



Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme  
de Ballainvilliers (91)  
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2024-123  
du 30/10/2024**

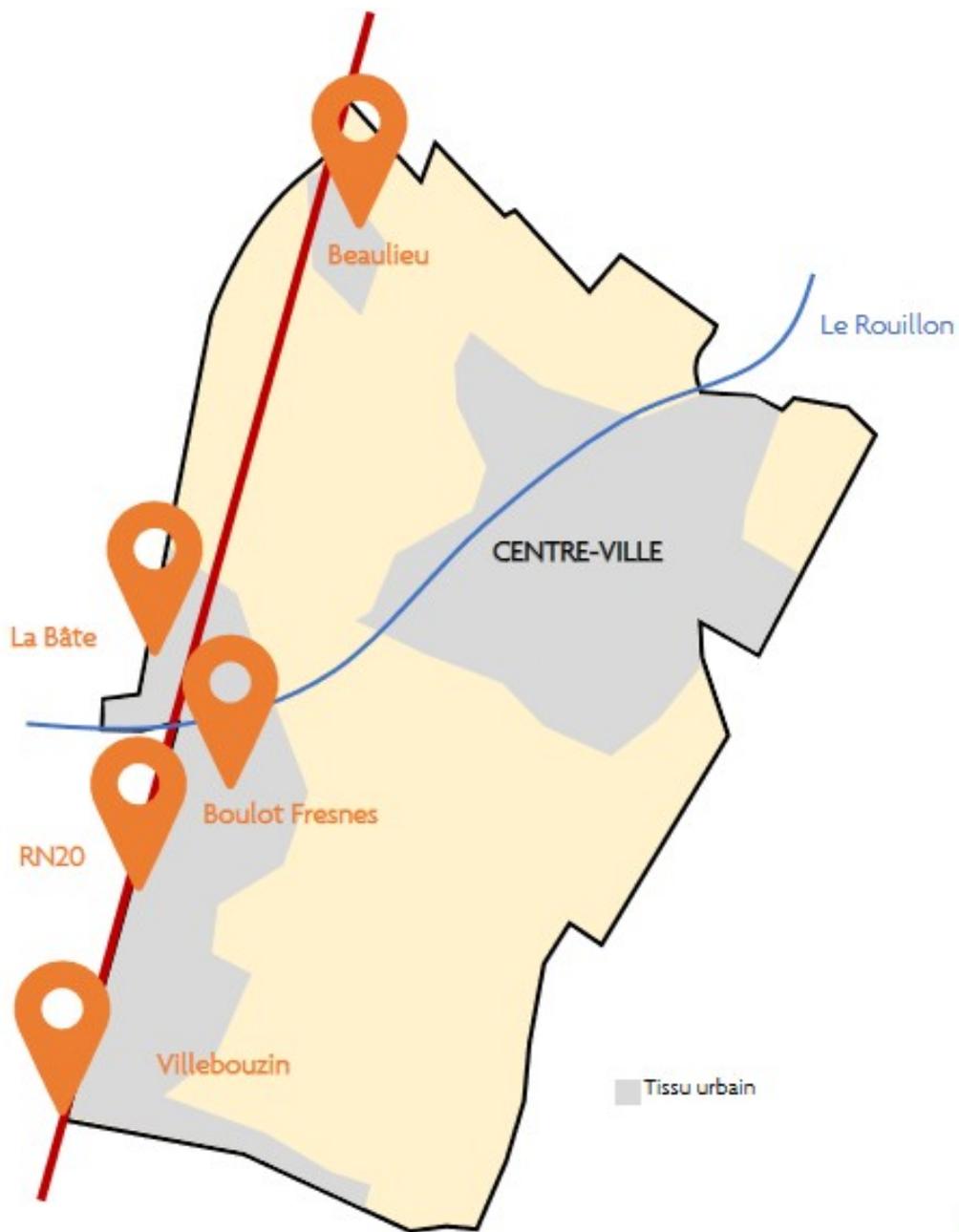


Figure 1: Localisation des cinq secteurs d'OAP . Source: Rapport de présentation, p.33

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Ballainvilliers, porté par la commune dans le cadre de sa révision, et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

La révision de ce PLU prévoit cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles ayant pour vocation le développement de logements et d'activités en renouvellement urbain, et des projets de requalification et de franchissement de la route nationale 20 (RN 20).

Elle prévoit également deux OAP thématiques : « Patrimoine, trame verte, bleue et agricole » et « mobilité ».

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent les démolitions dans le cadre des opérations de renouvellement urbain encadrées par les OAP sectorielles (émissions de gaz à effet de serre, utilisation de matériaux, émissions de poussières en phase de travaux), ainsi que l'exposition des futurs logements de ces OAP aux pollutions de la RN 20, la gestion des eaux pluviales et la biodiversité.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- préciser le contenu des OAP sectorielles (emprise des sites en projet, usages projetés pour les activités, formes urbaines, capacité de stationnement) ;
- justifier les objectifs de développement de la commune (réutilisation de logements vacants, cohérence avec la croissance démographique passée, développement économique, respect des objectifs du schéma directeur régional d'Île-de-France de 2013) ;
- réaliser une étude quantitative du trafic routier généré par les opérations de renouvellement urbain (OAP sectorielles), ainsi qu'une étude de la pollution de l'air et du bruit associés ;
- reconsidérer le choix d'implanter des logements sur le front urbain de la RN 20, compte tenu des niveaux considérables de bruit ;
- réaliser, sur les secteurs d'OAP, un état initial de la faune sur les bâtiments et les arbres en période de reproduction pour l'avifaune et les chiroptères et en période d'hibernation pour les chauves-souris ;
- imposer une surface minimum de 30 % d'espaces verts de pleine terre en zone UAE ;
- évaluer à l'horizon 2035 les émissions de gaz à effet de serre (directes et indirectes) induites par le projet de PLU révisé (construction, chauffage des logements, activités économiques, déplacements, etc.), et sur cette base, intégrer dans les OAP un volume plafond de démolitions pour réduire ces incidences autant que possible.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>8</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	12
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>12</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
2.2. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>14</b>
3.1. Consommation d'espace.....	14
3.2. Enjeux sanitaires.....	14
3.3. Biodiversité.....	16
3.4. Gestion de l'eau.....	17
3.5. Changement climatique.....	18
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>19</b>
ANNEXE.....	20
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	21

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>2</sup> vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Ballainvilliers pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Ballainvilliers (Essonne), arrêté le 27 juin 2024 à l'occasion de sa révision, et sur son rapport de présentation.

