Département de l'Essonne (91)

COMMUNE DE

LES ULIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.1. Diagnostic et état initial de l'environnement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la procédure de révision allégée n°1 en date du

Le Maire :

MAIRIE DES ULIS ESSONNE

Françoise MARHUENDA
Maire des Ulis

Verdi Ingénierie
99 rue de Vaugirard
75006 PARIS

Sommaire

Préambule 6

I. L'état initial de l'environnement 7

A. Les données physiques 8

1. La géologie 8

2. La topographie 10

3. L'hydrologie 11

B. Le climat et la qualité de l'air 12

1. Le climat des Ulis 12

2. Les plans de prévention contre le réchauffement climatique 15

3. La ressource Air 17

C. La biodiversité 21

1. La préservation et la restauration des continuités écologiques 21

2. Le Parc Naturel Régional Haute Vallée de Chevreuse 39

3. Les espèces protégées 40

4. Contexte écologique des sites de projet 42

D. La gestion des ressources 54

1. La ressource en eau 54

2. Les potentiels en énergie renouvelables 58

E. Les risques et nuisances 61

1. Les risques naturels 61

2. Les nuisances liées aux bruits 66

F. La gestion des déchets 68

G. Synthèse des enjeux du territoire 69

H. Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement 70

II. Quel positionnement dans la métropole parisienne ? 71

A. Une commune à l'articulation des espaces urbanisés et agricoles de la métropole 72

B. La gouvernance et le contexte administratif supra-communal 74

1. La Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay, devenue Communauté Paris Saclay 74

2. L'Opération d'Intérêt National (OIN) du Plateau de Saclay 75

3. Le Centre d'Envergure Européenne Massy-Saclay-Orly-Courtaboeuf 76

III. Les Ulis, une ville dense 78

A. Les Ulis, une ville dense 79

1. La densité d'ulissiens 79

2. La densité de logements 80
3. La densité en activités économiques et en emplois 82
IV. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France 83
1. Les prescriptions pour les espaces urbanisés 84
2. Les prescriptions pour les espaces urbanisables 86
3. Les prescriptions pour les espaces à préserver de l'urbanisation 87
V. Quelles composantes du cadre de vie des Ulis en 2030 ? 89
A. Une histoire récente, un développement rapide 89
1. A l'origine étaient les champs cultivés 89
2. Une urbanisation très rapide 90
3. Le renouvellement urbain des Ulis en ce début de XXIème siècle 92
B. L'évolution du mode d'occupation du sol entre 1982 et 2012 94
C. L'évolution du mode d'occupation du sol entre 2008 et 2016 96
D. L'organisation, les tissus qui composent le territoire des Ulis 99
1. Les espaces urbanisés 99
2. La partie Ouest des Ulis : la ville des habitants 100
3. Le tissu pavillonnaire du quartier de la « Queue de l'Oiseau » 117
4. Les grands ensembles bâtis : le parc d'activités de Courtaboeuf, le centre commercial Ulis 2, la chaufferie 119
E. Les espaces non urbanisés 121
1. Le parc urbain 121
2. Le parc Nord 123
3. Le parc sud 125
4. L'Orme à moineaux 128
F. Un travail qualitatif sur le végétal dans les espaces publics 130
G. La vie associative, socle du vivre ensemble 132
H. Une offre riche d'équipements 133
1. Les équipements et services supra communaux 133
2. La petite enfance 134
3. Les équipements scolaires et parascolaires 134
4. Une offre complète d'équipements sportifs 135
5. Les équipements culturels et cultuels 136
6. Les équipements sociaux et de santé : une désertification en cours ? 138
I. Les Ulis, une ville ouverte sur le monde 140
VI. La socio-démographie 142
A. Enrayer la perte d'attractivité des Ulis 143

1. Une croissance démographique retrouvée ? 143
2. Permettre le maintien de toutes les générations et promouvoir une mixité sociale 147
3. ... permettre un parcours résidentiel complet 150
4. Le programme local de l'habitat 152
VII. Les activités économiques, le commerce 154
A. L'emploi et les activités 155
1. La population active 155
2. Le taux de chômage 156
3. Les niveaux de qualification des Ulissiens 157
4. Les migrations domicile-travail 158
B. Les pôles d'activités économiques et commerciaux 160
1. Le parc d'activités économiques de Courtaboeuf 160
2. Le centre commercial Ulis 2 161
3. Les pôles commerciaux de proximité 162
VIII. Quels besoins en mobilité ? 167
A. Le réseau routier 168
1. Les grandes voies de transit : l'autoroute et les voies rapides 168
2. Les voies de transit 170
3. Le réseau de desserte local 170
4. Les entrées de ville 171
5. Le trafic routier 172
6. Le Schéma directeur de la voirie départementale (SDVD) 2020 173
B. Le transport des marchandises 173
C. L'offre de stationnement 175
1. Le stationnement résidentiel 176
2. Le centre-ville 177
3. Les centres commerciaux de quartier 177
4. Les abords du Parc Nord 177
5. Les parcs relais 178
6. Les possibilité de mutualisation des parkings 178
D. Les transports en commun 179
1. Le réseau bus 179
2. Le réseau ferré 181
3. Des projets de transports en commun qui ne répondent pas à l'ensemble des besoins en mobilité 182

E. Les modes doux 183
1. Les itinéraires de grande randonnée 183
2. Le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) ..184
3. Le plan des circulations douces à l'échelle communautaire..... 185
4. Le réseau local..... 186
F. Un enclavement physique du territoire à résoudre 187

Préambule

La Commune des Ulis a décidé de prescrire la révision allégée de son plan local d'urbanisme (PLU) par délibération du 20 décembre 2018. Pour rappel, le plan local d'urbanisme de la commune a été approuvé le 18 mai 2017 (le PLU a été modifié en décembre 2017).

Le document répond à plusieurs objectifs :

- assurer le développement économique et la création d'emplois en lien avec le projet d'urbanisation du plateau de Saclay,
- prendre en compte les évolutions du contexte législatif (lois « Grenelle » et ALUR) et des documents supra-communaux (SDRIF 2030, SRCE ...)
- assurer le maintien et le développement de commerces et de services de proximité,
- encourager l'installation d'entreprises artisanales dans la ville,
- renforcer l'attractivité du pôle de Courtabœuf,
- permettre une évolution des différents secteurs du territoire vers une plus grande mixité des fonctions et une mixité sociale,
- encadrer la croissance démographique tout en participant à l'effort de construction de logements en Île-de-France,
- étudier les possibilités de renouvellement urbain sur le tissu commercial existant fragilisé,
- conforter le cadre de vie des Ulissiens,
- favoriser le désenclavement de la ville en ouvrant les voies en impasse entre Les Ulis et les villes mitoyennes,
- faciliter la mobilité locale et vers les territoires voisins, en tenant compte de l'ensemble des modes et usages de déplacements,
- préserver les voies réservées au tracé du TCSP reliant Massy – Les Ulis et gare de Bures sur Yvette,
- réfléchir au devenir du Parc Sud, conciliant habitat, activités et loisirs,
- mener des réflexions sur les programmes d'économies d'énergie avec les bailleurs.

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) va permettre de donner à la commune, les moyens de se développer au travers de grandes options d'aménagement tout en préservant les ressources de la commune (sociale, économique, environnementale).

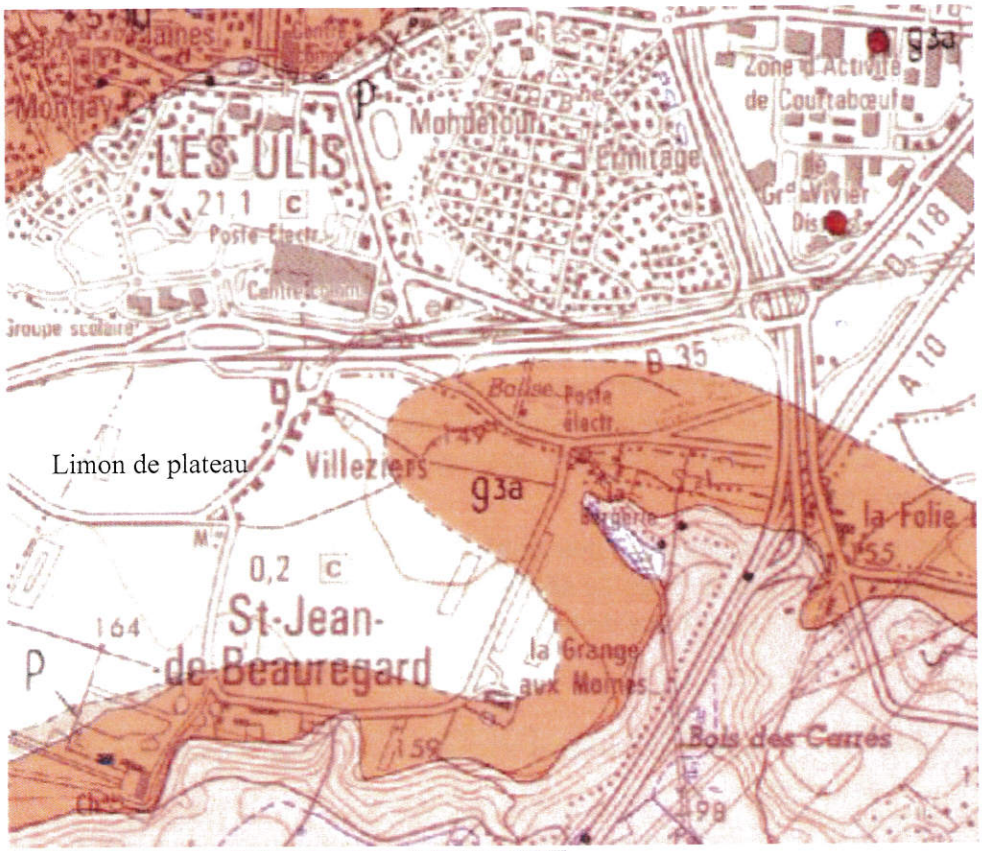
Le PLU traduit l'organisation des Ulis et exprime les objectifs de la politique de la commune en définissant son projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

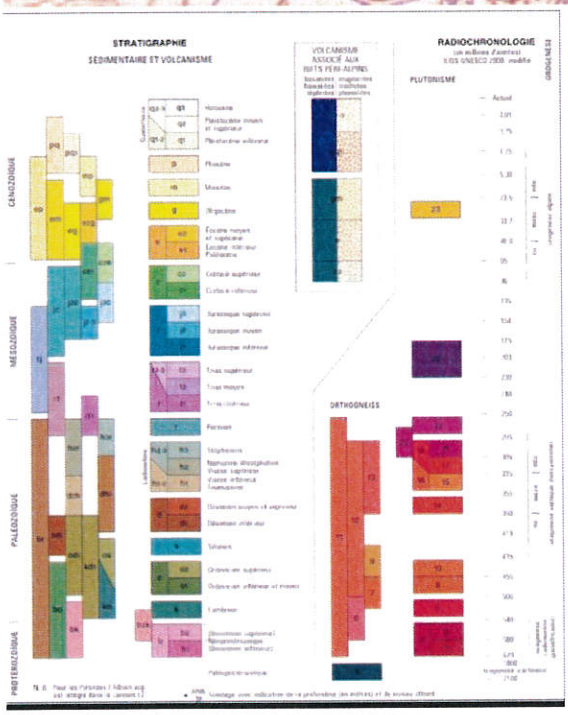
Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi dans une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

I. L'état initial de l'environnement

A. Les données physiques

1. La géologie





Source : BRGM

La commune des Ulis est majoritairement située sur un plateau, ouvert à l'Ouest en direction de Gometz-la-Ville sur la grande plaine de la Beauce.

Ce vaste plateau est bordé sur trois autres côtés par des versants abrupts encore boisés, entaillés dans l'argile à meulière surmontant l'épaisse couche des sables de Fontainebleau.

Le sous-sol de la commune est composé :

- de « **limon** des plateaux » fertile, dépôts éoliens fins, meubles, argileux et sableux, qui forment la couche de surface du plateau d'environ deux mètres d'épaisseur.

- **d'argiles à meulières de Montmorency** d'une épaisseur de 9 à 10 m, aux faciès variables en épaisseur et dans l'espace. Son faciès typique est une argile brune ou bariolée grise et rouge, très plastique avec des blocs de calcaires silicifiés de taille très variable. Localement, l'argile plastique caractérisant cette formation laisse place à des sables quartziques grossiers plus ou moins argileux (Sables de Lozère). Dans ces poches sableuses dont l'extension reste limitée à quelques dizaines de mètres, les blocs de meulières sont quasiment absents, mais ils peuvent renfermer des niveaux d'eau localisés.

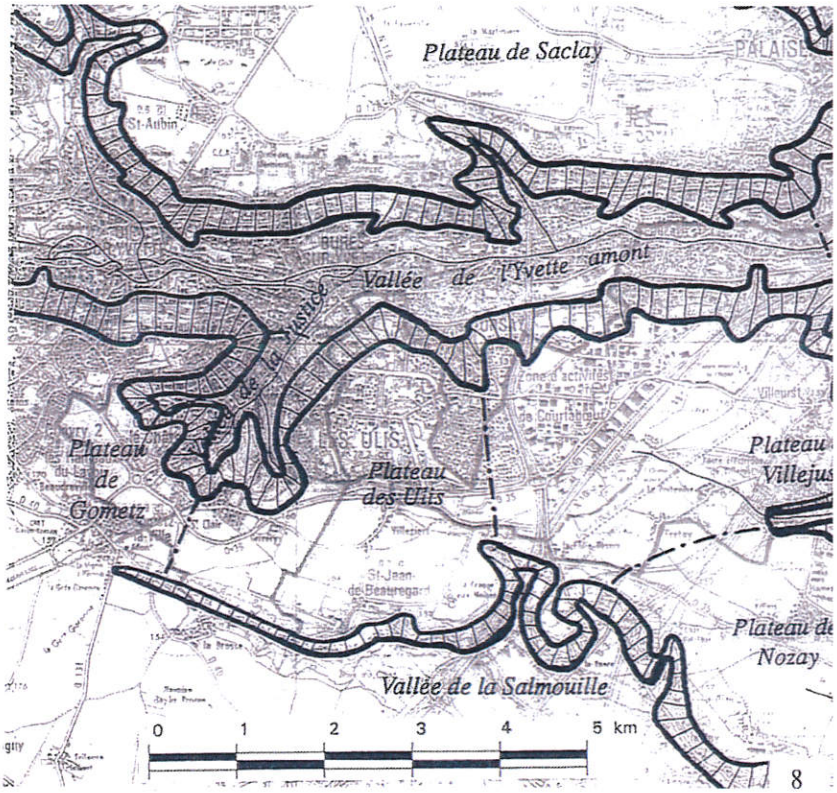
  Ces argiles sont sous-tendues par des **Sables de Fontainebleau,** constituant une masse imposante de plus de 50m. Ils sont visibles au niveau du bassin de rétention et localement associés à des blocs de grès, présents sur les bords de l'étang.

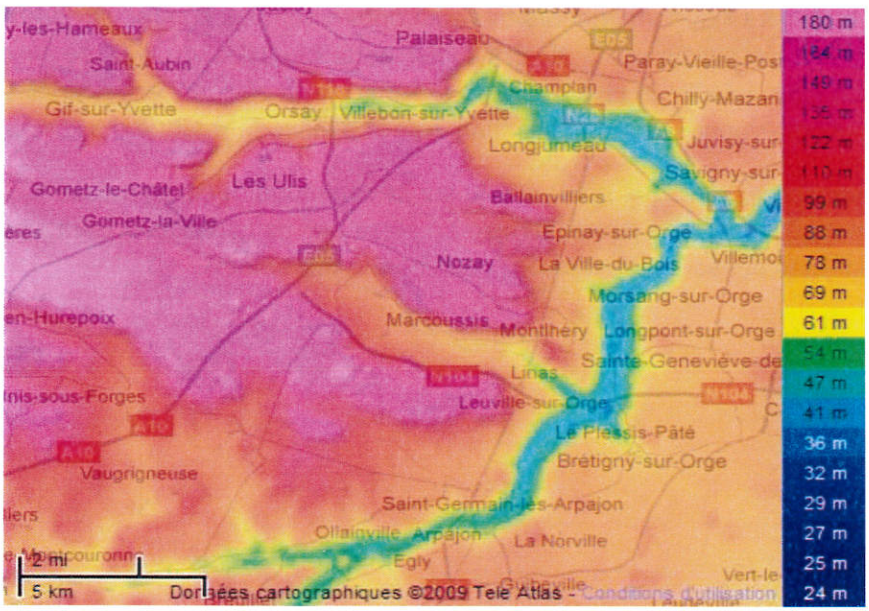
Les grès et meulières ont été dans des carrières situés au sud de la commune, jusqu'à la première moitié du XXème siècle.

On rencontre aussi, sur les bordures Nord et Sud du plateau, des sables granitiques dit « de Lozère » amassés par les vents. Enfin, entre la couche des sables de Fontainebleau et l'argile à meulière, des bancs de grès affleurent sur les versants, parfois sous forme de gros blocs éboulés.

2. La topographie

Le territoire s'inscrit entre les vallées de l'Yvette au Nord et de la Salmouille au Sud, sur un plateau culminant à des altitudes de 163m (au nord-est) à 150 m (au sud-ouest), avec une pente régulière, jusqu'au rebord de plateau. La déclivité est alors marquée vers la vallée de l'Yvette et vers la vallée du Vaulx, affluents contrarié de la Salmouille.





3. L'hydrologie



Source : géoportail

La quasi-totalité du territoire des Ulis appartient au bassin versant de l'Yvette, qui s'écoule au Nord notamment sur les communes de Bures-sur-Yvette et Orsay. Une partie des eaux pluviales, à l'est de l'A10, transite par le sous bassin versant du Rouillon, lequel se jette dans l'Yvette à Longjumeau. Une partie peu significative du territoire des Ulis appartient au bassin versant de la Salmouille, dont le cours traverse notamment les communes de Saint-Jean-de-Beauregard et Marcoussis au Sud. Enfin, les eaux pluviales du sud de la commune (le centre commercial Ulis 2, la chaufferie, une partie de la résidence du Mont Ventoux et la Vaucouleur) sont évacuées par canalisation vers le bassin de retenue du Parc Sud.

Le Rû du Rouillon est l'unique cours d'eau sur la commune. Il prend naissance dans la cour de la Ferme de Courtabœuf. Après la mise en place des canalisations d'évacuation des eaux du parc d'activités qui se jettent dedans, son cours a été enterré.

B. Le climat et la qualité de l'air

1. Le climat des Ulis

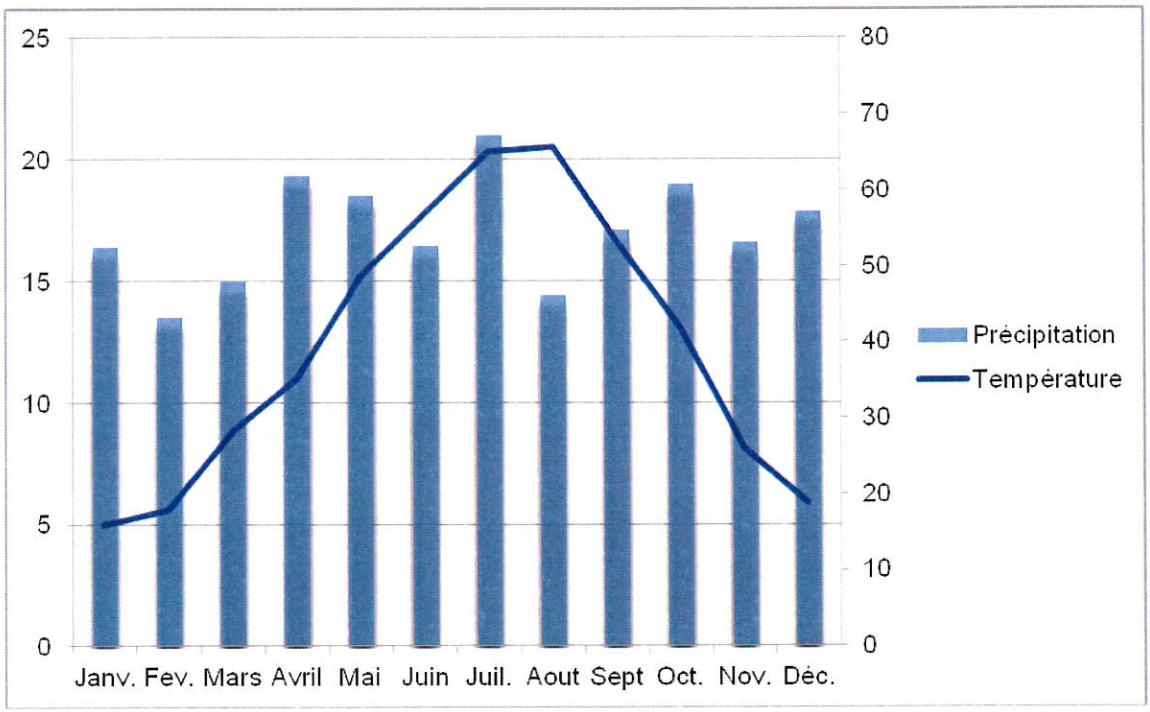
Le climat des Ulis est celui de la région parisienne, à savoir un climat océanique dégradé.

Précipitations

La pluviométrie est assez faible, avec une hauteur moyenne des précipitations de 541 mm, régulièrement réparties au long de l'année. En revanche l'humidité atmosphérique est forte (78 % d'humidité relative de l'air).

Température

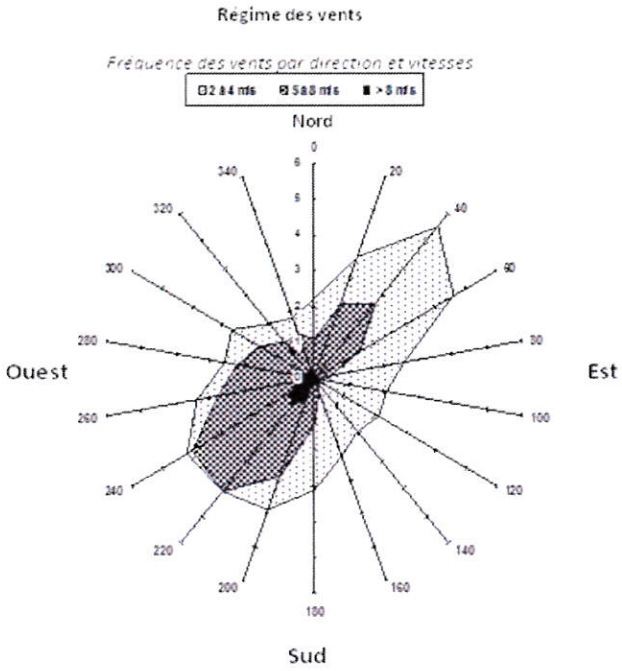
La moyenne annuelle des températures est de 11° 2 et le nombre de jours de gelée est relativement faible (température égale ou inférieure à 0° : 41 jours).



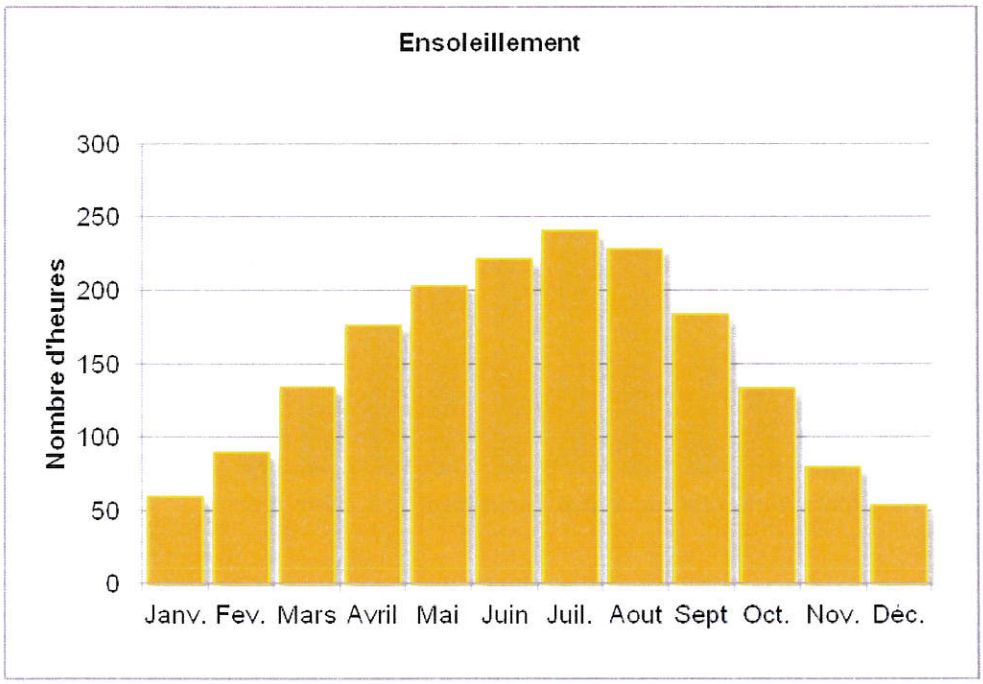
Vents

Ils sont de secteur Ouest dominant (Ouest/Sud-Ouest ou Sud-Ouest en été et de secteur Nord en février, mars et avril. Les vents dont la vitesse est supérieure à 2 m/s (90% des observations) sont :

- du Sud-Ouest avec un pourcentage dans l'année d'environ 40%,
- du Nord-Est avec un pourcentage dans l'année d'environ 30%.



Le cumul d'ensoleillement est de 1800 h par an, avec une répartition régulière sur l'année. Les mois les moins bien pourvus s'étalent de novembre à février (moins de 3,5h / j)



Périodes	Degré-Jour <18°C	Durée totale d'insolation	Irradiation globale en kWh/m2	Températures moyennes des eaux de surface en °C
Janvier	427	62,1	0,53	7
Février	341	75,5	1,29	7,4
Mars	290	123,9	2,7	9,1
Avril	216	155,4	4	11
Mai	97	213,4	5,29	13
Juin	34	212,7	5,82	14
Juillet	18	227,8	5,82	15
Août	9	229,2	5,17	15
Septembre	52	161,2	3,29	13
Octobre	183	114	1,7	11
Novembre	323	67,5	0,71	8,9
Décembre	385	47,5	0,41	7,5
Année	2373	1690,2	3,06	11

Le cumul des DJU entre octobre et mai révèle des besoins constants en production de chaleur, corrélés à des amplitudes journalières relativement faibles, limitant les pics potentiels quotidiens de consommation.

2. Les plans de prévention contre le réchauffement climatique

a) Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Le SRCAE d'Île-de-France, élaboré conjointement par les services de l'État (DRIEE), de la Région et de l'ADEME en associant de multiples acteurs du territoire dans un riche processus de concertation, fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Ce document stratégique s'est appuyé sur plusieurs études préalables qui ont permis d'approfondir les connaissances sur les principaux enjeux régionaux.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- 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'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- 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).

Le SRCAE prend en compte les enjeux :

- environnementaux, pour limiter l'ampleur du réchauffement climatique,
- sociaux, pour réduire la précarité énergétique,
- économiques, pour baisser les factures énergétiques liées aux consommations de combustibles fossiles et améliorer la balance commerciale française,
- industriels, pour développer des filières créatrices d'emplois locaux, en particulier dans la rénovation des bâtiments et le développement des énergies nouvelles,
- sanitaires, pour réduire les conséquences néfastes de la pollution atmosphérique.

b) Le plan climat-énergie territorial

- est obligatoirement élaboré par les collectivités (communes, communauté de collectivité, d'agglomération, département) de plus de 50 000 habitants ;
- le premier plan est établi avant le 31 décembre 2012 ;
- il est révisé tous les 5 ans,
- il concerne à minima le patrimoine et les compétences de la collectivité et il est recommandé de réalisé un plan concernant le territoire de la collectivité,
- il doit être en relation avec le bilan des émissions de gaz à effet de serre du périmètre retenue,
- il ne doit pas être contradictoire avec les orientations du schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie,
- il fait l'objet d'échanges avec le préfet de région et le président du conseil régional afin de les informés de son lancement, d'obtenir leur avis sur le projet de plan et de leur être communiqué,
- il doit faire l'objet d'une consultation publique,
- il constitue le volet climat de l'agenda 21 s'il existe.

c) Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Les plans de protection de l'atmosphère (PPA) définissent les objectifs et les mesures, réglementaires ou portées par les acteurs locaux, permettant de ramener les concentrations en polluants atmosphériques à un niveau inférieur aux valeurs limites réglementaires, à l'intérieur des agglomérations de plus de 250 000 habitants et des zones où les valeurs limites réglementaires sont dépassées ou risquent de l'être.

Le dispositif des plans de protection de l'atmosphère est régi par le code de l'environnement (articles L222-4 à L222-7 et R222-13 à R222-36).

Les plans de protection de l'atmosphère :

- rassemblent les informations nécessaires à l'inventaire et à l'évaluation de la qualité de l'air de la zone considérée
- énumèrent les principales mesures, préventives et correctives, d'application temporaire ou permanente, devant être prises en vue de réduire les émissions des sources fixes et mobiles de polluants atmosphériques, d'utiliser l'énergie de manière rationnelle et d'atteindre les objectifs fixés par la réglementation nationale.
- fixent les mesures pérennes d'application permanente et les mesures d'urgence d'application temporaire afin de réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques
- comportent un volet définissant les modalités de déclenchement de la procédure d'alerte, en incluant les indications relatives aux principales mesures d'urgence concernant les sources fixes et mobiles susceptibles d'être prises, à la fréquence prévisible des déclenchements, aux conditions dans lesquelles les exploitants des sources fixes sont informés et aux conditions d'information du public.

En Ile-de-France, le PPA révisé a été approuvé le 25 mars 2013.

3. La ressource Air

La commune est située dans la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile-de-France définie dans le Schéma régional de l'air, du climat et de l'énergie (SRCAE) et dans le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) révisé le 25 mars 2013.

a) Le Plan de Déplacement de la Région Ile-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France a été approuvé le 19 juin 2014. Il définit les principes d'organisation des déplacements de personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement. L'horizon pour l'évaluation du plan de déplacements urbains est fixé par la loi à cinq ans. Il doit être compatible d'une part avec le Schéma Directeur d'Île-de-France, et d'autre part, avec le Plan Régional pour la Qualité de l'Air.

L'enjeu du PDUIF est d'assurer un équilibre durable entre les besoins de mobilité d'une part, et la protection de l'environnement, de la santé et de la qualité de vie d'autre part. Afin de respecter l'objectif légal de diminution du trafic automobile, ainsi que les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise à faire évoluer l'usage des modes alternatifs à la voiture dans une forte proportion.

Pour concilier ces objectifs particulièrement importants pour l'Ile-de-France, le projet de PDUIF prévoit 34 actions, qui prennent la forme de recommandations, mais aussi de prescriptions pour 4 d'entre elles et qui s'imposeront aux documents d'urbanisme et aux décisions prises par les autorités locales.

Le projet de PDUIF a identifié neuf défis auxquels répond la déclinaison d'actions :

- Agir sur les formes urbaines, l'aménagement et l'espace public
- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transfert modal
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Le Plan Local de Déplacements est une déclinaison locale du Plan de Déplacements Urbain d'Ile-de-France. Il a pour objet de détailler et préciser le contenu du PDUIF. Il doit donc proposer une série d'actions compatibles avec les objectifs du PDUIF.

b) Le bilan carbone[1] à l'échelle de l'ancienne Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay

Etendu sur 6 mois, avec plus de 200 indicateurs pris en compte, la CAPS a chargé l'association FONDATERRA (Fondation Européenne pour des Territoires Durables) de réaliser un bilan carbone sur l'ensemble du territoire.

Résultat : 741 000 tonnes d'équivalent carbone sont rejetés dans l'atmosphère soit 7,5 tonnes par habitants sur le territoire de la CAPS.

Les principaux émetteurs sont le transport et le logement. L'objectif est de réduire de 1 à 1,5 tonnes par habitant : c'est le niveau moyen que les experts considèrent comme acceptable pour le respect de la planète. Il y a donc du travail.

Deux leviers sont d'ores et déjà identifiables :

- la rénovation des logements construits avant 1975,
- le développement des transports en commun afin de réduire le nombre d'automobiles circulant sur le territoire, donc leur impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

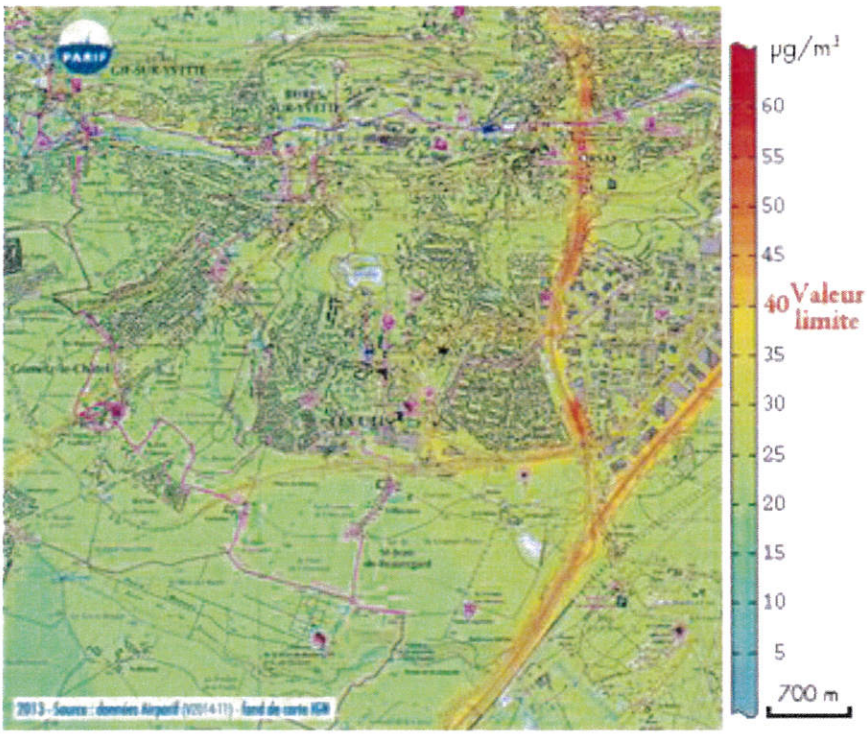
La CAPS, avait répertorié les actions à engager sur le territoire pour entrer dans une démarche responsable et réduire ses émissions de CO_2 : économies d'énergie, recours aux énergies renouvelables, exigences du respect des critères environnementaux et sociaux dans les marchés publics, etc...C'est aussi le rôle de l'intercommunalité de mutualiser les ressources des communes afin de contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Les données disponibles sur le site de Airparif permettent d'observer la qualité de l'air au regard des concentrations annuelles en dioxyde d'azote (NO2) et en particules (PM10) en 2013.

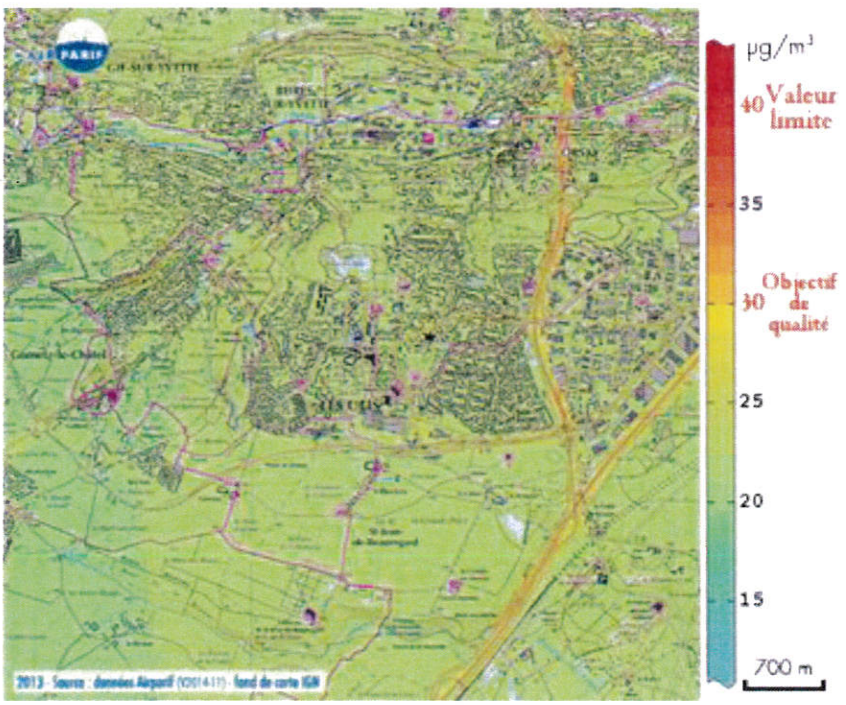
Airparif dispose d'une station périurbaine aux Ulis, avenue de Gascogne, école du bosquet, en plein cœur de ville, loin des grandes infrastructures émettrices. Néanmoins, ce capteur met en évidence une pollution régulière à l'Ozone, avec 25 jours d'indice atmosphérique mauvais à médiocre en 2008 (dernières données disponibles), phénomène qui s'est aggravé ces dernières années.

[1] Source : CAPS

Dioxyde d'azote



Les poussières



Sur la période du 1er mars 2016 au 28 février 2017, la station AirParif des Ulis (station périurbaine) indique un taux moyen d'ozone (O_3) de 46 µg/m^3, bien en-deça de la valeur seuil de protection de la santé (maximum journalier de la moyenne sur 8 heures = 120 µg/m^3 pendant une année civile). Cette valeur n'a été dépassée que quelques jours sur cette période.

A environ 8 km à l'Est, la station Airparif de la RN20 à Montlhéry (station de trafic) indique un taux moyen de dioxyde d'azote (NO_2) de 68 µg/m^3, supérieur à la valeur d'objectif de qualité (40 µg/m^3 en moyenne annuelle). Cette valeur peut être considérée comme représentative des axes de circulation à fort trafic. La station périurbaine de Versailles, à environ 14 km au Nord, indique quant à elle un taux moyen de NO_2 de 26 µg/m^3, inférieur à la valeur d'objectif de qualité, davantage représentatif des conditions de ville.

C. La biodiversité

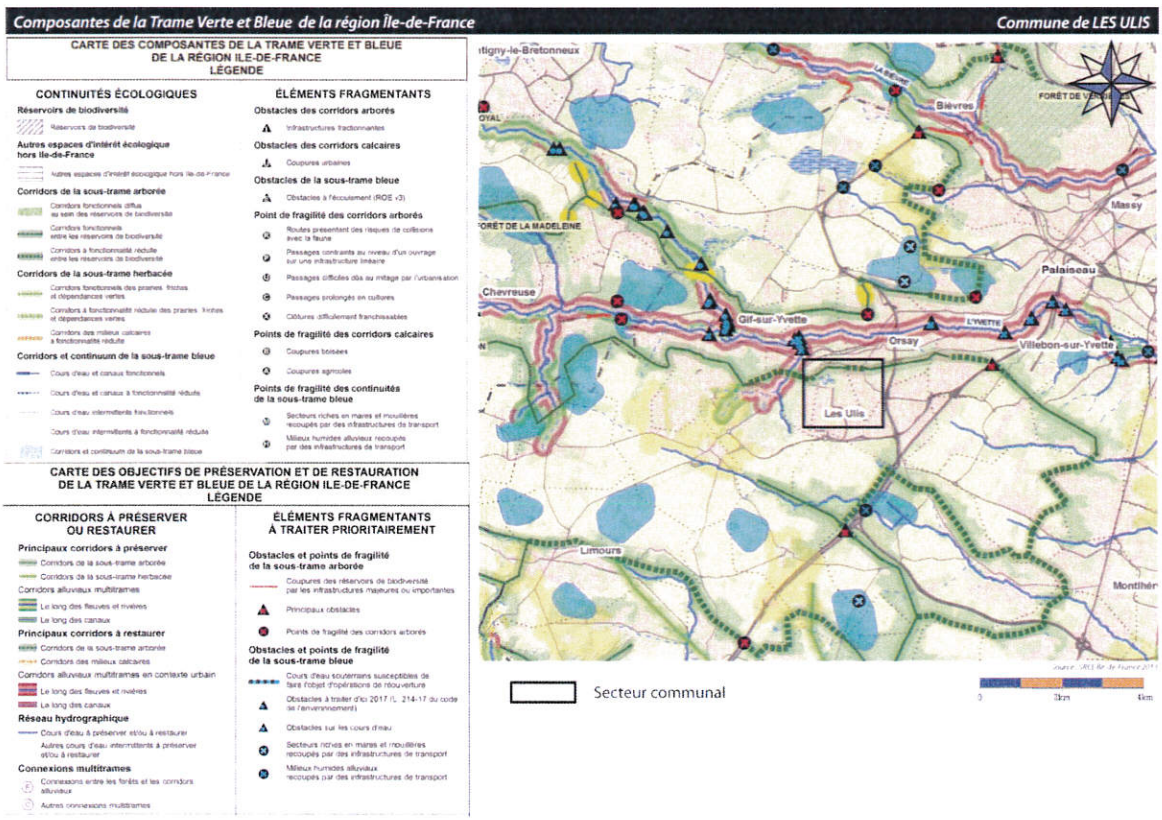
1. La préservation et la restauration des continuités écologiques

a) Le Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE) – Trame Verte et Bleue(TVB)

La loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement prévoit (article 23) « *pour stopper la perte de biodiversité sauvage et domestique, restaurer et maintenir ses capacités d'évolution, l'Etat fixe comme objectifs la constitution, d'ici 2012, d'une trame verte et bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettrait de créer des continuités territoriales* ».

