJET DE PLU
Impacts positifs	<p>Le PADD cherche à préserver les éléments de la trame bleue pouvant jouer un rôle dans l'absorption du ruissellement et des inondations. Il cherche également à viser une performance énergétique élevée des logements, notamment dans les secteurs de projet et réduire l'impact énergétique des équipements actuels, poursuivre la politique de rénovation thermique des équipements de la ville (renforcement de l'isolation, utilisation d'énergies renouvelables...)</p> <p>Les OAP prennent en compte la déclivité du secteur dans l'aménagement par un traitement des eaux pluviales visant à empêcher toute augmentation du risque d'inondations par ruissellement des terrains au nord du secteur de projet. Elles valorisent, sur certains secteurs la présence des étangs et zones humides en les préservant de toute urbanisation et en valorisant l'agrément paysager qu'ils offrent.</p> <p>Le règlement met en place la pleine terre, ce qui permet, de renforcer les espaces d'infiltration des eaux pluviales</p> <p>La protection du tissu pavillonnaire permet d'encadrer le développement urbain et par conséquent de conserver une part importante d'espaces jardinés privés perméables</p>
Impacts mitigés ou négatifs	Le document identifie des sites mutables à destination d'habitation et d'équipement qui peuvent être source d'augmentation du volume des déchets, de la consommation en eau, en besoin d'assainissement et en énergie
Mesures ERC	

2. Les impacts sur les sites Natura 2000

La commune n'est pas concernée par une zone Natura 2000. Cependant, elle se situe en limite immédiate de deux d'entre elles se situant sur la commune de Fontenay-le-Vicomte et Vert-le-Petit. Les impacts du PLU sur ces zones Natura 2000 sont faibles car les espaces naturels à proximité de ces zones sont classés en N et sont donc par conséquent inconstructibles. Il n'y a pas d'évolution majeure sur ce secteur pouvant induire une augmentation significative de l'urbanisation. Ce sont des espaces plutôt préservés, car paysagers et soumis au risque d'inondation. De plus, les OAP sectorielles ne se situent pas dans ces secteurs. Malgré des projets à destination d'habitat, le PLU s'oriente vers une maîtrise de son espace urbain tout en conservant ses espaces naturels

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Géographie physique

Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel

PLU actuel

Concernant le relief et la géologie, le PLU actuel n'a pas d'influence majeure.

Concernant le climat, le PLU met en œuvre certaines mesures permettant de conserver une part importante d'espaces naturels, éléments importants dans la diminution des effets du phénomène d'îlot de chaleur. Le classement de certains espaces en zone N ou A permet de conserver ces espaces. De plus, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ».

Cependant, au sein de l'espace urbain, là où le phénomène est le plus important, peu de mesures de réduction sont proposées par le PLU. Cela a pour conséquence une augmentation des divisions parcellaires, une densification du bâti, une disparition progressive des espaces verts urbains et une augmentation de l'imperméabilisation des sols.

Projet de PLU

Concernant le relief et la géologie, le projet de PLU n'a pas d'influence sur ces facteurs.

Concernant le climat, le projet de PLU accentue les mesures prises par le PLU actuel comme par exemple l'emprise maximale des constructions et vient les compléter avec le coefficient de pleine terre. Ces éléments permettent de limiter les espaces dont l'albedo est élevé contribuant à former les îlots de chaleur urbains.

La mise en place des espaces paysagers protégés permet de conserver une part importante d'espaces verts urbains, jouant un rôle majeur dans la diminution du phénomène d'îlot de chaleur.

Le projet de PLU permet la réouverture du ru de Ballancourt, offrant un nouvel îlot de fraîcheur urbain.

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Biodiversité et trame verte et bleue

Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel

PLU actuel

Les grands espaces naturels et agricoles sont classés en zones N et A afin de garantir leur protection.

De plus, certains espaces boisés de grande envergure sont préservés par le dispositif des « espaces boisés classés ».

Cependant, le PLU actuel ne prend pas en compte les éléments de la trame verte et bleue. Ces espaces peuvent être altérés voire peuvent être voués à disparaître car non protégés par le PLU. De ce fait, une augmentation de la fragmentation des espaces naturels et agricoles ainsi qu'une détérioration de la fonctionnalité des corridors écologiques sont possibles.

Au sein de l'espace bâti, les mesures existantes ne restreignent pas assez efficacement les divisions parcellaires, ce qui a pour effet une augmentation de l'artificialisation des sols et une diminution des cœurs d'îlots, support de la trame verte en milieu urbain.