Le plan local d'urbanisme de Ballainvilliers est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 30 juillet 2024. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 30 août 2024 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 30 octobre 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Ballainvilliers à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Isabelle BACHELIER-VELLA, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

# Sigles utilisés

<b>Casias</b>	Carte des anciens sites industriels et activités de services
<b>CAPS</b>	Communauté d'agglomération Paris Saclay
<b>EH</b>	Équivalent habitant
<b>OAP</b>	Orientation d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durable
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>Sdage</b>	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>Sdrif-e</b>	Schéma directeur environnemental de la région Île-de-France
<b>SRCE</b>	Schéma régional de cohérence écologique
<b>Stecal</b>	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées
<b>TCSP</b>	Transport en commun en site propre

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

Ballainvilliers, qui s'étend sur 400 hectares (ha) et accueillait 4 742 habitants en 2021 (Insee) est une commune semi-urbaine localisée à environ 15 kilomètres (km) au sud de Paris. Elle fait partie de la communauté d'agglomération Paris Saclay (CAPS), qui regroupe 27 communes et comptait 300 000 habitants en 2021 (Insee).

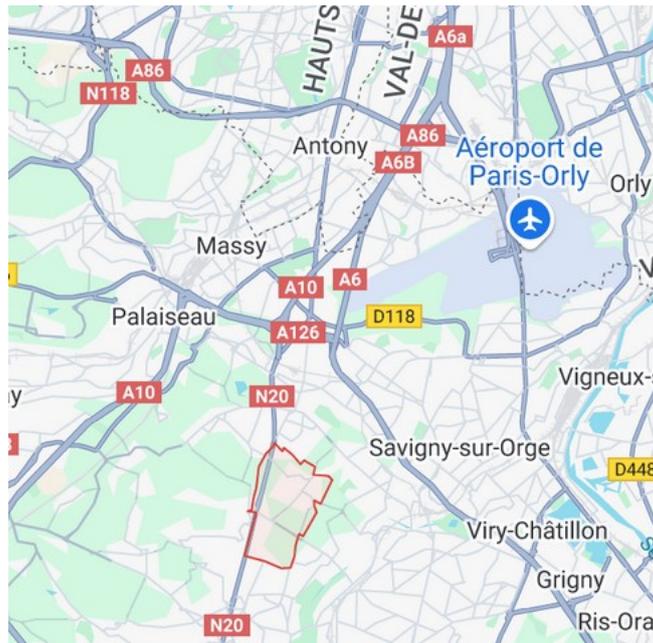


Figure 2: Limites de la commune de Ballainvilliers en rouge.  
Source: Google Maps

Les objectifs du projet de PLU le plan local d'urbanisme (PLU) de Ballainvilliers a été approuvé en 2019.

Dans le cadre de la présente procédure de révision du PLU, la commune se fixe comme objectifs, dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), de réaliser, d'ici 2035, 600 à 640 logements et d'accueillir 1 380 nouveaux habitants. Le PADD prévoit également de requalifier et d'optimiser le foncier disponible sur les secteurs d'activités économiques en bordure de la RN 20, afin d'accueillir de nouvelles entreprises sur le territoire.

#### ■ Les OAP

Le projet de PLU révisé prévoit cinq orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles en renouvellement urbain :

- l'OAP Beaulieu, sur un site d'activités et de mai-



Figure 3: OAP Beaulieu. Source: Fichier 4\_OAP

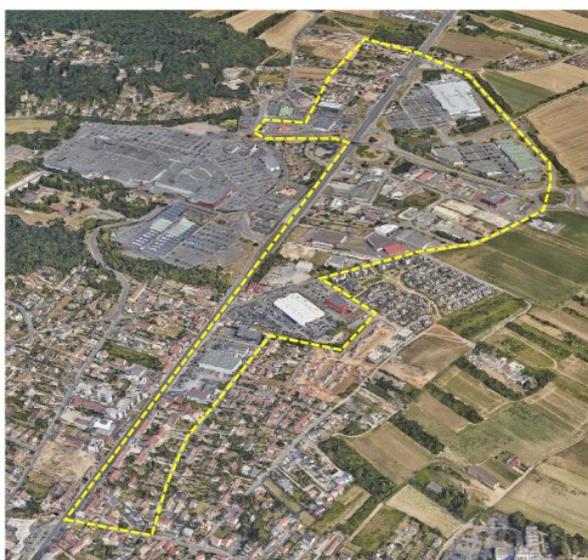


Figure 4: OAP Route nationale 20. Source: Fichier 4\_OAP



sons individuelles en entrée de ville, longeant la RN 20, prévoit une composition urbaine semblable à l'existant avec un secteur dédié à des maisons individuelles (40 logements selon l'OAP) et un secteur dédié à des activités, ainsi que de la voirie, un espace vert et des franges végétalisées (notamment à l'interface avec l'espace agricole) ;

- l'OAP RN 20

A noter que son périmètre intègre les OAP de La Bête, Boulot Fresnes, et Villebouzin (source : document relatif aux OAP, p. 11)

Cette OAP vise à réaliser, d'une part un projet de transformation de la RN 20 en boulevard urbain planté accueillant une nouvelle offre de transport en commun et de modes actifs, avec un profil de voirie qui permette un aménagement paysager de qualité, la réalisation de pistes cyclables dédiées de part et d'autre et une contre-allée pour la desserte des programmes d'aménagement, et d'autre part, en partie nord, un projet d'« aménagement de la Route de Chasse », un nouveau carrefour pour délester l'échangeur RN20 / RD186 (saturé aux heures de pointe) et permettre de la traverser ; l'OAP RN 20 longe trois autres OAP sectorielles à destination de logements et d'activité, décrites ci-dessous :