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) adopté le 21 octobre 2013 s'impose au plan local d'urbanisme. Il dresse un état de la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle de la région. Cette TVB vise à identifier ou à restaurer un réseau écologique, cohérent et fonctionnel à l'échelle locale.

L'examen du SRCE Île-de-France a permis de recenser des continuités écologiques sur la commune de LES ULIS, notamment au nord, au niveau du « *Bois Marie* ». Il s'agit de corridor arboré fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité. Une continuité forestière à fonctionnalité réduite est présente au Sud-est du territoire.



Le vaste boisement du parc des Ulis, au Nord-ouest du territoire communal, participe ainsi efficacement à la trame verte locale, en continuité avec les boisements du coteau Sud de la vallée de l'Yvette. Le parc prolonge ainsi le bois du coteau de Bures-Montjay à l'Ouest, tandis qu'à l'Est les bandes boisées bordant la RD188 (continuité écologique à fonctionnalité réduite) permettent de rejoindre le bois du cimetière d'Orsay.

Le boisement situé au Sud-Est du territoire communal se trouve également en continuité avec les bois des communes voisines occupant le coteau du plateau. Ces boisements sont toutefois répertoriés à fonctionnalité réduite par le SRCE, notamment car ils bordent la route nationale à grande circulation RN 118.

Ces deux boisements majeurs de la commune des Ulis représentent un fort enjeu pour les continuités écologiques forestières régionales.

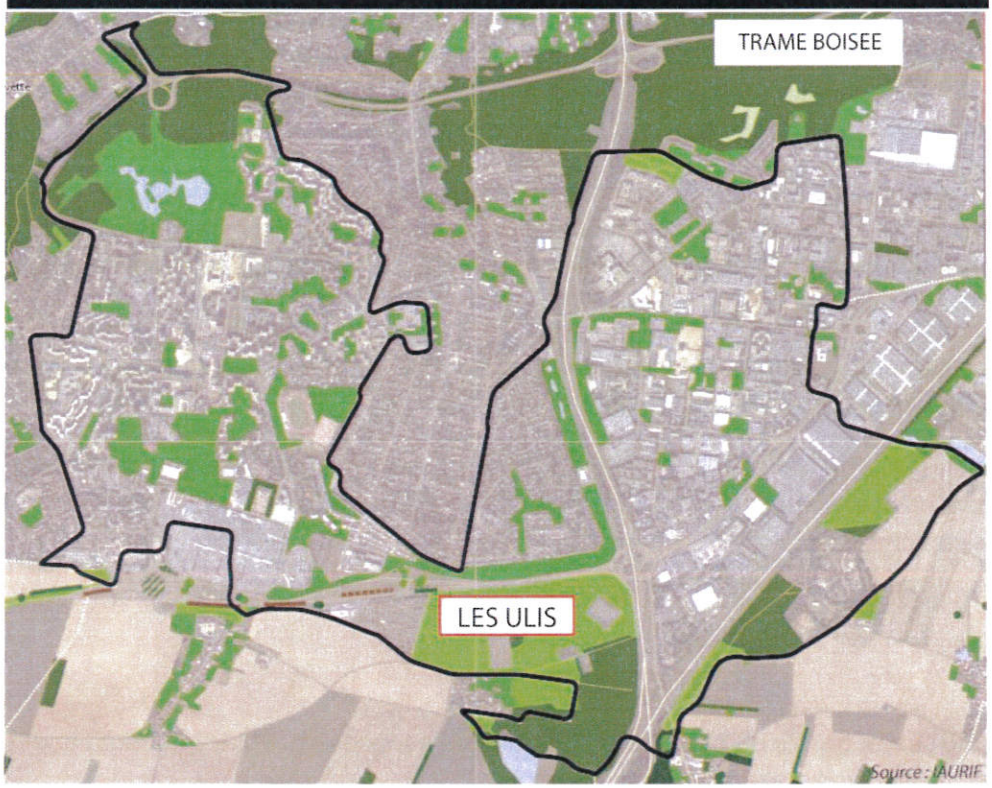
A l'intérieur de la trame bâtie, sur la partie Ouest de la ville, de nombreux espaces verts et alignements d'arbres ont été plantés, qui peuvent localement faire le relai des continuités écologiques régionales.

b) Les milieux naturels

Les trames boisée et herbacée des Ulis prolongent les espaces agricoles situés au sud de la commune et le bois du cimetière d'Orsay au nord.

Ces trames se composent de parcs urbains notamment au nord-ouest ainsi qu'à l'extrême sud du territoire. La commune est également parcourue par de nombreux alignements d'arbres.

Milieux naturels



Trame végétale ordonnancée
- Alignement d'arbres, allée
- Alignement de ligneux bas, haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine
- Alignement d'arbres, allée
- Alignement de ligneux bas, haie ornementale dense, haie realisée pour le gibier de plaine (discon.)

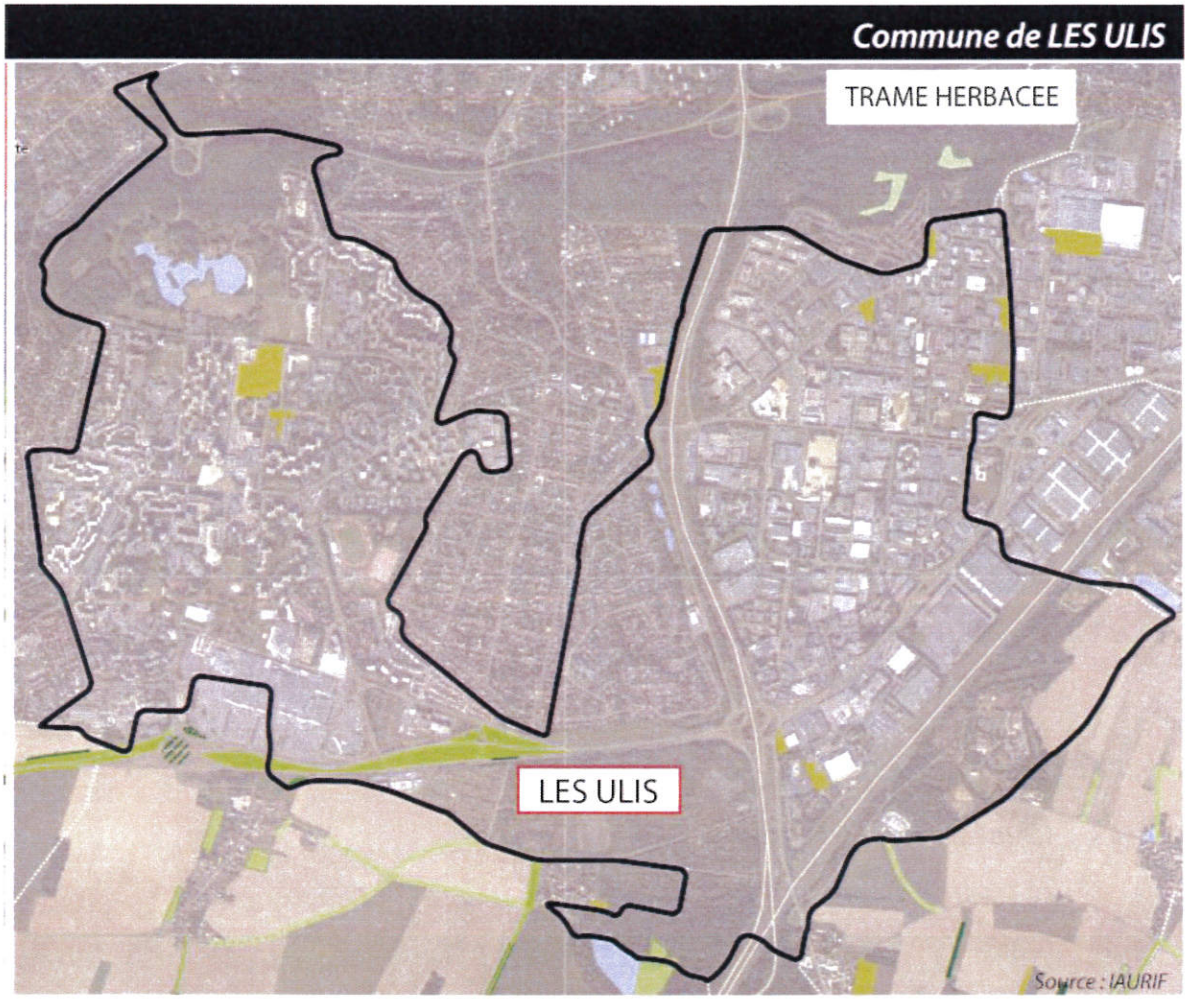
Trame végétale libre
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente, bosquet, bouquet d'arbres
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.), bouquet d'arbustes
- Berme avec embuissonnement spontané
- Arbre isolé, bouquet d'arbres
- Arbuste isolé, bouquet d'arbustes
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berme avec embuissonnement spontané

Trame végétale humide
- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas
- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas

Continuité de la trame
- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

Milieux naturels - ECOMOS (3)
- Verger et petits fruits
- Forêt de feuillus
- Forêt de conifères
- Forêt mélangée
- Territoires agricoles, avec végétation naturelle importante
- Forêt et végétation arbustive en mutation
- Végétation clairsemée

Occupation du sol - MOS
- Parcs ou jardins de l'habitat
- Eau fermée (étangs, lacs), Cours d'eau



Trame végétale ordonnancée
- Haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)
- Haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)

Trame végétale libre
- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
- Berme prairiale, prairie naturelle
- Jachère faune sauvage, friche
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berme avec embuissonnement spontané
- Bande herbeuse (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
- Chemin enherbé, chemin partiellement enherbé (discon.)
- Berme prairiale, Prairie naturelle
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berme avec embuissonnement spontané
- Jachère faune sauvage, friche

Trame végétale humide
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)
- Bande herbeuse ripicole (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)

Continuité de la trame
- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

Milieux naturels - ECOMOS (3)
- Prairies
- Territoires agricoles, avec végétation naturelle importante
- Pelouse et pâturage naturel
- Landes et broussailles
- Roches nues
- Végétation clairsemee

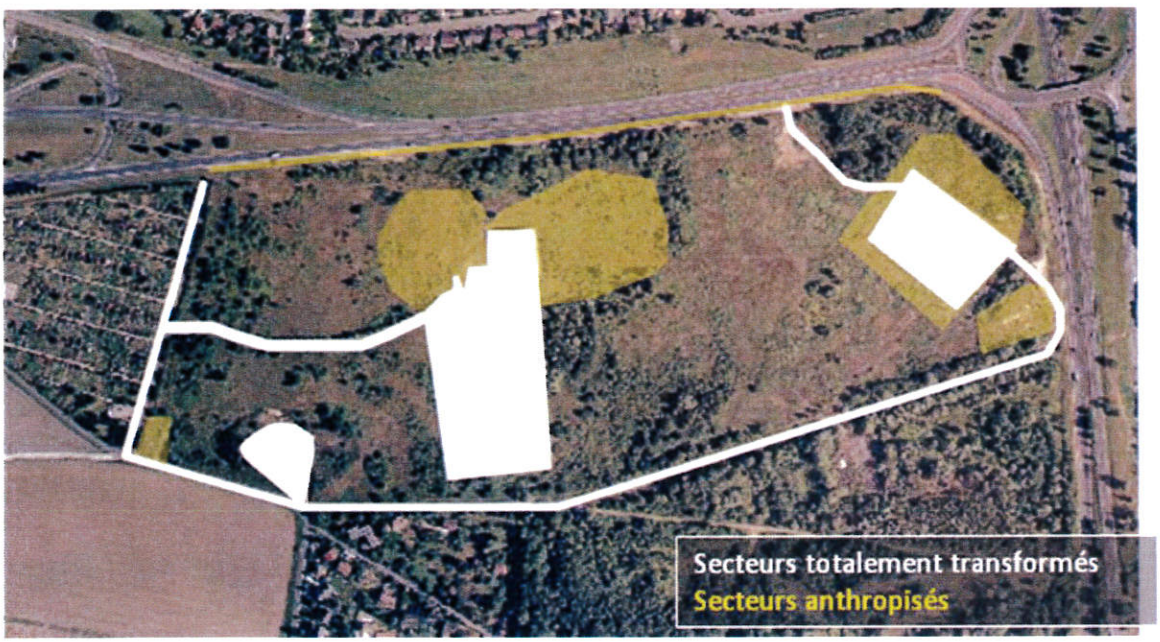
Occupation du sol - MOS
- Surfaces en herbe à caractère agricole
- Eau fermée (étangs, lacs). Cours d'eau

Les études écologiques réalisées dans le secteur du parc sud, sur le bassin-réservoir et ses abords en 2002 (OGE) n'ont pas révélé une grande valeur écologique de ce secteur, même si la mosaïque de milieux est intéressante, avec la présence de mares, prairies de fauche, boisements frais à humides. Les opérations de gestion pratiquées depuis quelques années participent à cette valorisation, en entretenant une diversité des milieux favorable à l'accueil d'espèces de faune et de flore variées.

Le Parc Sud présente un espace fortement marqué par des activités anthropiques anciennes ou actuelles, avec des secteurs totalement transformés (en blanc) et d'autres largement anthropisés, mais sur lesquels la végétation est en cours de recolonisation.

Ce secteur présente les formations végétales suivantes, toutes dégradées :

- Friche herbacée héliophile dominée par le Mélilot, pouvant accueillir des insectes patrimoniaux (orthoptère notamment)
- Friche rudérale
- Fruticée à Prunellier
- Taillis de saules / noisetiers / érables sycomores
- Boisement de chênaie-frênaie fraîche
- Mare en cours de comblement



La société Urban-Eco a réalisé un diagnostic écologique sur ce secteur. Il est repris ci-après.

Le site d'étude se trouve au Nord du Parc Sud des Ulis. D'une surface d'environ 21 hectares, il est entouré au Nord par la D35, à l'Est par la N118, à l'Ouest par des jardins familiaux et au Sud par des cultures, un lotissement et le Parc Sud.

Au sein de ce site se trouvent un stade de football et un gymnase dans le premier tiers Ouest, ainsi qu'une grande zone bitumée à l'extrême Est du site. Le reste est constitué de milieux ouverts et boisés, fortement marqués par l'empreinte de l'homme. Certains secteurs sont extrêmement dégradés.

Une étude réalisée en 2002 sur la partie Sud du Parc (OGE, 2002) a permis de mettre en évidence la présence d'espèces végétales et de certains taxons faunistiques (oiseaux, mammifères, amphibiens, lépidoptères, orthoptères, odonates et coléoptères).

Les prospections d'Urban Eco ont eu lieu début mars 2010, période précoce de l'année à laquelle il n'est pas possible d'inventorier un nombre optimal d'espèces (faune et flore). Néanmoins, quelques espèces végétales à floraison vernale, d'autres facilement identifiables, et quelques espèces d'oiseaux ont pu être observées.

1 Les habitats et les espèces du site

1.1 Les milieux ouverts

On distingue 4 types de milieux ouverts qui s'apparentent principalement à des milieux très transformés par l'homme des pelouses urbaines à des friches, issus de la recolonisation de terrains abandonnés.

1.1.1 Pelouses d'origine anthropique régulièrement tondues

Ces milieux se trouvent aux abords des structures sportives, et sont régulièrement tondus pour permettre l'accès au public. On y observe une flore assez banale comme le Grand Plantain (*Plantago major* L.), le Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata* L.), la Pâquerette (*Bellis perennis* L.), le Géranium à feuilles rondes (*Geranium rotundifolium* L.), l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium* L.), la Carotte sauvage (*Daucus carota* L.), et tout près du gymnase une forme naine vernale de Céraiste commune (*Cerastium fontanum* Baumg.).

1.1.2 Friches herbacées héliophiles

Ces habitats sont des formations végétales qui se développent spontanément sur un terrain perturbé puis abandonné. Les friches occupent une place importante sur l'ensemble du site et se caractérisent par un tapis herbacé haut et dense, constitué d'espèces végétales à fort recouvrement. La strate floricole est présente dans certaines de ces formations au sein du site et notamment constituée de Fraisier (*Fragaria vesca* L.), de Véronique de Perse (*Veronica persica* Poir.), de *Plantago major*, et de *Plantago lanceolata*. Un pied de Clochette d'hiver (*Galanthus nivalis* L. – Rare en Ile-de-France, mais peut-être échappée de jardin) et une petite station d'Orpin réfléchi (*Sedum rupestre* L. – Assez commune en Ile-de-France) ont été trouvés aux abords d'une de ces friches, près du gymnase.

La strate herbacée se compose notamment de Cardère à foulon (*Dipsacus fullonum* L.), de Molinie (*Molinia caerulea* (L.) Moench) et de Calamagrostide (*Calamagrostis epigejos* (L.) Roth).

La strate arbustive est dispersée dans ces habitats et essentiellement constituée de Genêt à balai (*Cytisus scoparius* (L.) Link), de Ronce (*Rubus sp*), de Rosier sauvage (*Rosa sp*) et de Prunellier (*Prunus spinosa* L.).

1.1.3 Friches herbacées rudérales

Ces milieux sont dominés par les Ronces (*Rubus sp*) piquetés de quelques Rosiers sauvages (*Rosa sp*) et d'arbustes buissonnants comme l'Arbre à papillons (*Buddleja davidii* Franch.), le Frêne élevé (*Fraxinus excelsior* L.), le Cerisier (*Prunus sp*) et le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia* L.).

Ces friches se distinguent des précédentes par la composition végétale qui y est beaucoup moins diversifiée, se développant sur un substrat enrichi, avec des espèces végétales très sociales c'est-à-dire capables de constituer des peuplements étendus et/ou denses de par leur fort pouvoir dynamique, comme la Ronce.

1.1.4 Friches herbacées humides avec zones engorgées et/ou mares

Ces friches ont une composition végétale de base similaire à celles des friches héliophiles mais à la période de nos prospections, elles étaient engorgées d'eau par endroits. Certaines zones de ces milieux sont ainsi occupées par des espèces communes des milieux humides comme le Roseau (*Phragmites australis* (Cav.) Steud.), la Baldingère faux-roseau (*Phalaris arundinacea* L.), des Laîches (*Carex sp*), et le Jonc glauque (*Juncus inflexus* L.). Sur une friche en particulier s'observe une mare occupée par le Jonc glauque et par quelques pieds de Massette à larges feuilles (*Typha latifolia* L).

1.2 Les milieux boisés

1.2.1 Fruticées à Prunellier

Ces milieux sont composés presque uniquement de Prunellier, piqueté de Genêt à balai, de Ronce et de Rosier sauvage. Ce sont des milieux arbustifs de taille moyenne, que l'on trouve notamment au Nord-Est du gymnase, et qui sont pratiquement impénétrables du fait de la densité des végétaux et des épines dont sont parées ces espèces.

1.2.2 Boisement de frênaie-bétulaie à tendance humide

Situé à l'Est du terrain de football, cet habitat est constitué d'une strate arborée dense avec du Frêne élevé et du Bouleau (*Betula sp*). La strate arbustive est composée du Genêt à balai, de Prunellier, de Ronce et de Rosier sauvage. Une partie de cette zone est engorgée et le substrat est dominé par un cortège important de bryophytes. Précisons qu'à partir de cette zone, le site commence à être fortement dégradé.

1.2.3 Boisement nitrophile de chênaie-frênaie fraîche

Cet habitat se situe au Sud-Est du site, caractérisé par une haute strate arborée. Outre le Chêne pédonculé (*Quercus robur* L.) et le Frêne élevé sur lesquels se développe du Gui (*Viscum album* L.).

On observe entre autres dans cet habitat appauvri le Robinier faux-acacia et quelques individus de Pin sylvestre (*Pinus sylvestris* L.). La strate arbustive est également composée de Genêt à balai, de Ronce, de Rosier sauvage, et la strate herbacée comprend de la Grande Ortie (*Urtica dioica* L.), du Lierre terrestre (*Glechoma hederacea* L.), du Lierre grimpant (*Hedera helix* L.), du Galium gratteron (*Galium aparine* L.), de l'Herbe à Robert (*Geranium robertianum* L.), de la Petite Pervenche (*Vinca minor* L.) et de Dryoptéris écailleux (*Dryopteris affinis* (Lowe) Fraser-Jenck). Ces espèces témoignent de milieux enrichis en nitrates et phosphates.

2 La faune et la flore remarquable observées sur le site

En ce début de saison, ont été étudiés les groupes pouvant être observés correctement : Oiseaux, Mammifères et Amphibiens. Seuls des indices ont été relevés pour d'autres groupes.

Pour une connaissance plus complète du site, une étude spécifique devra être réalisée.

2.1 La faune

Oiseaux

Plusieurs espèces d'oiseaux ont été observées au cours de la journée de visite printanière. Il s'agit donc d'espèces hivernantes et pour partie nicheuse sur le site ou aux abords : le Rouge-Gorge (*Erithacus rubecula* L.), la Mésange charbonnière (*Parus major* L.), la Mésange à longue queue (*Aegithalos caudatus* L.), l'Accenteur mouchet (*Prunella modularis* L.), le Merle noir (*Turdus merla* L.), le Pic vert (*Picus viridis* L.), le Pigeon ramier (*Columba palumbus* L.), la Corneille noire (Corvus corone L.), la Pie bavarde (Pica pica L.), le Faisan (*Phasianus colchicus* L.) et la Buse variable (*Buteo buteo* L.).



Accenteur mouchet



Pic vert

Toutes ces espèces figurent dans l'inventaire avifaunistique du rapport de 2002 du Parc Sud (OGE, 2002). Elles sont très communes localement.

Mammifères

En ce qui concerne les mammifères, des empreintes de chevreuil (*Capreolus capreolus* L.) et des fèces de Lapin de Garenne (*Oryctolagus cuniculus* L.) témoignent du passage et/ou de la présence de ces espèces au sein du site.

Amphibiens

La fin de l'hiver est la saison au cours de laquelle certaines espèces d'amphibiens (les anoures plus exactement) entament leur période de reproduction. Les mâles chantent en effet dès la tombée du jour. Les prospections d'Urban-Eco ayant été diurnes, il ne leur a pas été possible de préciser la présence d'amphibiens.

Néanmoins, une recherche d'individus hivernant sous les roches, les souches de bois mort et parfois sous des détritus de grande taille (volet en plastique par exemple) à proximité des mares et des zones engorgées a été réalisée. Cette technique s'est soldée par un échec, ce qui n'exclut en aucun cas la présence d'amphibiens sur le site.

Rappelons néanmoins, les observations d'Olivier Thoret (commune des Ulis) sur les mares du rebord du plateau : le Crapaud commun (*Bufo bufo*) et la Grenouille rieuse (*Rana ridibuna*) ainsi que celles plus anciennes d'OGE : Triton palmé, grenouille verte et aussi la Grenouille rousse.

Ces espèces sont protégées au titre de l'arrêté du 22 juillet 1993, fixant la liste des espèces protégées sur l'ensemble du territoire national.

Autres groupes

Lors de la recherche précisée ci-dessus, une chenille de Hibou (*Noctua pronuba* L.), espèce de lépidoptère hétérocère très commune, passant l'hiver sous une roche a été découverte.

Des prospections en période estivale sont nécessaires pour l'observation des lépidoptères, ainsi que des odonates qui ont une forte probabilité de présence sur le site.

2.2 La flore remarquable

La Clochette d'hiver (*Galanthus nivalis* L.) a été découverte à proximité du gymnase et bien que nous n'en ayons pas trouvé d'autres, la présence d'un pied peut laisser supposer qu'une population plus importante se développe à ses alentours. Cette espèce est inscrite à l'annexe V de la Directive Habitats Faune Flore.

Le Dryoptéris écailleux (*Dryopteris affinis* (Lowe) Fraser-Jenkins) est une fougère déterminante ZNIEFF pour la région Île-de-France et s'observe dans les chênaies à sol acide et les habitats qui en dérivent (chênaie-charmaie, chênaie-frênaie).

3 Analyse et hiérarchisation des secteurs les moins transformés par l'activité humaine

3.1 Des habitats présentant un intérêt écologique

3.1.1 Un secteur très transformé

Une grande partie du site est très fortement perturbée. Cette anthropisation se manifeste par le dépôt sauvage de nombreux objets dont la disparition de la surface du sol s'étend de quelques années à plusieurs décennies. Du matériel électroménager, des bouteilles en verre, en plastique, des caddies, des voitures désossées, (...) sont éparpillés surtout dans la partie Est, derrière la fruticée et la frênaie, proches des structures sportives.

Même si la nature semble se réapproprier le terrain par endroits, étant accompagnée d'une gestion cynégétique, par l'aération des fruticées et des friches par la mise en place de layons, permettant également aux chasseurs d'accéder plus facilement à certains secteurs, cette partie du site a un intérêt écologique très faible, en l'état

L'impact de l'homme s'observe également :

- au niveau des habitats du site issus de formations végétales initiales qui ont été dénaturées pour former des variantes d'habitats, c'est-à-dire des milieux qui se sont petit à petit transformés en présentant une flore appauvrie, se développant sur des sols fortement enrichis à partir du dépôt de détritus par exemple.
- à travers certaines espèces végétales se développant préférentiellement sur des sols nitrophiles comme le Robinier faux-acacia, la Grande Ortie, l'Herbe à Robert, la Petite Pervenche,...

3.1.2 Des potentialités à valoriser

Quatre secteurs présentent un intérêt écologique, à confirmer par des prospections complémentaires, en période estivale. Il s'agit :

- des deux zones ouvertes à l'Ouest du gymnase
- des deux zones de ligneux à l'Est de celui-ci.

La méthode mise en œuvre prend en compte :

- La présence d'espèces végétales ou animales d'intérêt patrimonial, selon leur degré de rareté qui est défini par l'inscription des espèces sur les listes européenne, nationale, régionale ou déterminante de ZNIEFF) et leur niveau de rareté connu ;
- l'analyse des habitats et des espèces végétales présentes selon leur caractérisation phytoécologique par comparaison avec les habitats naturels non transformés. De ce fait l'anthropisation des milieux entraînant leur forte modification déclasse leur intérêt écologique.

Les 4 secteurs identifiés sont les habitats du site les moins dégradés, selon un degré décroissant :

- chênaie-frênaie fraîche dégradée
- friche héliophile piquetée de Ronce, de Rosier sauvage et de quelques jeunes ligneux
- friche humide (au moins une partie de l'année) également piquetée de Ronce, de Rosier sauvage et de quelques ligneux avec des zones d'engorgement et une mare ;
- fruticée à Prunellier et une frênaie-bétulaie à tendance humide ;

Enfin, la friche humide au Sud-Ouest du site présente un habitat original peu présent en Ile-de-France, qui repose vraisemblablement sur des matériaux pédologiques retenant plus facilement les eaux pluviales de type pseudogley ou gley. La présence d'une mare et de zones engorgées même temporairement est un point important sur ce secteur qui peut être bénéfique au développement d'amphibiens, de quelques espèces de lépidoptères et d'orthoptères, et éventuellement à celui de certaines espèces d'odonates. La raréfaction des zones humides est un des facteurs qui nous a permis de classer ce secteur comme présentant des enjeux écologiques importants.

La friche héliophile à l'Ouest du site, la zone à fruticée et de boisement à l'Est présentent un milieu moyennement dégradé, et permettent le développement d'espèces comme certains passereaux pour les trois types de milieux et pour certaines espèces d'insectes (lépidoptères, orthoptères, coléoptères et hyménoptères) pour la friche. Les enjeux écologiques sont donc considérés sur ces secteurs comme assez importants.

La chênaie-frênaie fraîche dégradée, habitat s'étend le long d'un chemin partant du lotissement au Sud du site jusqu'à la zone bitumée à l'Est du site. C'est le secteur qui paraît le moins dégradé sur l'ensemble de ce boisement. Du point de vue des enjeux écologiques,

ce sont les potentialités de présence de la faune (oiseaux, mammifères et insectes saproxyliques essentiellement) qui justifient ce classement. En effet, cette petite surface peut abriter un cortège d'espèces sylvestres au sein du site. Néanmoins, cette faune trouve une surface plus importante pour évoluer dans la zone boisée du parc, au Sud du site étudié. C'est pourquoi ce secteur est défini sur la carte comme une zone à enjeux écologiques limités.

La carte 1 permet de visualiser la localisation de ces milieux et leur degré d'intérêt. La couleur jaune est utilisée pour présenter le degré d'anthropisation le plus important et le degré d'intérêt écologique le plus faible, le rouge pour le degré d'anthropisation le plus faible et le degré le plus important d'un point de vue écologique, et le orange pour les degrés intermédiaires.



Légendes

- Limites du site d'étude
- Mare
- *Dryopteris affinis*
- Pied de *Galanthus nivalis*

Secteur assez dégradé, enjeux écologiques limités
- Chênaie-frênaie fraîche

Secteurs moyennement dégradés, enjeux écologiques assez importants
- Friche héliophile
- Fruticée à Prunellier (Nord), frênaie-betulaie (Sud)

Secteur peu dégradé, enjeux écologiques importants
- Friche herbacée humide

Carte 1:
Localisation et hiérarchisation des secteurs les moins dégradés et présentant des enjeux écologiques potentiels

3.2 Des potentialités à valoriser et une trame verte à étudier

Préservation volontaire des habitats et des espèces

Même si les prospections n'ont révélé que peu d'espèces d'intérêt patrimonial, les potentialités écologiques de chacun des secteurs présentés sont assez fortes. Des aménagements respectueux et un mode de gestion adapté permettrait de valoriser la diversité floristique, déjà en l'état non négligeable.

Malgré une prospection précoce dans l'année, deux espèces végétales d'intérêt patrimonial ont été découvertes : La Clochette d'hiver (*Galanthus nivalis* L.) et le Dryoptéris écailleux (*Dryopteris affinis* (Lowe) Fraser-Jenkins).

Les friches sont probablement riches en élément floricoles, mettant à disposition des ressources nectarifères pour les lépidoptères et les hyménoptères. La strate herbacée haute et dense par endroits est un élément bénéfique à certaines espèces d'orthoptères. Dans les zones engorgées, il n'est pas exclu d'observer au printemps et en été certaines espèces d'amphibiens et peut être d'odonates.

La fruticée de Prunellier est un milieu propice au développement de certaines espèces de passereaux comme il a pu être constaté lors des prospections. La présence de baies en été et la barrière physique contre les prédateurs que présentent ces épineux sont des éléments bénéfiques à cette faune. Enfin, en ce qui concerne les boisements, plusieurs grands ligneux peuvent être utilisés par la famille des Picidés pour nicher. En effet, deux Pic vert ont été observés, et l'étude de 2002 précise également la présence au Sud du site du Pic épeiche (*Dendrocopos major* L.), du Pic épeichette (*Dendrocopos minor* L.) et du Pic noir (*Dryocopus martius* L.) (OGE, 2002). Ces éléments, associés au fait que ce sont les zones les moins dégradées par l'homme, ont permis de retenir les secteurs présentés plus haut.

Des mesures de préservation des 2 espèces végétales et surtout des mesures de valorisation des zones ayant vocation à rester naturelles sont souhaitables. Une réflexion spécifique devra être menée sur les secteurs qui présentent un intérêt écologique assez important à important. En bonne saison, des études sur ces milieux pourront être réalisées, afin de déterminer les mesures à mettre en œuvre pour pérenniser les populations végétales et animales qui y seront observées.

Enfin, des échanges et des migrations de populations peuvent être supposés entre les espèces observées par OGE en 2002 dans le secteur Sud du Parc et le site étudié, notamment en ce qui concerne l'avifaune. Ce qui reste à évaluer, dans le cadre des réflexions de Trame verte définie lors du grenelle de l'Environnement, traduit dans la Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

Trame verte, une obligation réglementaire :

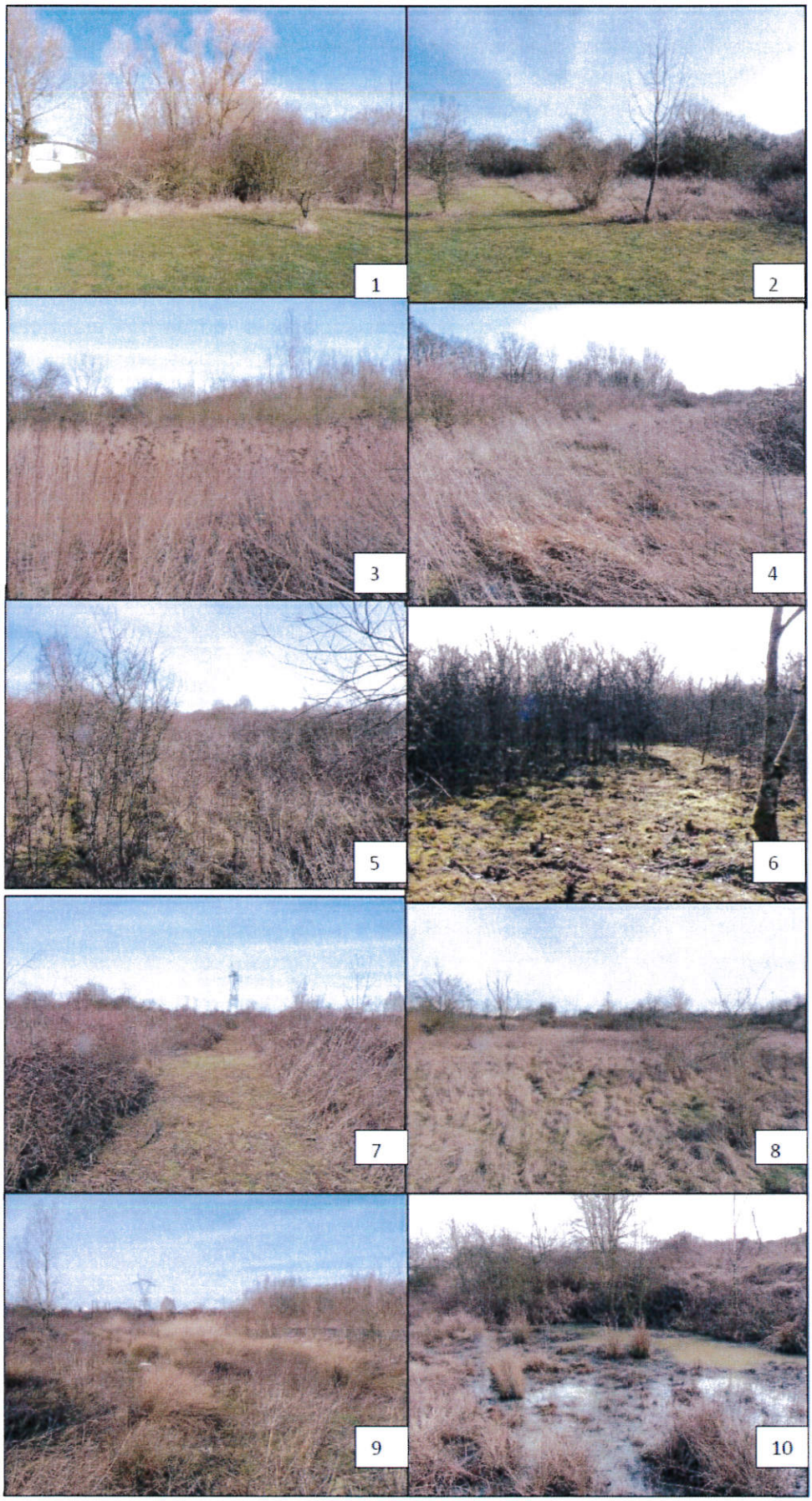
Le droit de l'urbanisme devra maintenant prendre en compte la préservation de la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques (article 7). L'article L. 110 du code de l'urbanisme, qui clarifie les compétences et responsabilités des collectivités, a ainsi déjà été modifié (article 10) avec l'intégration de la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

L'article 23 de la loi adoptée prévoit la constitution d'une Trame Verte et Bleue, outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales. Dans le cadre des mesures de protection, de valorisation, de restauration des milieux naturels, il est même prévu des mesures de compensation proportionnées aux atteintes portées aux continuités écologiques par les projets et programmes susceptibles de nuire à la biodiversité. Cette TVB associe, sur les bases de données scientifiques, les espaces protégés, les territoires assurant leur connexion et les besoins liés au fonctionnement global de la biodiversité et des écosystèmes. Les objectifs de la Trame bleue participent aussi à la réalisation des obligations liées à la Directive cadre sur l'eau. Elle permettra ainsi (article 29) de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques des milieux nécessaires à la réalisation de l'objectif général de bon état écologique (ou de bon état potentiel) des masses d'eau. Cela inclus l'aménagement des obstacles les plus problématiques pour la migration des poissons.

4 Bibliographie et site Internet utilisés

CSRPN ÎdF & DIREN ÎdF, 2002. Guide méthodologique pour la création de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique en Île-de-France. Editions DIREN ÎdF. Cachan.
Fitter (R.), Fitter (A.), Farrer (A.), 2006. *Guide des graminées, carex, joncs et fougères. Toutes les herbes d'Europe*. Delachaux & Niestlé. Paris.
OGE, 2002. Diagnostic écologique du site du Parc Sud. Commune des Ulis (91). Rapport final. 57 pages.
Rothmaler (W.), 2007. *Exkursionsflora von Deutschland*. Band 3. Spektrum. München.
Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (Essonne) :
http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/departementAction.do?action=obs&cdDept=91

(Source : Approche environnementale de l'urbanisme – Etude de faisabilité pour l'aménagement du parc Sud aux Ulis – Etape 1 – Diagnostic – Complément écologique, Urban-Eco, mars 2010)


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10



















1. Pelouse et partie de la frênaie-bétulaie 2. Pelouse et friche herbacée héliophile en lisière de frênaie-bétulaie 3. et 4. Friche herbacée héliophile 5. Fruticée de Prunellier 6. Layon dans fruticée 7. Layon dans friche rudérale 8. Friche humide 9. Milieu humide près de la zone bitumée 10. Mare 11. Frênaie-bétulaie engorgée 12. Partie de la chênaie-frênaie dégradée 13. *Cerastium fontanum* forme vernale 14. *Dryopteris affinis* 15. *Galanthus nivalis* 16. Chenille *Noctua pronuba* 17. Vue de la zone bitumée 18. Voiture désossée 19. Exemple de dépôt sauvage d'ordures. Photos : J. Détrée, mars 2010, les Ulis

c) Les espaces protégés au titre du patrimoine naturel

(1) le réseau Natura 2000

Aucun périmètre de protection au titre du réseau Natura n'a été inventorié sur le périmètre communal de LES ULIS.