Projet de PLU

Le PADD du projet de PLU conforte les éléments du PADD du PLU actuel. Cependant, il apporte des précisions et des compléments avec notamment la prise en compte des éléments composant la trame verte et bleue et le développement ou le maintien de supports de biodiversité

Une OAP thématique « environnement, risques et paysage » est réalisée, permettant d'identifier l'ensemble des composantes essentielles à la dispersion des espèces (réservoirs, corridors ...).

Concernant le zonage, le projet de PLU conforte et accentue la protection des éléments repérés au PLU actuel. En effet, les zones N et A restent majoritaires sur le territoire et tendent à le rester. Cependant les protections environnementales (espace boisé classé et espaces paysagers protégés) sont fortement consolidées en vue de la préservation des grands éléments naturels et agricoles, mais également de la nature en ville

Les dispositions prévues par le PLU permettent de cadrer plus efficacement les divisions parcellaires, d'augmenter la part des espaces verts via l'augmentation de la pleine terre permettant de préserver les cœurs d'îlots, support important de la trame verte en milieu urbain

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Paysage

Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel

PLU actuel

Le PADD identifie les grands ensembles paysagers à savoir les espaces agricoles et boisés

De par le zonage A ou N, le règlement protège les grandes entités paysagères de la commune.

Concernant la nature en ville, peu d'éléments permettent de protéger les éléments naturels, jouant un rôle dans la qualité de vie et sur le paysage urbain. De ce fait, avec les divisions parcellaires, les espaces verts privés disparaissent et laissent apparaître un paysage urbain plus dense et banalisé

Le zonage n'identifie pas de patrimoine bâti sur la commune, ce qui peut avoir pour effet la disparition de certains bâti ayant un attrait paysager et une banalisation du bâti.

Projet de PLU

Le projet de PLU reprend les éléments du PLU actuel et vient les conforter.

Le PADD conforte les grands éléments de paysage, mais vient également identifier les éléments plus ponctuels, jouant un rôle non négligeable dans le paysage de la commune, comme le patrimoine naturel à travers les arbres remarquables et les alignements d'arbres et le patrimoine bâti à travers le bâti traditionnel. Des cônes de vue ont également été identifiés dans l'OAP « L'environnement, les risques et les paysages ».

Les orientations des OAP favorisent une bonne intégration paysagère et mettent en œuvre des orientations visant à promouvoir un faible impact paysager

A propos de la nature en ville, le projet permet de limiter les divisions parcellaires et impose une emprise au sol maximale, un coefficient de pleine terre minimum et certains cœurs d'îlots sont identifiés par les espaces paysagers protégés. Ces mesures permettent de conserver des espaces naturels contribuant à la qualité du paysage urbain.

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Risques et nuisances

Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel

PLU actuel

Le PADD identifie des liaisons douces à conforter et d'autres à développer au sein du bourg et entre les hameaux. Ces mesures sont reprises dans le plan de zonage et permettent de proposer une alternative aux véhicules thermiques, ce qui aurait pour effet de limiter les nuisances sonores et améliorer la qualité de l'air

Le maintien des grands espaces naturels et agricoles par le classement en zone A ou N permet de limiter les risques d'inondations pluviales par infiltration des eaux.

Les divisions parcellaires ont plusieurs effets néfastes comme l'augmentation de l'artificialisation des sols aggravant le ruissellement des eaux pluviales. De plus, cette densification peut se faire dans des espaces concernés par des risques et nuisances, augmentant ainsi la vulnérabilité de la population ballancourtoise

Les OAP sectorielles intègrent peu la dimension environnementale et paysagère, ce qui peut aboutir à des projets ayant une artificialisation des sols trop importante, jouant un rôle dans le ruissellement des eaux pluviales

Projet de PLU

Le projet de PLU reprend les grandes lignes du zonage et du PADD concernant les liaisons douces et le classement des espaces naturels en zone N et agricoles en zone A

Le risque d'inondation identifié par le PPRI est intégré dans le PLU au travers de ces espaces en zone N inconstructibles

Une OAP thématique « environnement, risques et paysage » est proposée par le PLU, ce qui permet d'en prendre connaissance, de l'appréhender, de l'éviter ou de le prendre au mieux dans les nouvelles constructions

La protection des cœurs d'îlot permet de conserver une part importante d'espaces perméables limitant par conséquent les rejets dans les réseaux.