- l'OAP de la Bête, au nord, prévoit la création de logements collectifs (200 logements selon le rapport de présentation), de « garantir des espaces verts ponctuels », la création d'une place publique, et le développement d'une « mobilité douce et active » ; elle comprend aussi une façade bâtie le long de la RN 20, un front bâti mixte autour de la place (commerces/activités en rez-de-chaussée et logements aux étages supérieurs), le réaménagement de la zone d'activité localisée en partie sud avec un parking automobile public ;



Figure 6: OAP Boulot Fresnes. Source: Fichier 4\_OAP

- l'OAP de Boulot Fresnes, au centre, prévoit la création d'activités par recomposition ou optimisation du foncier (sur des emprises sous-exploitées), de conforter les autres activités existantes, de composer des secteurs de façades urbaines, de créer de la voirie et des pistes cyclables hors du boulevard urbain, de créer des secteurs paysagers (y compris sur des espaces verts existants), de mettre en valeur le cours d'eau le Rouillon (végétalisation de ses abords et protection de ses rives), et de créer ou maintenir trois bassins de rétention ; elle comprend une réorganisation générale du foncier, une végétalisation globale, et une nouvelle gestion des mobilités pour refondre le secteur en adéquation avec le devenir de la RN20 ;



Figure 7: OAP de Villebouzin. Source Fichier 4\_OAP

- l'OAP de Villebouzin, au sud, prévoit de développer une nouvelle offre de logements collectifs (400 logements selon le rapport de présentation) en épandage de la RN20 jusqu'au quartier pavillonnaire voisin, de « garantir des espaces verts ponctuels », de développer un linéaire actif/commercial ; selon le rapport de présentation et des équipements publics (Justifications, p. 101).

Le document des OAP ne précise pas l'emprise des sites en projet. Plusieurs points ne sont pas cadrés sur ces secteurs : le nombre de bâtiments à construire et à démolir, leurs usages précis pour ce qui concerne les activités, les formes urbaines (à l'exception de l'épandage des hauteurs bâties, et des espaces non bâtis), la surface de plancher totale créée et démolie, la surface résiduelle d'espaces verts de pleine terre (notamment en zone UAE, dans laquelle le règlement ne prévoit que 5 % d'espaces verts de pleine terre au minimum), le nombre de places de stationnement automobile, la réalisation ou non de sous-sols. La hauteur des nouveaux bâtiments est en partie encadrée, notamment pour certains fronts urbains à R+2.

Le projet de PLU révisé prévoit une OAP thématique « Patrimoine, trame verte, bleue et agricole », visant notamment à préserver la trame agricole, le Rouillon et le bois des Templiers, assurer une transition paysagère entre le village et les espaces agricoles, et créer des serres agricoles et un cimetière paysager.

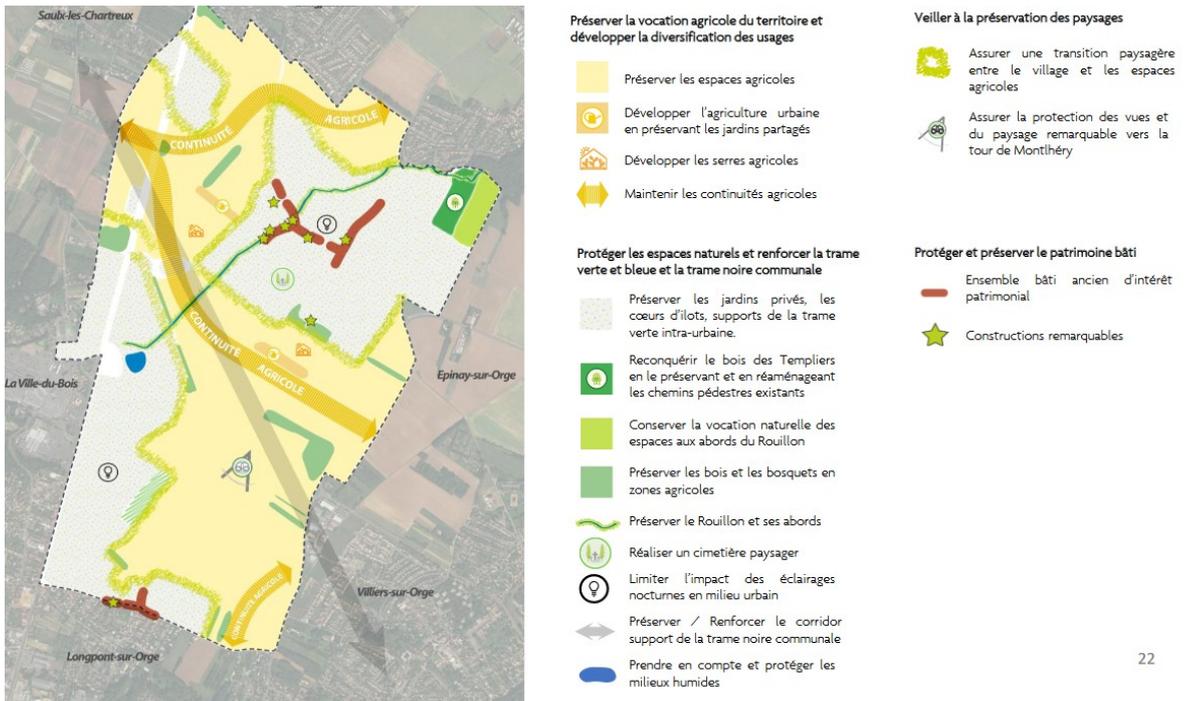


Figure 8: OAP thématique « Patrimoine, trame verte, bleue et agricole ». Source: Fichier 4 OAP

Le projet de PLU révisé prévoit également une OAP thématique « mobilité ». Cette OAP vise à permettre de faciliter le franchissement de la RN 20 d'est en ouest (nouvelles voies de circulation depuis la RN 20, réaménagement d'espaces publics, franchissement de la RN 20 route de la Chasse), et à favoriser les déplacements en mobilités actives, partagées ou collectives (TCSP, parking + relais).