Une Zone de Protection Spéciale (Directive dite Oiseaux) a été répertoriée : la ZPS « *Massif de Rambouillet et zones humides proche*s», à 5 km au nord-ouest.



(2) Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)



Aucune ZNIEFF ne se trouve dans le périmètre de la commune de LES ULIS. Cependant, deux ZNIEFF de type 1, correspondant à des zones d'intérêt biologique remarquable au titre des espèces et des habitats de grande valeur écologique, ont été répertoriées à proximité :

- La ZNIEFF de Type 1 « *Les Grands Prés* », à 1,3 km à l'ouest ;
- La ZNIEFF de Type 1 « *Zones inondables à Gif-Bures* », à 900 m au nord-ouest.

2. Le Parc Naturel Régional Haute Vallée de Chevreuse

Le Parc Naturel Régional (PNR classé) de la « *Haute Vallée de Chevreuse* » jouxte la commune de LES ULIS au niveau du Parc Sud. Il se trouve notamment sur la commune de SAINT-JEAN DE BEAUREGARD, au sud de LES ULIS.

Couvrant 62 communes des Yvelines et de l'Essonne pour une superficie de plus de 75 000 ha, le parc se caractérise par la prégnance de la forêt et des cours d'eau, par ses vallées qui recèlent une très riche biodiversité et par la présence de plaines et plateaux agricoles majoritairement céréaliers. Sur le plan patrimonial, le bâti traditionnel à dominante rurale (corps d'habitation en meulière) et les nombreux châteaux et demeures soulignent la dimension historique, patrimoniale et de villégiature d'une terre de prédilection de la chasse.

Les espaces boisés représentent 40% du territoire du Parc.

Le sud du Parc est le secteur où la forêt est la plus présente. Il s'agit de la partie orientale de la vénérable forêt de Rambouillet, forêt domaniale gérée par l'Office national des forêts.



Au nord du Parc, les massifs forestiers sont beaucoup plus restreints et morcelés en raison de l'urbanisation plus marquée et de la place occupée par les grandes cultures. Ils se réduisent parfois à des bandes assez étroites distinctes les unes des autres.

3. Les espèces protégées

L'inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) recense sur Les Ulis les espèces protégées grâce à différentes directives nationales et communautaires.

Directive 92/43/CEE du Conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

Nom valide	***Nom vernaculaire***
Lucanus cervus (Linnaeus, 1758)	Lucane Cerf-volant

Règlement (CE) N° 338/97 du Conseil du 9 décembre 1996 relatif à la protection des espèces de faune et de flore sauvages par le contrôle de leur commerce.

Nom valide	*Nom vernaculaire*
Epipactis helleborine (L.) Crantz, 1769	Epipactis à larges feuilles, Elléborine à larges feuilles
Himantoglossum hircinum (L.) Spreng., 1826	Orchis bouc, Himantoglosse à odeur de bouc
Ophrys apifera Huds., 1762	Ophrys abeille
Platanthera chlorantha (Custer) Rchb., 1828	Orchis vert, Orchis verdâtre, Platanthère à fleurs verdâtres

Règlement d'exécution (UE) N° 828/2011 de la Commission du 17 août 2011 suspendant l'introduction dans l'Union de spécimens de certaines espèces de faune et de flore sauvages

Nom valide	***Nom vernaculaire***
Himantoglossum hircinum (L.) Spreng., 1826	Orchis bouc, Himantoglosse à odeur de bouc

Convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe (Convention de Berne, signée le 19 septembre 1979)

Nom valide	***Nom vernaculaire***
Bufo bufo (Linnaeus, 1758)	Crapaud commun
Erinaceus europaeus Linnaeus, 1758	Hérisson d'Europe
Lucanus cervus (Linnaeus, 1758)	Lucane Cerf-volant
Pelophylax kl. esculentus (Linnaeus, 1758)	Grenouille commune
Sciurus vulgaris Linnaeus, 1758	Écureuil roux

Arrêté ministériel du 13 octobre 1989 relatif à la liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire, modifié par les arrêtés ministériels du 5 octobre 1992 (JORF du 28 octobre 1992, p. 14960) et du 9 mars 2009 (JORF du 13 mai 2009, p. 7974)

Nom valide	***Nom vernaculaire***
Convallaria majalis L., 1753	Muguet, Clochette des bois
Dioscorea communis (L.) Caddick & Wilkin, 2002	Sceau de Notre Dame
Doronicum plantagineum L., 1753	Doronic à feuilles de plantain
Hyacinthoides non-scripta (L.) Chouard ex Rothm., 1944	Jacinthe sauvage, Jacinthe des bois, Scille penchée
Ilex aquifolium L., 1753	Houx
Ruscus aculeatus L., 1753	Fragon, Petit houx, Buis piquant
Taxus baccata L., 1753	If à baies
Viscum album L., 1753	Gui des feuillus

Arrêté interministériel du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (JORF 18 décembre 2007, p. 20363)

Nom valide	***Nom vernaculaire***
Bufo bufo (Linnaeus, 1758)	Crapaud commun

Arrêté interministériel du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (modif. arrêté du 15 septembre 2012)

Nom valide	***Nom vernaculaire***
Sciurus vulgaris Linnaeus, 1758	Écureuil roux
Erinaceus europaeus Linnaeus, 1758	Hérisson d'Europe

La préservation des espaces verts et naturels de la commune est primordiale pour la préservation de cette faune et de cette flore remarquables.

4. Contexte écologique des sites de projet

a) Appréciation à l'issue de la prospection de terrain

Une prospection de terrain a été menée le 29 août 2016 de 08h00 à 16h00 afin d'actualiser et compléter les données écologiques citées dans le présent document.

Les investigations ont porté sur les secteurs à enjeux ou principaux espaces non urbanisés, à savoir le "Parc Sud" et les deux entités de "l'Orme à Moineaux", ainsi que le "Parc Urbain".

b) Parc Sud

(1) Etudes précédentes et investigations complémentaires

Pour le site du "Parc Sud", la commune bénéficie d'une étude écologique établie en mars 2010 par le cabinet Urban-Eco dans le cadre d'une mission d'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU) concernant l'étude de faisabilité pour l'aménagement du "Parc Sud" sur le territoire de Les Ulis.

L'étude écologique constituait un complément au volet Diagnostic de la démarche AEU. Elle a été menée ponctuellement en mars 2010. Le rapport conclut que des investigations complémentaires mériteraient d'être menées.

La prospection de terrain menée au cours de la matinée du 29 août 2016 ne consiste pas en une prospection écologique exhaustive et constituant le complément suffisant aux données écologiques de mars 2010. Elle a surtout été menée afin de vérifier la configuration de la zone humide et la nature des autres espaces naturels pour conforter ou d'adapter les orientations d'aménagement, le zonage, les modalités de préservation de la biodiversité.

Cette investigation de terrain doit être considérée comme partielle ou non exhaustive, d'une part parce que :

- l'ensemble du site n'a pu être prospecté en raison du caractère infranchissable de certains ourlets de végétation,
- la prospection reste ponctuelle dans le temps et ne couvre pas un cycle biologique tant pour la flore que pour les divers groupes faunistiques,
- certains protocoles d'inventaires n'ont pu être mis en œuvre en raison de l'époque d'intervention (recherche d'amphibiens) ou des délais de la mission (écoute de chiroptères).

La prospection de terrain menée fin août 2016 confirme les potentialités écologiques du site annoncées en mars 2010.

Cette prospection a également permis de relever la présence d'espèces protégées ou remarquables, c'est-à-dire méritant une attention particulière.

Ces potentialités écologiques et la présence d'espèces protégées ne constituent pas un obstacle à l'aménagement du site.

(2) Friche industrielle

La physionomie du site correspond à une friche industrielle. Chacun des habitats observés s'explique comme la résultante d'une ancienne activité humaine.

Ainsi, les amoncellements de roches correspondent à la mise en dépôt des blocs de meulière extraits des terrains à aménager, les sols bruts témoignent des terrassements et décapages repoussant les terres en merlons périphériques pour organise la plateforme d'activité, des alvéoles et fossés révèlent le besoin d'organiser la gestion des eaux...

Des friches herbacées se sont d'abord installées sur les terrains dont l'activité humaine avait été arrêtée. Par l'abandon de l'exploitation du site pour les aménagements urbains, et faute de gestion, les friches herbacées se sont progressivement transformées en friches buissonnantes et friches boisées. Le "Parc Sud" peut être assimilé à une friche industrielle dont une faible partie, correspondant au terrain sportif, a été aménagée.

Les habitats naturels, les formations floristiques et les espèces animales associées qui y sont présents peuvent apparaître remarquables à un stade de développement de la friche industrielle, mais peuvent perdre de leur valeur par banalisation du milieu. Ainsi, les pelouses rases thermophiles, les dépressions humides, les clairières héliophiles... sont plus intéressantes que certaines formations boisées. A la lecture des formations végétales relevées lors de la prospection de terrain de août 2016, à partir des indications de l'étude de mars 2010, nous pouvons avancer qu'il se produit une certaine banalisation des habitats naturels.

A terme, soit dans une dizaine d'années, les pelouses et clairières se seront refermées, la mare se sera asséchée, la dépression humide aura restreint son emprise, les friches buissonnantes se seront boisées. Le stade de boisement sera transitoire vers la Chênaie frênaie avec un faible niveau de qualité floristique.

L'expression de la mare et de la dépression humide dépend d'une alimentation en eau par les ruissellements et de la configuration des terrains en cuvette, ceinturée par un merlon. La modification de la morphologie des terrains et de l'affectation de l'espace va modifier les modes d'alimentation par les eaux de ruissellement et la stagnation des eaux derrière un cordon artificiel. La dépression humide serait amenée à disparaître bien que son emprise aurait été préservée.

La préservation des pelouses rases et des clairières nécessite un effort d'entretien. Ces formations végétales sont apparues parce qu'il s'agit de stades transitoires entre les terrains décapés par les activités de terrassement et le reboisement naturel ; ils ne sont pas pérennes sans action de gestion.

Par conséquent, nous retiendrons les principes suivants :

- les habitats ou formations écologiques intéressants, identifiés en 2002, en mars 2010 ou encore présents en 2016, **ne sont pas naturels** et sont la résultante d'aménagements ou d'activités humaines ;
- ces habitats sont donc reproductibles et **pourraient être aménagés ou restaurés** dans certaines conditions de mise en œuvre ;
- l'absence de gestion des habitats jugés comme disposant d'un fort atout en biodiversité tend à conduire le site vers une **banalisation écologique**.

(3) Adaptation

La préservation de la biodiversité, donc des habitats, des formations floristiques et de la faune associées, pourrait passer par un compromis entre un aménagement urbain adapté et une valorisation des délaissés.

Il convient de proposer à la commune les principes suivants à faire figurer dans les orientations d'aménagement :

- adaptation du projet urbain pour collecter les eaux de ruissellement vers une dépression qui serait aménagée en zone humide ;
- individualisation de la dépression humide en "espace public" et en zone N pour garantir que cet espace sera préservé ;
- adaptation du projet urbain pour limiter les restaurations d'espaces naturels et optimiser la préservation de ce qui existe.

(4) Zones humides et mare

Par rapport aux investigations de mars 2010, le secteur affiché en "enjeux écologiques importants" et figuré en rouge sur la carte, semble avoir perdu 40 à 50% de son emprise par assèchement et par évolution vers le stade de friche buissonnante.

La position de la "friche herbacée humide" reste la même mais se cantonne en forme de croissant sur la bande sud.

L'emprise qu'il faudrait préserver (maintien de l'alimentation en eau) ou compenser (disparition) est de l'ordre de 20 à 25 ares.

La mare doit être considérée comme encore présente malgré son assèchement total lors de la prospection de fin août 2016. Le relevé des plantes caractéristiques des zones humides, leur diversité, leur répartition et le stade de développement, les indices de stagnation d'eau et de terre humifère... amènent à considérer qu'il subsiste une dépression en eau pendant 4 à 6 mois de l'année. Elle s'exprime avec une hauteur d'eau de 20 à 30 cm dans l'axe et des banquettes inondées sur une largeur moyenne de 5 à 7 m.

L'emprise qu'il faudrait préserver (maintien de l'alimentation en eau) ou compenser (disparition) est de l'ordre de 200 à 300 m².

L'enjeu écologique de ces deux entités associées reste important parce que c'est la dépression humide la plus vaste du site, qu'elle semble être suffisamment bien alimentée en eau, et qu'elle est associée à d'autres habitats (bosquets, pelouse rase et tapis caillouteux...) pouvant convenir comme habitats pour une faune remarquable (Alyte accoucheur, Crapaud calamite...).

D'autres zones humides ont été relevées en prospectant la friche entre les terrains sportifs et la plateforme.

Certaines correspondent à des anciens casiers de gestion des eaux de ruissellement, identifiables en raison de leur configuration cartésienne, avec des talus de décaissement dans les terrains en place, des bourrelets pour constituer les digues de l'alvéole, des fossés de collecte et d'évacuation des eaux... Elles ne présentent aucun intérêt floristique. Elles ont été identifiées ponctuellement sur le site mais pourraient avoir été aménagées à d'autres endroits d'après la présence de Saules blancs qui émergent dans le boisement (secteur impénétrable).

Ces dépressions ne méritent pas d'être préservées ou compensées pour des raisons écologiques, mais il convient de relever leur position, leur organisation afin de préserver ou des restituer leur capacité de gestion des eaux.

Certains de ces casiers, soit moins profonds, soit alimentés en eau boueuse, se sont colmatés et forment des plages fraîches et peuvent se révéler en dépressions humides les années pluvieuses comme le laisse penser la végétation présente. Un tel axe de dépression humide a été identifié à proximité des vestiaires du terrain de football. La végétation témoigne d'une alimentation en eau régulière.

Ces dépressions pourraient être maintenues en confortant leur alimentation en eau avec les eaux pluviales du secteur sportif.

Au nord-est de l'emprise du "Parc Sud", nous avons identifié des plantes spécifiques aux zones humides ou fraîches, telles que le Jonc aggloméré (*Juncus glomeratus*), l'Agrostide (*Calamagrostis epigeios*)... mais ces plantes s'expriment ponctuellement sur des terrains en forme de plateau, au profit d'une ancienne flaque ou d'ornières de passage d'engins.

Ces formations ne nécessitent pas de préservation ; elles pourraient être simplement restaurées dans les franges aménagées du "Parc Sud".

Secteur sud, ourlet d'arbres sur merlon de terre encadrant la dépression humide



Dépression asséchée




Friche arbustive impénétrable sur la partie nord du Parc Sud. Disparition de la friche herbacée.








Mare



Dépressions humides à l'est de l'espace sportif



Lycope d'Europe



Laîche des bois





Anciens fossé et casier de gestion des eaux sur le secteur est





Plateforme à l'est



Clairière au bord de la plateforme



Dépression humide à Jonc et Agrostide

(5) Friche héliophile

La friche héliophile entre les jardins familiaux et l'espace sportif présentait un enjeu écologique intermédiaire d'après la description faite dans le rapport de mars 2010 et d'après la couleur sur la carte de hiérarchisation des habitats.

Entre 2010 et 2016, la friche herbacée s'est transformée en friche buissonnante. La dynamique de certains ligneux comme le Prunellier, mais aussi comme le Merisier, l'Aubépine, le Cornouiller, la Ronce... en l'absence de fauche, parvient à occuper rapidement des prairies ou clairières.

Par rapport à la configuration de 2010, en comparant les vues aériennes et à l'appui de nos prospections de terrain, nous pouvons considérer qu'il ne subsiste que 20 à 30% des pelouses de friche héliophile.

L'enjeu écologique de ces pelouses concerne l'entomofaune avec les Papillons de jour et les Orthoptères mais également la flore des prairies.

Dans le projet de "création d'un espace naturel équivalent" en ceinture du site du "Parc Sud", il faudra veiller à restaurer des pelouses héliophiles avec la même nature de sol pour qu'une flore thermophile et calcaire s'exprime et pour limiter l'effort d'entretien.





Friche arbustive de Prunellier, Aubépine...

(6) Fruticée

La Fruticée est bien présente au nord-est des installations sportives. Cette formation floristique se développe également sur toute la frange nord-est du site du "Parc Sud" jusqu'à la plateforme bitumée.

Elle montre des signes d'évolution vers un boisement d'avenir avec des jeunes pousses de Chêne sous les massifs Prunelliers.

Cette formation est intéressante en raison de la diversité des essences et la présence localisée de certains sujets (Genêt à balai, Poirier...).

Elle présente un enjeu écologique pour l'avifaune et certains mammifères (Hérisson).

Le site est fréquenté par le Chevreuil (couches au bord de clairières), et par le Sanglier (couloirs de déplacement).

(7) Frênaie bêtulaie

Cette formation décrite dans le rapport est bien présente sur le site mais bien plus à l'est et reste localisée sur une faible emprise.

La formation figurant sur la carte de hiérarchisation des habitats correspond plutôt à une Saulaie.

(8) Plantes exotiques envahissantes

On identifie la présence de plantes caractérisées comme exotiques et envahissantes ou "plantes invasives" (MEDD) : Renouée asiatique, Buddleia de David, Ailante, Solidage du Canada...

(9) Déplacement des jardins familiaux

L'enjeu pour le déplacement des jardins familiaux est de proposer un emplacement et une configuration pour assurer :

- l'accès en voiture,
- la collecte des déchets,
- la gestion des excédents de déchets qui ne peuvent être absorbés par les composteurs individuels,
- l'alimentation en eau (collecte des eaux de ruissellement).

c) Orme aux Moineaux

(1) Partie Nord

On identifie la présence importante de massifs de Renouée asiatique sur les franges du site. Cette population présente une forte dynamique en raison d'une gestion inappropriée sur le site riverain du bassin de Villejust.

On observe une dépression humide en marge du site, au sud-ouest du chemin marquant la limite communale, dont l'alimentation en eau est à préserver pour l'intérêt floristique.

(2) Partie Sud

Ce site constitue un enjeu écologique modéré pour l'avifaune et certains mammifères (Hérisson).

Il constitue également un refuge pour le Sanglier (couloir de déplacement) qui doit traverser la plaine et venir en butée sur l'autoroute.

On identifie la présence de dépressions et fossés indiquant une organisation de la gestion des eaux peut être obsolète aujourd'hui, mais à étudier dans la conception de l'aménagement du secteur.

(3) Corridor biologique

Il existe un enjeu pour conforter un corridor écologique le long de l'autoroute du fait de la présence d'un vaste espace ouvert sans relais à l'est (plaine de Nozay).

Cet espace étroit est sous maîtrise de la ville des Ulis.



"l'Orme à Moineau" vu de la route de Nozay au sud



"l'Orme à Moineau" vu du chemin au nord








"l'Orme à Moineau" vu depuis le sud au bord de la dépression humide




Dépression humide au bord de l'Orme au Moineau




"l'Orme à Moineau" entité sud derrière le cimetière : lisière impénétrable





Plateforme avec friche de recolonisation au sein de l'entité sud de "l'Orme à Moineau"





Taillis rudéral et décharge sauvage au sein de l'entité sud de "l'Orme à Moineau"



Dépression humide et saulaie



Fossés et busage sous ancien chemin ou digue d'alvéole de gestion des eaux

d) Parc Urbain

Les investigations de terrain ont permis de constater que le "Parc Urbain" a bien la vocation d'un espace vert en ville, d'un "poumon vert" au sein du tissu urbain, et qu'il est accessible à tous. Sa configuration témoigne qu'il répond bien à sa vocation.

La configuration des terrains en espaces verts urbains et les modes de gestion avec une rationalisation et un entretien systématique et fréquent ne sont pas compatibles avec la notion de "réservoir de biodiversité".

On pourrait justifier de l'abandon de cette appellation eu égard à la destination en espace vert urbain de ce site antérieur à la définition des "réservoirs de biodiversité". Toutefois, cet espace vert figure en position stratégique pour les continuités écologiques au sein du tissu urbain.

D. La gestion des ressources

1. La ressource en eau

a) Les documents « cadre » sur l'eau : le SDAGE

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2010-2015 a été approuvé par le Préfet de la région Ile-de-France en date du 20 novembre 2009. Le SDAGE en vigueur depuis le 1er janvier 2016 (SDAGE 2016-2021) a été approuvé le 5 novembre 2015. Le bassin Seine-Normandie couvre 8 régions, 25 départements et 9 000 communes. Il s'étend sur environ 100 000 km², soit 1/5 du territoire national. La population du bassin est de 17 millions d'habitants (30% de la population française), dont 80 % vivent en zone urbaine.

Le SDAGE fixe les orientations d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques, et concourt, par sa mise en œuvre, à l'aménagement du territoire et au développement durable du bassin Seine Normandie. En Ile-de-France, le SDAGE du bassin Seine-Normandie met l'accent sur quatre orientations fortes : préserver l'alimentation en eau, lutter contre les inondations, traiter les eaux usées et protéger les milieux naturels.

La loi prévoit qu'en cas de projet impactant une zone humide, une délimitation précise de la zone humide pour permettre de savoir s'il doit faire l'objet d'un dossier « Loi sur l'Eau » ou non au titre de la rubrique « *3.3.1.0 Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zone humide ou de marais* ». La délimitation précise de la zone humide se fait selon un protocole précis, basé sur des relevés pédologiques et floristiques et cadré par le code de l'environnement.

La surface ainsi calculée sert de référence pour proposer des compensations aux impacts du projet. Le dossier « Loi sur l'Eau » sera établi :

- Soit pour autorisation si « la zone asséchée ou mise en eau est supérieure ou égale à 1 hectare ;
- Soit pour déclaration si elle est supérieure à 0,1 hectare, mais inférieure à 1 hectare. »

b) Le SAGE Orge-Yvette

Le SAGE est une déclinaison locale du SDAGE.

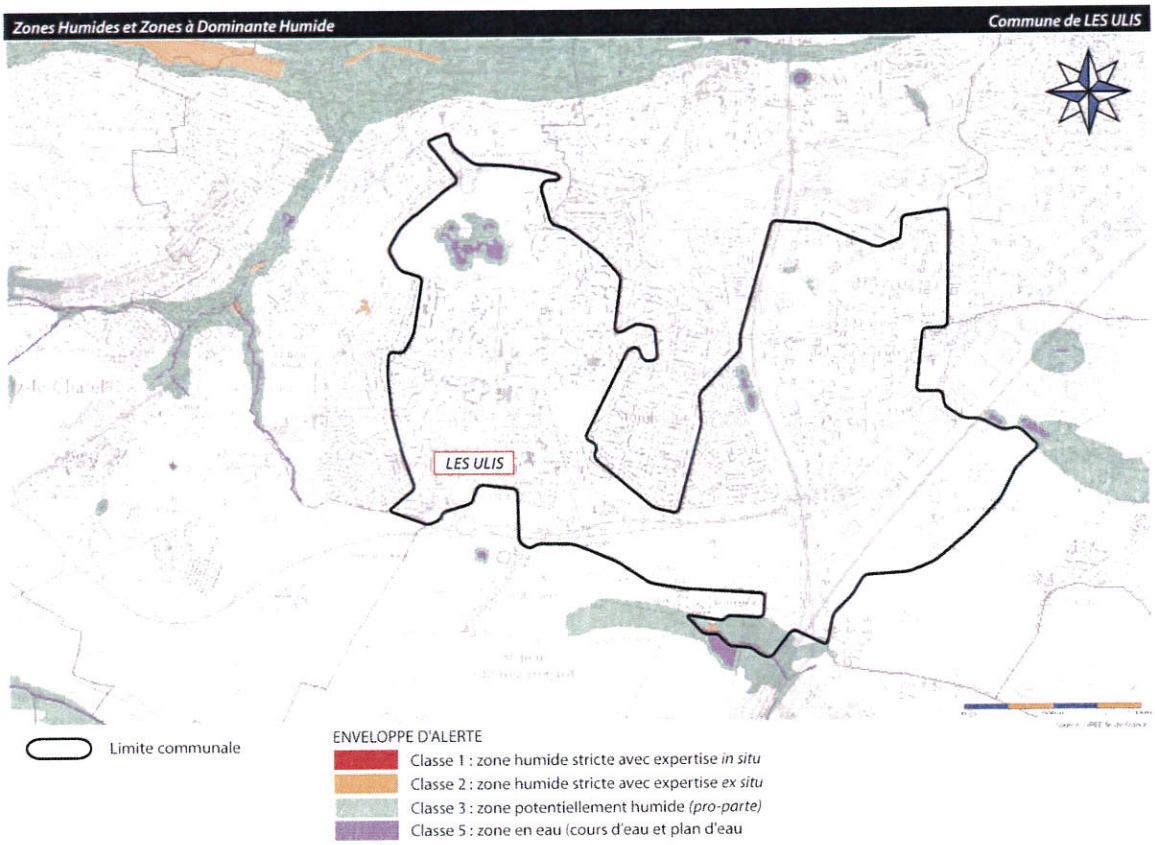
Le SAGE Orge-Yvette révisé, validé le 25 octobre 2013 et modifié comme suite à la demande du Préfet coordonnateur le 21 mars 2014, a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 juillet 2014.

L'état des lieux du SAGE Orge-Yvette, ainsi que le diagnostic ont montré que les pressions qui s'exercent sur les milieux aquatiques (rivières et nappes) du territoire Orge-Yvette sont en premier lieux liées à l'urbanisation qui engendre la présence de matières polluantes dans les eaux : eaux usées, produits phytosanitaires d'entretien de voirie, de réseaux ferrés... On constate également, dans une moindre mesure des pressions industrielles et agricoles.

Le SAGE Orge-Yvette oriente sa stratégie autour de 4 enjeux :

- Restauration et entretien des milieux naturels liés à l'eau ;
- Maîtrise des sources de pollutions ;
- Gestion du risque inondation ;
- Alimentation en Eau Potable.

La carte suivante présente les zones humides et potentiellement humides du territoire d'étude (Source : DRIEE).



On retrouve des milieux potentiellement humides au niveau des plans d'eau du parc des Ulis au Nord-ouest du territoire, ainsi qu'au niveau des boisements du Sud-est du territoire, le long de la D446 et à l'Est du territoire autour de bassins.

La principale zone humide se trouve au Nord de l'aire d'étude, liée à la vallée de l'Yvette et à ses affluents (communes de Bures-sur-Yvette et Orsay).

La cellule d'animation du SAGE Orge-Yvette a de plus lancé une étude d'inventaire exhaustif des zones humides afin d'évaluer leur intérêt écologique. Ce travail permettra une restitution cartographique des zones humides plus précise auprès des communes afin d'être intégrées dans les documents d'urbanisme. Il sera terminé courant 2017 et pourra nécessiter une mise à jour ultérieure du PLU.

Les milieux naturels liés à l'eau sont des éléments stratégiques pour le SAGE Orge-Yvette.

- Leur préservation et l'amélioration de leur qualité participeront à l'amélioration du fonctionnement hydrologique global du bassin versant. La reconquête de la biodiversité, signe de bonne santé des cours d'eau, permettra de jouer sur plusieurs thèmes :
  - Une gestion moins onéreuse en terme d'investissement pour la lutte contre les inondations ;
  - Une reconquête de la faculté d'auto épuration des cours d'eau ;
  - Une conciliation des espaces naturels, du patrimoine bâti ancien (moulin, lavoirs...) liés à l'eau et des habitants du territoire afin que ces derniers deviennent les premiers protecteurs de l'Eau.

- Cette stratégie doit être couplée avec des mesures de protection des terrains à travers la révision des documents d'urbanisme locaux.

- Cette stratégie doit également s'accompagner du renforcement des études d'impact pour tout équipement et susceptibles de produire des pollutions pouvant altérer la qualité des nappes d'eau souterraines et des cours d'eau.

c) L'eau potable

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, la commune des Ulis ne comprend pas d'aire d'alimentation de captage. La commune est concernée par une zone de répartition des eaux (ZRE), qui se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. C'est l'aquifère multicouche de l'Albien-Néocomien qui est concerné. La commune des Ulis est approvisionnée en eau potable principalement par l'usine de potabilisation de Morsang-sur-Seine, l'usine de Viry-Châtillon permettant d'apporter une ressource alternative. La société Eau du Sud Parisien assure l'alimentation du plateau de Saclay ; les ressources utilisées sont à 85% issues de pompages en Seine et de 15% de forages en nappe du Calcaire de Champigny et dans l'Yprésien (ressource stratégique en cas de pollution de la Seine). L'usine de Morsang aliments plus d'1,5 million d'habitants de l'Essonne, des Yvelines, du Val-de-Marne et de la Seine-et-Marne.

d) L'assainissement

L'assainissement sur la commune des Ulis est gérée par le SIAHVY (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement de la Vallée de l'Yvette). Tous les abonnés sont branchés sur un réseau séparatif. Les eaux usées sont traitées par la station d'épuration de Valenton, qui, avec une capacité de 600 000 m^3 d'eau par jour, traite les effluents du Val-de-Marne, de la vallée de la Bièvre, d'une partie des Hauts-de-Seine et de la Seine-Saint-Denis ainsi que de certaines communes des vallées de l'Orge, de l'Yvette et de l'Yerres. Le réseau d'eaux pluviales comporte 3 exutoires : le réseau pluvial de Bures-sur-Yvette, celui d'Orsay et le Lac Sud.

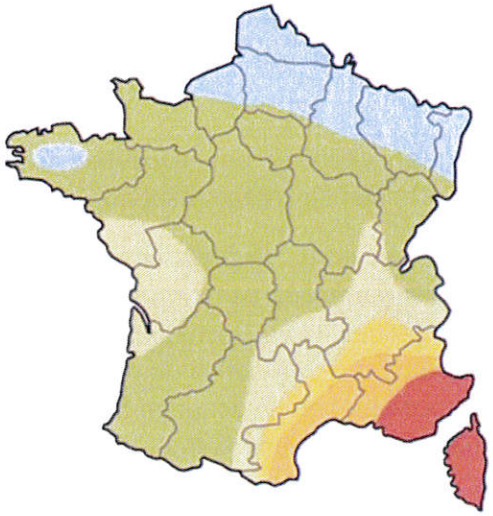
2. Les potentiels en énergie renouvelables

a) Le potentiel en énergie solaire

Le rayonnement solaire moyen annuel est de 1150 kWh/mT en Île-de- France soit seulement 20 % de moins que dans le sud de la France. L'Île-de-France présente probablement le plus grand potentiel régional en matière de solaire thermique.

Ensoleillement Heures / an	Energie reçue * kWh / m² / an
< 1750	< 1220
de 1750 à 2000	de 1220 à 1350
de 2000 à 2250	de 1350 à 1490
de 2250 à 2500	de 1490 à 1620
de 2500 à 2750	de 1620 à 1760
> 2750	> 1760

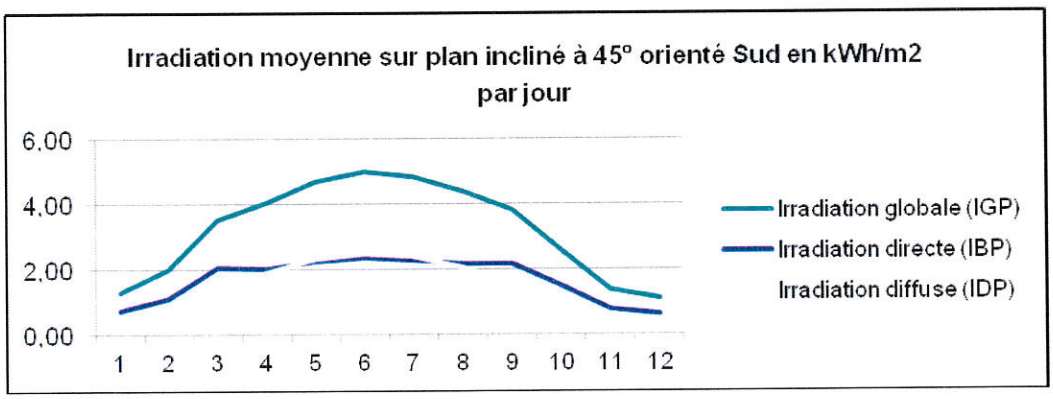
* Valeur de l'énergie du rayonnement solaire reçu sur un plan d'inclinaison égal à la latitude et orienté vers le Sud



Elle représente, en effet, à elle seule, 10% du parc national de maisons individuelles et plus de 25% des logements collectifs équipés de chauffage central. Par ailleurs, si l'ensoleillement moyen annuel est plus faible au nord de la Loire que dans le Sud de la France, l'énergie du soleil peut en revanche y être utilisée sur une plus grande période (saison de chauffe plus longue) et il suffit d'installer seulement 20 % de surface de capteurs supplémentaires pour capter la même quantité d'énergie que dans le sud de la France.

Le potentiel de gisement solaire peut se résumer ainsi :

- Importance du rayonnement diffus.
- Faible productivité potentielle des installations solaires actives (thermique et PV).
- Apports solaires à valoriser via des méthodes passives de captage et accumulation du rayonnement cumulé direct + diffus.



b) Le potentiel en énergie géothermique

La géothermie ou « chaleur de la terre » se présente sous forme de réservoirs de vapeur ou d'eaux chaudes ou encore de roches chaudes. Lorsque le réservoir géothermique est à une température modérée, cette ressource est exploitée pour de la production de chaleur distribuée par un réseau de chaleur. Elle est particulièrement développée dans le bassin parisien pour le chauffage urbain. Lorsque la température du réservoir géothermique est plus élevée et permet de produire de la vapeur, il est possible de produire de l'électricité.

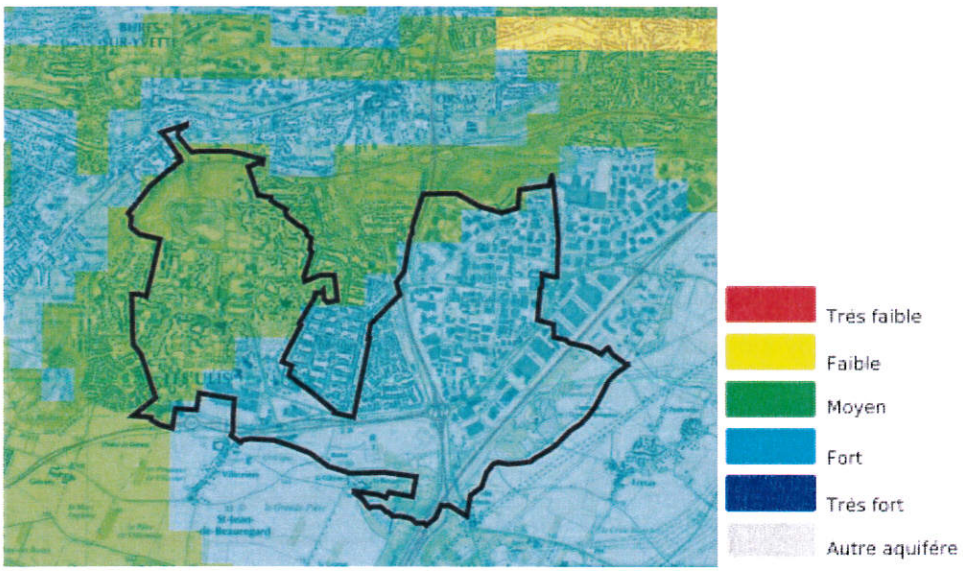
Un aquifère est une couche de terrain ou une roche, suffisamment poreuse (qui peut stocker de l'eau) et perméable (où l'eau circule librement), pour contenir une nappe d'eau souterraine.

Le bassin parisien possède des aquifères continus à la fois peu profonds et profonds présentant un fort potentiel, notamment en Seine-Saint-Denis.

Très développée en Ile de France, la géothermie sur sonde profonde alimente plusieurs réseaux de chaleur urbains et s'avère hautement rentable, du fait de la gratuité de la ressource énergétique. Les techniques actuelles (capteurs horizontaux et verticaux) permettent aujourd'hui la réalisation de réalisation des pompes à chaleur (très basse énergie géothermale) consistant en un échange thermique entre le sous-sol immédiat et l'air ambiant quel que soit le site et ses contraintes.

Les installations de moindres envergures sont rares car ce dispositif énergétique doit être intégré très en amont, pour permettre une conception efficace et viable, et recueillir l'ensemble des autorisations et moyens d'exploitation nécessaires.

Potentiel géothermique aux Ulis



Source : géothermie perspectives

Le potentiel géothermique de la commune des Ulis est scindé en deux : à l'est, le territoire présente un potentiel fort alors qu'à l'ouest le potentiel géothermique est moyen. La commune peut envisager le développement de l'utilisation de la ressource géothermique dont bénéficie son territoire.

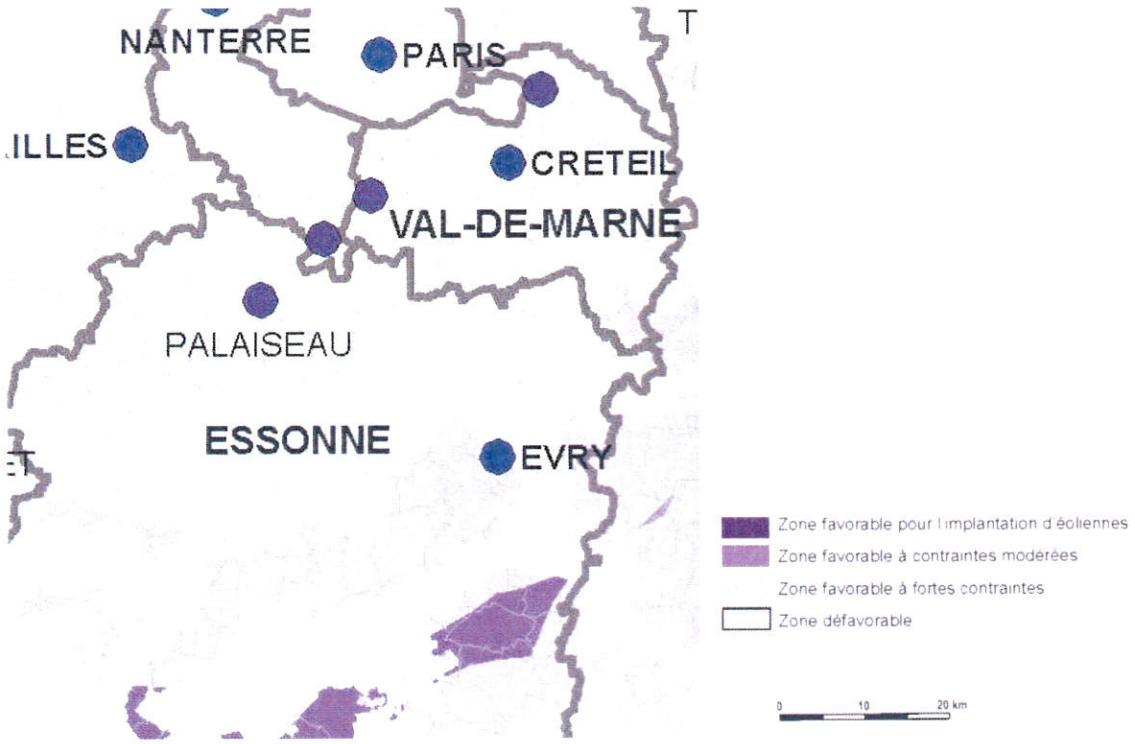
c) Le potentiel éolien

Le Schéma Régional Éolien (SRE), approuvé par le préfet de la région Île-de-France et le président du Conseil régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé au SRCAE.

Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région.

On observe plus de 41 jours de vent par an avec des vitesses supérieures à 16 m/s et des vents moyens lissés sur l'année: 5,6 km/h.

Extrait de la carte des zones favorables à l'implantation d'éoliennes,



Source : Schéma Régional Éolien

La commune des Ulis n'est pas recensée comme une commune favorable à l'implantation d'éolienne sur son territoire.

d) La Filière bois énergie et la biomasse (hors bois)

Peu développée en Ile de France d'une manière générale au profit notamment de la géothermie, la filière bois en Essonne ne recense à ce jour que 4 chaufferies collectives et 1 industrielle (Corbeil) sur son territoire.