Les OAP sectorielles intègrent la dimension environnementale en proposant le maintien, ou la création d'espaces naturels, permettant d'avoir une surface minimale consacrée à l'infiltration des eaux

Des mesures ont été prises pour limiter les divisions parcellaires en imposant une emprise au sol maximale, des implantations spécifiques et un coefficient de pleine terre minimum. Ces mesures permettent de conserver des espaces naturels contribuant à l'infiltration des eaux à la parcelle pour limiter le ruissellement des eaux.

Des emplacements réservés à destination du développement des liaisons douces permettent d'améliorer la qualité de l'air et de diminuer les nuisances sonores dans le cœur de village.

V. L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

3. Les perspectives d'évolution de l'environnement

Les réseaux d'assainissement et les déchets

Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p>PLU actuel</p> <p>L'artificialisation des sols induite par la multiplication des divisions parcellaires aggrave le ruissellement des eaux pluviales de par la disparition des espaces perméables. De plus, le développement diffus de l'urbanisation, non cadré par des OAP ne permet pas de mutualiser les réseaux et les récoltes des déchets</p>
<p>Projet de PLU</p> <p>Le projet de PLU reprend les éléments du PLU actuel et vient les conforter à travers :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La conservation des milieux en eau prévue par le PADD et l'OAP « environnement, risques et paysage » qui joue un rôle dans le stockage et la régulation des eaux pluviales - La limitation des divisions parcellaires en imposant une emprise au sol maximale, des implantations spécifiques et un coefficient de pleine terre minimum. Ces mesures permettent de conserver des espaces naturels contribuant à l'infiltration des eaux à la parcelle pour limiter le ruissellement des eaux. <p>Le projet de PLU sera en accord avec les préconisations du SAGE.</p> <p>De plus, la réduction du développement des projets en habitats diffus au bénéfice de projets encadrés par des OAP et groupés permettent d'avoir une meilleure gestion des eaux usées, pluviales et des déchets.</p>

Les énergies renouvelables

Évolution probable de l'environnement par rapport au PLU actuel
<p>PLU actuel</p> <p>L'utilisation des énergies renouvelables est tolérée à condition qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants</p>
<p>Projet de PLU</p> <p>Dans le PADD du projet de PLU, l'utilisation des énergies renouvelable est renforcée en réduisant l'impact énergétique des équipements actuels. De plus, l'économie des énergies fossiles est proposée à travers la création d'une ou plusieurs aires de covoiturage et la création de bornes de recharge des véhicules électriques</p> <p>Les futurs projets seront sobres énergétiquement, avec un ensoleillement important pour limiter la consommation énergétique</p> <p>Le site de carrière autorise la création d'installations de production d'énergie et notamment solaire afin d'optimiser l'artificialisation des sols due à cette activité.</p>

VI. L'analyse des solutions de substitution raisonnables

VI. L'analyse des solutions de substitutions raisonnables

1. Champ d'application géographique du plan local d'urbanisme

Le PLU est extrêmement cadré par la loi, transcrite par le Code de l'urbanisme, ainsi que par les documents de rang supérieur à l'image du SDRIF. Ce cadrage ne permet que très peu de marge de manœuvre. Le SDRIF impose une densification spécifique au sein des zones urbaines et la loi définit les modalités de mise en oeuvre du diagnostic foncier dans le cadre du PLU, visant à optimiser et densifier les zones urbaines.

L'analyse des sites potentiellement mutables à l'occasion du diagnostic foncier a ainsi permis de se pencher sur des potentiels d'urbanisation à l'intérieur de la zone urbaine. Ces potentiels ont par la suite été confrontés aux enjeux écologiques et paysagers, de la commune de Ballancourt-sur-Essonne. Le faible potentiel foncier disponible induit un renouvellement urbain.

C'est ainsi que certains sites, d'abord identifiés comme potentiellement mutables, ont finalement été abandonnés pour des raisons écologiques. Le PLU doit répondre à des besoins. Ces besoins sont décrits dans le diagnostic et transcrits en enjeux. Ces enjeux ont permis de définir les objectifs du PADD et ainsi transcrire un dispositif réglementaire mettant en musique ces objectifs

2. Les solutions de substitution raisonnables, dans le cadre de l'évaluation environnementale

Le projet de PLU se veut vertueux en laissant le plus de place à l'environnement. Au sein des secteurs d'OAP, les surfaces artificialisées reprennent, lorsque c'est possible, les emprises existantes. Dans le cas contraire, les surfaces artificialisées correspondent uniquement au besoin du projet afin de limiter au maximum les surfaces imperméables.