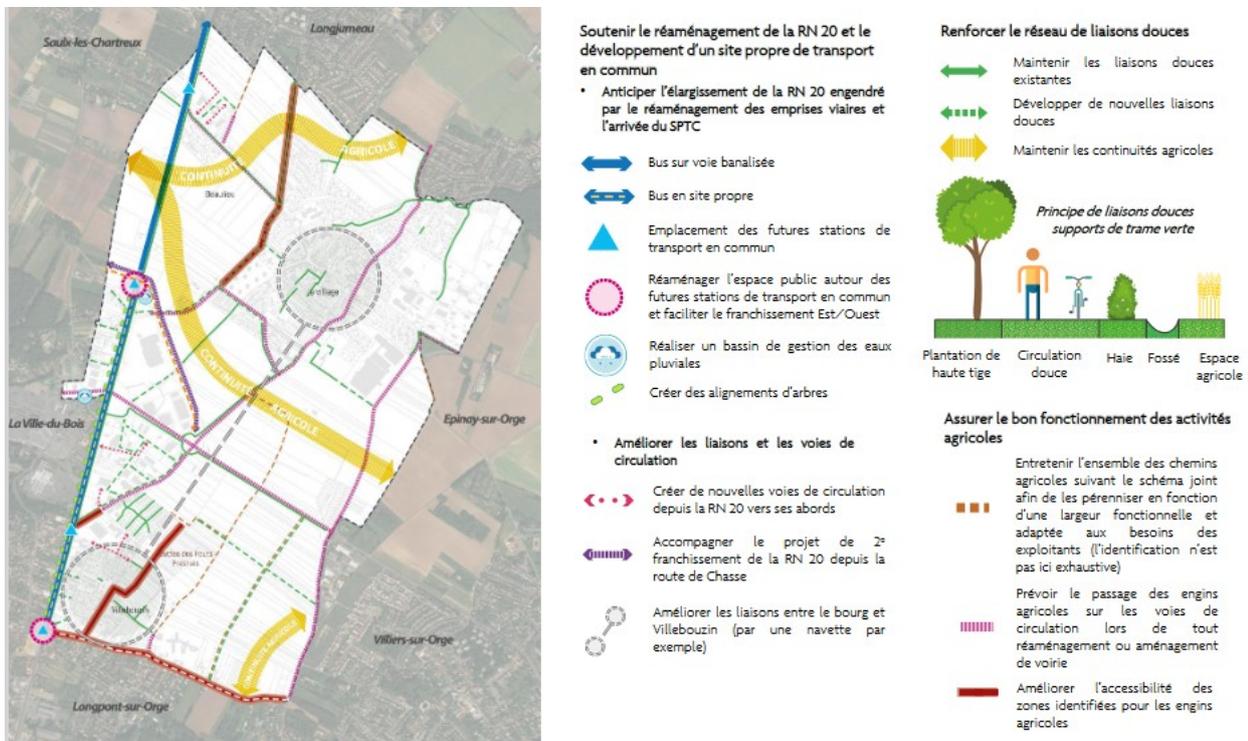


Figure 9: OAP thématique "Mobilité". Source : Fichier 4\_OAP

(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les OAP sectorielles : emprise des sites en projet, nombre de bâtiments à construire et à démolir, usages projetés pour les activités, formes urbaines, surface de plancher totale créée et démolie, surface résiduelle d'espaces verts de pleine terre, nombre de places de stationnement automobile et échancier de réalisation.

### ■ Le règlement écrit et graphique

Selon le dossier, par rapport au PLU de 2019, les modifications apportées au plan de zonage et au règlement écrit sont détaillées dans le tableau ci-dessous et s'expliquent par les projets d'évolution des OAP. Il est précisé que : « La perte visible d'espace agricole (-10.2), n'est pas due à de la consommation de l'espace, mais bien à un reclassement de zone. De nombreux secteurs autrefois classés en zone A se sont vu reclassés en zone N. Ainsi, tous les Espaces Boisés Classés autrefois en A sont maintenant classés N. ».

Deux secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées (Stecal) en zone N (sous-secteurs Ng et Ng2) sont dédiés à des aires d'accueil de gens du voyage.

Sept emplacements réservés sont prévus, ils visent notamment la réalisation de cheminements destinés aux piétons et cyclistes (environ 5 000 m<sup>2</sup>) et d'un équipement public (environ 4 000 m<sup>2</sup>).

Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Évolution (en ha)
U	UCV / UCVm / UCVI/ UCVp UC UR1 UR2 UR3 UAE / UAEd UE / UEm 2AU / AUX	165.3	UCV / UCVm UC UR1 UR2 UR3 UR4 UAE UE / UEm	165	-0.3
N	N / NI / Nm / Ng	15.9	N / NI / Nm / Ng	26.2	+10.3
A	A / Aj	219.2	A / Aj / As	209	-10.2

Figure 10: bilan des surfaces après révision générale du PLU (EIE,p.54)

## 1.2. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent les démolitions éventuelles dans le cadre des opérations de renouvellement urbain encadrées par les OAP sectorielles (émissions de gaz à effet de serre, utilisation de matériaux, émissions de poussières en phase de travaux), ainsi que l'exposition des habitants des futurs logements de ces OAP aux pollutions de la RN 20, la gestion des eaux pluviales et la biodiversité.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est de mauvaise qualité. Certaines thématiques incontournables ne sont quasiment pas traitées (contribution au réchauffement climatique, déplacements et pollutions associées).

(2) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux du site, en particulier concernant les enjeux de contribution au réchauffement climatique, et de déplacements et pollutions associées.