Le développement de la filière biomasse – hors bois dépend essentiellement de la disponibilité de la ressource, de sa typologie et des besoins des collectivités et entreprises en fournitures énergétiques (combustibles, chaleur, électricité).

Une chaufferie biomasse de 10 MW a été mise en service en 2016 afin d'alimenter le réseau de chaleur de la ville ; elle couvre 20 % des besoins des 10 000 équivalents-habitants reliés au réseau. Ce dernier est également alimenté par l'unité d'incinération des ordures ménagères de Villejust, qui apporte 45 % de la chaleur nécessaire. Cela porte à 65 % l'utilisation des énergies renouvelables et de récupération. Le gaz complète le mix.

E. Les risques et nuisances

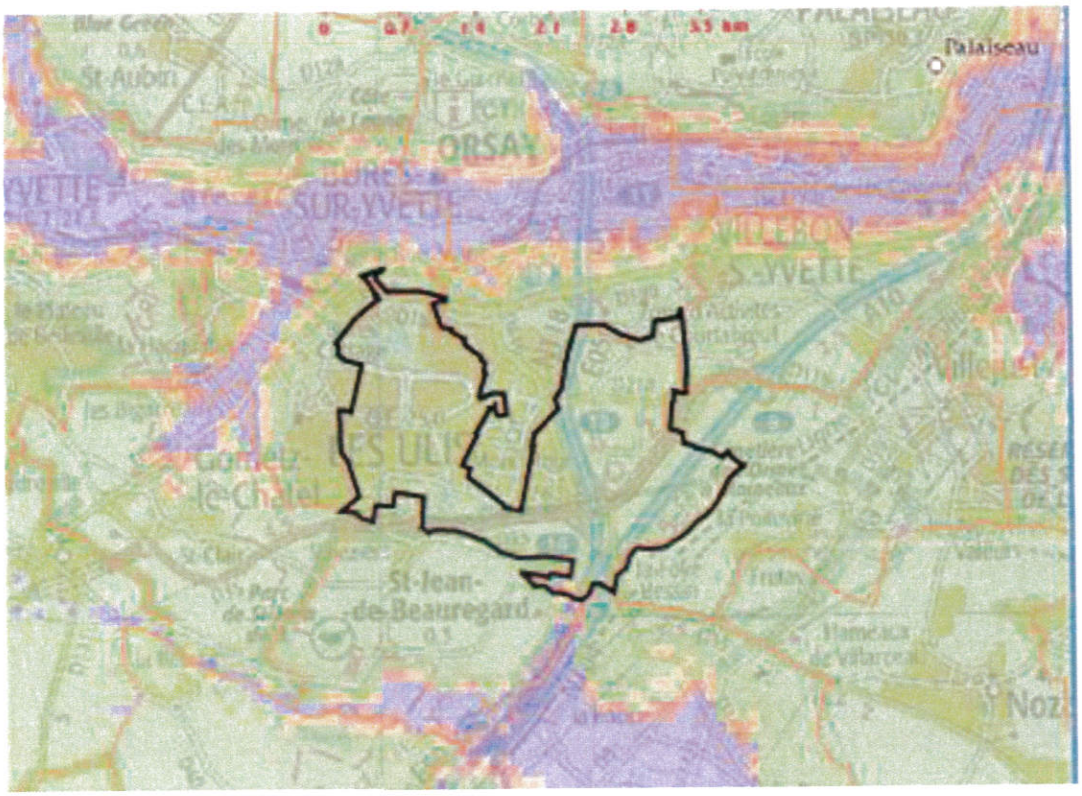
1. Les risques naturels

a) Le risque inondation

La commune des Ulis est répertoriée à risque d'inondation.

Des dysfonctionnements hydrauliques ont été constatés dans le secteur de la ZA de Courtabœuf : il s'agit de la mise en charge des réseaux en amont immédiat des bassins d'orage qui provoquent des débordements dans certaines entreprises de la ZAC et dans les rues. D'autre part, le Syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAHVY) mène actuellement une étude de faisabilité pour l'aménagement des bassins de Villejust. Cette étude a pour objectif de maîtriser les ruissellements et de lutter contre les inondations d'une part, et d'opérer une restauration biologique du Rouillon et des zones humides associées d'autre part.

Carte du risque inondation par remontée de nappe



Légende socle

- Nappe sub-affleurante
- Sensibilité très forte
- Sensibilité forte
- Sensibilité moyenne
- Sensibilité faible
- Sensibilité très faible
- Non réalisé

Source : inondationsnappes.fr

Le territoire des Ulis, localisé sur les hauteurs d'un plateau n'est pas sujet aux risques d'inondation par remontée de nappes : la totalité du territoire est classé en « sensibilité très faible » pour cet aléa.

b) Les risques liés au retrait-gonflement des argiles

Carte du risque de retrait-gonflement des argiles sur Les Ulis



Source : géorisques

Le risque lié au retrait-gonflement des argiles est classifié « moyen » sur la majorité du territoire. La composition géologique du sol (présence importante d'argile) sur lequel est implantée la commune explique ce phénomène.

c) Les risques industriels

Selon le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) 51 sites sont recensés dans la base de données BASIAS aux Ulis (sites industriels et activités de services arrêtés ou en activité, potentiellement polluants).

Aucun d'entre eux n'est référencé dans la base de données BASOL du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables sur les sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Carte de la localisation des sites qui présentent des risques industriels sur Les Ulis



Source :géorisques

9 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont recensées sur le territoire de la commune des Ulis :

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
CELL FOR CURE groupe LFB	91940	LES ULIS	Autorisation	Non Seveso
ENERLIS	91940	LES ULIS	Autorisation	Non Seveso
GERLAND	91940	LES ULIS	Inconnu	Non Seveso
LFB Biomédicaments	91940	LES ULIS	Autorisation	Non Seveso
QUANTEL	91940	LES ULIS	Inconnu	Non Seveso
SALVESEN Christian	91940	LES ULIS	Inconnu	Non Seveso
SEGRO (FRANCE)	91940	LES ULIS	Enregistrement	Non Seveso
SYSTRONIC	91940	LES ULIS	Autorisation	Non Seveso
VALVE PRECISION FRANCE	91940	LES ULIS	Inconnu	Non Seveso

Source : Base des installations classées, Ministère de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer

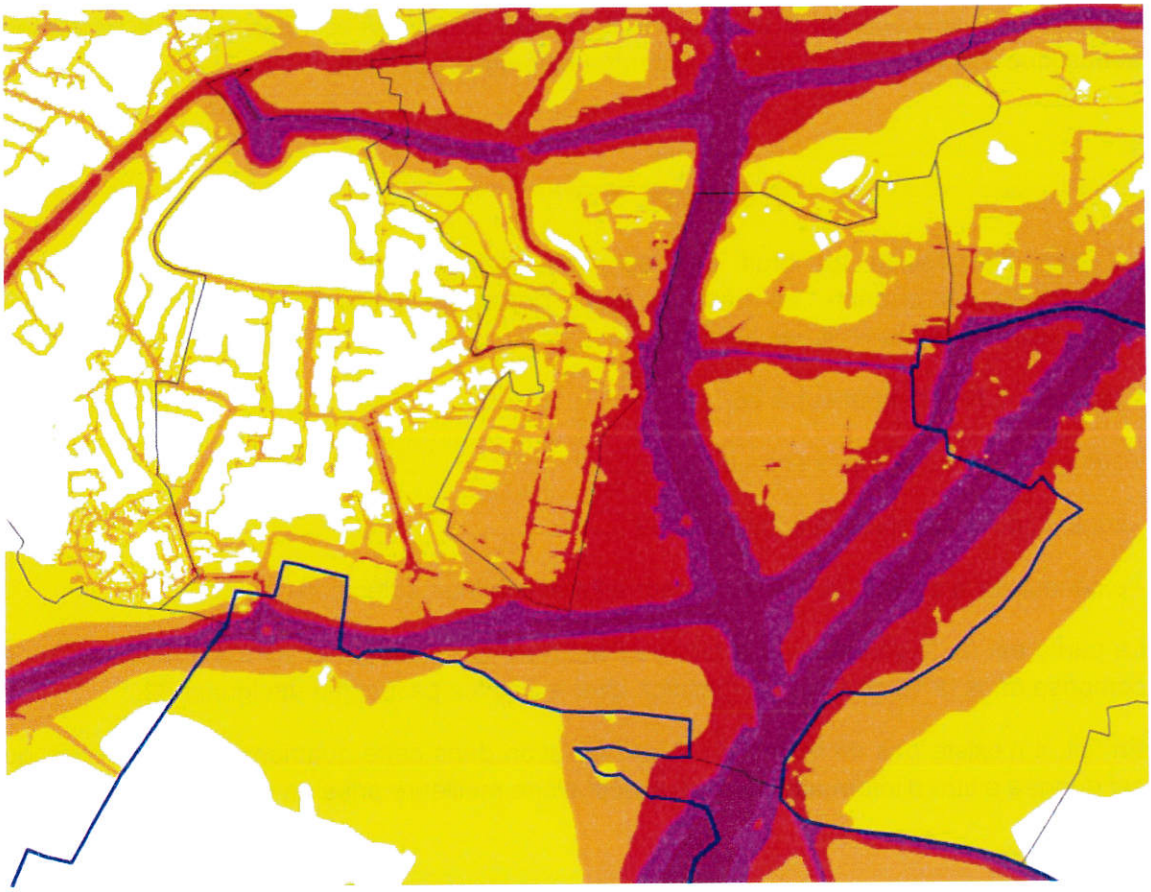
Il s'agit d'entreprises de produits pharmaceutiques, OGM, production et distribution de vapeur et d'air conditionné (chauffage urbain), entrepôts frigorifiques, fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques.

Gerland, entreprise de fabrication de bitume, ainsi que Quantel, entreprise de fabrication de matériels optique et photographique, Salvesen, entreprise d'entrepôts frigorifiques, et Valve Précision France, entreprise de biotechnologies, sont en cessation d'activité.

Hormis Enerlis, qui se trouve près du centre commercial Ulis 2, ces ICPE se trouvent dans la zone d'activités de Courtaboeuf.

2. Les nuisances liées aux bruits

a) Les infrastructures routières



La commune est traversée par des voies classées en application de l'arrêté du 6 Octobre 1978. Cet arrêté définit les modalités pratiques de détermination du niveau d'isolement acoustique des façades des nouveaux bâtiments à usage d'habitation selon leur exposition au bruit. La zone d'application s'étend sur une bande de 200 mètres de part et d'autre des voies. On recense sur la commune des voies de :

- type I, où les nuisances sonores sont importantes : A10, RN 118, RN 188, RD 35 et RD 118.

- type II, où les nuisances sonores sont moins importantes : RD 218, RD 988 et voie ferrée RER B.

Niveau sonore de référence Laeq (6 h-22 h) en dB (A)	Niveau sonore de référence Laeq (22 h-6 h) en dB (A)	Catégorie del'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (1)
L > 81	L > 76	1	d = 300 m
76 < L ou à 81	71 < L ou à 76	2	d = 250 m
70 < L ou à 76	65 < L ou à 71	3	d = 100 m
65 < L ou à 70	60 < L ou à 65	4	d = 30 m
60 < L ou à 65	55 < L ou à 60	5	d = 10 m

C'est donc principalement la partie Est de la commune (zone d'activité de Courtaboeuf et zone résidentielle de la Queue d'Oiseau) qui est touchée par les nuisances sonores (D446, D118, A10). Au Nord du territoire, les nuisances sonores liées à la D446 et à la D188 se prolongent également sur la commune d'Orsay.

L'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits s'applique.

b) L'aéroport d'Orly

Le plan d'exposition au bruit des aéronefs (aéroport d'Orly) délimite quatre zones d'exposition décroissante au bruit, N étant l'indice psophique[2] représentant le niveau d'exposition totale au bruit des avions) :

- zone A, où N est supérieur à 96

- zone B, où N est compris entre 89 et 96

- zone C, où N est compris entre 84 et 89

- extérieur de la zone C où N est inférieur à 84 et continue à décroître.

La partie est de la commune des Ulis (le Parc Sud, Courtaboeuf et l'Orme à moineaux), est comprise dans la 4ème zone d'exposition avec un indice psophique atteignant 82.

En fait, il n'existe pas de restriction à l'urbanisation dans cette quatrième zone du PEB, qui est donnée à titre d'information dans l'objectif d'une meilleure prise en compte du bruit.

[2] L'Indice Psophique se base sur la mesure (en LAeq) du passage des avions (on parle alors de signatures sonores) qui à travers un jeu de pondérations appliquées à ces signatures suivant qu'elles se produisent de jour ou de nuit, ont permis l'élaboration des Plans d'Exposition au Bruit (notés PEB).

F. La gestion des déchets

La collecte des déchets ménagers est assurée par le SIOM (Syndicat Mixte des Ordures Ménagères de la Vallée de Chevreuse). Pour les déchets toxiques, corrosifs ou inflammables produits, la commune met à disposition des particuliers une armoire à Déchets Ménagers Spéciaux.

Le périmètre du SIOM recouvre 17 communes, réparties sur deux départements (l'Essonne et les Yvelines), sur 121 km2.



G. Synthèse des enjeux du territoire

Les principaux enjeux environnementaux du territoire concernent :

- Les continuités écologiques forestières (trame verte) d'intérêt régional (identifiées par le SRCE) passant au Nord et au Sud du territoire communal, qui fournissent habitats naturels et corridors de déplacement à la faune, à préserver et/ou restaurer
- Les nombreux espaces verts et alignements d'arbres de la commune, qui permettent la pénétration de la nature en ville et se font le relai des continuités écologiques régionales, à préserver
- Les milieux potentiellement humides associés aux plans d'eau et bassins notamment dans les parcs du Nord et du Sud
- Les espèces protégées de faune et de flore recensées sur le territoire communal et pour lesquelles la préservation des espaces verts et naturels est primordiale
- La qualité de l'air, le SRCAE et le PPA situant la commune dans la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile-de-France, les principaux émetteurs de gaz carbonique étant les transports et les logements
- Les nuisances sonores liées aux principales voies de communication traversant ou longeant la commune : A10, RN 118, RN 188, RD 35 et RD 118 (type 1 : 300 m de part et d'autre affectés par le bruit), RD 218, RD 988 et voie ferrée RER B (type 2 : 250 m de part et d'autre affectés par le bruit), qui impliquent des mesures d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation.

La préservation des milieux naturels et des espèces de faune et de flore passe par un classement en zone N du PLU, un classement en EBC (Espaces Boisés Classés) ou en EPP (Espaces Paysagers à Protéger), ou des mesures de gestion différenciée des espaces verts. Concernant la qualité de l'air, le développement de l'offre de transports en commun et des modes de déplacements doux, ainsi que la rénovation énergétique du parc de logements peuvent favoriser une amélioration. La réduction de l'usage de la voiture individuelle participe également à la réduction des nuisances sonores associées.

Les enjeux environnementaux secondaires ont trait à :

- Le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, espace agricole et forestier très bien irrigué par le réseau hydrographique et riche en biodiversité, qui jouxte le Sud du territoire communal
- Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables (géothermie, biomasse)
- L'aléa retrait-gonflement des argiles, moyen sur l'ensemble de la commune et nécessitant la réalisation d'études géotechniques préalablement à la réalisation de constructions
- Les sites BASIAS potentiellement pollués, qui nécessitent, le cas échéant, une dépollution des sols avant tout projet d'aménagement

H. Les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement

Les sites des deux OAP, au Sud et à l'Est du territoire communal, sont les secteurs les plus susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU.

Le site du Parc Sud est occupé, dans sa partie Sud, par un coteau boisé et, dans sa partie Nord, par des jardins familiaux et par des équipements sportifs installés au sein d'une friche arbustive et herbacée. La dynamique naturelle de la végétation entraîne une fermeture progressive de ce milieu (progression des boisements), permise par les modes de gestion actuels sur les friches. La gestion en prairie de fauche permet le maintien de l'ouverture des milieux bénéficiant de ce mode de gestion.

Le site de l'Orme à moineaux, à l'Est, comporte des boisements et des zones enherbées (friches), des terres agricoles, une aire d'accueil des gens du voyage et un cimetière paysagé (plantation d'arbres, pelouses). Les aménagements paysagers des abords du cimetière sont régulièrement entretenus. Dans les zones de friche, une fermeture du milieu se met en place. L'arrêt d'exploitation des terres agricoles était prévu pour fin 2015, donnant lieu, sans intervention humaine, à un enfrichement progressif.

II. Quel positionnement dans la métropole parisienne ?

A. Une commune à l'articulation des espaces urbanisés et agricoles de la métropole

La commune des Ulis se situe à environ 30 km au sud de Paris, dans le secteur fortement urbanisé du département de l'Essonne (91).

Elle appartient à l'arrondissement de Palaiseau (sous-préfecture de département). Evry, la préfecture de l'Essonne, se situe à environ 20 km.

Les Ulis, avec un territoire de 5,41 km², se situe à l'articulation entre les secteurs urbanisés du nord Essonne qui forment une continuité urbaine jusqu'à Paris et les zones rurales du Sud de l'Essonne.

Le secteur urbain situé au Nord de la commune comporte un haut niveau d'équipements et de services marqué par la forte densité d'établissements de recherche et d'enseignement supérieur, notamment sur le plateau de Saclay. Ce secteur se caractérise également par son maillage d'infrastructures dense : aéroport d'Orly, pôle d'interconnexion de Massy (TGV, RER, Bus...), autoroutes A6 et A10, RN 118, RD 104 « Francilienne ».

A la différence des villes plus « traditionnelles » qui ont grandi au fil du temps autour d'un ou plusieurs éléments topographiques structurants : rivière, vallée, axe de circulation important, la ville des Ulis a été créée de toutes pièces, sur l'avancée d'un plateau d'environ 40 000 km², découpé dans le grand plateau calcaire de la Beauce par deux affluents de l'Orge, l'Yvette au nord, la Salmouille au sud.

Des lotissements préexistants sur Bures-sur-Yvette et Orsay ont limité son territoire, qui explique sa morphologie. L'urbanisation de la commune a été volontairement restreinte au nord et au sud afin de préserver de larges espaces verts.

Les Ulis domine la vallée de l'Yvette, fortement urbanisée, qui débouche sur le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse. Au Sud, la commune s'ouvre sur de grands espaces agricoles qui sont le prolongement du plateau du Hurepoix.





La commune bénéficie ainsi à la fois de la proximité de grands plateaux agricoles et d'un ensemble urbain complexe.

SITUATION DE LA COMMUNE DES ULIS, DE LA VALLEE DE L'YVETTE AU PLATEAU DU HUREPOIX



SOURCE : GÉOPORTAIL, VERDI, 2014

Le territoire des Ulis est délimité :

- au nord par la vallée de l'Yvette avec les communes de Bures-sur-Yvette et Orsay,
- à l'est par l'autoroute A10 et les communes de Villebon-sur-Yvette et Villejust,
- au sud par la plaine agricole du plateau de l'Hurepoix et les communes de Saint-Jean-de-Beauregard et Marcoussis,
- à l'ouest par les communes de Bures-sur-Yvette et Gometz-le-Châtel

B. La gouvernance et le contexte administratif supra-communal

1. La Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay, devenue Communauté Paris Saclay[3]

Au premier janvier 2016, la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS) à laquelle faisait partie les Ulis est devenue la Communauté Paris Saclay.

La Communauté Paris-Saclay réunit les anciennes Communautés d'agglomération Europ'Essonne (CAEE) et du Plateau de Saclay (CAPS), étendue aux communes de Verrières-le-Buisson et de Wissous. Au total, ce sont 27 communes pour 300 000 habitants qui composent le territoire.

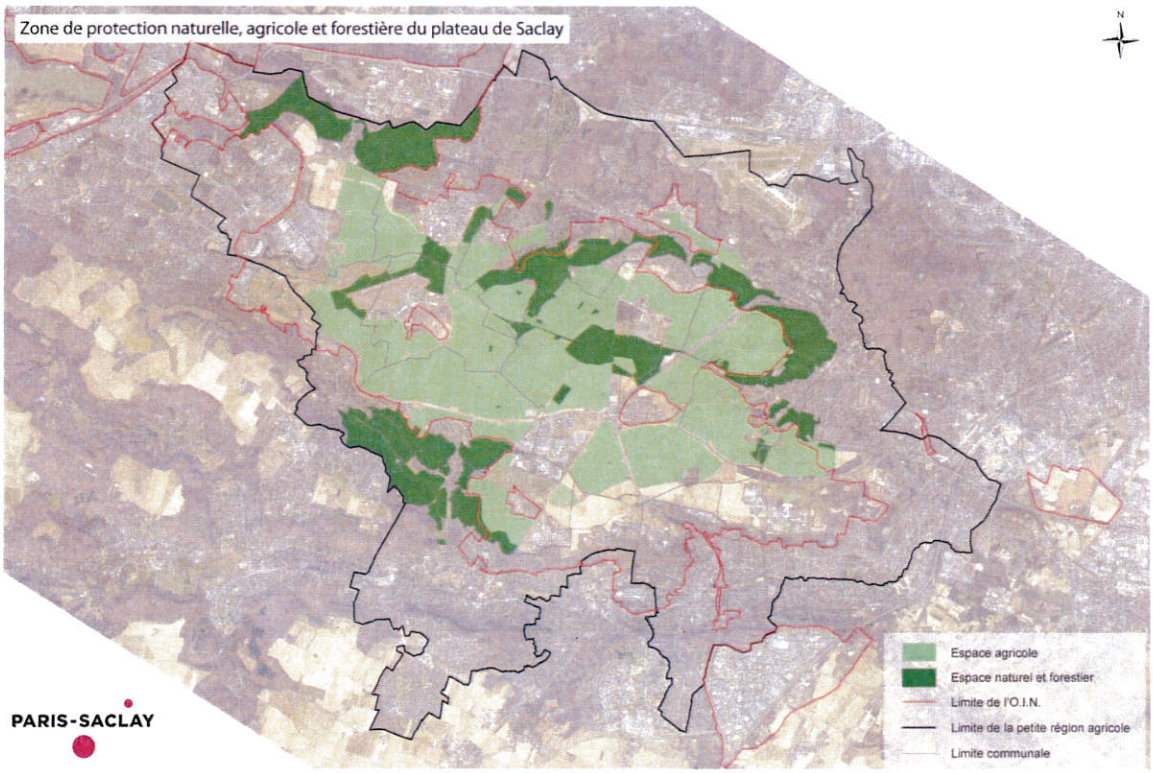
La Communauté Paris-Saclay constituée par la mise en œuvre du Schéma Régional de Coopération Intercommunale issu de la loi MAPTAM, a installé sa gouvernance le 7 janvier 2016, lors du premier Conseil communautaire.

[3] *Les données présentées dans ce chapitre sont issues sur site internet de la CAPS*

2. L'Opération d'Intérêt National (OIN) du Plateau de Saclay

Composé de 49 communes réparties sur les départements de l'Essonne et des Yvelines, le territoire qui englobe Massy/Saclay/Palaiseau/Versailles/Saint-Quentin-en-Yvelines compte environ 650 000 habitants, 32 500 établissements et 363 200 emplois au total. Il se caractérise par une concentration exceptionnelle d'établissements d'enseignement supérieur et de recherche, de laboratoires et d'entreprises de haute technologie.

LE TERRITOIRE DE L'OIN DU PLATEAU DE SACLAY



SOURCE : INSEE

Cette spécificité a conduit la puissance publique à encourager le développement économique et l'innovation, afin de constituer un pôle d'excellence scientifique et technologique de rayonnement européen et mondial dans le cadre d'une opération d'intérêt national. Le décret du 3 mars 2009 inscrit les opérations d'aménagement de la partie centrale de ce territoire au titre des opérations d'intérêt national (source Insee).

Sur le territoire des Ulis, le Parc d'Activités de Courtaboeuf fait partie du périmètre opérationnel de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay.

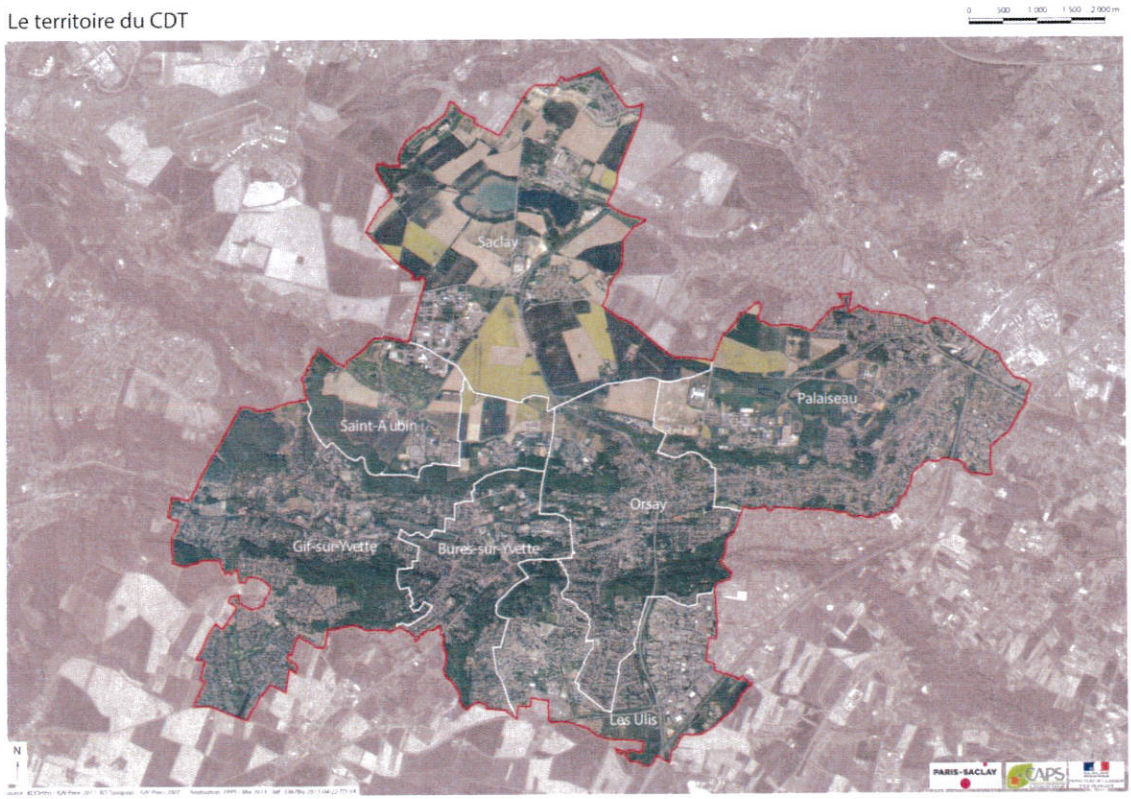
Le Contrat de Développement Territorial Paris Saclay Territoire Sud

Document d'urbanisme de référence introduit par la loi du Grand Paris du 3 juin 2010, le Contrat de développement territorial (CDT) définit *« les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif et culturel, de*

protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles ».

Le CDT englobe 7 communes, dont Les Ulis qui constitue la limite Sud du périmètre du CDT.

Le territoire du CDT



SOURCE : EPPS

3. Le Centre d'Envergure Européenne Massy-Saclay-Orly-Courtabœuf

La commune fait partie du Centre d'Envergure Européenne Massy-Saclay-Orly-Courtaboeuf, site présentant des atouts favorables à un rayonnement régional, national et international. Ce territoire se situe au cœur de l'axe scientifique Ile de France Sud qui s'étend de Saint-Quentin-en-Yvelines à Sénart. Les spécificités fortes de ce territoire tiennent à la concentration exceptionnelle d'établissements de recherche, alliée à un fort potentiel en matière d'industries innovantes et de haute technologie.

Courtaboeuf, parc d'activités de dimension internationale, s'impose comme une composante essentielle du Centre d'Envergure Européenne.

Synthèse

Les Ulis est une commune à l'articulation des espaces urbanisés et des vastes espaces agricoles de la métropole.

La commune appartient à plusieurs périmètres de projets d'envergure, d'intérêt régional, national et européen : le contrat de développement territorial (CDT) Paris Saclay Territoires Sud, l'opération d'intérêt national (OIN) du Plateau de Saclay (uniquement Courtaboeuf) et le Centre d'Envergure Européenne Massy-Saclay-Orly-Courtaboeuf.

III. Les Ulis, une ville dense

A. Les Ulis, une ville dense

1. La densité d'ulissiens

Avec 4 766 habitants / km² en 2011, la commune des Ulis présente la plus forte densité du territoire de l'ancienne Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS).

Cette densité est bien supérieure à la moyenne de l'Essonne (679 hab / km2) et de la commune de Palaiseau, la sous-préfecture (2 619 hab./km2).

POPULATION

- 125 000 habitants
- une densité de population de 1 785,7 habitants au km²
- 23% de la population a moins de 20 ans

DENSITÉ DE POPULATION DANS LES COMMUNES DE LA CAPS

Commune	Population	Densité (hab/km²)
Bures-sur-Yvette	9 916	2 344
Gif-sur-Yvette	21 255	1 874
Gometz-le-Châtel	2 656	414
Igny	11 063	2 672
Orsay	16 204	2 059
Palaiseau	31 214	2 619
Saclay	3 512	220
Saint-Aubin	715	180
Les Ulis	24 917	4 766
Vauhallan	2 010	600
Villiers-le-Bâcle	1 256	191

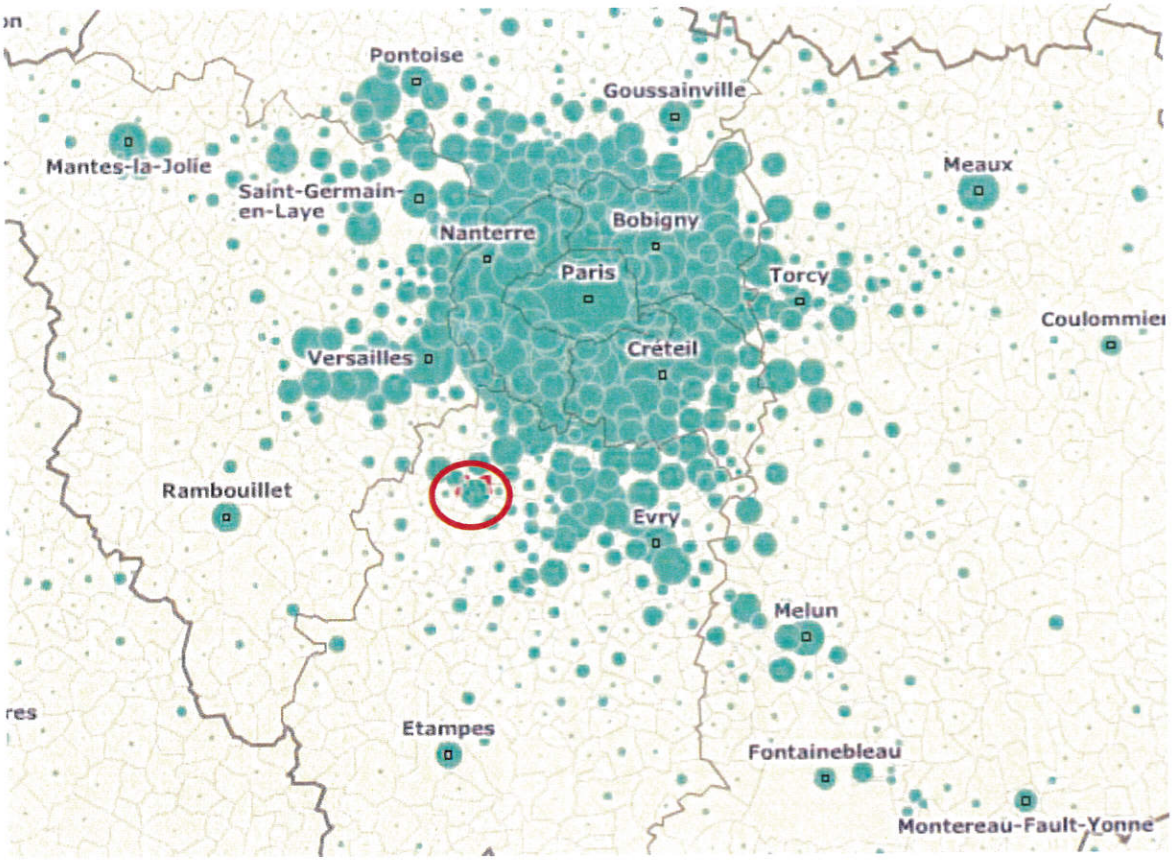
Source : CAPS, 2011

Les communes de l'Essonne les plus denses sont Evry, la préfecture de l'Essonne (6 264 hab. /km2), Grigny (5 580,9 hab./km2) et Viry-Chatillon (5 215 hab./km2).

Avec 24 783 habitants en 2012, les Ulis s'inscrit dans la zone dense de la région Île-de-France et appartient à l'unité urbaine de Paris (périmètre établi par décret).

La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

LES POLES DEMOGRAPHIQUES EN ÎLE-DE-FRANCE



SOURCE : INSEE

2. La densité de logements

	nb total de logements	superficie d'habitat	densité moyenne d'habitat par hectare	Population	logement collectif (nombre)	superficie habitat collectif (ha)	nb logements collectif par ha	nb de logements individuels	superficie habitat individuels	nb logements individuels par ha	part des logements collectifs dans l'ensemble des logements
Charenton-le-P.	15 073	65	233	29 562	14 762	62,46	236	311	2,22	140	98%
Bagnolet	14 698	110	134	34 513	12 445	86,27	144	2 253	23,71	95	85%
Bagneux	16 694	158	106	38 002	14 796	88,25	168	1 898	69,92	27	89%
Créteil	36 816	352	105	90 528	33 660	201	167	3 156	151	21	91%
Les Ulis	**9 647**	**107**	**90**	**24 641**	**9 021**	**71,3**	**127**	**626**	**35,7**	**18**	**94%**
Villeneuve-St-Georges	12 940	242	**53**	32 767	9 003	83,43	108	3 937	158,96	25	70%
Antony	27 421	529	**52**	62 012	18 100	112,75	161	9 321	416,17	22	66%
Sceaux	9 135	175	**52**	19 930	7 161	53,77	133	1 974	120,88	16	78%
Boissy-St-Léger	6 258	146	**43**	16 354	4 562	36,98	123	1 696	108,96	16	73%

Les Ulis présente une densité moyenne d'habitat par hectare (90), plus importante que certaines grandes communes de la Métropole du Grand Paris, comme Antony (52) ou

Sceaux (52), sans avoir les infrastructures de transport en commun (ferré notamment) qui permettent une bonne connexion à la métropole du Grand Paris.

Le tableau ci-après permet d'évaluer la densité sur les différentes résidences :

	Superficie en Ha	nombre de logements 2013	densité de logement/ ha	nombre de logements en projet 2014-2030	densité de logement/ha avec nouveaux projets	superficie totale (m²)	surperficie bâtie	Surface parking	Superficie espaces verts	ratio bati / espaces vert
Les Bergères	6,3398	1170	185			63398	11207	7476	44715	0,25
Daunière	2,5014	368	147			25014	6470	3706	14838	0,44
Champs lasniers	1,6461	132	80			16461	3431	497	12533	0,27
Les Amonts	5,3926	486	90	129	114	53 926	13 833	6574	33 519	0,41
Arlequin	0,3425	36	105			3425	1158	997	1 270	0,91
Avelines	1,8346	443	90			18 346	4 611	2613	11 122	0,41
Barceleau	5,21	583	112			52 100	10 717	4124	37 259	0,29
Les Bathes	2,6706	214	80			26 706	4 301	1031	21 374	0,20
Bois du Roi	4,9036	528	108			49 036	10 451	0	38 585	0,27
Bosquet	4,0846	618	151			40846	7888	3494	29 464	0,27
Chanteraine	3,1343	366	117			31 343	7 085	3260	20 998	0,34
Chardons	2,7512	50	18			27 512	6 473	1826	19 213	0,34
Châtaigneraie	1,7666	194	110			17 666	4 135	769	12 762	0,32
Clos des Pampres	0,6368	25	39			6368	2859	0	3509	0,81
Courdimanche	2,437	422	173			24 370	8 478	0	15 892	0,53
Aurore	0,7886	45	57			7886	1524	0	6362	0,24
Fraisiers	0,3889	61	157			3889	1072	0	2817	0,38
Hautes Plaines	4,7844	378	79			47 844	8 904	9544	29 396	0,30
Jardin des Lys	5,7331	475	83			57 331	8 994	5541	42 796	0,21
Mare Thomas	2,0413	225	110	87	153	20413	5474	1770	13169	0,42
Mas Laurent	1,7645	181	103			17 645	5 031	0	12 614	0,40
Millepertuis	2,2268	491	220			22 268	6 265	3169	12 834	0,49
Mont Ventoux	2,29	242	106			22 900	5 663	2792	14 445	0,39
Pendants de Villeziers	2,9073	85	29			29 073	4 470	850	23 753	0,19
Tounemire	4,5768	399	87			45 768	11 357	8319	26 092	0,44
Vaucouleur	3,5802	371	104			35 802	7 900	5634	22 268	0,35
Pampres Vignes de Bures - Treille	5,5431	478	86			55431	9555	6085	39791	0,24

3. La densité en activités économiques et en emplois

La ville des Ulis recense 783 entreprises sur son territoire, dont 580 au sein du parc d'activités de Courtabœuf, 103 au sein du centre commercial Ulis 2 et 100 dans les Ulis « Ville », sur une superficie d'environ 203 hectares.

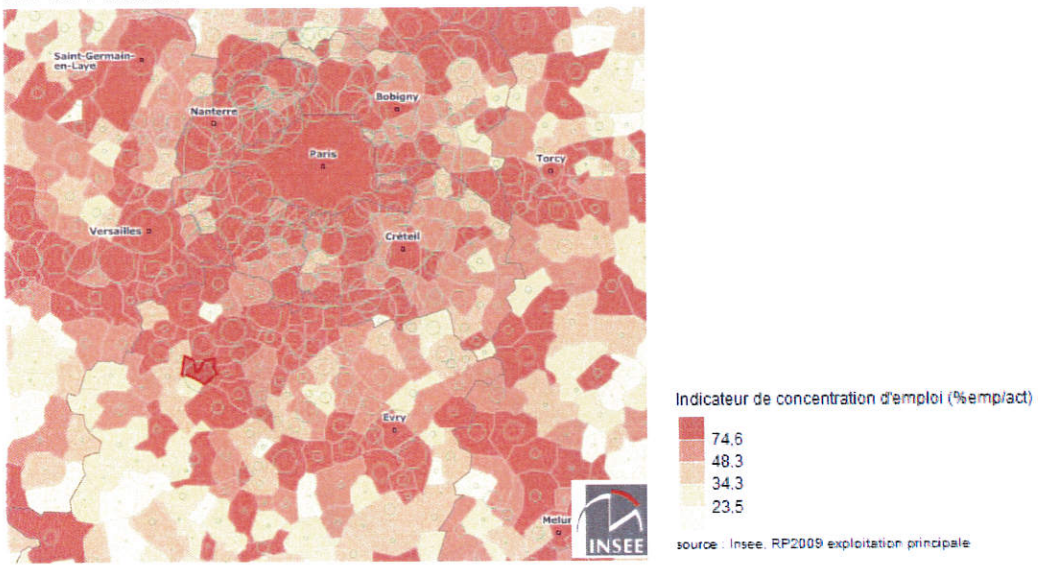
Les Ulis appartiennent à la zone d'emploi de Saclay et présente l'un des plus forts indicateurs de concentration d'emploi (181,8).

Au sens employé par l'INSEE, une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts.