De plus, les projets d'OAP limitent l'imperméabilisation des sols en créant et en conservant des espaces verts ou en mutualisant les espaces de stationnement.

La localisation des bâtiments a été analysée, de sorte à ce qu'ils ne soient pas un obstacle pour la préservation du paysage, des fonctionnalités de la trame verte et bleue.

Le règlement et le zonage ont été revu pour correspondre au mieux à la réalité en protégeant les espaces naturels et agricoles par les zones N et A et les espaces verts publics ou privés par les espaces paysagers protégés.

VII. Les indicateurs de suivi

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial																					
La qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> Concentration des polluants : <ul style="list-style-type: none"> dioxyde d'azote Monoxyde d'azote Particules 10 µm 	AirParif	Annuelle	La qualité de l'air est globalement bonne. (307 jours de bonne ou moyenne qualité de l'air)																					
Le bruit (nuisances sonores)	<ul style="list-style-type: none"> Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances Nombre de voies bruyantes 	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Axe</th> <th>Catégorie</th> <th>Largeur affectée par le bruit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RD191</td> <td>3</td> <td>100m</td> </tr> <tr> <td>RER D</td> <td>3</td> <td>100m</td> </tr> <tr> <td>RD17</td> <td>3 et 4</td> <td>30 à 100m</td> </tr> <tr> <td>RD74</td> <td>3</td> <td>100m</td> </tr> <tr> <td>RD174</td> <td>4</td> <td>30m</td> </tr> <tr> <td>RD17</td> <td>4</td> <td>30m</td> </tr> </tbody> </table>	Axe	Catégorie	Largeur affectée par le bruit	RD191	3	100m	RER D	3	100m	RD17	3 et 4	30 à 100m	RD74	3	100m	RD174	4	30m	RD17	4	30m
Axe	Catégorie	Largeur affectée par le bruit																							
RD191	3	100m																							
RER D	3	100m																							
RD17	3 et 4	30 à 100m																							
RD74	3	100m																							
RD174	4	30m																							
RD17	4	30m																							
Les risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> Arrêtés de catastrophe naturelle Nombre d'installations classées SEVESO Nombre d'ICPE Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS) Carrière en activité Nombre d'axe de transports de matières dangereuses 	Prim.net INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	Annuelle A chaque nouvel arrêté 6 ans	2 arrêtés de catastrophe naturelle lié à la sécheresse depuis 1990 1 arrêté de catastrophe naturelle lié a des Inondations et/ou coulées de boue depuis 1999 1 arrêté de coulées de boue depuis 1982 4 arrêtés de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols depuis 1997 23 site BASIAS et 3 sites BASOL 4 ICPE non SEVESO 1 carrière 1 canalisation de gaz à haute pression																					

Variable	Indicateur	Source	Périodicité	Etat initial
Traitement et gestion des déchets	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) • Evolution du nombre de déchets récoltés et traités • Nombre de PAV 	CCVE SIRCOM	Annuelle	16 Points d'apport volontaire
La gestion de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour • Types d'accessoires du réseau d'assainissement • Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution • Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau • Nombre d'abonnés 	Commune ARS SIARCE	Annuelle	Qualité de l'eau respectant les normes en 2018 2410 abonnés en 2017 287 542 mètres cubes collectés 281 654 mètres cubes transportés 597 avaloirs et grilles 1550 regards 10 vannes 5 séparateurs d'hydrocarbures 2 dessableurs
Les espaces naturels protégés	<ul style="list-style-type: none"> • Surface des Espaces Boisés Classés (PLU) • Espaces paysagers protégés • Superficie des zones A • Superficie des zones N 	Commune	Annuelle	295,28 ha 29,63 ha 341,5 ha 394,3 ha
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries • Surface imper-méabilisée par projet/surface totale du projet 	Commune DDT 91	Annuelle	À définir projet par projet
Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME • Surface disponible à l'implantation de panneaux solaires • Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables 	Institut Paris et Région Commune	Annuelle	28 installations solaires photovoltaïques existantes en 2022 106 045 m ² de toiture disponible
Logement vacants	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements vacants 	Insee	3 ans	7% de logements vacants selon l'INSEE 2020
Logements sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements sociaux 	État	Annuelle	Environ 20,2% de logements sociaux en 2020
Artificialisation des sols	<ul style="list-style-type: none"> • Espaces construits artificialisés 	MOS (IPR) Constat des nouvelles opérations de logement (Commune)	Annuelle	254 ha en 2017 (MOS)