## 2.2. Justification des choix retenus et solutions alternatives

Le rapport de présentation apporte les justifications suivantes concernant :

- l'OAP Beaulieu : actuellement, les espaces publics y sont sous-exploités et très peu qualitatifs non connectés avec la RN20 ; l'OAP vise à revaloriser et développer l'activité économique, assurer une transition qualitative entre activités et habitat via une nouvelle offre de logements, et embellir cette entrée de ville ;
- l'OAP RN 20 : cette OAP a pour objectif de reconnecter la ville à son artère principale, et de traduire le plan directeur de la RN 20 sur le tronçon de Ballainvilliers, les différents aménagements liés à la RN 20 ont ainsi été reportés sur l'OAP ;
- l'OAP de la Bête : la zone est composée de nombreux logements récents dans sa partie ouest et de locaux d'activités au sud du site, cette mixité non organisée est source d'espaces sous-exploités et vétustes, la façade de la RN20, totalement délaissée, ne favorise pas l'émergence d'une vie de quartier ; l'enjeu de cette OAP est également de reconfigurer les activités du secteur en lien avec les communes voisines ;
- l'OAP de Boulot Fresnes : la zone est composée de quelques logements et de nombreux locaux d'activités, comme dans l'OAP de la Bête, cette mixité non organisée est source d'espaces sous-exploités ; le projet de PLU révisé vise à améliorer le fonctionnement et la performance économique de la zone d'activités économiques (ZAE), et à repositionner des entreprises actuellement présentes dans la ZAE des Daunettes ;
- l'OAP de Villebouzin : la zone se compose, sur le linéaire de la RN20, de façades fermées, mal entretenues, et d'usages sans lien avec cet axe, l'enjeu de l'OAP est également de revaloriser l'entrée de ville.

Les trois secteurs de projets encadrés par une OAP pour l'accueil de logements sont :

- OAP Beaulieu : *Le projet a pour objectif la construction de nouveaux locaux activités et de nouveaux logements individuels. Ceci représenterait une programmation maximale de 40 logements maximum sur ce secteur.*
- OAP La Bête : *Suivant la dynamique de la requalification de la RN20, le secteur se renouvelle. La programmation de logements pour ce secteur est de 200 logements maximum.*
- OAP Villebouzin : *Suivant elle aussi la dynamique de la requalification de la RN20, le secteur se renouvelle. La programmation de logements pour ce secteur est de 400 logements maximum.*

La construction de nouveaux logements vise à répondre aux exigences de densification au sein des espaces urbanisés existants du Sdrif-e et a pour objectif de proposer une diversification de l'offre à la fois grâce à une programmation variée de tailles des logements et de logements sociaux. Le rythme de production de logements programmé est de 55 à 60 logements / an, contre 47 logements par an dans le PLU en vigueur. Entre 2013 et 2021, environ 270 logements au sein de l'enveloppe urbaine ont été réalisés, ce qui excède les objectifs fixés par le Sdrif de 2013 (objectifs fixés à l'horizon 2030). Le dossier précise qu'il faut augmenter la densité « humaine et moyenne des espaces d'habitat » de 10 % sans préciser les cibles de densité d'habitat à l'horizon 2030 du Sdrif de 2013.

Toutefois, il n'est pas précisé si la production de logements retenue répond aux problématiques de desserrement des ménages et de nécessité de renouvellement des logements vétustes, ni si elle vient en complément de la transformation éventuelle de logements vacants en résidences principales.

Le rapport de présentation indique que 711 habitants supplémentaires ont été accueillis entre 2013 et 2020, et que 1 380 habitants supplémentaires sont attendus d'ici à 2035. Les rythmes de croissance démographique annuelle passés et futurs ne sont pas évalués et comparés dans le dossier.

Lors de la concertation amont au projet de PLU révisé, les habitants se sont questionnés sur l'effet des nouveaux logements sur la qualité de vie dans la commune, il est donc nécessaire de justifier précisément les besoins auxquels répond la production de logements.

La réalisation prévisionnelle de nouvelles activités économiques en densification de l'existant n'est pas caractérisée (emprise au sol, surface de plancher, nombre d'entreprises, nombre d'emplois) et n'est pas justifiée au regard de besoins en création d'emplois, de demandes d'implantation d'entreprises, et des dispositions du Sdrif de 2013 (calcul de la densité humaine dans l'espace urbanisé de référence).

**(3) L'Autorité environnementale recommande de justifier les objectifs de développement de la commune (réutilisation de logements vacants, cohérence avec la croissance démographique passée, respect des objectifs de densité humaine et d'habitat du Sdrif de 2013, objectifs quantifiés de développement économique).**

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. Consommation d'espace

Le PADD prévoit de consommer 2,7 ha pour permettre des projets d'infrastructures de transport, dont 2,2 ha sont dédiés au projet de prolongement de la route de Chasse et au franchissement de la RN20, et 0,5 ha de cheminements destinés aux piétons et aux cyclistes. À titre de comparaison, les espaces naturels, agricoles, forestiers ont reculé de 8,73 ha entre 2012 et 2021, la trajectoire de consommation est donc selon le dossier en réduction.

Les Stecal, d'emprise limitée, ne sont toutefois pas inclus dans les calculs, bien qu'en partie situés sur des terres non encore artificialisées. Les zones urbaines recouvrent 165 ha. Les zones A ont une superficie de 209 ha (-10 ha par rapport au PLU existant), et les zones N de 26 ha (+10 ha par rapport aux PLU existant) (cf Figure 10).

### 3.2. Enjeux sanitaires

#### ■ Déplacements

Dans le règlement, il est exigé de réaliser deux places de parking automobile par logement au minimum.. Cette exigence est justifiée, selon le dossier, par l'usage prédominant de la voiture et les problèmes de stationnement identifiés sur la commune, du fait de la saturation mais aussi de la localisation et de l'accessibilité des places dans l'espace public mais également à l'utilisation des garages individuels en lieux de stockage au lieu d'y stationner les véhicules (cf Justification des choix p. 30). Selon le rapport de présentation, ce dimensionnement est conforme aux attentes des futurs constructeurs, et permet d'éviter l'encombrement du domaine public par du stationnement sauvage. Néanmoins, pour l'Autorité environnementale, ce dimensionnement conduit également à favoriser le trafic routier et les pollutions associées. Plutôt que de prendre acte de l'utilisation des garages comme lieux de stockage et de créer des places de stationnement automobile dans les espaces publics, il aurait été possible au contraire de réduire le stationnement dans les espaces publics des quartiers pavillonnaires.