L'INDICATEUR DE CONCENTRATION D'EMPLOIS ET LE NOMBRE D'EMPLOIS PAR COMMUNES EN 2009

Commune	Concentration d'emploi	Nombre d'emplois
Les Ulis	181,8 (174 en 2011)	20 264
Gif-sur-Yvette	109,4	9 895
Orsay	159,2	11 202
Saclay	310	4 690
Palaiseau	89,2	12 833
Villebon-sur-Yvette	121,4	5 890
Marcoussis	84,3	3 093
Nozay	123,2	2 898
Villejust	94,4	1113

LES ZONES D'EMPLOIS EN ILE-DE-FRANCE

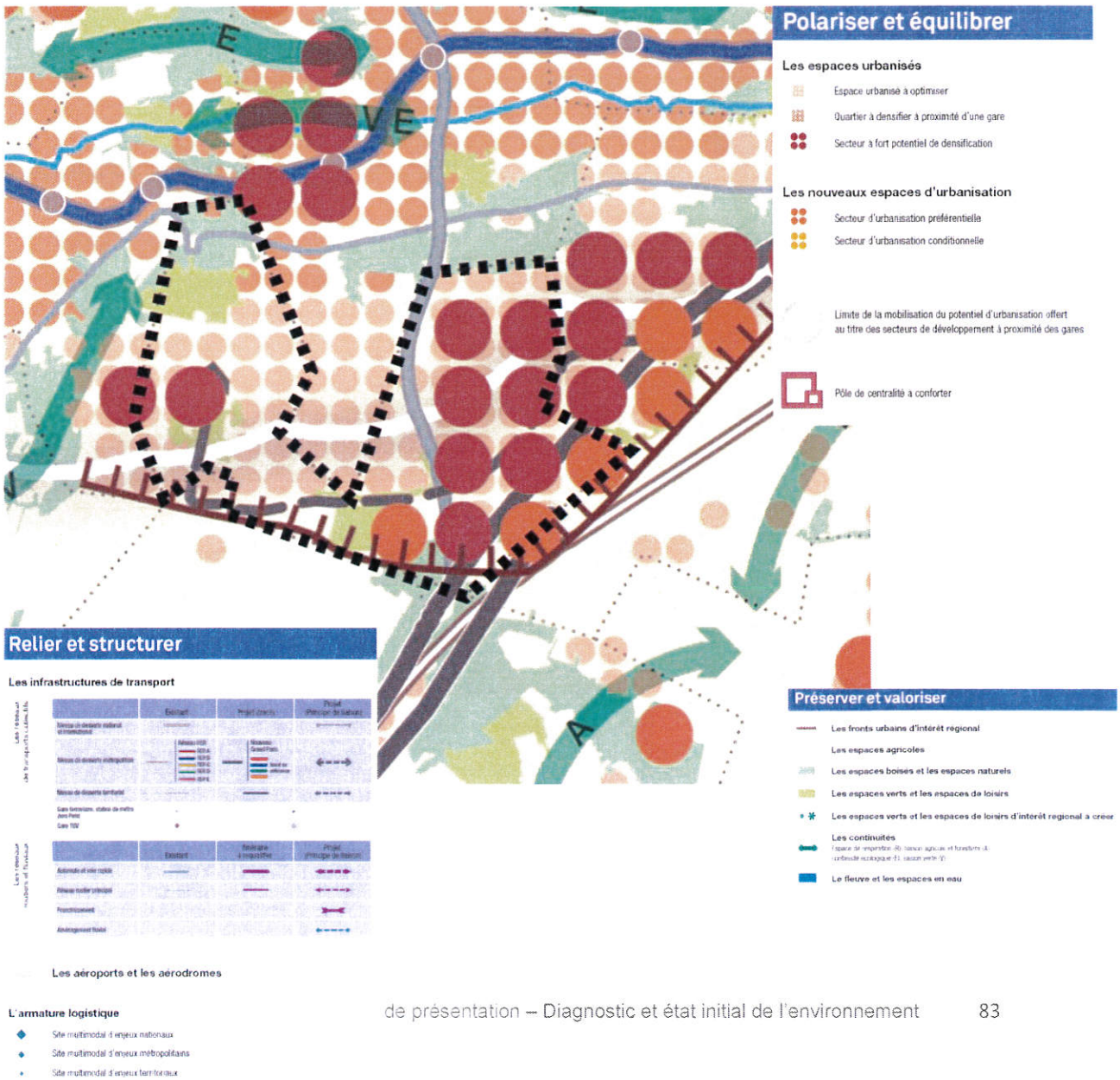


IV. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 2030 est un document de planification qui donne le cadre de l'organisation de l'espace francilien. L'esprit du SDRIF est de limiter la consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels et de donner la priorité à la densification des espaces déjà urbanisés.

Comme le prévoit l'article L. 141-1 du Code de l'urbanisme, ce schéma *« détermine notamment la destination générale des différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que les activités industrielles, artisanales, agricoles, forestières et touristiques ».*

EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DU SDRIF 2030



1. Les prescriptions pour les espaces urbanisés

Des espaces à optimiser

Espace urbanisé à optimiser où le PLU doit permettre une augmentation minimale de **10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat**.

Des secteurs à fort potentiel de densification, correspondant au parc d'activités économiques de ***Courtaboeuf et au centre-ville*** des Ulis (correspondant à l'opération Cœur de Ville en cours de réalisation).

« Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux » (source : SDRIF, 2. Polariser et Equilibrer).

a) Calcul des objectifs de densification sur le territoire Ulissien

L'accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.

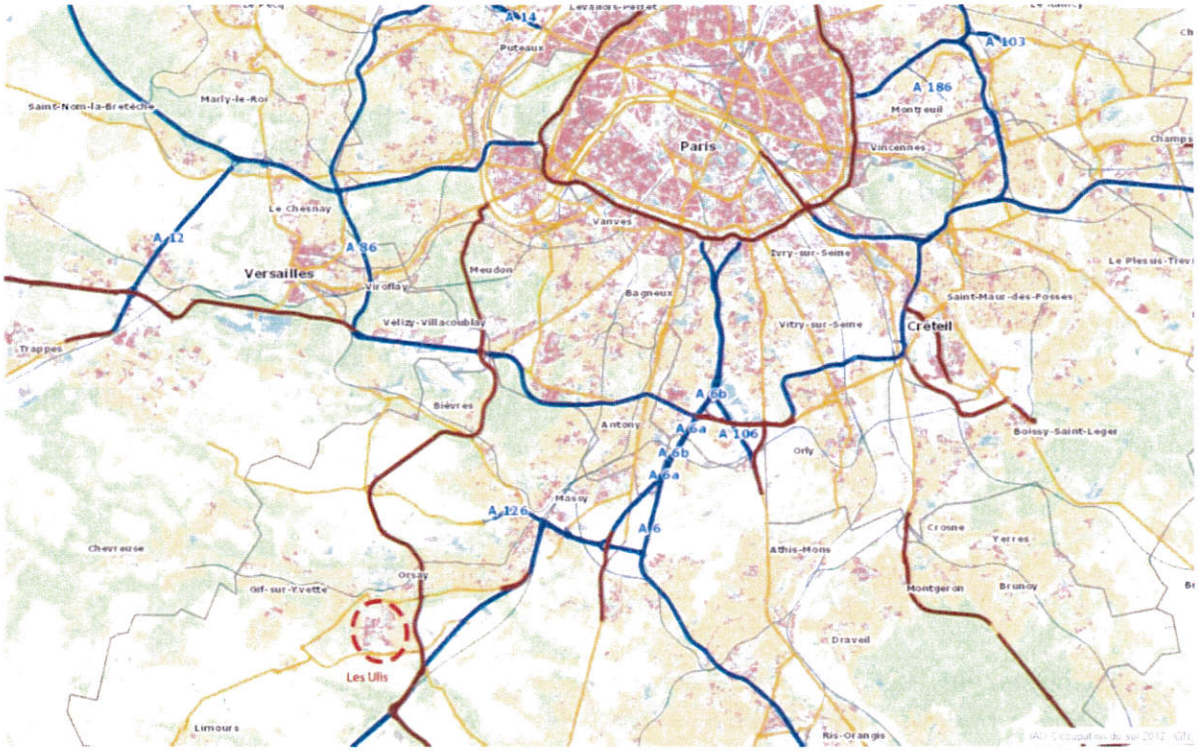
La ville des Ulis est urbanisée sur 80% de son territoire.

Les espaces urbanisés

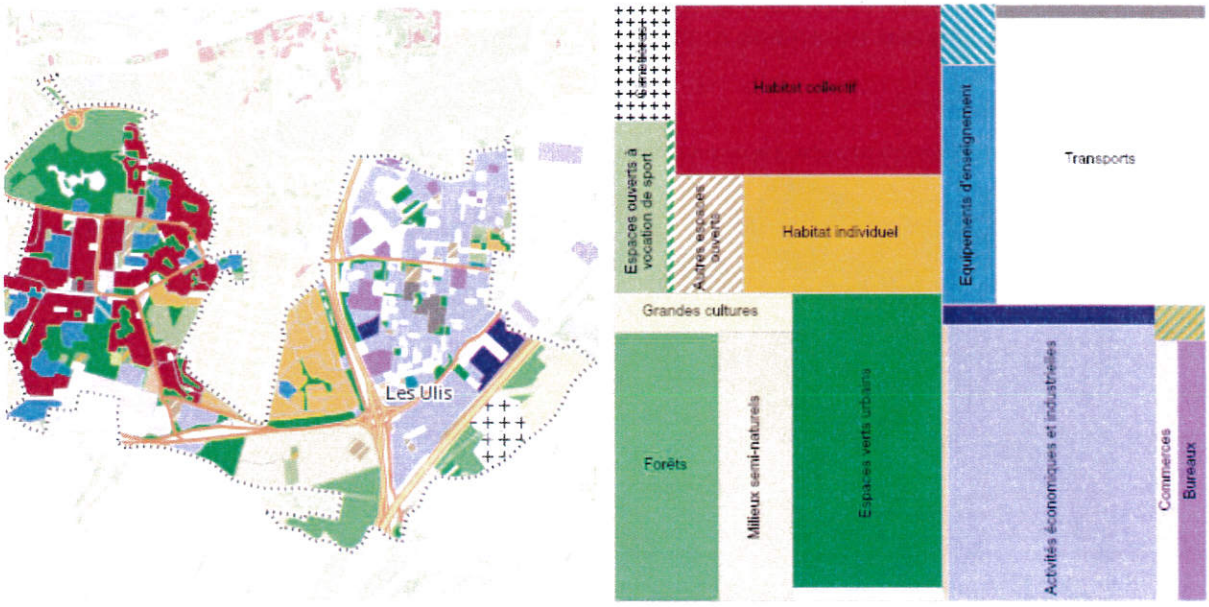


La carte du mode d'occupation des sols (MOS) de 2012 de l'IAU-IDF montre que le territoire des Ulis présente une occupation du sol proche des communes limitrophes de Paris.

EXTRAIT DE LA CARTE DU MODE D'OCCUPATION DU SOLS

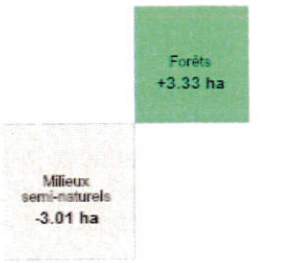


SOURCE : IAU-IDF



Occupation du sol en hectares		Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1	Forêts	40,14	0,00	3,33	43,47	3,33
2	Milieux semi-naturels	33,01	-3,33	0,32	30,00	-3,01
3	Grandes cultures	11,20	-0,32	0,00	10,88	-0,32
4	Autres cultures	0,48	0,00	0,00	0,48	0,00
5	Eau	3,43	0,00	0,00	3,43	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels		**88,26**	**-0,00**	**0,00**	**88,25**	**-0,00**
6	Espaces verts urbains	70,77	-2,23	0,00	68,55	-2,23
7	Espaces ouverts à vocation de sport	12,67	0,00	1,31	13,98	1,31
8	Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	2,32	-0,66	0,00	1,66	-0,66
9	Cimetières	10,87	0,00	0,00	10,87	0,00
10	Autres espaces ouverts	14,13	-1,92	0,24	12,45	-1,68
Espaces ouverts artificialisés		**110,76**	**-3,50**	**0,24**	**107,50**	**-3,26**
11	Habitat individuel	35,70	0,00	0,00	35,70	0,00
12	Habitat collectif	69,17	0,00	2,14	71,30	2,14
13	Habitat autre	1,91	0,00	0,00	1,91	0,00
14	Activités économiques et industrielles	89,91	-2,40	0,26	87,76	-2,15
15	Entrepôts logistiques	7,14	0,00	0,00	7,14	0,00
16	Commerces	8,97	0,00	0,00	8,97	0,00
17	Bureaux	11,02	0,00	0,89	11,91	0,89
18	Sport (construit)	3,14	0,00	0,00	3,14	0,00
19	Equipements d'enseignement	19,59	0,00	0,00	19,59	0,00
20	Equipements de santé	0,36	0,00	0,00	0,36	0,00
21	Equipements cuturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Autres équipements	5,03	0,00	0,00	5,03	0,00
23	Transports	92,67	-1,06	1,35	92,96	0,29
24	Carrières, décharges et chantiers	2,73	-1,83	3,92	4,82	2,09
Espaces construits artificialisés		**347,34**	**-0,24**	**3,50**	**350,60**	**3,26**
Total		**546,36**	**-3,74**	**3,74**	**546,36**	**0**

2008-2012 : principales mutations



SOURCE : MOS IAU-IDF

2. Les prescriptions pour les espaces urbanisables

des secteurs d'urbanisation préférentielle, identifiés au sud du territoire communal correspondant au Parc Sud et au sud du parc d'activités de Courtaboeuf, en lien avec la commune voisine de Villejust.

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que la commune peut ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

« L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune au moins égale à 35 logements à l'hectare ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements à l'hectare » (extrait du SDRIF 2030, 2. Polariser et Equilibrer, Orientations communes).

3. Les prescriptions pour les espaces à préserver de l'urbanisation

Un front urbain d'intérêt régional est symbolisé sur ***l'ensemble de la limite sud du territoire communal***. Il est intangible. La commune doit en fixer la limite précise au-delà de laquelle aucune urbanisation n'est possible. Un front urbain est défini par le SDRIF 2030 comme la limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts, qui représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur

des espaces agricoles, situés au sud du territoire, en lien avec la commune voisine de Saint-Jean-de-Beauregard, au sein desquels sont exclus tous les installations,ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

des espaces boisés et les espaces naturel, ainsi que les lisières, présents au nord de la commune, en lien avec la commune voisine d'Orsay. Les installations et ouvrages doivent avoir un impact limité sur ces espaces.

des espaces verts et de loisirs correspondants au parc nord et au parc urbain, entre le centre et le sud du territoire communal. Le parc Nord s'inscrit par ailleurs comme élément d'une liaison verte (continuité écologique) allant de Gometz-le-Chatel, Bures-sur-Yvette, vers les Ulis et Orsay.

Synthèse

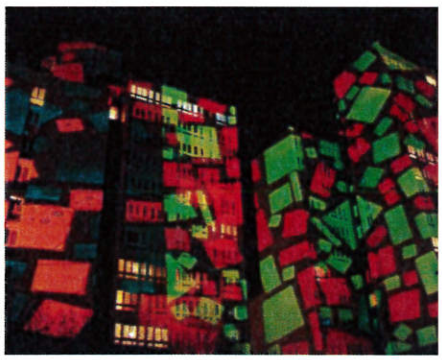
Les Ulis présente la plus forte densité humaine du territoire de l'ancienne Communauté d'agglomération du Plateau de Saclay : 4 766 habitants / km² en 2011 et l'une des plus fortes du département de l'Essonne.

Les Ulis appartient à l'aire urbaine de Paris (continuité bâtie et nombre d'habitants) et présente une densité moyenne d'habitat de 90 logements par hectare, plus importante que certaines communes de la première couronne parisienne.

Les Ulis est un pôle d'emploi d'envergure régional avec le parc d'activités de Courtabœuf qui accueille un nombre important d'entreprises et la commune présente un indicateur de concentration d'emploi élevé (174 en 2011).

V. Quelles composantes du cadre de vie des Ulis en 2030 ?






1ET 2 VUES AERIENNES DES ULIS
2 INSTALLATION TOURS EN LUMIERE, POUR LES TRENTE ANS DE LA VILLE DES ULIS (91), FEVRIER 2007, KOLEKTIF ALAMBIK
4LES AMONTS RENOVE

A. Une histoire récente, un développement rapide

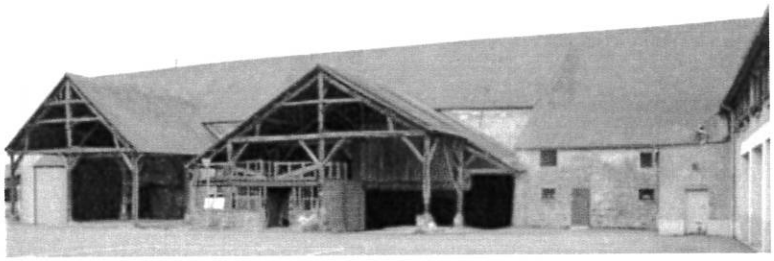
1. A l'origine étaient les champs cultivés



Avant le développement de l'urbanisation, les terres agricoles s'étendaient à perte de vue sur le territoire actuel de la ville des Ulis ; sur les terres des Bathes, des champs de betteraves, près du boulevard Mondétour, des champs de blé et de haricots, aux Bergères et aux Amonts, des pâturages... La proximité de Paris a favorisé l'activité agricole sur le plateau parsemé de mares.

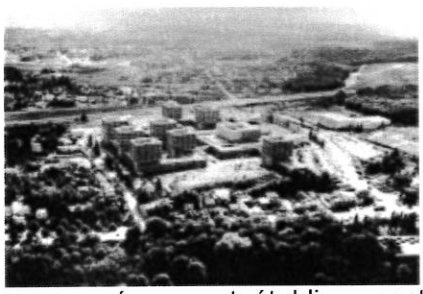
PHOTO : DEVERGNE / VILLE DES ULIS (91)

La Sallemouille crée un vallon au sud avec des coteaux boisés. Elle prend sa source à Villeziers. La route de Versailles à Arpajon traverse le territoire selon un axe Nord-Sud.



La ferme du Grand Vivier, située avenue des Andes couvrait une superficie de plus de 160 hectares. Aux 19ème et 20ème siècles, la polyculture et l'élevage y sont pratiqués. Les Parisiens viennent se ravitailler en nombre, procédant eux-mêmes à la cueillette de leurs légumes et à l'arrachage de leurs pommes de terre. La distillerie de la ferme qui fonctionnait d'octobre à décembre produisait de l'alcool de betteraves, ensuite acheminé jusqu'à la gare d'Orsay. En 1970, la ferme du Grand Vivier est reconvertie en centre de secours des sapeurs-pompiers, en raison du peu de distance qui la sépare de l'échangeur géant des Ulis.

2. Une urbanisation très rapide



La ville des Ulis a été créée dans le contexte de forte croissance économique de la région parisienne après la seconde guerre mondiale.

L'aménagement du plateau situé au sud de l'Yvette, sur le territoire des communes de Bures et d'Orsay, a pour origine première la décision d'implanter à Orsay une nouvelle Faculté des Sciences. Outre l'effet d'attraction provoqué par cet établissement, les pouvoirs publics constatent l'urbanisation rapide et désorganisée de la vallée de Chevreuse.

Pour faire face aux développements industriel et scientifique de la Vallée de Chevreuse, le 30 novembre 1960, par arrêté ministériel, est créée une Zone urbaine prioritaire (Zup), entre les villes de Bures et d'Orsay. La société d'aménagement de Bures-Orsay et d'équipement en Essonne (SAMBOE) est créée en 1962. Elle est l'outil permettant aux collectivités locales de contrôler l'urbanisation de cet espace. Mandatée par l'Etat, la SAMBOE a notamment pour mission de gérer l'acquisition des terrains, par mesure d'expropriation principalement, leur aménagement et leur commercialisation.

En 1968, la ZUP de Bures-Orsay prend le nom « Les Ulis »[4].

La commune des Ulis est créée le 17 février 1977 par un arrêté préfectoral. Presque simultanément est décidée la construction d'un parc d'activités. La partie ouest de la ville destinée à l'habitat et la zone d'activités à l'est, se sont développées parallèlement.

Les élus locaux exigèrent, dès l'origine, que soit réalisée une unité d'aménagement permettant d'équilibrer habitat et emploi. C'est à leur demande que la zone d'activités de Courtaboeuf a été considérée comme le complément indispensable à la zone d'habitation.

Pour les zones d'habitation, les terrains sont soit cédés à des constructeurs (offices, sociétés d'HLM ou promoteurs), accessoirement à des commerçants (centres commerciaux) ou à des activités (clinique privée...), soit affectés à la réalisation d'équipements publics. Les terrains de ces équipements sont en général cédés gratuitement à la commune sauf pour les équipements subventionnés par l'Etat ou d'intérêt supra-communal.

Pour la zone d'activités, les parcelles de terrain sont cédées aux industriels.

La ville a été édifiée, secteur après secteur, dans un laps de temps très court sous l'autorité des architectes en chef de la ZUP, Jean Prieur et Robert Camelot, prix de Rome en 1933, très inspirés par la Charte d'Athènes. Ceux-ci inspirés par leur maître, Le Corbusier, et par certaines réalisations d'avant garde, ont voulu faire une œuvre originale, adaptée aux besoins matériels, économiques, sociaux et culturels de l'époque, avec des prouesses techniques afin de donner une certaine image de marque à la ville, avec les principes suivants :

- **La ville en « pyramide »** : un dégradé successif des hauteurs d'immeubles, partant des tours du centre-ville et rejoignant les lotissements existants en périphérie, afin d'offrir « un mouvement continu » de la ville vers la campagne. Le quartier nord, secteur de concentration des habitations apparaît *« à la Vallée comme une ligne de crête à travers bois »*. Les hauteurs des immeubles d'habitation ont pour objectif de libérer un espace au sol aménagé pour le confort des résidents. Point culminant de la pyramide : les tours du quartier des Bergères qui impriment une forte identité à la ville et s'imposent visuellement sur le plateau et la vallée.

- **Les dalles** : elles séparent les modes de circulations et ont pour but de protéger les habitants et les piétons des nuisances sonores et de les libérer des risques de la circulation routière. Négligeant totalement la topographie du site, qui descend naturellement vers le Parc Nord, elles créent une rupture importante avec le sol naturel. D'une manière générale, la superposition des différentes circulations se traduit par des quartiers bâtis sur une dalle piétonnière et reliés les uns aux autres par des passerelles qui enjambent la voie réservée au trafic automobile.

[4] L'origine du nom : " Les Ulis " (source : Commune), deux hyothèses correspondant chacune à une réalité différente de l'histoire locale :

- toponyme de défrichement par écobuage, venant du verbe romain usler , qui signifie "brûler".
- appellation dérivée du nom d'un propriétaire foncier de l'époque gallo-romaine, Uslo.

3. Le renouvellement urbain des Ulis en ce début de XXIème siècle



Aujourd'hui les tours, les dalles associées au fonctionnalisme des années 60, devenus des facteurs d'exclusion, sont porteurs d'une image négative pour la ville.

Le fonctionnement selon le principe de la séparation et de la superposition des circulations pose question.

La Ville des Ulis s'est engagé depuis 2000 dans des dispositifs de renouvellement urbain visant à :

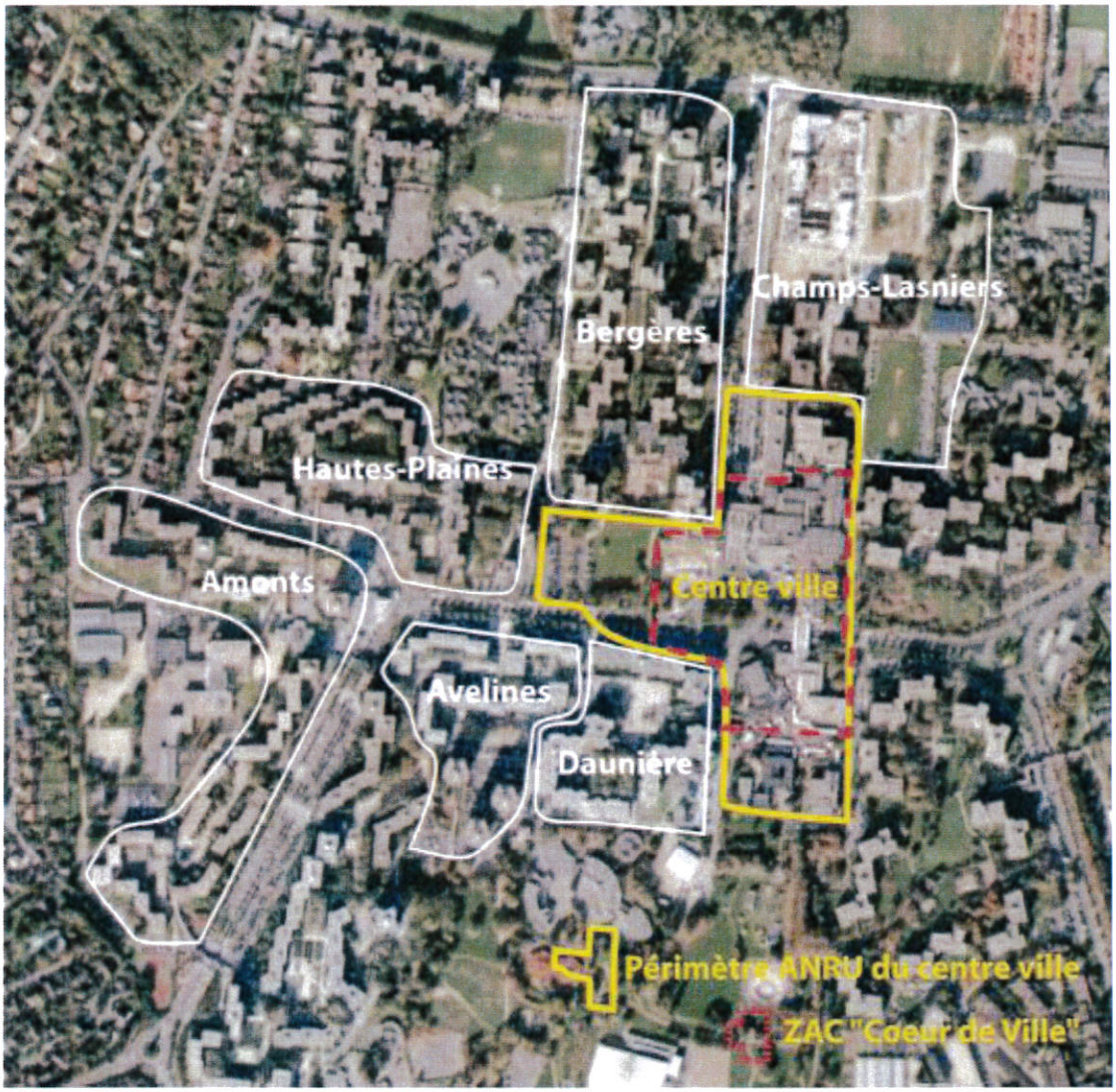
- Améliorer le cadre de vie des Ulissiens
- Mettre en valeur les atouts urbanistiques de la ville
- Redynamiser le tissu commercial
- Renforcer la mixité sociale

Pour ce faire, le projet de renouvellement urbain initié depuis 2002 a fait l'objet d'une convention avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), signée le 11 septembre 2006 permettant de financer un ensemble de projet de renouvellement urbain sur la partie ouest du territoire des Ulis. Cette convention a fait l'objet de différents avenants simplifiés, signés entre mai 2009 et juillet 2014, pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle et financière des projets, un avenant lourd, un avenant de prolongation et un cinquième avenant (de clôture de la convention) a été signé en juillet 2014.

La convention porte sur 6 secteurs opérationnels :

- Le centre-ville ;
- Le quartier des Amonts;
- Le quartier des Champs Lasniers;
- Le quartier des Bergères;
- Les résidences Daunière, Avelines et Hautes Plaines.

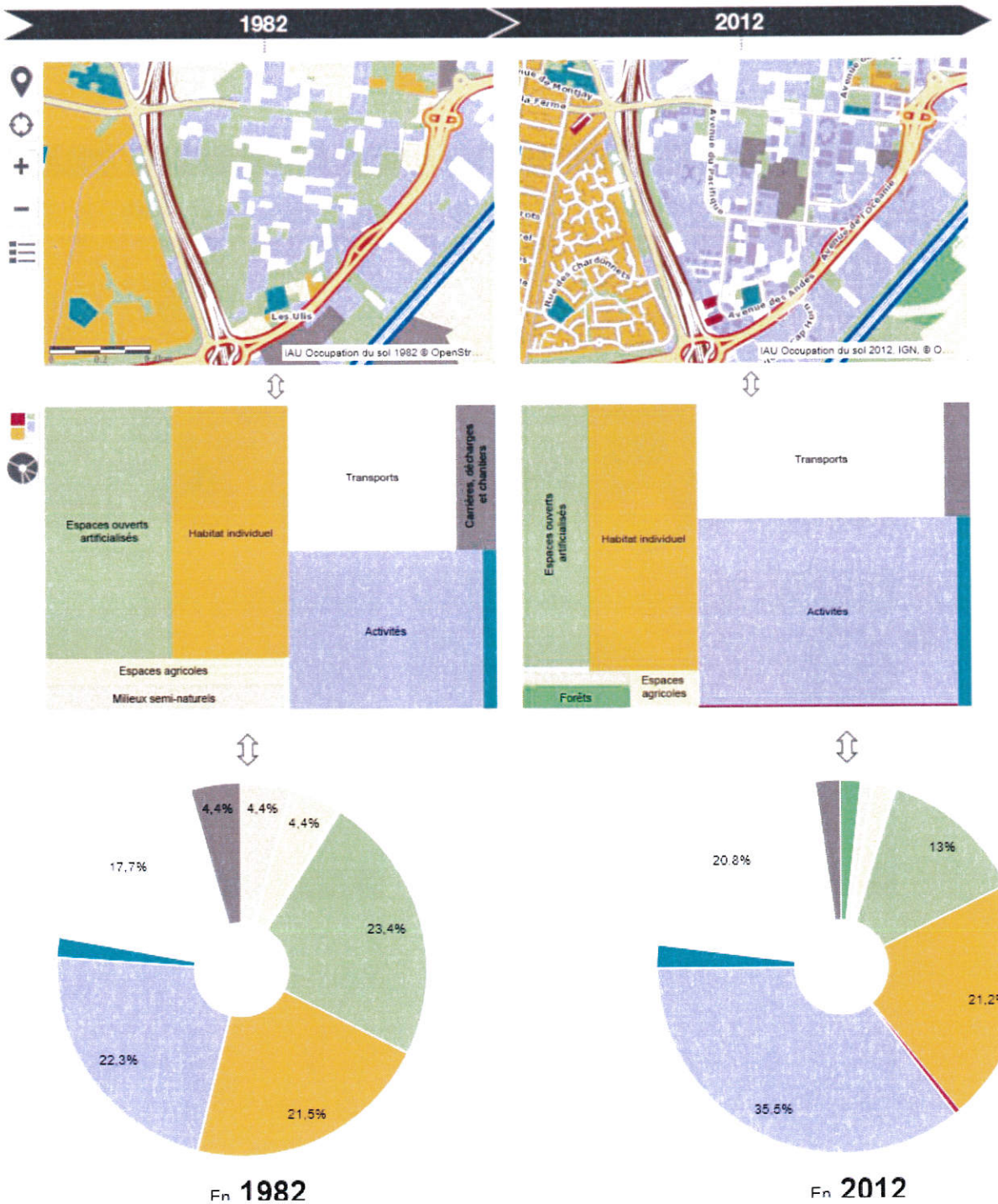
LES SECTEURS OPERATIONNELS DU RENOUVELLEMENT URBAIN AUX ULIS



SOURCE : ANRU, COMMUNE DES ULIS

B. L'évolution du mode d'occupation du sol entre 1982 et 2012

Sur le secteur EST :



En **1982**

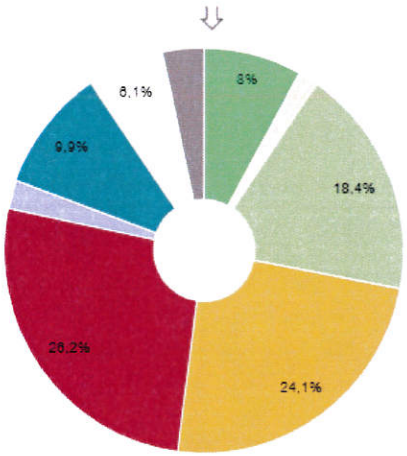
En **2012**

On observe entre 1982 et 2012 une forte augmentation de la part d'activités. Cette évolution se retrouve majoritairement sur le secteur de Courtaboeuf. Cette évolution peut être mise en relation avec la diminution des espaces ouverts artificialisés sur la même période. Les espaces identifiés comme carrières, chantiers ont été réduit au profit de la création d'activités. Les espaces dédiés aux transports se sont développés pour atteindre 20.8% de la superficie de la commune. Les espaces agricoles ont légèrement diminué : de 4.4% à 3.88% comme les milieux semi-naturels : 4.4% à 2.31%.

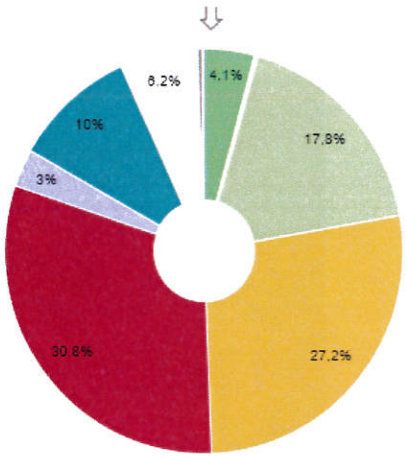
L'espace dédié à l'habitat individuel reste stable sur ce secteur de la commune : environ 20%. Cela correspond au quartier » queue de l'oiseau » qui est essentiellement composé d'habitat individuel.

<u>Sur le secteur OUEST :</u>





En **1982**



En **2012**

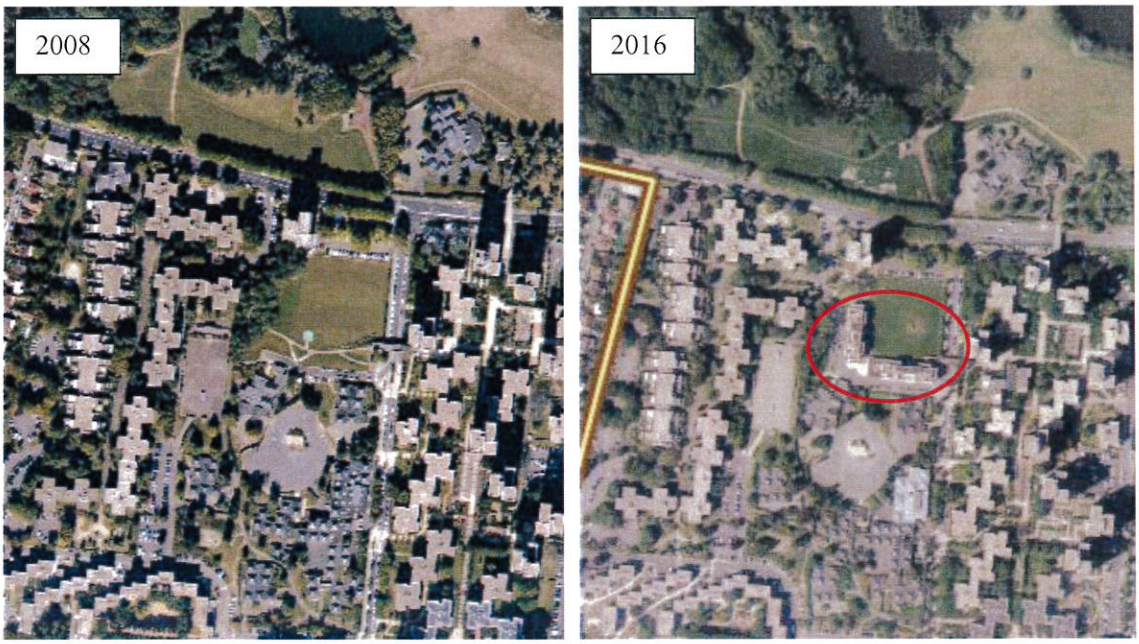
Sur le secteur résidentiel de la commune on observe une forte part de l'habitat collectif. Cette part est en augmentation entre 1982 et 2012 : 26.2% à 30.8%. Les espaces d'habitat individuel sont également en légère augmentation : 24.1% contre 27.2% en 2012. La part d'espaces forestiers est en diminution 8% contre 4.1%. Les équipements occupent sensiblement la même superficie durant cette période : environ 10%.

En cohérence avec le développement de projets urbain, les espaces de carrières, chantiers sont réduits entre 1982 et 2012.

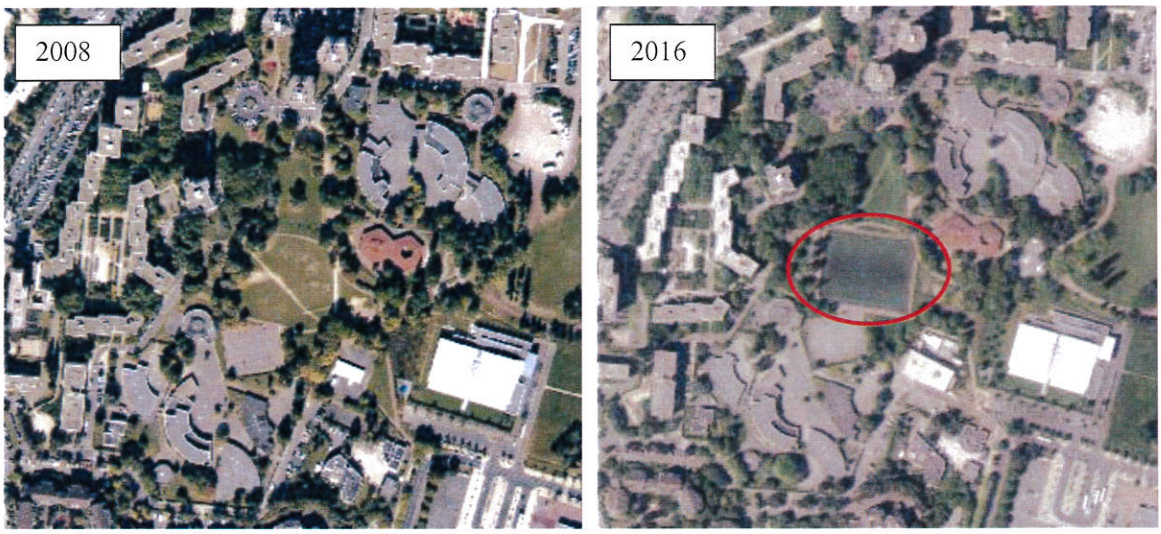
C. L'évolution du mode d'occupation du sol entre 2008 et 2016

L'occupation des sols a peu évolué sur la commune des Ulis entre 2008 et 2016. Des équipements sportifs et des bâtiments ont été aménagés sur la partie Ouest de la ville sur des espaces verts urbains (espaces ouverts artificialisés au sens du MOS). S'agissant de parcs urbains, il n'y a pas ici de consommation d'espace.

Au niveau de la zone d'activités de Courtaboeuf, des constructions et destructions de bâtiments d'activités ont eu lieu au niveau de terrains destinés aux activités au sens du MOS. Il n'y a donc pas eu ici de consommation d'espace.



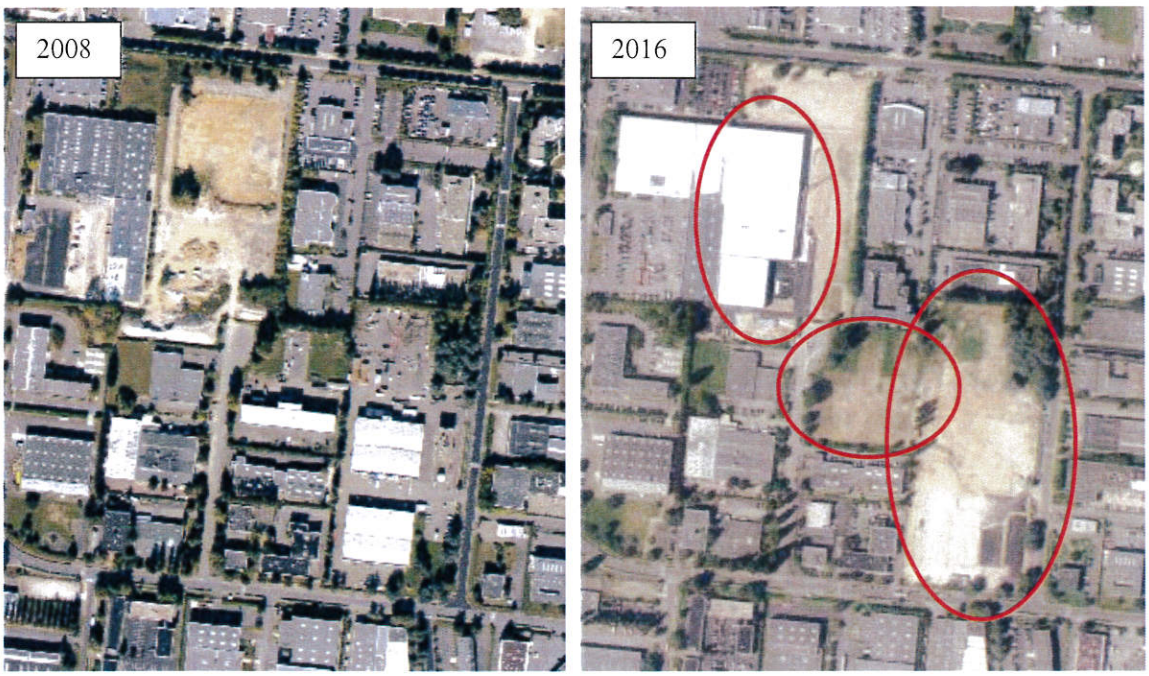
Secteur au Sud du Parc Nord : construction de bâtiments sur un espace vert urbain



Secteur Ouest du parc urbain : aménagement d'un terrain de sport sur un espace vert urbain



Secteur Est de la partie Ouest de la commune : aménagement d'un terrain de sport sur un espace végétalisé



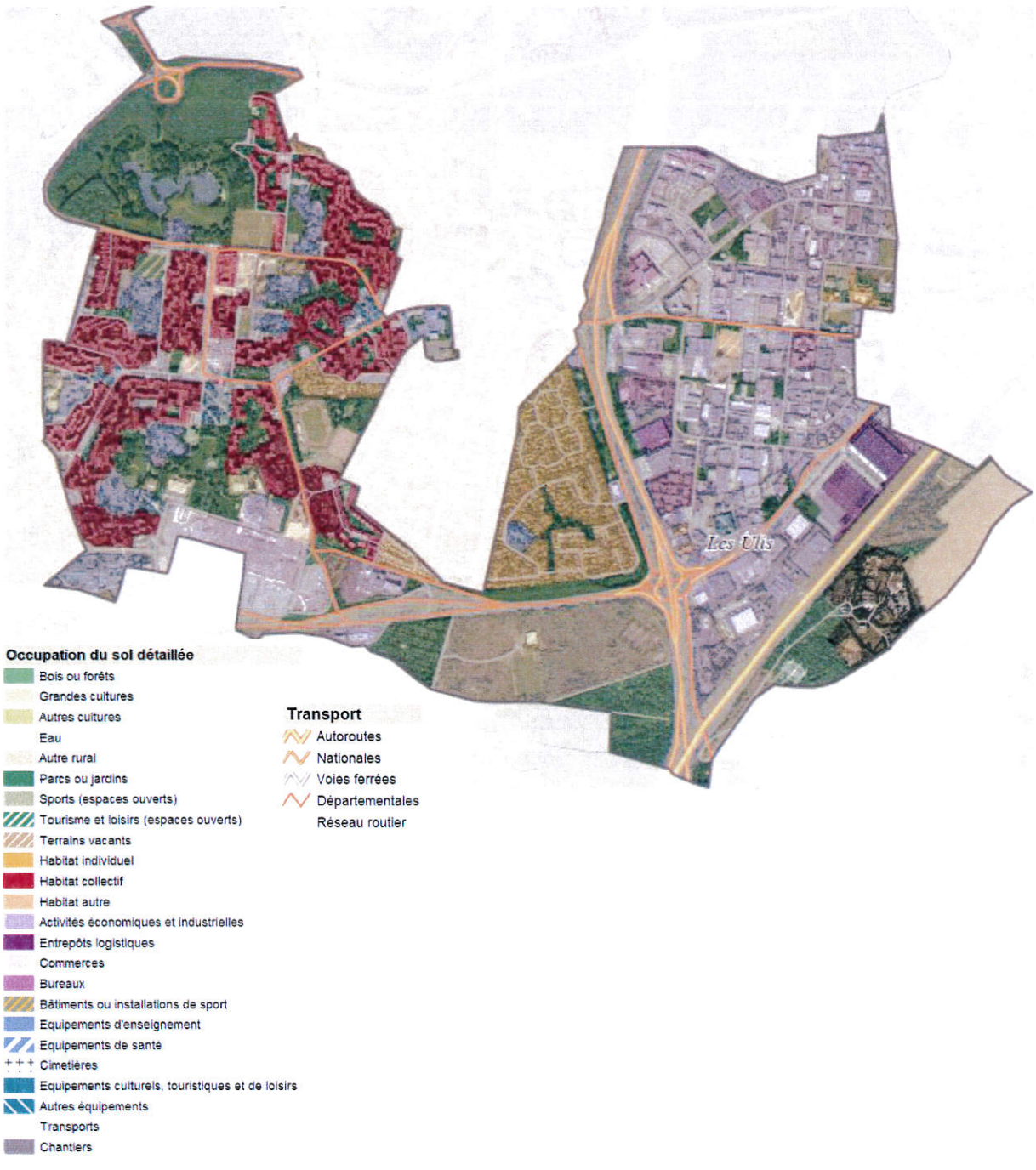
Zone d'activités de Courtaboeuf : démolitions et agrandissement de constructions

D. L'organisation, les tissus qui composent le territoire des Ulis

1. Les espaces urbanisés

Les espaces urbanisés occupent 80% du territoire des Ulis qui forment des entités physiquement séparées.

CARTE DE L'OCCUPATION DU SOL SUR LE TERRITOIRE DES ULIS



2. La partie Ouest des Ulis : la ville des habitants

L'habitat collectif groupé est prédominant dans ce secteur de la commune. Il se répartit en grandes résidences visuellement distinctes les unes des autres, remarquablement bien maillées par la dalle, mais mal reliées par la voirie au sol.

L'unité de forme a été volontairement écartée par les architectes de la ZUP par réaction au parallélisme et au monolithisme des « caisses à savon » qui tendaient à devenir le modèle unique des promoteurs. Une identité devait être donnée à chaque quartier, lieu important où tous devaient se connaître.

Ainsi, l'architecture des bâtiments imprime une physionomie différente à chaque résidence et à chaque quartier. Ils appartiennent à trois époques architecturales des années soixante et soixante-dix.

Les équipements publics majeurs, mais aussi les centres culturels Boris Vian et Jacques Prévert, la Poste, sont rassemblés sur la dalle du centre ville à proximité de la mairie.

Les établissements scolaires, sportifs et culturels sont disséminés dans la ville et intégrés dans les quartiers.

En limite du plateau, le parc nord aménagé, plonge sur la vallée.

En limite sud, le centre commercial régional Ulis 2 apparaît, quant à lui, juxtaposé à la ville. Il lui tourne le dos. Il est cependant facilement accessible aux ulissiens par la voirie et aussi par les cheminements piétonniers du parc urbain.

En entrée de ville « rue de Vaucluse / avenue de Provence », se trouvent des constructions individuelles à vocation résidentielle qui apportent une diversité dans la typologie de logements.

La plupart des résidences de logements collectifs sont constitués en îlots sur dalle plus ou moins fermés au centre desquelles on trouve des espaces verts de grande qualité.

L'accès aux différents îlots se fait grâce aux passerelles piétonnes situées au-dessus des voies de circulation automobile.

a) Les typologies de résidences



Aurore

Hauteur : R+4

Densité : 57 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.24

Voirie : séparation des liaisons piétonnes et routières modes doux à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains









Barceleau

Implantation caractérisitque de l'urbanisme de dalle

Hauteur : R+4 à R+8

Densité : 112 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.29

Voirie : caractéristiques de l'urbanisme de dalle avec une séparation des liaisons piétonnes et routières modes doux à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains







Bois du Roi



Implantation caractérisitque de l'urbanisme de dalle

Hauteur : R+4 à R+8

Densité : 108 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.27

Voirie : séparation des liaisons piétonnes et routières. Voiries uniquement piétonnes à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking souterrains







Chanteraine



Hauteur : R+5 à R+8

Densité : 117 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.34

Voirie : séparation des liaisons piétonnes et routières modes doux à l'intérieur de l'îlot.

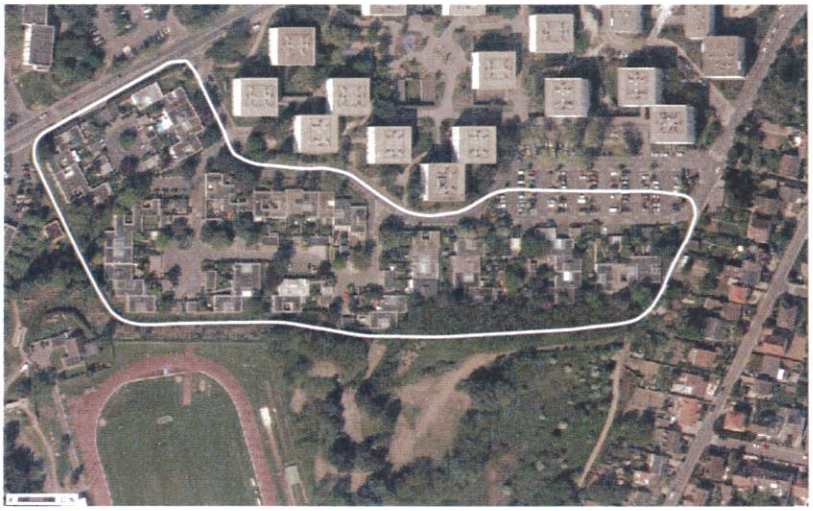
Stationnement : parking aériens et souterrains







Chardons



Hauteur : Inférieur ou égal à R+1

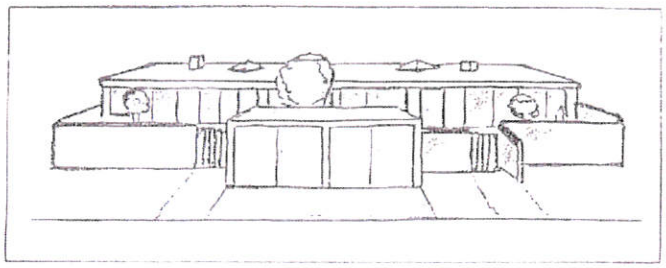
Densité : 18 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.33

Voirie : Séparation des liaisons piétonnes et routières, modes doux à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains

Copropriété composée de maisons individuelles. Datant de 1974, le quartier s'identifie grâce à l'architecture particulière des constructions qui se composent de toit-terrasse ne dépassant pas 5m.



La Châtaigneraie



Implantation caractérisitque de l'urbanisme de dalle

Hauteur : R+4 à R+8

Densité 110 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.32

Voirie : séparation des liaisons piétonnes et routières. Uniquement voiries piétonnes à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains.

Récente requalification des espaces extérieurs de la résidence aménagement du parvis, circulations piétonnes,etc.







Courdimanche



Implantation caractérisitque de l'urbanisme de dalle

Hauteur : R+4 à R+8

Densité : 173 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.53

Voirie : caractéristiques de l'urbanisme de dalle avec une séparation des liaisons piétonnes et routières modes doux à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking souterrains







La Daunière



Implantation caractérisitque de l'urbanisme de dalle, le projet de renouvellement urbain (PRU) casse en partie la dalle (côté rav. du Berry)

Hauteur : R+4 (bâtiment K1) à R+8

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking) : 0,44

Typologie de logements : logement social, locatif libre

Stationnement : parkings aériens et souterrains

Atouts

Projet de rénovation urbaine en cours : restructuration de la dalle, logements et commerces en rez-de-chaussée

Situé entre le coeur de ville, ses commerces et ses équipements et le parc urbain, vaste espace ouvert carrefour de rencontres à l'échelle de la ville

Faiblesses

Fragilité socio-économique de la population

Problème de sécurité publique



La construction dans la décennie 1970



Avant la démolition des bâtiments A et B



Une nouvelle vie pour le quartier, le projet du bâtiment K1



Le projet des bâtiments K2 et K3

Jardin des Lys



Hauteur : R+4 à R+8

Densité : 83 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.53

Voirie : caractéristiques de l'urbanisme de dalle avec une séparation des liaisons piétonnes et routières, modes doux à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains









Les Bathes



Hauteur : R+4

Densité : 80 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.20

Voirie : Uniquement piétonnes à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains







Mas Laurent

Hauteur : R+2 à R+4

Densité : 103 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.40

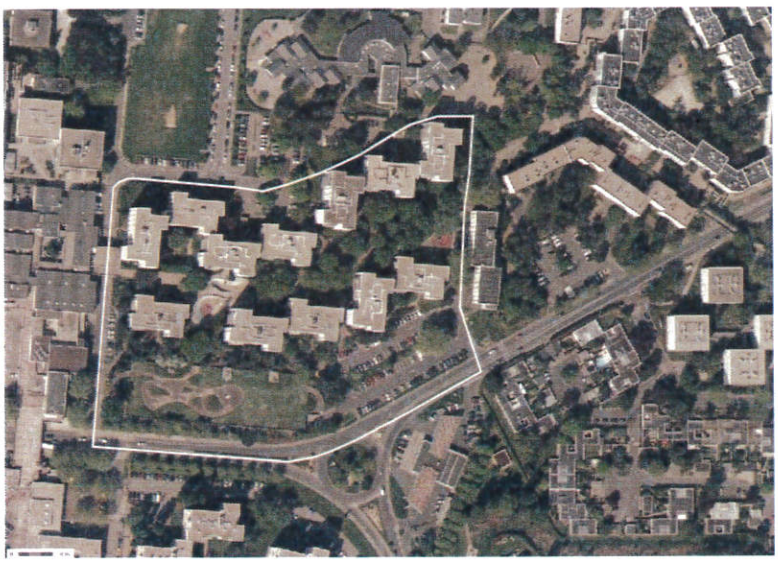
Voirie : séparation des liaisons piétonnes et routières. Uniquement des voies piétonnes à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains









Millepertuis

Hauteur : R+4 à R+8

Densité : 220 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.49

Voirie :séparation des liaisons piétonnes et routières. Uniquement voiries piétonnes à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains en bordure de la résidence.





Mont Ventoux



Hauteur : R+2 à R+4

Densité : 106 log / ha

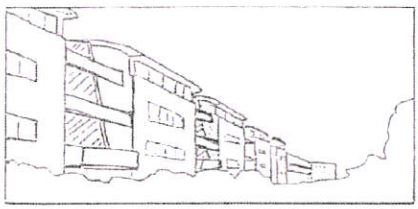
Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.39

Voirie : séparation des liaisons piétonnes et routières modes doux à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains

Constructions longilignes et étroites aux hauteurs peu élevées, ces logements ont été construits pour répondre aux besoins d'individualisation des logements.







Pampres - Vignes de Bure - Treille



Hauteur : R+5 à R+8

Densité : 86 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.24

Voirie : une séparation des liaisons piétonnes et routières, modes doux à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains











Pendants de Villeziers

Hauteur : R+4

Densité 29 log / ha

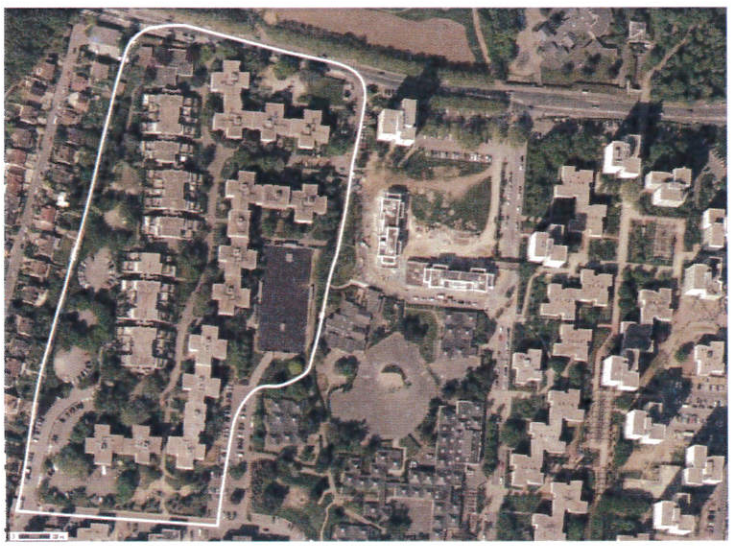
Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.19

Voirie : séparation des liaisons piétonnes et routières. Voiries uniquement piétonnes à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains







Tournemire

Hauteur : R+3 à R+8

Densité 87 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.44

Voirie : séparation des liaisons piétonnes et routières. Une majorité de voiries piétonnes à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains







Vaucouleur



Hauteur : R+3 à R+4

Densité 104 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.35

Voirie : séparation des liaisons piétonnes et routières, modes doux à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains

Fait partit des derniers logements contruits. Résidence qui marque le retour à des logements moins imposants dans la ville.







Les Bergères



Implantation caractérisitque de l'urbanisme de dalle

Hauteur : R+11 à R+17

Densité log / ha : 185

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.25

Voirie : caractéristiques de l'urbanisme de dalle avec une séparation des liaisons piétonnes et routières modes doux à l'intérieur de l'îlot, 6 passerelles piétonnes pour les liaisons avec les autres quartiers

Stationnement : parking aériens et souterrains

Atouts

Au sommert l'horizon s'étend jusqu'à Paris par beau temps
Situé entre le parc Nord, vaste espace naturel de qualité et le coeur de ville et ses équipements

Faiblesses

Fragilité socio-économique de la population







Avelines



Implantation caractérisitque de l'urbanisme de dalle

Hauteur : R+5 à R+8

Densité : 241 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking) : 0.41

Stationnement : parking aériens et souterrains

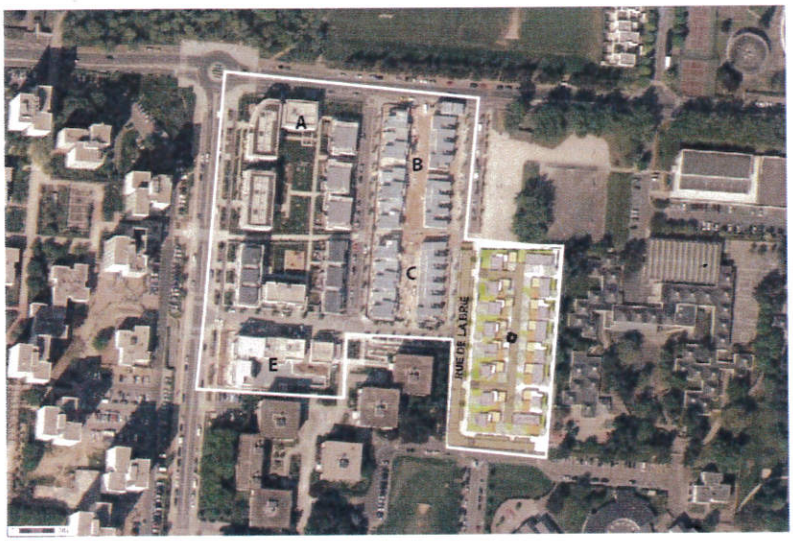
Les travaux de réaménagement du quartier des Avelines ont été achevés en 2006 :
- Restructuration de la voirire et réorganisation du stationnement
- Résidentialisation des logements, traitement paysager
- Réorganisation du stationnement
- Création d'accès pour les personnes à mobilité réduite







Mare Thomas



Hauteur : R+2 à R+5

Densité : 93 log / ha
- Lot A : 126 logements
- Lot B et C : 57 logements
- Lot D : 87 logements
- Lot E : 42 logements

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.21

Voirie : mise en valeur des voies de circulation grâce à la diminution des stationnements et la végétalisation des trottoirs. Voiries uniquement piétonnes à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking souterrains

Les bâtiments sont conçus pour ne pas occasionner de gêne visuelle à la résidence voisine des Champs Lasniers. Le plus haut est ainsi distant de 36 m de la résidence située en vis-à-vis.

Les abords de la résidence ne sont plus destinés au stationnement mais sont végétalisés.

La distinction entre l'espace public et l'espace privé est marquée par la présence de grilles. Un phénomène de résidentialisation s'opère dans les nouveaux projets urbains des Ulis.









Champs Lasniers





Hauteur : R+3 à R+8

Densité : 137 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.27

Voiries : uniquement piétonnes à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains

Les dernières constructions de la résidence correspondent au lot E du projet de renouvellement urbain "Nord Champs-Lasniers".

Cet ilôt, accueille 35 appartements allant du studio au T5 et s'inscrit dans la prolongation des constructions de la résidence Mare Thomas située au nord.



Les principales démolitions
2007 : la piscine
2008 : le Dauniere (bâtiments A et B)
2016 : la dalle commerciale des Champs-Lasniers

b) Des espaces verts indissociables des résidences collectives et de l'habitat pavillonnaire

Les résidences fonctionnent comme des îlots indépendants les uns des autres avec des espaces intérieurs, comme des cours, exclusivement consacrés aux piétons avec de vastes espaces verts aménagés. Chaque cour intérieure, arborée, a été adoptée dès l'origine par les familles et les enfants.

Grâce au travail qualitatif et à leur entretien régulier, ces espaces jouent un rôle fondamental dans la qualité des quartiers et des résidences et dans leur fonctionnement : les aménagements piétons, les aires de jeux participent pleinement à l'identité de la commune.







En revanche, les liaisons d'une résidence à l'autre sont plus difficilement lisibles et ce fonctionnement en îlots engendre un sentiment d'insécurité réel ou ressenti.

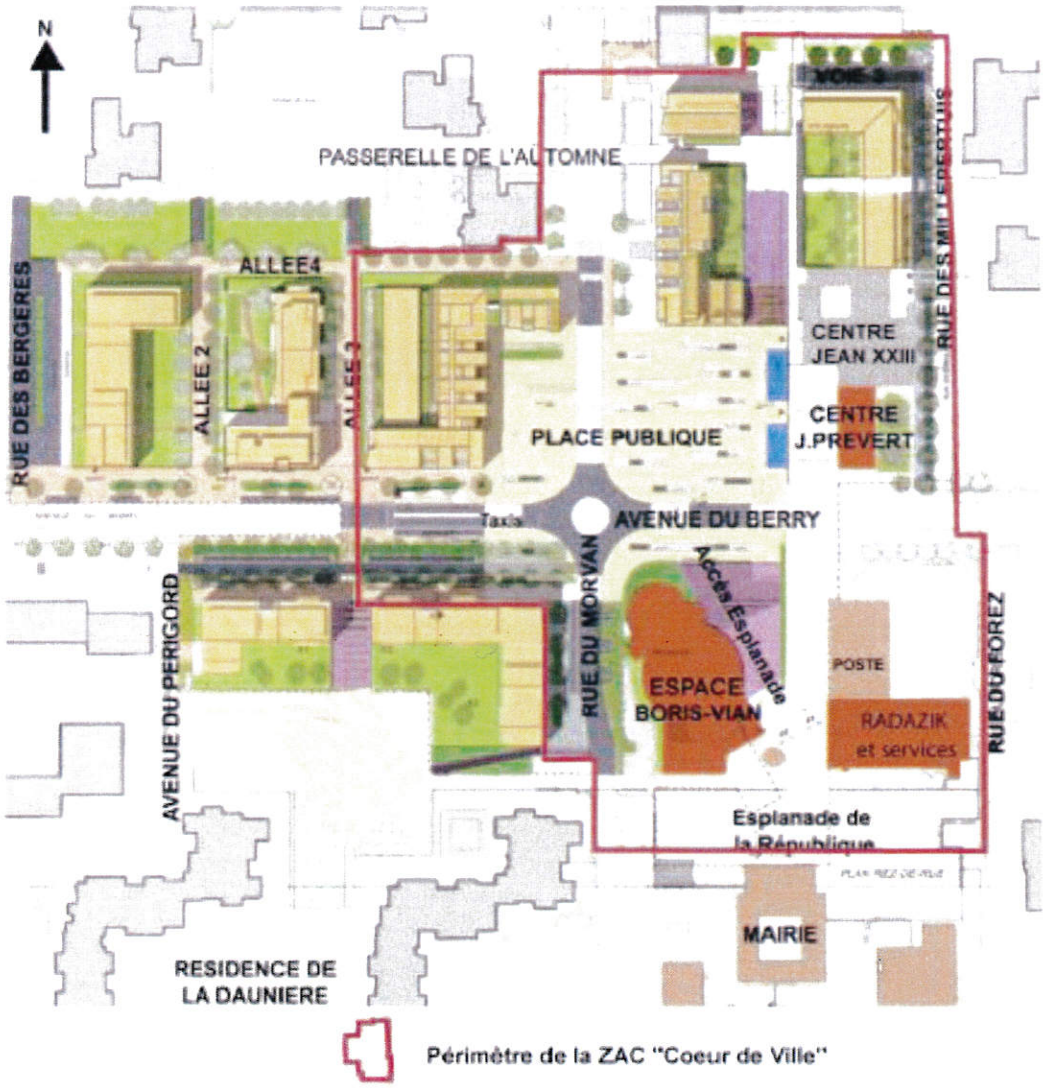
L'enjeu est donc de conserver ces espaces en pied de résidence tout en améliorant leur sécurité et la visibilité des liaisons vers les autres résidences et les espaces circulés.

c) Les opérations de renouvellement urbain : les mutations en cours

(1) L'opération Cœur de Ville

Le centre-ville des Ulis fait l'objet d'un vaste et ambitieux projet de rénovation urbaine avec deux opérations complémentaires : « Cœur de ville » et « Nord Champs Lasniers ».

PLAN D'AMENAGEMENT DE LA ZAC CŒUR DE VILLE



Nature	Surfaces approximatives en m² SHON	
	ZAC « Cœur de Ville »	Projet d'ensemble du centre ville
Logements	14 500	28 500
Commerces et services	3 100	4 500
Equipements	300*	300*
TOTAL	17 900	33 300

Les commerces situés dans le centre commercial des Champs Lasniers, construit sur dalle, doivent être démolis. Un certain nombre de commerces sont réintégrés en pied d'immeuble au fur et à mesure des nouvelles constructions.

Les objectifs qui sous-tendent cet important projet de redynamisation du centre-ville, élaboré sous forme de zone d'aménagement concertée (ZAC) sont :

- **Le rassemblement les équipements municipaux en centre-ville**

Le centre-ville accueille une partie des équipements culturels des Ulis : le cinéma Jacques Prévert, la salle de concert Le Radazik et l'espace culturel Boris Vian, ainsi que La Poste.

- **La création d'une place agréable et attractive, avec des déplacements apaisés avec des commerces plus visibles**



Le nouveau centre s'articule autour de la place centrale, piétonne et mise au niveau des rues.

Les liaisons dalle-rues existantes sont améliorées, et de nouvelles sont créées. L'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite a été prise en compte.

La place accueille trois fois par semaine un marché plein vent.

Les commerces sont transférés au niveau de la rue, en pied d'immeuble des différents nouveaux bâtiments entourant la place, au fur et à mesure de leur construction.

La liaison dalle/rue à côté de l'Espace culturel Boris Vian est ouverte et agrandie pour une meilleure visibilité et un accès plus facile depuis la place du centre-ville.

- **La densification du cœur de ville**

Le centre-ville était jusqu'à présent le quartier le moins densément peuplé des Ulis.

Sur l'ensemble du quartier, 350 logements neufs sont construits avec une variété de typologies : locatif libre, locatif social et accession privée,

Ces réalisations sont partagées entre l'Association Foncière pour le Logement (AFL), les promoteurs Bouygues, Infinim, Brémond, et le bailleur social OSICA.



(2) L'opération des Amonts

Ce secteur fait l'objet d'un vaste projet de restructuration dans le cadre du projet de renouvellement urbain sur les 10 prochaines années.

La restructuration du quartier et du secteur commercial

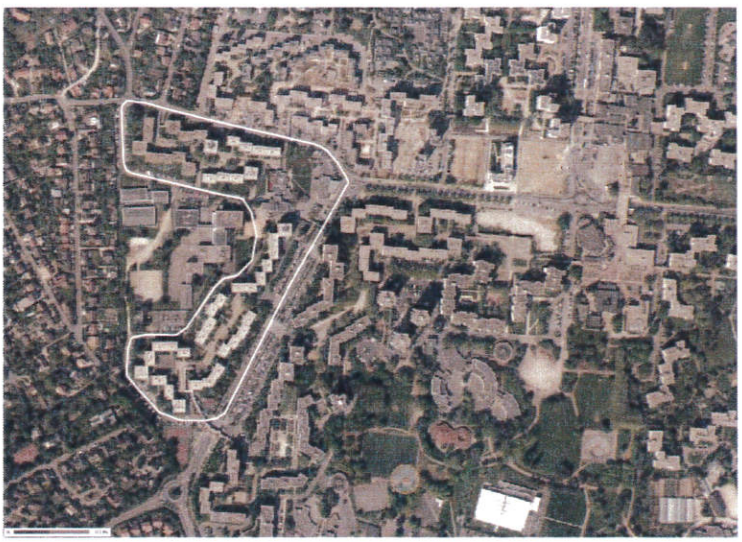
Le projet de restructuration du secteur commercial des Amonts vise à recomposer le paysage urbain en intervenant sur la mise en place d'une rue principale au cœur du quartier, l'ouverture de voies en impasse (rue de Vendée, rue de l'Aunis), la création de cheminements piétons, la réorganisation du stationnement public, la démolition de la passerelle des Amelines et par l'implantation de trois nouveaux bâtiments avec l'implantation de commerces en rez-de-chaussée. La maison pour tous et la poste seront intégrés à ces bâtiments.

La réhabilitation et les opérations de démolition reconstruction

378 logements font l'objet d'une réhabilitation, et 104 logements démolis.

Les trois nouveaux bâtiments à construire représentent 129 logements supplémentaires.

Parmi les travaux: le ravalement des façades qui contribue fortement à rendre l'ensemble des bâtiments plus chaleureux, le traitement des halls d'entrée avec la mise en place de portes métalliques vitrées équipées de contrôle d'accès.



Les Amonts

Hauteur : R+8 à R+11

Densité : 90 log / ha

Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.41

Voirie : caractéristiques de l'urbanisme de dalle avec une séparation des liaisons piétonnes et routières, modes doux à l'intérieur de l'îlot.

Stationnement : parking aériens et souterrains

Récente réhabilitation des batiments et requalification des espaces extérieurs de la résidence.







(3) Les opérations de réhabilitation de résidences : l'exemple des Hautes Plaines

L'opération permet de désenclaver le quartier et d'améliorer le confort des logements par :

- La réhabilitation de l'ensemble des bâtiments (façades, logements, parties communes). Les logements des 7 bâtiments situés rue d'Anjou et rue des Bretons seront mis en vente à leurs occupants. Au total, ce sont 378 logements réhabilités, 22 logements démolis, 57 logements vendus à leurs occupants.

- La démolition de deux séries de boxes de parking (18 places) et de deux bâtiments d'habitation permettra la création de 3 nouveaux cheminements piétons pour faciliter la traversée du quartier sur un axe nord-sud.

Dans le cadre de la restructuration du quartier, tous les espaces publics extérieurs ont également été réaménagés.



Outre les réhabilitations des résidences des Hautes Plaines et des Amonts, d'autres opérations de réhabilitations ont eu lieu dans le cadre du projet de rénovation urbaine sur les résidences des Bergères, Avelines, Daunière (aménagement des espaces publics et résidentialisation).

3. Le tissu pavillonnaire du quartier de la « Queue de l'Oiseau »

Ce quartier, essentiellement pavillonnaire est isolé de la ville par l'avancée très hermétique de la commune d'Orsay dans le territoire ulissien. Il est coupé de la partie est du territoire Ulissien par la RN 118 doublée par la RN 446 et à la partie ouest des Ulis par la commune d'Orsay qui forme une avancée dans le territoire ulissien.

LE SECTEUR PAVILLONNAIRE DE LA QUEUE DE L'OISEAU



Cette entité comprend quatre résidences de logements individuels sous forme d'opérations groupées : l'Ermitage, les Fontaines, Ormeraie 1 et Ormeraie 2, copropriétés horizontales construites dans les années 1972-73 et elle est équipée d'un groupe scolaire.

Le bâti majoritairement en R+Comble ou R+1 présente une certaine homogénéité architecturale, avec une implantation du bâti en retrait de la voie et en ordre semi-continu ou discontinu.

Les parcelles sont de taille relativement homogène.

Les accès à ce secteur de la ville s'effectuent par la RN 446 et deux percées dans le lotissement de Mondétour. On y trouve de nombreuses voies en impasses.

Les limites franches de ce territoire sont soulignées, sur deux côtés, par une bande verte plantée, aménagée en butte par endroit, qui préserve les habitants des nuisances des grands axes routiers de la RN118 à l'Est et de la RD35 au Sud.







Les résidences individuelles sous forme d'opérations groupées du secteur de la queue de l'Oiseau

4. Les grands ensembles bâtis : le parc d'activités de Courtaboeuf, le centre commercial Ulis 2, la chaufferie

LES GRANDS ENSEMBLES BATIS



a) Le parc d'activités économiques de Courtaboeuf

Le parc d'activités de Courtaboeuf constitue une entité à part entière, coupée du centre ville des Ulis par la RN 118.

La RD 118 et l'autoroute A 10 isolent ce secteur du reste de la ville et des espaces peu urbanisés du sud du territoire ulissien. Le RD118 qui traverse ce secteur d'Est en Ouest constitue une barrière physique au sein même du parc et isole les moyennes et grandes surfaces spécialisées dans l'équipement de la maison et de la personne.

Les parcelles sont de taille importante et le maillage viaire en quadrillage est bien lisible. Le bâti est principalement constitué de bâtiments de grande taille de faible qualité architecturale implantée en retrait de l'alignement de la voie. On trouve le plus souvent des parkings à l'avant des bâtiments qui renforcent l'aspect lâche du tissu.

Le parc d'activités intègre aussi des services aux entreprises (hotellerie, restauration...) ainsi que des équipements divers tels que le centre de secours, les Douanes, la poste, la médecine du travail, un stand de tir, des tennis, la Ferme de Courtaboeuf.





Bâtiments d'activités dans le secteur de Courtaboeuf

b) Le centre commercial Ulis 2

Le centre commercial Ulis 2 est situé sur la partie Ouest de la ville au sud du Parc Urbain et la rue de l'Aubrac mais peu accessible depuis les voies. Côté ville, son principal accès se fait par les cheminements piétons du parc Urbain.

Le centre commercial tourne le dos à la ville, sa façade principale étant tournée vers la RD35 et constitue un élément fort de l'entrée de ville sud.

Assez visible depuis la RD35, dont il est séparé par un talus, il forme un vaste ensemble bâti entouré de parkings.

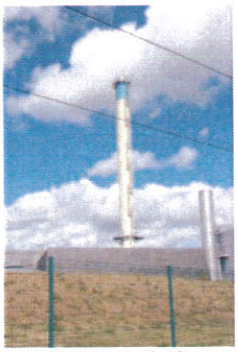
D'autres bâtiments à usage de commerces sont situés au nord de la rue de l'Aubrac qui complètent ce pôle commercial.

c) La chaufferie

Tout comme le bâtiment du centre commercial Ulis 2, la chaufferie est un repère visuel et un élément fort de l'entrée de ville de la commune.



L'usine de cogénération vue depuis la RD 35



La cheminée

E. Les espaces non urbanisés

L'offre de plus de 40 m² d'espaces verts par habitants est très significative, d'autant plus que la majorité des espaces sont facilement accessibles et qu'ils constituent un ensemble diversifié : plaine des sports, espace de jeux, prairies et bois, espaces paysagers des résidences, jardins des pavillons ....

Les espaces non urbanisés sont de deux types :

- les parcs aménagés destinés à accueillir du public. Il s'agit du Parc Nord, dont une partie est boisée, et du Parc urbain. Ces parcs sont de grande qualité et constituent des composantes majeures du cadre de vie.

- les espaces « péri-urbain »:
  - le Parc Sud, qui constitue la plus importante réserve foncière de la commune. Cet espace naturel est occupé par quelques équipements sportifs : un terrain de rugby et des tennis couverts, des jardins familiaux et quelques activités en bordure de la RD35. Un espace boisé forme l'extrême limite sud (Bois de la Gâtine).
  - l'Orme à Moineaux, qui est occupé par un cimetière, fortement paysagé, quelques boisements (diffus), et un terrain agricole dont l'exploitation devrait s'arrêter fin 2015.

1. Le parc urbain

Le parc urbain est délimité par :

- L'hôtel de ville et centre-ville au Nord,
- la piscine municipale, la mosquée et le centre commercial Ulis 2 au Sud,
- les serres municipales, le poney-club à l'Est.

Ce parc occupé, principalement par des espaces minéralisés et des pelouses, présente une grande qualité paysagère avec une variété d'espèces haute tiges et des cheminements piétons qui maillent l'ensemble du parc, permettant de transiter aisément.
Ce parc, ouvert sur la ville (sans clôture ni porte) est un espace de respiration et de rencontre qui participe fortement à la qualité du cadre de vie des Ulis et dont les qualités et la taille sont à préserver.



Le parc urbain, lieu de respiration et de rencontre



Le centre commercial Ulis 2 en second plan



La résidence Le Jardin des Lys en accès direct sur le parc



Depuis l'hôtel de ville, au nord du parc

Avec les serres et le poney-club, le parc urbain forme un ensemble dédié à la rencontre, aux loisirs mais aussi à la pratique du sport avec la présence du skate park et de terrains de football.

Il est le lieu de nombreuses festivités organisées par la municipalité.



Les serres municipales



Le poney-club

2. Le parc Nord

Le parc Nord, situé comme son nom l'indique au nord-ouest du territoire ulissiens, est en limite avec les communes de Bures-sur-Yvette et Orsay.

Il diffère du Parc Urbain de par sa situation en limite nord de la ville et son importante superficie : c'est un espace de détente et de loisirs de 44 hectares qui comprend une partie aménagée avec un parcours de santé et des espaces sportifs et une partie plus « naturelle » avec un vaste lac de 27 000 m², une vaste prairie et un bois.

La fréquentation y est élevée.

La partie aménagée correspond à l'espace occupé par les lacs et ses pourtours et s'étend jusqu'aux espaces urbanisés des résidences de Tournemire et de La Treille. Des allées contournent les buttes paysagères et le lac, où une plage a été installée. Le lac, qui a une fonction de retenue d'eau, est aussi un lieu de pêche, autorisée à certaines dates. De nombreux bancs, poubelles, fontaines et jeux pour enfants occupent l'espace, ils sont dans l'ensemble bien respectés. De multiples essences du terroir sont représentées et une parcelle de vigne prend place sur une butte exposée au soleil, face au stade des Pampres.

Lieu de promenade, de détente, la municipalité envisage d'y installer des aires de pique-nique et barbecue.



Le côté sud du Parc Nord n'offre pas, au niveau de la rue, une perception visuelle de son étendue, masqué par des talus relativement hauts et les arbres d'alignement (platanes et sapins) des avenues de Normandie et d'Alsace. Les résidences Les Vignes de Bures, La Treille et Les Pampres forment la limite est du parc et quelques façades ont une vue sur l'espace vert. Les limites nord et ouest jouxtent la RN 188.

Les espaces plus naturels et sauvages sont largement occupés par les bois qui couvrent les coteaux de l'Yvette. Divers chemins et sentiers traversent ce secteur. Un parcours de santé, et quelques jeux pour enfants constituent l'essentiel du mobilier et des équipements de cet espace. Le franchissement de la RN 188, permettant d'accéder notamment à la gare de Bures, s'effectue par une allée revêtue (itinéraire balisé) qui longe l'anneau routier empiétant sur le parc.