Le rapport souligne que les opérations projetées dans les secteurs d'OAP (logements, activités) provoqueront une augmentation du trafic routier et de la pollution de l'air. Néanmoins, il ne présente pas d'étude de trafic ni d'étude de la pollution de l'air, permettant d'évaluer le cumul d'incidences de ces opérations sur les déplacements. Il ne fait pas mention, et n'évalue pas non plus, les nuisances sonores induites par ces déplacements.

**(4) L'Autorité environnementale recommande réaliser une étude quantitative du trafic routier généré par les opérations de renouvellement urbain (OAP sectorielles), ainsi qu'une évaluation des pollutions atmosphériques et sonores associées.**

Cependant, le projet de PLU révisé prévoit également ou rend possibles des mesures alternatives aux déplacements motorisés individuels : , la circulation des transports en commun et les modes actifs, aménagement de la

RN 20 pour accueillir un transport en commun en site propre, en plus de l'aménagement légal de pistes cyclables le long de la RN 20 et au cœur de la zone d'activités.

Le diagnostic souligne que « Les enjeux visent à développer le réseau de bus afin de renforcer les connexions internes et les connexions avec les autres communes. Les fréquences de bus vers la gare d'Épinay-sur-Orge sont aujourd'hui insuffisantes alors qu'il s'agit de la principale gare empruntée par les Ballainvillois ». Le rapport de présentation n'indique pas s'il est prévu d'augmenter ces fréquences de bus.

Pour prendre en compte les pollutions liées à la RN 20, le projet de PLU révisé prévoit l'implantation du bâti en retrait de la RN 20. Ce retrait s'élève à 8 m en zone UAE (secteurs d'activités), et 5 m en zone UR4. Pour l'Autorité environnementale, ce retrait n'est pas suffisant pour assurer une réduction de l'exposition des futurs logements aux pollutions de la RN 20 (bruit et pollution de l'air), classée en catégorie 1 et 2 au titre du classement sonore départemental des infrastructures terrestres<sup>3</sup>. Selon la carte de Bruitparif, consultée par l'Autorité environnementale, les nuisances sonores varient entre 60 et 75 dB au droit des futurs logements collectifs.

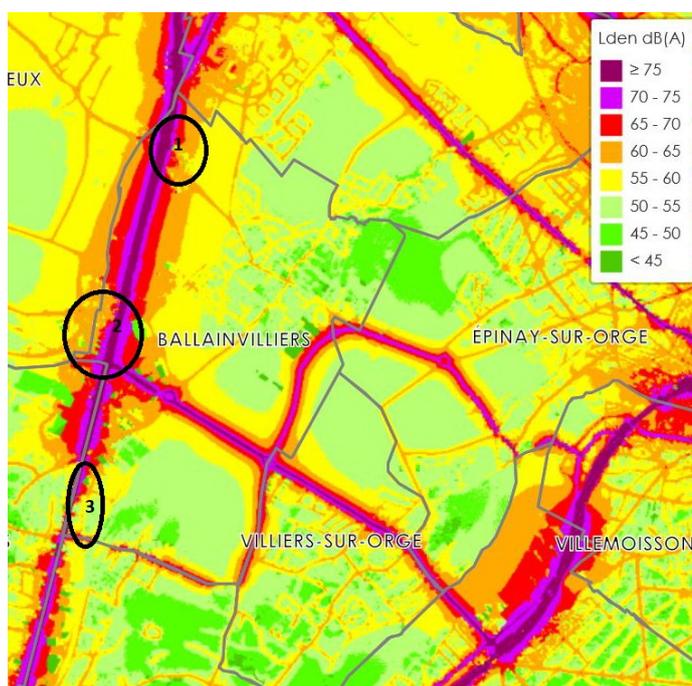


Figure 11: bruit routier moyen sur la commune en indicateur de bruit Lden (Bruitparif) et périmètres des OAP de Beaulieu (1), La Bête (2) et Villebouzin (3), matérialisés en noir par la MRAe.

L'évaluation environnementale fait état de mesures complémentaires censées permettre de réduire cette exposition, telle que la création d'espaces verts (avec notamment, la création d'un alignement d'arbres de part et d'autres de la RN 20), et l'organisation du bâti. Un rappel de la réglementation sur l'isolation acoustique dans les secteurs affectés par le bruit complète ces dispositions.

L'Autorité environnementale rappelle que les espaces verts n'ont pas d'effet d'isolation acoustique. Concernant l'organisation du bâti, il est prévu de réaliser des fronts urbains bâtis continus au niveau de la RN 20 dans le cadre des OAP « La Bête » et « Villebouzin ». Néanmoins, celles-ci seront en partie composées de logements, qui seront par conséquent exposés à des niveaux de bruits très élevés et ne bénéficieront pas d'un effet d'écran.

3 À partir d'un certain niveau de trafic (supérieur à 5 000 véh. /j pour les routes), les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles génèrent, de la catégorie 1 la plus bruyante à la catégorie 5. La mesure de bruit est exprimée en décibels acoustiques (dB(A)) en séparant le niveau moyen en journée (LAeq (6h-22h)) et de nuit (LAeq (22h-6h)).

**(5) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix d'implanter des logements sur le front urbain de la RN 20, compte tenu des niveaux considérables de bruit qu'elle induit.**

Les teneurs en ozone, dioxyde d'azote, PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> et dioxyde de soufre pour l'année 2021 figurent dans l'état initial de l'environnement (page 103) (source Airparif – indice Atmo) qui reflètent une qualité de l'air majoritairement moyenne. Selon le dossier, les niveaux de pollution ne se sont pas représentatifs, l'année 2021 correspondant à une année de reprise massive de l'activité économique suite à la pandémie de Covid-19. En ce cas, le dossier aurait dû se référer à des données plus récentes et à celles de 2018 et 2019, afin de pouvoir affiner le choix des actions favorisant une bonne qualité de l'air au sein du territoire communal.

Pour l'Autorité environnementale, les éventuelles démolitions réalisées dans le cadre des opérations de renouvellement urbain des OAP seront source de pollutions (ex : émissions de poussières) et de consommation de matériaux et d'énergie qu'il convient d'évaluer. Ces incidences devront être précisément estimées au stade des projets opérationnels, mais il importe de les décrire de manière qualitative au stade du PLU et d'y prévoir, en tant que de besoin, des dispositions permettant d'en prévenir les incidences sanitaires.

**(6) L'Autorité environnementale recommande d'effectuer une campagne relative à la qualité de l'air dans chacun des sites de projet pour proposer des mesures d'évitement et de réduction des incidences sur la santé humaine à décliner par les projets.**

Plusieurs sites Casias sont localisés sur les secteurs d'OAP, notamment celle de Boulot Fresnes, mais aussi, un site Casias sur l'OAP de la Bâte (secteur d'activités), et un sur l'OAP Beaulieu (secteur UR2, antérieurement UAE<sup>4</sup>). Le PADD prévoit de prendre en compte et d'imposer le traitement des sites et sols potentiellement pollués dans la réalisation de tout projet d'aménagement. Sur le secteur UR2, à destination de quartier pavillonnaire diffus, la réalisation d'établissement sensibles (ex : écoles) n'est pas interdite. Il convient d'adapter le règlement pour éviter, dans ce secteur géographique en particulier, l'installation de ce type d'équipement sur un site pollué.

**(7) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer l'implantation d'équipements sensibles sur le site Casias de l'OAP Beaulieu.**

### **3.3. Biodiversité**

Il n'y a pas eu d'investigations sur site des habitats, de la faune, de la flore dans les périmètres d'OAP. Les enjeux relatifs aux espèces sont estimés dans le rapport de présentation : observation d'« avifaune », et d'« insectes », possibilité de présence de chauves-souris. L'Autorité environnementale rappelle que les façades et toitures des bâtiments peuvent également constituer un habitat pour les oiseaux et parfois les chauves-souris. Le rapport de présentation indique que l'atlas de la biodiversité de la Communauté d'agglomération Paris Saclay a été consulté et souligne la présence de quelques espèces (ex : Chardonneret élégant sur l'OAP de la Bâte, Grenouille rieuse sur l'OAP Boulot Fresnes). Néanmoins, aucune précision n'est apportée sur la méthodologie utilisée pour réaliser l'atlas (ex : pression et périodes d'observation des espèces). Pour l'Autorité environnementale, il est nécessaire de réaliser au minimum un état initial de la faune sur les bâtiments et les arbres en période de reproduction pour l'avifaune et les chiroptères et en période d'hibernation pour les chauves-souris.

**(8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser, dans les secteurs d'OAP, une analyse de l'état initial de la faune sur les bâtiments et les arbres en période de reproduction pour l'avifaune et les chiroptères et en période d'hibernation pour les chauves-souris.**

---

4 Une partie de la zone UAE (zone d'activité située au nord-ouest) est classée en UR2, au sein de l'OAP Beaulieu, en adéquation avec les orientations de l'OAP : « Optimiser / Renforcer le secteur d'activités » et « Développer une nouvelle offre de logements individuels ».

Le PADD prévoit la création d'un espace vert et de loisirs de transition entre le quartier des Hauts-Fresnais et la plaine agricole, de répertorier et protéger les espèces végétales et animales du territoire, de créer des mares, et d'encourager la plantation de haies. L'Autorité environnementale constate que cet espace végétalisé existe déjà et comprend déjà des haies. Il y a lieu de préciser les changements attendus avec l'application du PLU révisé.

Dans le règlement graphique, les espaces boisés de l'espace agricole sont protégés en espaces boisés classés. Dans le règlement écrit, il est précisé que « les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des arbres existants », mais cette mesure n'est qu'incitative. Une part minimale de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre, notamment dans les secteurs d'OAP, 40 % en UR4, 5 % en UAE. Cette superficie est très insuffisante dans la zone UAE, au regard des recommandations du SRCE (taux de 30 % au minimum).



Figure 12 : état actuel du site envisagé pour la création d'un espace vert et de loisirs. Le site est déjà fortement végétalisé et comprend déjà des haies (trait jaune sur la photo). Il y aura lieu de bien préciser les changements attendus au regard de l'existant (source géoportail)

**(9) L'Autorité environnementale recommande de préciser les changements attendus sur le site prévu pour la création d'un espace vert et de loisirs et de revoir significativement à la hausse la part d'espaces verts de pleine terre en zone UAE.**

Pour l'Autorité environnementale, des mesures écologiques supplémentaires auraient pu être prévues : aménagements favorisant les espèces anthropophiles et nicheuses comme la pose de gîtes et de nichoirs, les façades non lisses incluant des anfractuosités et rebords, encadrement de l'éclairage – couleurs chaudes, en limiter le nombre, les orienter vers le bas, limiter la longueur d'ondes à 600 nm –, proscrire les clôtures pleines à l'interface avec les espaces A et N.

### 3.4. Gestion de l'eau

Les eaux usées communales sont gérées par la station de traitement des eaux usées « Seine Amont », conforme en performance et équipement en 2022, disposant d'une capacité nominale de 3 600 000 EH, et faisant l'objet de charges entrantes à hauteur de 2 730 429 EH. Le rapport de présentation n'étudie pas l'adéquation entre les

besoins en eau potable des opérations de développement et le dimensionnement des équipements de production et de distribution d'eau.

Les projets devront rechercher une gestion à la parcelle des eaux pluviales et leur retour vers le milieu naturel, dans un principe de « zéro rejet ». Le règlement écrit préconise des solutions techniques pour la gestion des eaux de toiture (puits d'infiltration, drains, fossés ou noues), et des espaces non bâtis (réalisation de voiries et stationnements avec des matériaux perméables). En cas d'impossibilité justifiée d'infiltrer à la parcelle la totalité des eaux pluviales, il pourra être admis au réseau public un rejet d'eaux pluviales, dont le débit est obligatoirement régulé. Un volume de rétention devra être mis en place et dimensionné pour une pluie d'occurrence 20 ans, avec une régulation du débit à hauteur de 1 l/s/ha. Par ailleurs, toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devra « s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel ».