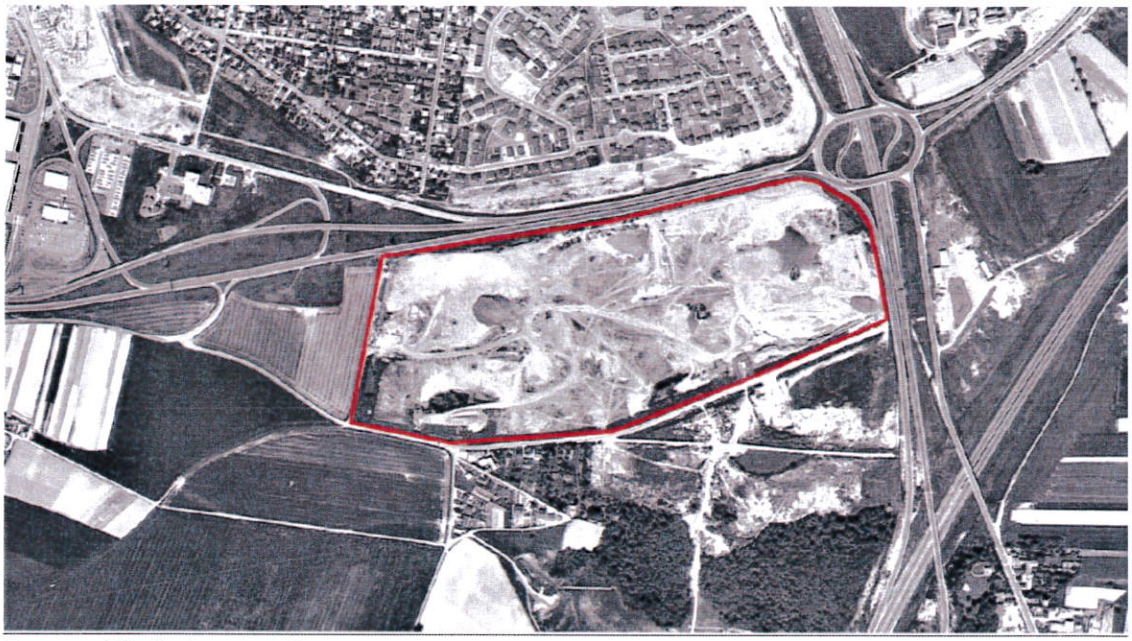
Le Parc Nord compte quatre accès principaux : deux se situent sur l'avenue de Normandie (dont un au niveau de la dalle des Hautes Bergères), un sur la place de l'Ile de France et un autre rue de Valois, près du stade. Ces accès débouchent sur des allées revêtues, et la réglementation du parc y est rappelée. D'autres accès sont possibles, notamment depuis la résidence Les Vignes de Bures et Tournemire.

Enfin, le Parc Nord est le point de départ de nombreuses randonnées dans la vallée de Chevreuse. En effet, le parc prend place au sein de la coulée verte, un espace qui s'étend sur 150 hectares de bois et d'espaces naturels, définitivement protégé de toute urbanisation.

3. Le parc sud

Le Parc Sud, situé au delà de la RD 35, s'étend sur 25 hectares. Il présente la dernière grande réserve foncière de la commune.

Historiquement, il a servi de base arrière pour l'édification de la ville. Sur cette photo de 1977, on peut voir de nombreuses traces de circulation et deux bases de vies. On retrouve également la préfiguration des jardins familiaux à gauche du rectangle rouge.



Source : Etude de sols BS consultant, IGN

L'occupation du sol sur le secteur du parc sud peut être divisée en 4 entités.

LES GRANDES COMPOSANTES DU SECTEUR DU PARC SUD



a) Le secteur situé entre le hameau de Villeziers (commune de Saint-Jean-de Beauregard) et les jardins familiaux

Son étroitesse, due à sa situation entre la RD 35 et la voie de desserte du Parc Sud, ne lui permet d'accueillir qu'un garage et un petit immeuble de bureaux, face à la chaufferie urbaine. L'espace non construit est essentiellement constitué des verdissements en accompagnement de la voirie.

Ce secteur apparaît facilement rattachable, d'un point de vue fonctionnel, à la zone commerciale Ulis 2, mais il est isolé par la RD 35.

b) Les jardins familiaux

Créés en 1979 par la Commune à l'initiative des Amis de Chanteraine-La Châtaigneraie, les jardins familiaux sont situés au sud du territoire communal, en contact direct avec les espaces agricoles de Saint-Jean-de-Beauregard. Ils occupent une superficie de 4 hectares

Les 281 parcelles des jardins familiaux font en moyenne 120m2.

La destination de ces jardins est la culture potagère, maraîchère, horticole et fruitière.

Ce lieu est également un lieu de vie, de lien social, en particulier à la belle saison. Cette activité connaît un vrai succès.

L'entretien régulier de ce secteur lui confère un bon aspect général.



L'espace est entièrement clos et l'unique entrée se situe du côté du hameau de la Gâtine. Ainsi, si les jardins familiaux sont très proches des quartiers sud de la commune, leur accès par des liaisons douces n'est possible qu'en passant par le hameau de Villeziers. A noter qu'une voie en impasse, située sur le côté est du secteur permet le stationnement des véhicules.

Les jardins familiaux sont difficilement accessibles car le chemin, gagné par la végétation, tend à disparaître. Perpendiculairement à celui-ci, un chemin traverse le bois et conduit au « lac sud ». Le bois présente une grande qualité et un intérêt botanique mais, à ce jour, il n'est pas aménagé pour être ouvert au public.

c) Les équipements sportifs

Ils comprennent un terrain de rugby et des vestiaires ainsi qu'un terrain de tennis couvert. Ce secteur isolé n'est accessible qu'en traversant un espace naturel constitué d'une prairie.

Son accès est mal indiqué et les équipements, qui ne sont pas perceptibles de la route, ne sont pas fléchés.

L'absence de repère perturbe la lecture des lieux : barrières visuelles, manque d'identité et d'accueil.

d) Les espaces naturels et boisés

De la route, on aperçoit de part et d'autre les grands espaces naturels. La prairie, occupée par quelques arbustes, n'est pas cultivée, ni réellement entretenue comme un parc et il n'existe pas de véritables cheminements.

Le long de la route, quelques arbres rythment le paysage. Mais les rochers déposés ici et là, ainsi que les talus sont autant d'obstacles aux incursions.

La partie Est est accessible depuis les équipements sportifs ou par l'ancien chemin départemental n°35.

On y trouve également de nombreux dépôts d'ordures sauvages qui nuisent à la qualité des lieux.

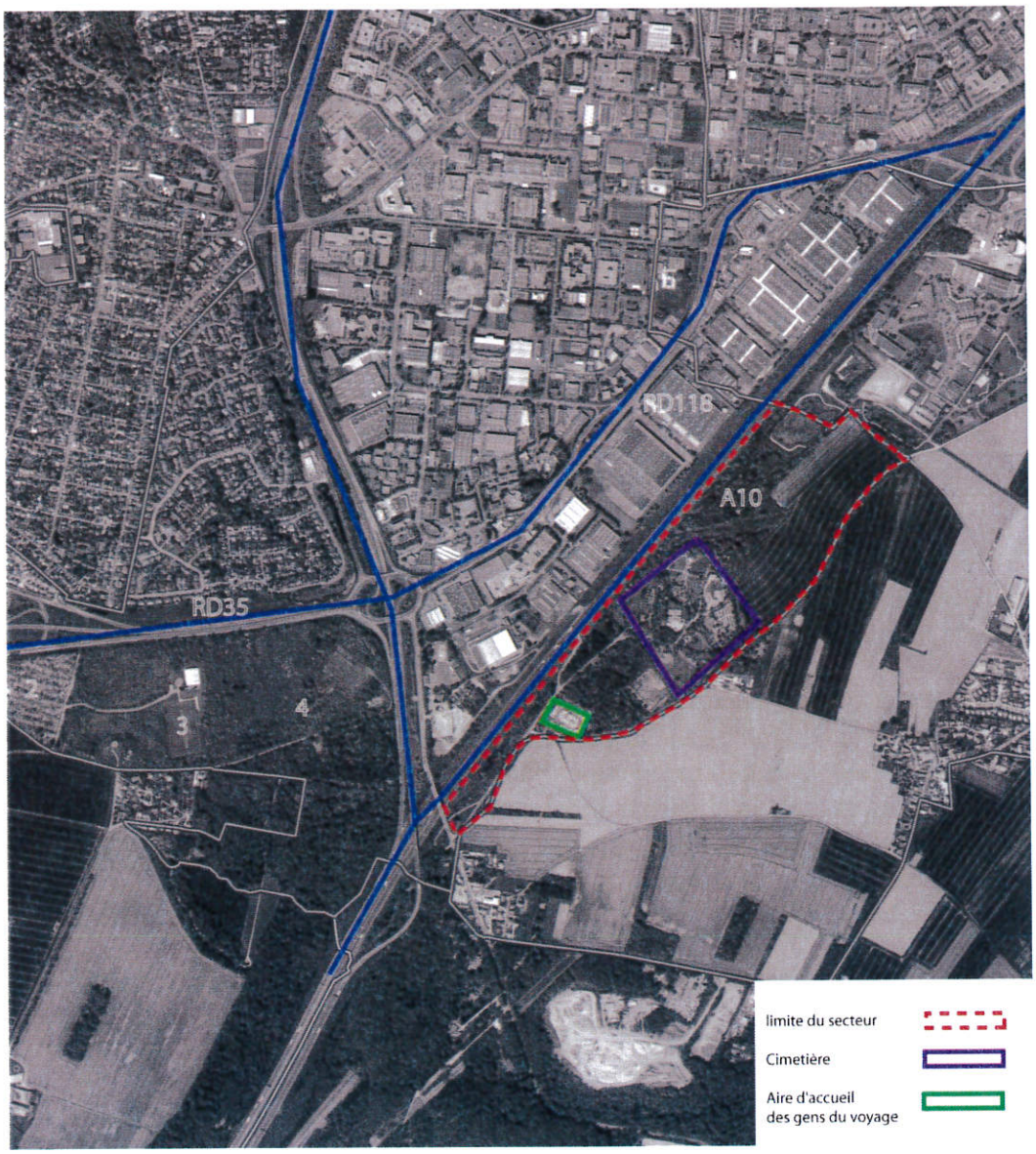
4. L'Orme à moineaux

Le secteur de l'Orme à Moineaux constitue un espace de transition entre les grands ensembles bâtis du parc d'activités de Courtaboeuf et le les grands espaces agricoles des hameaux de Fretay et de la Folie Bessin sur Villejust.

Ce secteur est séparé du reste du territoire Ulissien par l'autoroute A10 qui constitue une limite franche de l'urbanisation et la RN118 à l'ouest.

Ainsi, le secteur de l'Orme à Moineaux s'affirme comme une zone tampon par la présence des petits boisements et les aménagements paysagers du cimetière.

LES SECTEUR DE L'ORME A MOINEAUX



a) L'aire d'accueil des gens du voyage

Ce secteur est totalement coupé de la ville par la RN 118, l'autoroute A10 et l'échangeur du ring des Ulis. Il est inaccessible, à pied et par les liaisons douces.

Son isolement complexifie aussi les trajets scolaires quotidiens des enfants habitant l'aire. Les solutions de franchissement des axes routiers nationaux dépassant le cadre de la volonté communale, elles n'ont pas pu être mises en place dans le cadre du PLU.

b) Le cimetière intercommunal

La volonté des élus et de l'architecte ont fait de l'Orme à Moineaux un cimetière paysager. Cet équipement intercommunal, inauguré en 1983, a été aménagé à proximité de l'échangeur du ring des Ulis.

L'aménagement de ce parc en petits « quartiers » de 200 à 300 tombes est conçu en harmonie avec la nature.

Chaque arbre devient un élément important du paysage permettant un cheminement aisé dans les allées, donnant à ce lieu toute la sérénité et la paix qu'on y recherche. Les divers bâtiments sont implantés autour d'une pyramide destinée au recueillement et aux cérémonies.

L'accès au cimetière est satisfaisant en voiture à partir de la RN 448. Il est en revanche inaccessible par les circulations douces. La Commune a mis en place un service de navettes par bus pour les ulissiens.

c) Les espaces boisés et les espaces cultivés

Au-delà du cimetière, du côté de l'autoroute et en direction du Rouillon, se situe un bois en parfaite continuité des boisements inclus dans le cimetière.

Au sud-ouest du cimetière, se situe également un petit bois, de qualité modeste et non exploité. Il est coupé sur sa frange par la voie d'accès au cimetière. Pendant de nombreuses années, un terrain sommaire de stationnement pour les gens du voyage se logeait entre le bois et le cimetière. Le PLU intègre, par procédure d'application anticipée, l'aménagement d'une aire d'accueil et de passage des gens du voyage dans le bois. Le caractère paysager des lieux a été pris en compte et notamment sa perception de la plaine agricole. L'ancien espace de stationnement bétonné sera détruit et reboisé.

Quelques parcelles sont exploitées pour l'agriculture.

F. Un travail qualitatif sur le végétal dans les espaces publics

Outre ses parcs, la commune possède également un patrimoine végétal important et le travail réalisé sur le verdissement des espaces publics dans le cadre notamment des projets de renouvellement urbain, participe à la qualité de la ville.

Tous ces efforts font que les Ulis est ville fleurie 3 fleurs et a obtenu le trophée « Fleur verte » récompensant la gestion des espaces publics respectueuse de l'environnement.



Aménagements végétalisés le long des routes



Alignements le long de la RD 118



Double alignement d'arbres, parc urbain

ALIGNEMENT D'ARBRES SUR LE TERRITOIRE DES ULIS



G. La vie associative, socle du vivre ensemble

La commune des Ulis présente un tissu associatif important et varié, de plus de 250 associations :

- 23,9% portent sur une activité sportive ou de loisirs (70 associations, 43 disciplines proposées)
- 19,8% appartiennent au champ de la solidarité, de l'humanitaire, des aides sociales et de l'insertion (58 associations)
- 16,4% liées à la culture (48 associations)
- 6,8% au domaine de la santé et du bien-être (20 associations)
- 5,5% ont trait à des activités culturelles
- 5,1% sont des amicales (15 associations)
- 4,1% aux quartiers et au logement (12 associations)
- 3,4% relèvent de secteurs divers (10 associations)
- 2,7% sont en lien avec une pratique religieuse (8 associations)

Les associations sportives sont les plus représentées. Le Club omnisport des Ulis est la plus importante association de la ville.

La pratique du sport est un élément fédérateur, la Ville comptabilise en moyenne 400 manifestations sportives par an.

A noter qu'entre 2008 et 2012, le nombre de pratiquants a augmenté de 7,9%. Globalement, toutes les tranches d'âge ont augmenté sauf celle des moins de 6 ans (source : Observatoire social 2013, Ville des Ulis).

	2008	2012
Moins de 6 ans	265	152
6 - 11 ans	961	1 152
12 - 15 ans	1001	1 006
16 - 18 ans	348	433
+ de 18 ans	1 230	1 359
+ de 60 ans	262	398
Total	**4 067**	**4 500**

Sources : Bilan des 3èmes assises du sport

A noter que peu d'associations sont en rapport avec le fonctionnement en résidence ou en quartier.

La commune met à disposition des locaux communs résidentiels pour les associations.

H. Une offre riche d'équipements

1. Les équipements et services supra communaux

La commune des Ulis accueille sur son territoire des équipements importants, certains par leur statut, d'autres par leur rayonnement qui dépasse largement les limites communales.

On trouve dans la partie ouest de la Commune :

- l'hôtel de ville situé sur l'esplanade de la République au niveau de la dalle. Il constitue un élément fort mais reste peu visible depuis la rue,
- la Poste,
- la Trésorerie située près du commissariat de police dans l'immeuble « Arlequin », au nord du centre commercial des Champs Lasniers.
- le commissariat de police,
- le centre de Sécurité Sociale, C.P.A.M.,
- le centre d'information et d'orientation de l'Education Nationale (C.I.O.) sur la passerelle du Pertuis, qui dépasse largement le cadre de la ville,
- la permanence de la Caisse d'Allocations Familiales dans la tour Alpha,
- une circonscription de la Direction de la Solidarité et de la Famille (circonscription d'action Sociale des Ulis) dans la tour Alpha,
- un foyer de travailleurs,

Dans le secteur de L'Orme à Moineaux au sud-est du territoire communal se trouve le cimetière intercommunal et le crématorium.

Dans la zone de Courtaboeuf on trouve :

- un bureau des Douanes et une brigade d'intervention routière, avenue des Indes dans le parc d'activités de Courtaboeuf. La présence de ce service est un atout important pour les entreprises de Courtaboeuf, car un certain nombre de démarches administratives se trouve ainsi facilitées,
- le centre des pompiers (S.D.I.S) situé avenue des Andes.

Ces services et équipements sont donc quasiment tous situés dans la partie ouest de la commune. Compte tenu du nombre d'employés que représente le parc de Courtaboeuf, il sera intéressant d'étoffer l'offre de services dans ce secteur.

2. La petite enfance

La commune compte 4 crèches collectives, 2 haltes-jeux, 1 crèche familiale et des assistantes maternelles indépendantes.

Ces équipements accueillent les enfants de 2 mois à 4 ans dont les parents résident sur la ville des Ulis et répondent globalement aux besoins de la commune.

3. Les équipements scolaires et parascolaires

A la rentrée 2014, ce sont 3 160 élèves qui sont accueillis dans 15 écoles maternelles, 8 écoles élémentaires, 2 collèges et 1 lycée.

a) La maternelle

Elles sont au nombre de 15, réparties sur toute la commune : Avelines 1, 2 et 3, du Barceleau, des Bergères 1 et 2, du Bosquet 1 et 2, de Courdimanche 1 et 2, de la Dimancherie, des Millepertuis, Tournemire 1 et 2 et de la Queue d'Oiseau

Elles sont remarquablement intégrées aux quartiers et reliées aux groupes d'habitations par des cheminements piétonniers sur la dalle ou au sol naturel. Leur structure en plots et leur faible hauteur contrastent avec les immeubles environnants et favorisent leur appropriation par les enfants.

Il existe également 3 accueils de loisirs maternels : Bergères, Dimancherie, Avelines-Hexagone,

Ces équipements répondent globalement aux besoins de la commune.

b) L'élémentaire

Au nombre de 8 et généralement proches des maternelles, elles sont tout aussi bien intégrées et accessibles à pied par des cheminements sécurisés ; Avelines, des Bergères, du Bosquet, de Courdimanche, de la Dimancherie, des Millepertuis, du Parc et de la Queue d'Oiseau.

Les équipements scolaires communaux sont équipés d'un service de restauration le plus souvent intégré à l'établissement ou à proximité immédiate et relié à une cuisine centrale communale.

On compte également 4 accueils de loisirs élémentaires (6 à 12 ans) : Quatre Saisons, Chataigneraie, Les Amonts, les Avelines (ex Bois Persan) ainsi qu'un accueil de loisirs adolescents : Bosquet.

Ces équipements répondent globalement aux besoins de la commune.

c) Le secondaire

2 collèges : le collège Aimé Césaire, complété par une section d'enseignement spécialisé et le collège de Mondétour, complété par une section d'enseignement spécialisé.

Le lycée de l'Essouriau.

Ils répondent globalement aux besoins de la commune.

4. Une offre complète d'équipements sportifs

Les équipements sportifs sont présents sur l'ensemble du territoire communal ; c'est à l'ouest, dans la ville des Ulissiens, qu'ils sont les plus importants.

Sont situés sur la ville :

- La piscine sport/loisirs avec bassin à vagues couverts, un bassin de nage 8 couloirs, une pataugeoire et un bassin massant à bulles
- 5 gymnases pour 11 salles de sport
- 1 stade avec une piste d'athlétisme, un terrain d'honneur en herbe, 2 terrains synthétiques de football à 11 et 2 terrains de tennis en accès libre
- 6 plateaux sportifs basket/hand/foot dont un synthétique
- 7 terrains de football de proximité dont un terrain de football à 9 synthétique
- 8 courts de tennis + 2 mini-tennis + 1 mur de frappe en accès libre
- 1 terrain de Base Ball / Football à 11 en accès libre
- 1 terrain de rugby / Football à 7 en accès libre
- 1 boulodrome
- 1 Skate Park
- 1 parcours sportif
- 1 parcours d'orientation
- 1 circuit de randonnée dans la ville « à la découverte du patrimoine des Ulis »

Dans le secteur du parc sud se trouvent :

- 1 terrain de football à 11
- 2 courts de tennis couverts

Dans le secteur de Courtaboeuf, sont situés :

- 7 courts de tennis en extérieurs + 2 courts couverts
- Un pas de tir à l'arc

5. Les équipements culturels et cultuels

a) Les équipements culturels

Les Ulis comprend également un nombre important d'équipements culturels :

L'espace culturel Boris Vian est une salle de théâtre rattachée à la ville d'une capacité d'accueil de 800 places. Il est conventionné jeune public et adolescents. En 2012, il a accueilli 12 225 spectateurs dont 5 723 Ulissiens (soit près de 47% des spectateurs).

Au-delà de son activité dite « classique », l'un des objectifs est d'intervenir hors les murs, de participer à des projets transversaux (trophée des sports, repas des aînés ...)

La médiathèque des Ulis est devenue une médiathèque à vocation intercommunale depuis l'entrée de la Commune à la CAPS. La fréquentation de cet équipement concerne toutes les tranches d'âges avec une nette représentation des enfants âgés de 0 à 10 ans. A noter que 78% des abonnés sont des Ulissiens

Le cinéma Jacques Prévert, salle de 200 places qui bénéficie de deux labels : jeune public et cinéma art et essai. Sur la saison 2012-2013 il a accueilli 29 971 spectateurs dont 8 857 entrées liées à la fréquentation scolaire (7 938 en 2011).

Les maisons pour tous (MPT) sont des centralités socio-culturelles qui ont pour vocation de proposer différentes activités à l'ensemble des habitants et notamment des familles. Le public est mixte, multi-culturel et multi-ethnique.

Il en existe une dans le quartier des Amonts et une dans le quartier de Courdimanche.

Les **studios musicaux**, ouverts au public en 2011. Il offre aux amateurs de musique un lieu dédié avec du matériel de qualité et un accompagnement par du personnel spécialisé. En 2012, 90% du public (500 personnes) est Ulissien.



La médiathèque



Le cinéma Jacques Prévert



L'espace culturel Boris Vian

L'un des objectifs de la municipalité est de rapprocher le champ culturel du public qui en est le plus éloigné afin de rompre l'isolement, favoriser la mixité, les rapports intergénérationnels.

b) Les lieux cultuels

Plusieurs lieux de culte sont présents sur la commune :

- le Centre Jean XXIII avenue des Champs Lasniers sur la dalle.
- la Synagogue sur la dalle des Champs Lasniers
- la Mosquée, rue d'Armagnac

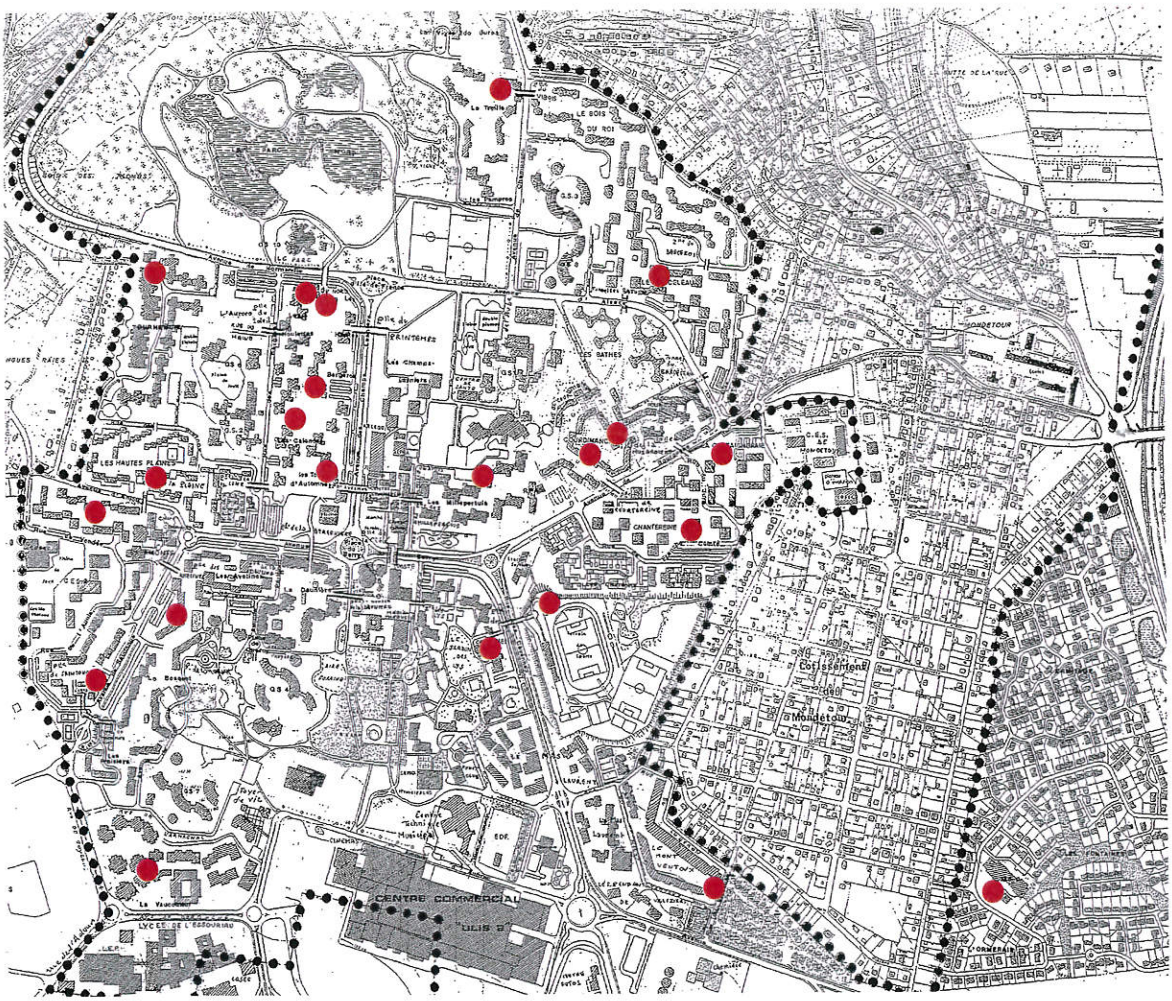
6. Les équipements sociaux et de santé : une désertification en cours ?

a) Les équipements sociaux

La commune rassemble les équipements suivants :

- le C.C.A.S., centre communal d'action sociale, sur la dalle des Champs Lasniers,
- les Maisons pour tous des Amonts et de Courdimanche. Elles regroupent des activités socio-culturelles (musique, danse, théâtre...) et sont aussi des lieux de fêtes et d'animation de quartier, d'animations bénévoles et d'accompagnement solidaire des plus démunis,
- 8 locaux communs résidentiels (L.C.R.), réservés aux associations, ils sont disséminés dans tous les quartiers.

LOCALISATION DES LOCAUX COMMUNS RESIDENTIELS SUR LE TERRITOIRE DES ULIS



b) Les équipements de santé

- Le pôle médical des Champs Lasniers

La tour Alpha, le bâtiment Arlequin et des locaux du centre commercial regroupent des services de santé très diversifiés : cabinet médical de médecine générale, phlébologues cardiologie et affections vasculaires, dermatologie et vénérologie, gastro-entérologie, gynécologie, ophtalmologie, oto-rhino-laryngologie, chirurgie dentaire, psychiatrie, infirmières, laboratoire et centre d'analyses médicales, pharmacies, masseurs kinésithérapeutes, vétérinaire.

Les équipements de santé regroupés dans le centre ville drainent une clientèle qui dépasse le cadre de la commune.

Cette concentration des services et équipements de santé constitue un élément moteur du dynamisme commercial du centre ville.

- Le centre de santé, 3 rue du Maine



Le nouveau centre de santé, 3 rue du Maine

Anciennement situé rue de la Brie, le centre de santé ne répondait plus aux besoins des habitants. Le centre de santé a donc été déplacé rue du Maine et a été inauguré en 2011, en rez-de-chaussée d'un bâtiment de 45 logements.

Il comprend sur 638 m², une salle d'accueil, 3 cabinets de consultation et deux cabinets dentaires.

- Les centres de P.M.I. du Bosquet et de Courdimanche

- Le centre de transfusion du Sud-Est francilien, avenue des Tropiques dans le parc d'activités de Courtaboeuf.

L'ancienne polyclinique située rue des Causses a fermé pour laisser place à une résidence de 124 logements à la nuité, à la semaine, au mois ou à l'année.

Les Ulis ne dispose donc plus de service hospitalier pour une population de 25 000 habitants. L'hôpital le plus proche est celui d'Orsay.

c) Les équipements pour les personnes âgées et personnes dépendantes

Il existe une résidence pour personnes âgées de 72 lits, située avenue de Bourgogne. Elle n'est pas médicalisée.

La commune dispose également d'un foyer de jour pour adultes handicapés mentaux, la Maison Vaubrun, situé rue de l'Armagnac.

I. Les Ulis, une ville ouverte sur le monde

Ouverte sur le monde, la Ville des Ulis est jumelée avec 3 communes : en Grande Bretagne, au Sénégal et au Portugal. Les jumelages ont pour vocation de créer des liens culturels et amicaux.

(1) Thetford, Grande Bretagne

En octobre 1996, la Ville signe son premier jumelage avec Thetford, ville anglaise de 21 000 habitants située à 120 km au Nord-Est de Londres. Située sur l'axe routier qui mène de la capitale britannique à Norwich, la ville jumelle possède tous les ingrédients d'une ville moyenne : la poste, la gare, les parcs publics, les équipements scolaires et sportifs (avec un complexe aquatique), quelques vestiges d'une histoire mouvementée, le tout entouré de forêts et de bois.

(2) Sedhiou, Sénégal

Le second jumelage s'est effectué en février 1998 avec Sédhiou au Sénégal. Ville de 20 000 habitants, elle est située en moyenne Casamance (sud du Sénégal), sur la rive droite du fleuve Casamance.

(3) Satão, Portugal

En mars 2013, la Ville officialise son troisième jumelage avec Sàtão, une ville portugaise d'environ 15 000 habitants située dans le district de Viseu, dans la région centre du Pays. Sàtão est riche dans son patrimoine naturel, architectonique et gastronomique. Elle dispose d'une bibliothèque municipale établie dans une maison seigneuriale, un musée, une piscine, un gymnase, un cinéma-salle de spectacle et même une école de ballet.

Synthèse

Les espaces urbanisés qui occupent 80% du territoire des Ulis, forment des entités physiquement séparées : les logements collectifs, commerces et équipements à l'ouest, le quartier pavillonnaire de la Queue d'Oiseau et le parc d'activités de Courtaboeuf.

Les différentes opérations de renouvellement urbain tendent à améliorer les principes de circulations piétonnes, les accès vers les différentes résidences et introduisent de nouvelles formes de bâtis qui accueillent une mixité de fonctions (logements, commerces) en cassant le principe des dalles à certains endroits.

L'opération Cœur de Ville vise à créer une véritable centralité pour la commune avec une mixité des fonctions, le regroupement des grands services et équipements et des espaces publics de qualité.

Les espaces non urbanisés sont constitués par les parcs urbains et du nord qui présentent de grandes qualités paysagères. Ces qualités paysagères se retrouvent également dans les espaces partagés des résidences de logements collectifs et au sein des espaces publics dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

Deux secteurs présentent des qualités paysagères à conforter et posent la question de leur devenir en terme de fonctions : le parc sud qui constitue la dernière grande réserve foncière de la ville et le secteur de l'Orme aux Moineaux au sud-est du territoire communal. Ces deux secteurs présentent des problèmes d'accessibilité du fait de la présence des grandes infrastructures routières (RD35, RD118, N118 et A10).

La qualité de vie aux Ulis s'exprime également au travers d'un éventail élargi d'associations, d'infrastructures et d'activités culturelles, sportives, scolaires et de petite enfance qui répondent globalement aux besoins des habitants. Certains sont dotés d'un important rayonnement supra communal comme le centre Boris-Vian dans le domaine culturel ou le centre de santé dans le domaine sanitaire.

On relève aussi la présence de beaucoup d'équipements d'accompagnement social en lien étroit avec les caractéristiques de la population.

En revanche, on constate une désertification des équipements et services de santé depuis la fermeture de la polyclinique il y a quelques années.

VI. La socio-démographie

A. Enrayer la perte d'attractivité des Ulis

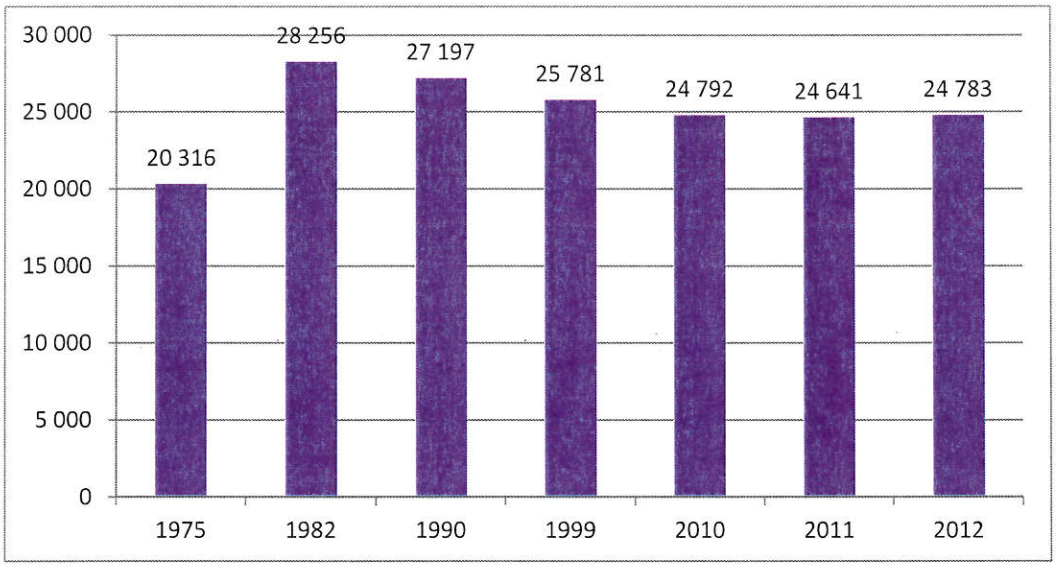
1. Une croissance démographique retrouvée ?

La ville des Ulis compte 24 641 habitants en 2011 et 24 783 en 2012.

Alors qu'elle enregistrait depuis 30 ans une diminution régulière de sa population, le chiffre du recensement 2012 montre une reprise de la croissance, proche du chiffre de 2010.

Aux Ulis, le déclin démographique s'est accompagné d'une certaine paupérisation de la population. Les situations précaires d'emploi ont augmenté et le revenu moyen des habitants des Ulis reste modeste.

EVOLUTION DE LA POPULATION TOTALE



SOURCE : INSEE, RP1968 À 1990 DÉNOMBREMENTS, RP2006 ET RP2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.

La baisse de la population sur la période 1982-2011 serait liée à plusieurs facteurs :

- la baisse de la natalité et la hausse de la mortalité (solde naturel)
- le phénomène de desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par ménage)
- l'engouement pour l'accès à la propriété à partir des années 1980, phénomène qui a accéléré le départ d'une partie de la population
- les opérations de démolition-reconstruction en cours

Les importants projets menés sur la commune depuis près d'une décennie pourraient à l'avenir confirmer la tendance récente observée d'une croissance démographique.

a) Un solde migratoire toujours négatif

Les variations de population sont liées aux variations des soldes naturels et migratoires :

- La variation due au solde naturel, qui est la variation des populations dites « naturelle », due aux phénomènes de natalité et de mortalité.
- La variation due « au solde apparent des entrées/sorties » qui va mettre en évidence les emménagements et les déménagements.

La variation annuelle moyenne reprend ces deux composantes et nous permet ainsi d'évaluer l'importance proportionnelle de ces variations.

EVOLUTION DU SOLDE MIGRATOIRE ET NATUREL

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2006	2006 à 2011
Variation annuelle moyenne de la population en %	nd	+4,8	-0,5	-0,6	-0,5	-0,3
due au solde naturel en %	nd	+2.1	+2.0	+1.7	+1.6	+1.6
due au solde apparent des entrées sorties en %	nd	+2,7	**-2,5**	**-2,3**	**-2,0**	**-1,8**
Taux de natalité (‰)	nd	22,9	22,3	19,4	18,6	18,5
Taux de mortalité (‰)	nd	2,3	2,3	2,6	3,0	2,9

SOURCES : INSEE, RP1968 A 1999 DENOMBREMENTS, RP2006 ET RP2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES - ÉTAT CIVIL.

Depuis 1982, on observe aux Ulis, un solde migratoire négatif qui a tendance à diminuer pour atteindre -1,8% sur la période 2006-2011, contre -2.5 dans les années 1990.

Le solde naturel positif (+1,6 depuis 1999) ne permet cependant pas de compenser les départs des habitants vers d'autres communes.

b) Un phénomène de desserrement qui touche aussi les Ulis

La commune des Ulis connaît également, à l'image du territoire national, un phénomène de desserrement des ménages engendrés par les phénomènes sociétaux tels que la décohabitation des jeunes, les divorces, l'augmentation du nombre de familles monoparentales, etc. entraine une diminution de la taille des ménages.

EVOLUTION COMPARÉE DE LA TAILLE DES MÉNAGES AUX ULIS ET DANS LE DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

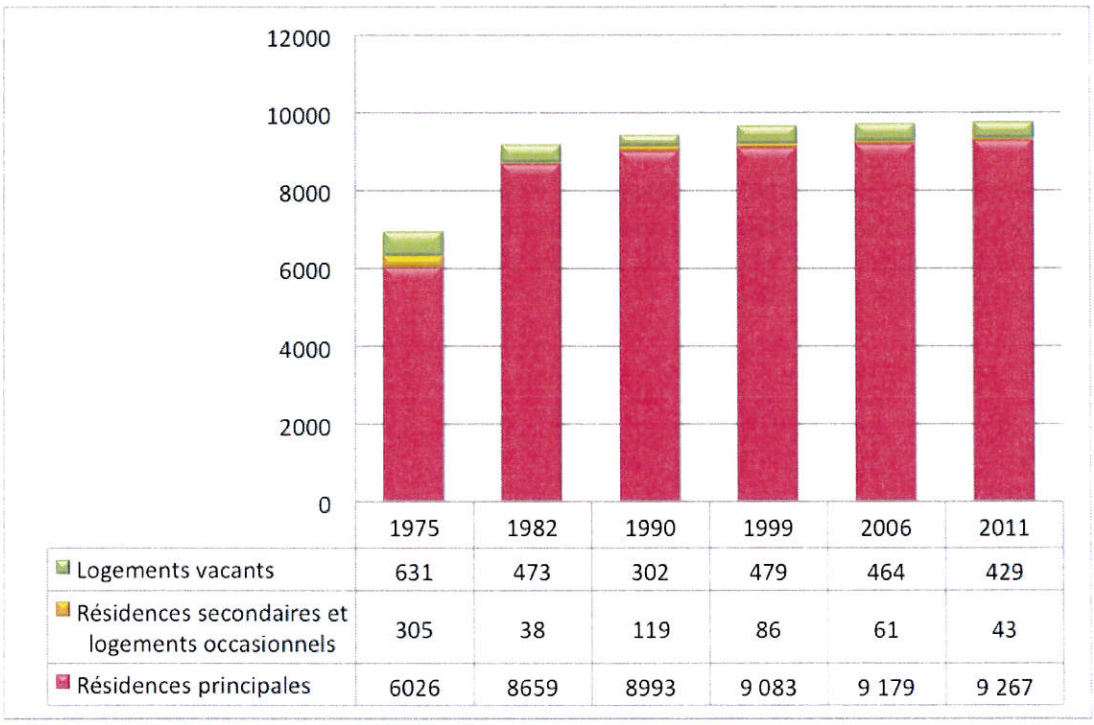
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population	0	20 316	28 256	27 197	25 785	24 962	24 641
Résidences principales	0	6 026	8 659	8 993	9 083	9 179	9 267
Nombre moyen d'occupant par résidence principale aux Ulis	0	3,37	3,26	3,02	2,84	**2,72**	**2,66**
Nombre moyen d'occupant par résidence principale dans l'Essonne	3,34	3,20	2,99	2,86	2,70	**2,61**	**2,57**

On compte une augmentation du nombre de ménages : 126 ménages supplémentaires ont été comptabilisés entre 2009 et 2010.