L'Autorité environnementale rappelle que la disposition 326 du Sdage prescrit d'infiltrer les pluies courantes à la parcelle, et que la neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans.

L'OAP de la Bâte est localisée en zone sensible aux remontées de nappe. Il n'est pas prévu d'encadrement de la réalisation de sous-sols dans ce secteur.

**(10) L'Autorité environnementale recommande d'imposer dans le règlement écrit la gestion à la parcelle des eaux pluviales des pluies courantes de manière systématique, et celle des pluies trentennales sous réserve de faisabilité.**

### 3.5. Changement climatique

Le PADD prévoit d'accélérer la réhabilitation thermique des bâtiments et faciliter la mise en œuvre de la production d'énergie à partir de ressources renouvelables (géothermie, panneaux solaires...), et de faciliter l'utilisation des matériaux et principes constructifs de qualité environnementale et/ou d'efficacité énergétique.

Dans le règlement, ces orientations ne trouvent qu'une déclinaison anecdotique, concernant l'approvisionnement en énergie pas ou peu carbonée : « Ces dispositifs sont préconisés. Toutefois, ils doivent faire l'objet d'une intégration soignée dans les volumes bâtis. Les panneaux solaires par exemple doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction ». Aucune mesure significative de performance énergétique n'est prévue dans les OAP.

L'Autorité environnementale note l'existence d'un projet de construction d'un très important datacenter à Nozay à 2,7 km de l'emprise des OAP devant accueillir du logement. La chaleur fatale produite par cet équipement sera pour sa très grande partie évacuée dans l'atmosphère contribuant au réchauffement climatique local alors qu'elle pourrait être réutilisée pour le chauffage des habitations, des entreprises et des équipements commerciaux autour de l'ex RN20 et d'éventuels équipements publics (piscine par exemple) si les communes situées à proximité et la Communauté d'agglomération du plateau de Saclay se saisissaient enfin de cet enjeu.

Globalement, le PLU n'évalue pas ses incidences en termes de contribution au réchauffement climatique. Il n'est pas prévu de disposition favorable à la réhabilitation du bâti existant et au développement d'un réseau de chaleur ou de récupération. Les OAP sectorielles n'encadrent pas les éventuelles démolitions et réhabilitations envisagées. Le rapport de présentation ne présente pas de bilan carbone prévisionnel des opérations projetées (émissions de gaz à effet de serre liés au chauffage des bâtiments, aux déplacements, à la réalisation des nouvelles constructions, au fonctionnement des activités économiques). Une telle réflexion est nécessaire pour intégrer la contribution au réchauffement climatique dans les choix de développement.

(11) L'Autorité environnementale recommande de :

- examiner les conditions d'emploi de la chaleur produite par le futur datacenter de Nozay pour le chauffage des habitations, des activités économiques ou des équipements publics, évaluer les émissions de gaz à effet de serre (directes et indirectes) du projet de PLU révisé à l'horizon 2035 (construction, chauffage des logements, activités économiques, déplacements, etc.), et sur cette base, d'intégrer dans les OAP un volume plafond de démolitions garantissant la prise en compte de ces incidences.

## 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Ballainvilliers envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 30/10/2024**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle AMAGLIO TERISSE, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Denis BONNELLE, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES, Philippe SCHMIT, président,**

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les OAP sectorielles : emprise des sites en projet, nombre de bâtiments à construire et à démolir, usages projetés pour les activités, formes urbaines, surface de plancher totale créée et démolie, surface résiduelle d'espaces verts de pleine terre, nombre de places de stationnement automobile et échancier de réalisation.....12
- (2) L'Autorité environnementale recommande de réaliser une évaluation environnementale proportionnée aux enjeux du site, en particulier concernant les enjeux de contribution au réchauffement climatique, et de déplacements et pollutions associées.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de justifier les objectifs de développement de la commune (réutilisation de logements vacants, cohérence avec la croissance démographique passée, respect des objectifs de densité humaine et d'habitat du Sdrif de 2013, objectifs quantifiés de développement économique).....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande réaliser une étude quantitative du trafic routier généré par les opérations de renouvellement urbain (OAP sectorielles), ainsi qu'une évaluation des pollutions atmosphériques et sonores associées.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer le choix d'implanter des logements sur le front urbain de la RN 20, compte tenu des niveaux considérables de bruit qu'elle induit.....16
- (6) L'Autorité environnementale recommande d'effectuer une campagne relative à la qualité de l'air dans chacun des sites de projet pour proposer des mesures d'évitement et de réduction des incidences sur la santé humaine à décliner par les projets.....16
- (7) L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer l'implantation d'équipements sensibles sur le site Casias de l'OAP Beaulieu.....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser, dans les secteurs d'OAP, une analyse de l'état initial de la faune sur les bâtiments et les arbres en période de reproduction pour l'avifaune et les chiroptères et en période d'hibernation pour les chauves-souris.....16
- (9) L'Autorité environnementale recommande de préciser les changements attendus sur le site prévu pour la création d'un espace vert et de loisirs et de revoir significativement à la hausse la part d'espaces verts de pleine terre en zone UAE.....17
- (10) L'Autorité environnementale recommande d'imposer dans le règlement écrit la gestion à la parcelle des eaux pluviales des pluies courantes de manière systématique, et celle des pluies trentenales sous réserve de faisabilité.....18
- (11) L'Autorité environnementale recommande de : - examiner les conditions d'emploi de la chaleur produite par le futur datacenter de Nozay pour le chauffage des habitations, des activités économiques ou des équipements publics, évaluer les émissions de gaz à effet de serre (directes et indirectes) du projet de PLU révisé à l'horizon 2035 (construction, chauffage des logements, activités économiques, déplacements, etc.), et sur cette base, d'intégrer dans les OAP un volume plafond de démolitions garantissant la prise en compte de ces incidences.....19