Cette augmentation du nombre de ménages n'induit pas de fait une augmentation démographique. Cependant, cette augmentation du nombre de ménages pourrait aussi être le signe d'une attractivité retrouvée du territoire, grâce aux ambitieux programmes de renouvellement urbain en cours (cela reste une hypothèse du fait de l'absence de données exploitables sur les ménages selon la structure familiale après 2010).

Ce phénomène de desserrement s'illustre également avec l'évolution du nombre des résidences principales.

EVOLUTION DU PARC TOTAL ET DU NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES



	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Logements vacants	631	473	302	479	464	429
Résidences secondaires et logements occasionnels	305	38	119	86	61	43
Résidences principales	6026	8659	8993	9 083	9 179	9 267

Source: INSEE, RP1968 à 1990 dénombrements, RP2006 et RP2011 exploitations principales

On observe que malgré une diminution constante de la population depuis les années 1982, la part de résidences principales augmente.

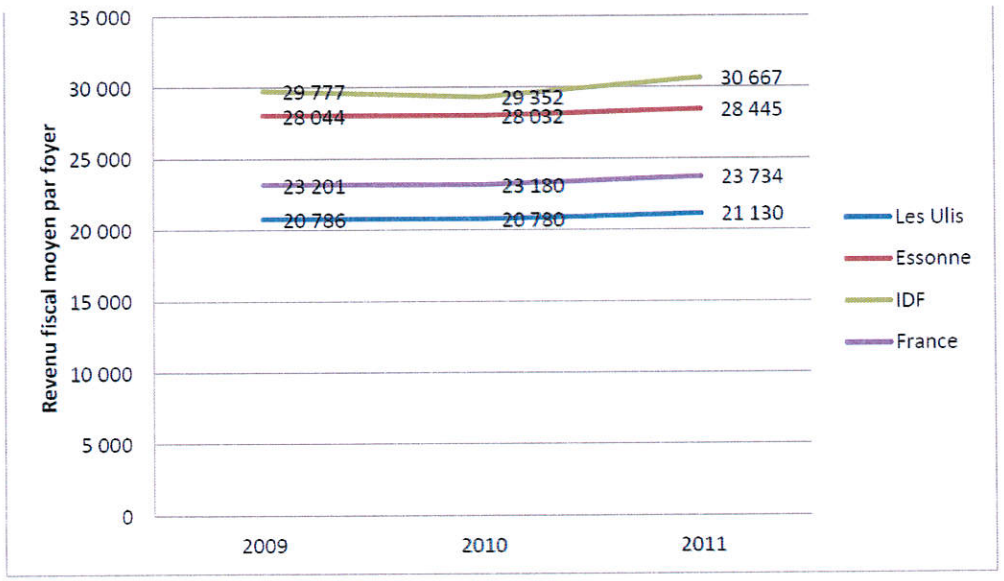
Les résidences secondaires sont en constante diminution depuis 1975.

c) Des revenus par habitant plus faibles que la moyenne en Île-de-France et une tendance à la paupérisation d'une partie des ménages ulissiens

Les revenus des habitants aux Ulis restent plus faibles que dans la moyenne du département de l'Essonne et de la région Île-de-France.

Le pourcentage de foyers fiscaux imposables est en exemple largement inférieur. Il s'élevait en 2011 à 56,1% (contre 65,5% pour le département et 62,8% pour la région Île-de-France).

EVOLUTION DES REVENUS FISCAUX MOYEN PAR FOYERS



Sources : DGFIP - Bureau des études statistiques en matière fiscale

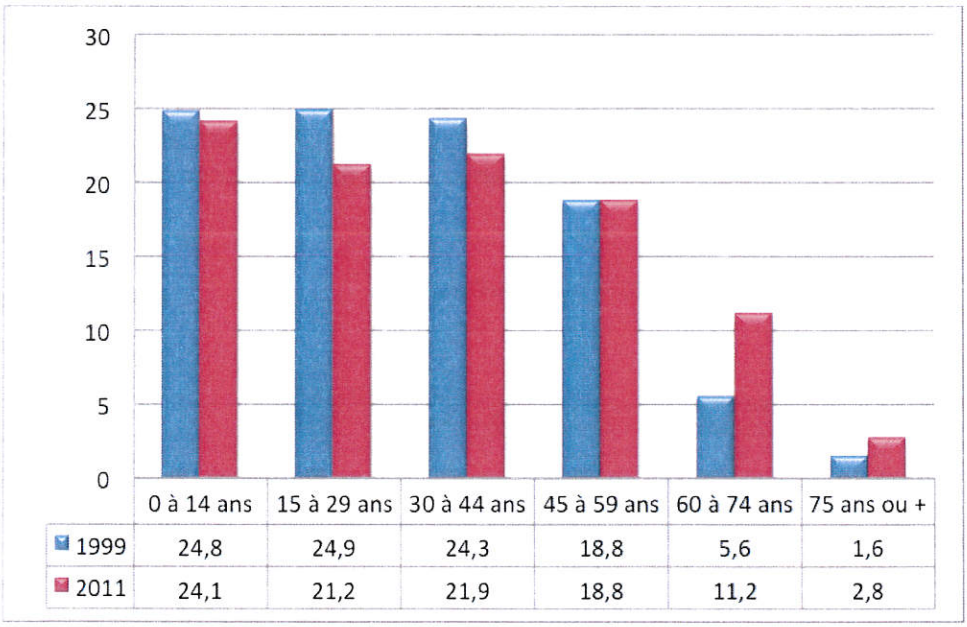
En 2011, les foyers fiscaux appartenant à la tranche 0-10 000 euros, les foyers les plus précaires, sont surreprésentés (24,2% des foyers fiscaux Ulissiens). Le nombre de foyers de cette tranche ne cesse d'augmenter depuis, indiquant un appauvrissement d'une partie de la population.

2. Permettre le maintien de toutes les générations et promouvoir une mixité sociale …

a) Une population Ulissienne jeune

Les Ulis affichent une tendance au vieillissement de sa population, à l'image des évolutions de la pyramide des âges à l'échelle nationale.

POPULATION PAR PROPORTION (%) DES GRANDES TRANCHES D'AGES



	0 à 14 ans	15 à 29 ans	30 à 44 ans	45 à 59 ans	60 à 74 ans	75 ans ou +
1999	24,8	24,9	24,3	18,8	5,6	1,6
2011	24,1	21,2	21,9	18,8	11,2	2,8

SOURCE : INSEE, RP1968 À 1990 DÉNOMBREMENTS, RP2006 ET RP2011 EXPLOITATIONS PRINCIPALES.

La part des plus de 60 ans a connu une forte augmentation entre 1999 et 2011 (de 7.2% en 1999 à 14% en 2011). Parallèlement la part des 15-29 ans a diminué (24.9% en 1999 et 21.2% en 2011).

Ce phénomène s'illustre également au travers de la répartition de la population selon la catégorie professionnelle. On observe une augmentation de la part des retraités qui est passée de 9,1% en 1999 à 15,7% en 2010.

EVOLUTION DE LA POPULATION DE 15 ANS ET PLUS SELON LA CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

En pourcentage	1999			2010		
	Les Ulis	Essonne	IDF	Les Ulis	Essonne	IDF
Agriculteurs exploitants	0	0,2	0,1	0	0,1	0,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1,8	2,9	3,2	1,7	2,5	2,9
Cadres et professions intellectuelles sup.	10,7	10,8	13,2	10,5	13,2	17
Professions intermédiaires	17,2	17,2	15,4	17,9	18	16,5
Employés	24,3	19,2	18,6	23,2	17,9	17,4
Ouvriers	15,8	12,1	11,2	12,7	10,7	9,4
Retraités	9,1	17,4	17,6	15,7	21,1	19,3
Autres personnes sans activité professionnelle	21,2	20,2	20,6	18,3	16,4	17,4

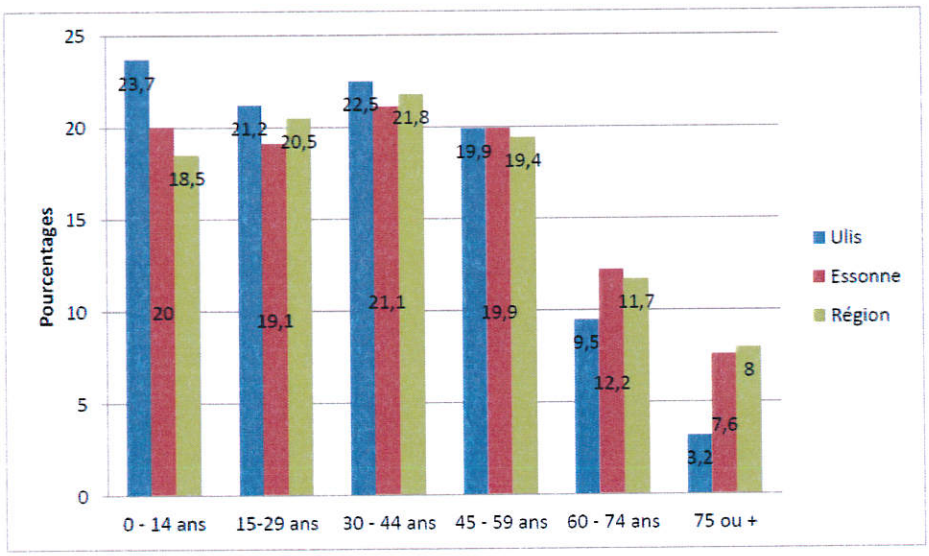
Source : Insee RP 1999 et RP2010 exploitation principale

Ce phénomène de vieillissement doit être mis en perspective avec :

- La réduction du taux de natalité,
- Les conditions d'accès aux équipements, à l'emploi et à un logement adapté aux besoins des ménages.

Globalement, la population ulissienne est plus jeune que sur la moyenne du département de l'Essonne ou de l'Ile-de-France : les moins de 30 ans représentent près de la moitié de la population (44,9% de la population Ulissienne) contre 39,1% pour l'Essonne et 38,5% pour l'Ile-de-France.

STRUCTURE DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'AGES AUX ULIS COMPAREE EN 2010



Source : Insee, RP2010 exploitation principale

b) Une structure des ménages qui tend vers davantage de personnes seules et de familles monoparentales

Il faut retenir de l'évolution de la structure familiale des ménages entre 1999 et 2010 que :

- Le nombre de personnes seules (ménage d'une personne) progresse (27,6% en 2010) qui touche davantage les femmes que les hommes
- La part des familles monoparentales connait une hausse importante passant de 12,4% en 2006 à 16% en 2011, ce qui est plus important que la moyenne du département

Il semblerait que les couples ont tendance à quitter le territoire à l'arrivée de leur enfant ; le nombre de couple avec enfant est passé de 41,8% des ménages avec familles en 2006 contre seulement 35,2% entre 2010.

EVOLUTION COMPAREE DES MENAGES SELON LA STRUCTURE FAMILIALE

	Nombre de ménages			
	Les Ulis		Essonne	
	1999	2010	1999	2010
Ensemble	9 108	9 190	420 365	471 514
Ménages d'une personne	24,8%	27,6%	24,4%	27,9%
- hommes seuls	11,9%	11,8%	10,4%	12%
- femmes seules	13%	15,8%	14%	15,9%
Autres Ménages sans famille	2,3%	2,9%	1,5%	2,3%
Ménages avec familles (s) dont la famille principale est :	72,9%	69,5%	74,1%	69,7%
- un couple sans enfant	18,7%	18,3%	24,7%	24,7%
- un couple avec enfant	41,8%	35,2%	40,4%	34,8%
- une famille monoparentale	12,4%	16%	8,9%	10,3%

Source : Insee, RP2010 exploitation principale

3. … permettre un parcours résidentiel complet

a) Un parc de logements en augmentation

Le parc total de logement s'élève à 9 739 en 2011.

Les logements vacants ont connu une importante diminution dans les années 1990 (de 631 en 1975 à 302 en 1990). Ils connaissent une légère augmentation depuis cette période pour atteindre un nombre de 429 en 2011 soit 4,4% du parc total de logements.

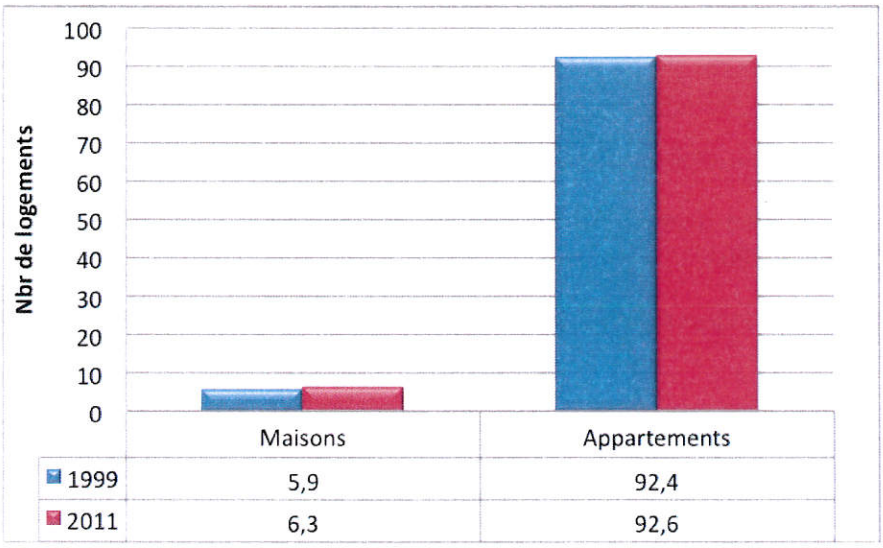
La variation des logements vacants est principalement due aux disponibilités immobilières. Si celles-ci sont insuffisantes, alors elles seront compensées par l'occupation des logements jusque-là inoccupés. Ces données sont cependant à prendre avec précaution du fait des nombreux programmes de démolition-reconstruction sur la dernière décennie.

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une commune de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissances, départ des enfants, etc.).

On considère qu'un taux situé aux alentours de 6% du parc immobilier permet d'assurer une bonne rotation de la population au sein du parc sauf si celui-ci comporte un trop grand nombre de logements vétustes. Ainsi le taux de logements vacants sur la commune serait insuffisant pour assurer le roulement de la population et pour répondre à la demande en logements.

b) Un parc de logements très spécialisé

TYPOLOGIE DES LOGEMENTS



	Maisons	Appartements
1999	5,9	92,4
2011	6,3	92,6

Source: INSEE, RP1999 et RP2011 exploitations principales.

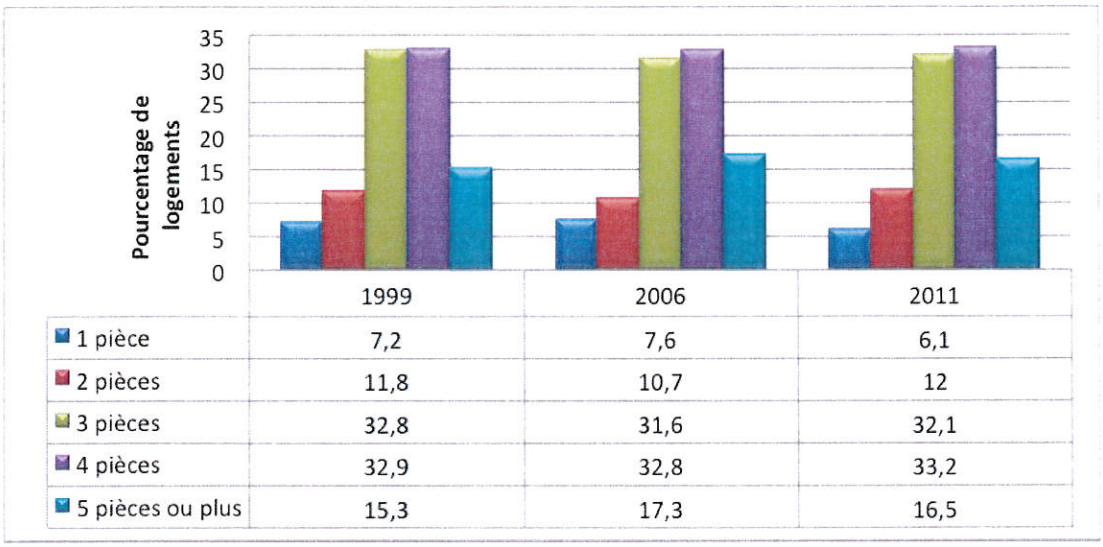
La constitution du parc de logements aux Ulis est très largement déséquilibrée en faveur des appartements. On observe un très léger rééquilibrage entre 1999 et 2011.

EVOLUTION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS ENTRE 2006 ET 2010 AUX ULIS

Catégories de logements	2006			2010		
	Les Ulis	Essonne	Ile de France	Les Ulis	Essonne	Ile de France
Ensemble	**9 704**	488 762	5 309 011	9 709	505 145	5 453 010
Résidences principales	94,6%	94,01%	90,9%	94,6%	93,3%	91%
Résidences Secondaires	0,6%	1,4%	2,8%	0,7%	1,4%	3%
Logements Vacants	4,8%	4,5%	6,2%	4,6%	5,3%	6%
Maisons	6,1%	49,6%	26,9%	6,3%	49,1%	26,8%
Appartements	92,4%	49%	70,9%	92,8%	49,6%	71,4%
1 pièce	7,6%	5,8%	11,3%	5,6%	5,7%	11,5%
2 pièces	10,7%	11,3%	20,2%	10,7%	12%	20,4%
3 pièces	31,6%	22,6%	25,5%	32,8%	22,6%	25,4%
4 pièces	32,8%	26,2%	21,4%	33,6%	25,4%	21%
5 pièces ou plus	17,3%	34,2%	21,6%	17,2%	34,4%	21,7%

Sources : INSEE RP 2006, 2010 exploitations principales

TAILLE DES LOGEMENTS



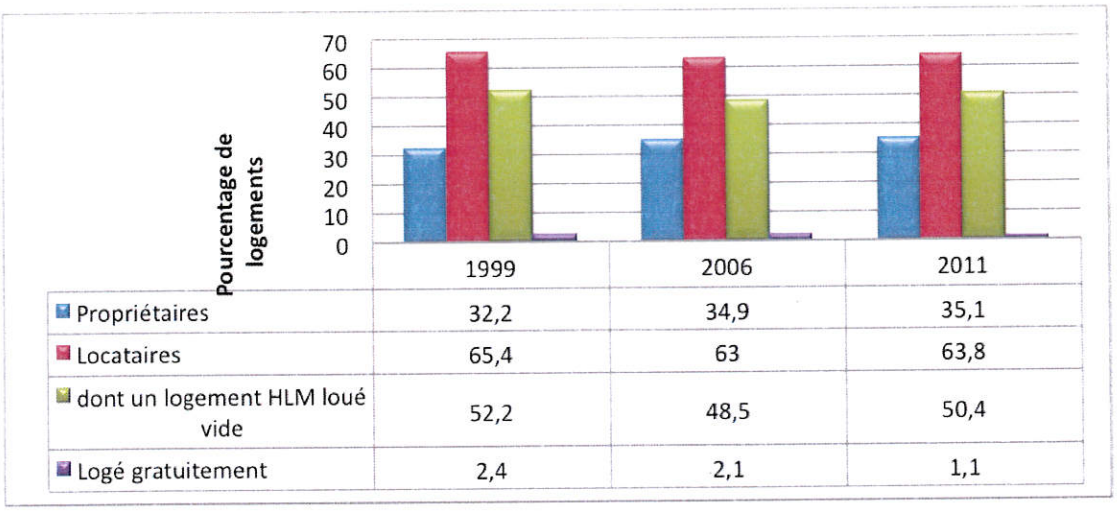
	1999	2006	2011
1 pièce	7,2	7,6	6,1
2 pièces	11,8	10,7	12
3 pièces	32,8	31,6	32,1
4 pièces	32,9	32,8	33,2
5 pièces ou plus	15,3	17,3	16,5

Source: INSEE, RP1999 et RP2010, exploitations principales

La commune dispose d'une offre importante de logements composés de 3 ou 4 pièces (32,1% et 33,2% en 2011).

Les proportions des logements par taille restent relativement stables entre 1999 et 2011.

PROPORTIONS DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LE STATUT D'OCCUPATION



	1999	2006	2011
Propriétaires	32,2	34,9	35,1
Locataires	65,4	63	63,8
dont un logement HLM loué vide	52,2	48,5	50,4
Logé gratuitement	2,4	2,1	1,1

Source: INSEE, RP1999 RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Entre 1999 et 2011 la part des locataires à diminuée alors que celle des propriétaires a augmenté. Toutefois la part des locataires reste largement supérieure (63,8% en 2011) à l'échelle de la commune.

4. Le programme local de l'habitat

Le Programme Local de l'Habitat des Ulis propose les grandes orientations suivantes :

- Retrouver la mixité sociale en valorisant l'urbanisme de la ville, en requalifiant les quartiers centraux, en diversifiant le parc social, en étant attentif à l'évolution des copropriétés ;
- Contenir le déclin démographique en améliorant la qualité de vie dans les quartiers d'habitat social, en valorisant l'image du patrimoine immobilier de la ville, en créant une offre en accession.

Synthèse

Démographie

Après une diminution régulière de sa démographie depuis 30 ans, la commune compte 24 783 habitants en 2012 soit 142 habitants supplémentaires par rapport à 2011. La perte d'attractivité est liée principalement à un solde migratoire négatif que ne compense pas le solde naturel toujours positif. Les projets de renouvellement urbains semblent participer à un renouveau de l'attractivité du territoire.

Bien que plus jeune que la moyenne départementale, la population ulissienne suit les tendances nationales de vieillissement des populations : la part des 0-44 ans est en baisse entre 1999 et 2010 alors que celles des 60-74 ans et des 75 ans et + ont doublé (de 7,2% en 2007 à 14% en 2011). Ainsi la part des populations jeunes susceptibles d'avoir des enfants est en diminution sur le territoire, ce qui tendra à accentuer le vieillissement de la population communale.

La commune des Ulis est également concerné par le phénomène de décohabitation lui aussi observable à l'échelle nationale. La diminution de la taille des ménages (de 3,1 occupants par résidence principale en moyenne en 1975 à 2,56 en 2011) implique alors une augmentation de la demande en logement à l'échelle communale afin de maintenir la population sur le territoire et lui assurer un parcours résidentiel approprié.

Le revenu moyen des ménages est plus faible que la moyenne constatée dans le département et la région Île-de-France et on observe une tendance à la paupérisation d'une partie de la population.

La structure des ménages tend vers davantage de personnes seules et de familles monoparentales qui posent la question de la diversification de la taille des logements sur la commune. Il semblerait que les couples ont tendance à quitter la commune à l'arrivée de leur premier enfant.

Habitat

Le parc de logements s'élève à 9 739 en 2011.

La vacance a diminué dans les années 1990 puis augmente légèrement ; ces données sont à prendre avec précaution du fait des nombreux programmes de démolition-reconstruction sur la dernière décennie.

Le parc de logement est très spécialisé : 92,6% d'appartements en 2011, beaucoup de logements de 3 ou 4 pièces (65,3 % du parc total en 2011) alors que le nombre de personnes par ménage a tendance à diminuer.

Une part importante de logements sociaux mais une augmentation du pourcentage de propriétaires avec les opérations de renouvellement urbain menées depuis 2006 qui encouragent l'accession à la propriété.

VII. Les activités économiques, le commerce

A. L'emploi et les activités

Entre 1999 et 2011, le nombre d'emplois aux Ulis a diminué pour atteindre 18 796 emplois. On compte deux pôles d'emplois majeurs : le parc d'activités de Courtaboeuf et le centre commercial Ulis 2.

L'indicateur de concentration d'emploi, bien qu'en diminution, reste élevé : 174 en 2011.

L'EMPLOI AUX ULIS

	2011	2006	1999
Nombre d'emplois dans la zone	18 796	21 774	21 017
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	10 803	11 465	12 142
Indicateur de concentration d'emploi[5]	174	189,9	173,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,3	67,7	70,5

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

1. La population active

POPULATION DE 15 A 64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITE

	2011	2006
Ensemble	**16 676**	**17 611**
Actifs[6] en %	74,1	73,7
actifs ayant un emploi en %	64,5	64,8
chômeurs en %	9,6	8,9
Inactifs en %	25,9	26,3
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,7	12,6
retraités ou préretraités en %	6,8	5,1
autres inactifs en %	8,4	8,6

Sources : Insee, RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Entre 2006 et 2011, le taux d'actifs sur la commune a augmenté.

Le taux d'emploi désigne la proportion de personnes ayant un emploi dans l'ensemble des personnes âgées de 15 à 64 ans.

Aux Ulis en 2011, ce taux est de 66,7% pour les hommes et 62,4% pour les femmes.

[5] L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

[6] Au sens établi par l'INSEE, la population active regroupe la population active occupée (appelée aussi « population active ayant un emploi ») et les chômeurs.

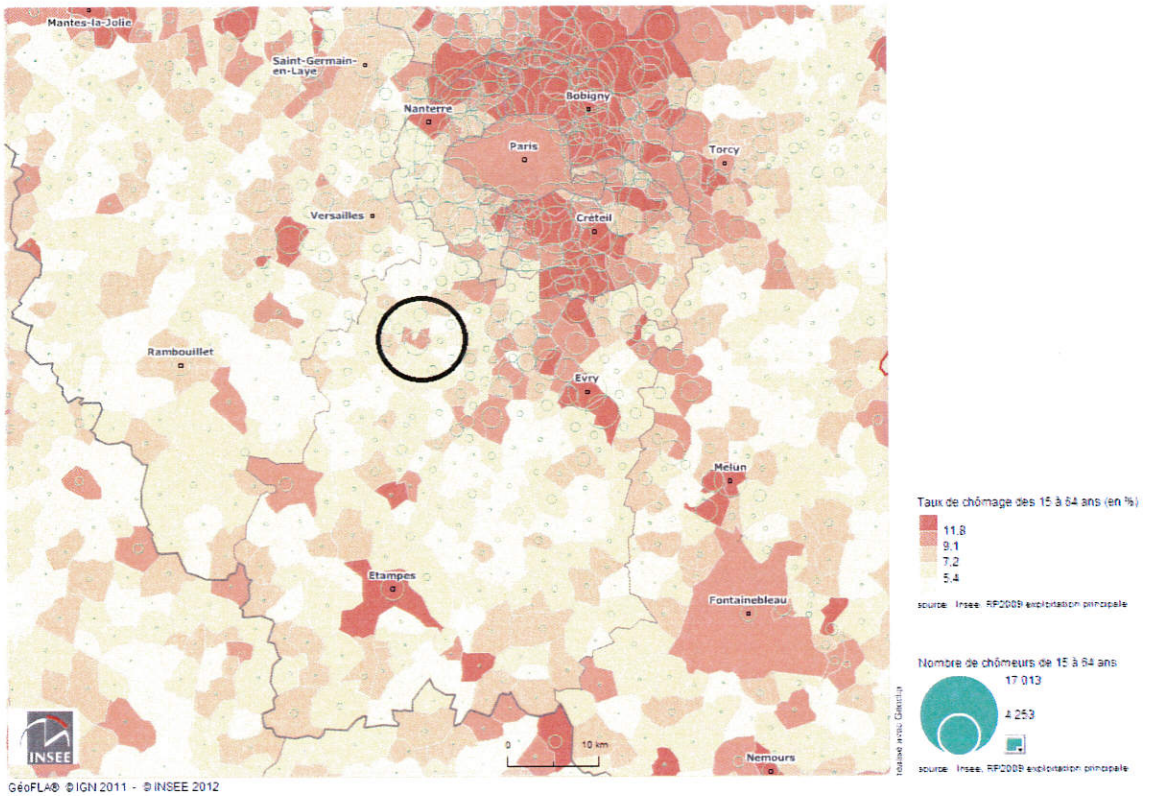
2. Le taux de chômage

Le taux de chômage a augmenté entre 2006 et 2011, passant de 8.9% à 9.6%. Il est supérieur à la moyenne des communes de l'ancienne communauté d'agglomération du Plateau de Saclay.

Selon les données de l'observatoire social réalisé par la Ville, en 2012, 30% des demandeurs d'emploi ont moins de 30 ans. Ce taux élevé doit être rapporté à l'importance de cette classe d'âge dans l'ensemble de la population.

Une enquête réalisée par la Mission Locale en 2011 et relayée dans l'observatoire social réalisé par la Ville de 2013 envisage plusieurs explications dans la difficulté d'accès des jeunes à l'emploi :

- une faible qualification,
- des difficultés de mobilité pour les emplois en horaires décalés et la nécessité de disposer d'un véhicule particulier.



Au sens employé par l'INSEE, le chômage représente l'ensemble des personnes de 15 ans et plus, privées d'emploi et en recherchant un. Sa mesure est complexe.

Le taux de chômage observé aux Ulis contraste fortement avec la contribution de la commune aux dynamiques économiques régionales.

3. Les niveaux de qualification des Ulissiens

REPARTITION DES DEMANDEURS D'EMPLOIS SELON LE NIVEAU DE FORMATION

Niveaux de formation	2010	2011	2012	Pourcentage pour 2012
Niveau VI (sans diplôme, 5ème, 6ème)	144	144	148	12,2%
Niveau Vbis (1ère BEP ou CAP)	79	84	88	7,3%
Niveau V (CAP ou BEP validé)	365	373	**373**	**30,8%**
Niveau IV (Bac, BT, BP)	233	249	**284**	**23,5%**
Niveau III (Bac+2)	147	149	152	12,6%
Niveau II et I (Bac + 3 et plus)	144	141	163	13,5%
Total	**1 114**	**1 145**	**1 209**	100%

Source : Données Pôle Emploi au 31/12 de 2010,2011 et 2012

73,8% des demandeurs d'emplois Ulissiens ont un niveau de qualification égal ou inférieur au baccalauréat.

Les emplois proposés sur le parc d'activités de Courtaboeuf correspondent peu aux niveaux de qualification des demandeurs d'emplois.

Le développement des services aux entreprises qui demandent des niveaux de qualification moins élevé pourrait pour partie répondre à cette problématique d'adéquation de l'offre et de la demande d'emploi.

4. Les migrations domicile-travail

Les migrations pendulaires

	2011	2006	1999
Ensemble travaillant :	**100**	**100**	**100**
Dans la commune de résidence	28	30	31
Dans une commune autre que la commune de résidence	**72**	70	69
située dans le département de résidence	37	36	-
située dans un autre département de la région de résidence	33	33	33
située dans une autre région en France métropolitaine	2	1	-
située dans une autre région hors de France métropolitaine	0	0	-

Bien qu'offrant un nombre important d'emplois, on constate que près des ¾ de la population active résidant aux Ulis travaillent sur une autre commune (3 329 Ulissiens travaillent aux Ulis), ce qui pose la question de l'adéquation entre l'offre d'emploi et les niveaux de qualification de la population active ulissienne.

6 426 personnes qui travaillent aux Ulis n'y résident pas.

Flux de mobilité en provenance des Ulis : déplacements domicile-travail

Destination des flux pendulaires au départ des Ulis	Nb d'actifs mobiles résidants aux Ulis	Répartition
CAPS	**1869**	**23,9**
Orsay	858	11,0
Gif-sur-Yvette	476	6,1
Massy	330	4,2
Villebon-sur-Yvette	286	3,7
Palaiseau	251	3,2
Paris 15e Arrondissement	176	2,3
Vélizy-Villacoublay	174	2,2
Antony	161	2,1
Bures-sur-Yvette	149	1,9
Paris 14e Arrondissement	142	1,8
Saclay	135	1,7
Marcoussis	121	1,5
Guyancourt	111	1,4
Autres communes (avec flux <100)	4448	**56,9**
TOTAL	**7818**	**100**

Source : données INSEE 2007 et 2010

NB : L'INSEE ne donne pas le détail pour les flux inférieurs à 100 personnes (ils sont regroupés dans autres communes).

Un taux de motorisation plus faible que la moyenne départementale

Par ailleurs, on constate que le taux d'équipement automobile des Ulissiens (79,3%) est inférieur à la moyenne de l'Essonne (84,2).

Ce taux de motorisation est en baisse sur les Ulis : il est de 80,3% en 1999.

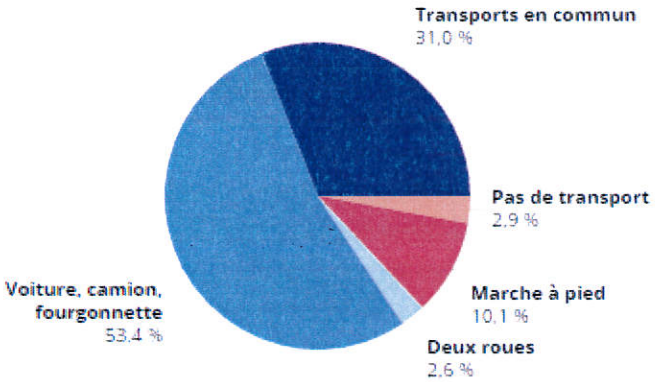
TAUX DE MOTORISATION DES MENAGES EN 2011

	Ménages disposant d'au moins une voiture	Taux d'équipement des ménages (%)	dont ménages disposant	
			d'une seule voiture (%)	de deux voitures ou plus (%)
Les Ulis	5185	**79,3**	56,4	22,9
Essonne	401 759	**84,2**	*48,5*	*35,7*

Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

En 2013, plus de la moitié des Ulissiens utilisent une voiture individuelle pour se rendre sur leur lieu de travail ; les transports en communs sont utilisés par 31 % de la population.

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2013



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2013 exploitation principale.

Bien que l'utilisation de la voiture reste importante, elle l'est moins que dans le département de l'Essonne dans son ensemble (60,9 % de la population utilisent leur voiture individuelle et 2,8 % utilisent un deux-roues, tandis que les transports en commun sont utilisés par 28 % de la population).

Il existe un enjeu fort sur la question de l'accès à l'emploi ; la commune des Ulis ne dispose pas de transport en commun lourd et le développement de la zone d'emploi sur le plateau de Saclay, pourvoyeur d'emploi, doit bénéficier aux Ulissiens.

B. Les pôles d'activités économiques et commerciaux

La ville des Ulis bénéficie sur son territoire de deux grands pôles commerciaux et économiques : le parc d'activités de Courtabœuf et le centre commercial Ulis 2.

Ces deux secteurs constituent un enjeu important pour l'emploi des Ulissiens et le développement économique.

1. Le parc d'activités économiques de Courtaboeuf

Le parc d'activités économique de Courtaboeuf occupe la partie est du territoire des Ulis. Il s'étend également sur les communes voisines de Villebon et Villejust.

Il est un des pôles économiques majeurs du sud francilien et fait partie du périmètre de l'opération d'intérêt national du plateau de Saclay.



Le Parc d'activités de Courtabœuf accueille près de 1300 entreprises. Axé sur la haute technologie, il représente une surface construite d'environ 1 200 000 m² répartis en :

- 600 000 m² de bureaux,
- 450 000 m² de locaux mixtes activités-bureaux,
- 150 000 m² d'entrepôts.

Le plateau de Saclay abrite de nombreuses entreprises de recherche.

La commune, bénéficie ainsi de l'influence de ces structures de hautes technologies et d'industries innovantes et complète ce pôle avec ses compétences : la commune fait partie du Centre d'Envergure Européenne Massy-Saclay-Orly-Courtaboeuf.

2. Le centre commercial Ulis 2

Le Centre Commercial Ulis 2, ouvert en 1974 et d'une superficie de 54 000 m² de plein pied, est situé à cheval sur la commune des Ulis et de Saint-Jean-de-Beauregard.

Il concentre 103 magasins de moyenne et grande surface (dont 71 sur les Ulis), un cinéma, une station-service et de lavage, un centre-auto et un parking de 3200 places.

Il est en concurrence avec le pôle commercial de Villebon 2 et dans une moindre mesure de Vélizy 2.

Facilement accessible depuis la N118, l'autoroute A10, il présente une zone de chalandise importante et à hauts revenus ; 400 000 habitants du plateau de Saclay au plateau de Limours et de la vallée de Chevreuse.

Les employés du parc d'activités de Courtaboeuf trouvent cependant peu de services à proximité de leur entreprise. Ils se dirigent pour beaucoup vers le Centre Commercial Ulis 2 sur le temps de la pause déjeuner, ce qui génère un fort trafic entre l'est et l'ouest de la commune : 10 000 véhicules transitent par le « ring des Ulis » (rond-point de la Folie Bessin) entre 12h et 14h00 en semaine.

3. Les pôles commerciaux de proximité

a) Une attractivité en question

La ville compte près de 86 commerces de proximité regroupés en de multiples petits centres commerciaux pôles sans réelle hiérarchie entre eux, hors ceux du centre-ville renouvelé :

- le Centre commercial des Champs Lasniers avec 13 commerces
- le Centre commercial de l'Arlequin avec 10 commerces,
- le Centre commercial du Cœur de ville avec 8 commerces et la poste sur l'Esplanade
- le Centre Commercial de Courdimanche avec 19 commerces
- les commerces du Nivernais (station-service) avec 3 commerces
- le pôle commercial de l'Aubrac rassemble 7 commerces
- le centre commercial de la Treille accueille 5 commerces

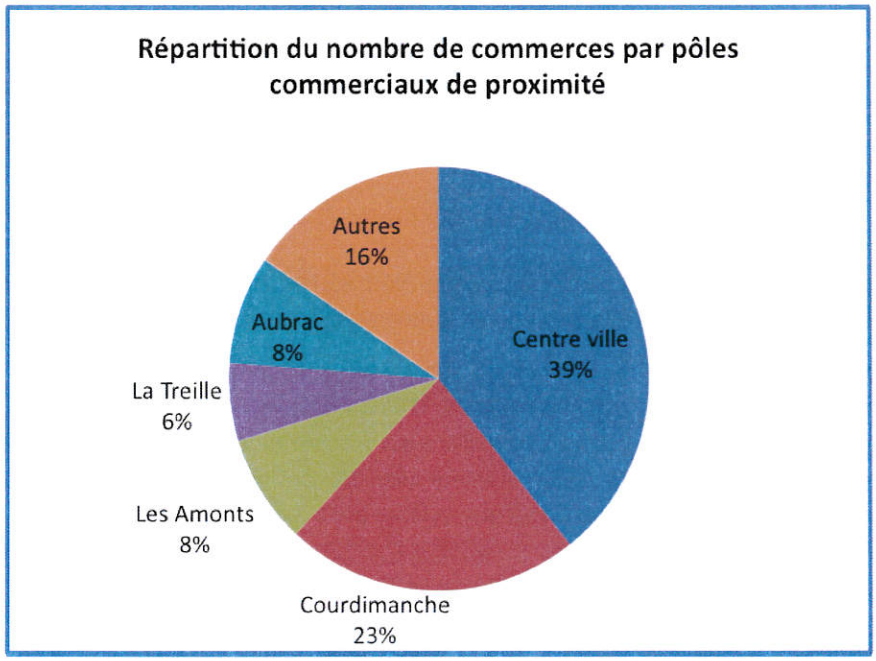
En périphérie, sur la Route départementale 446 on compte 4 commerces et 6 autres commerces sont disséminés en dehors des pôles.

REPARTITION DES POLES COMMERCIAUX A L'OUEST DU TERRITOIRE DES ULIS



Commerces de proximité

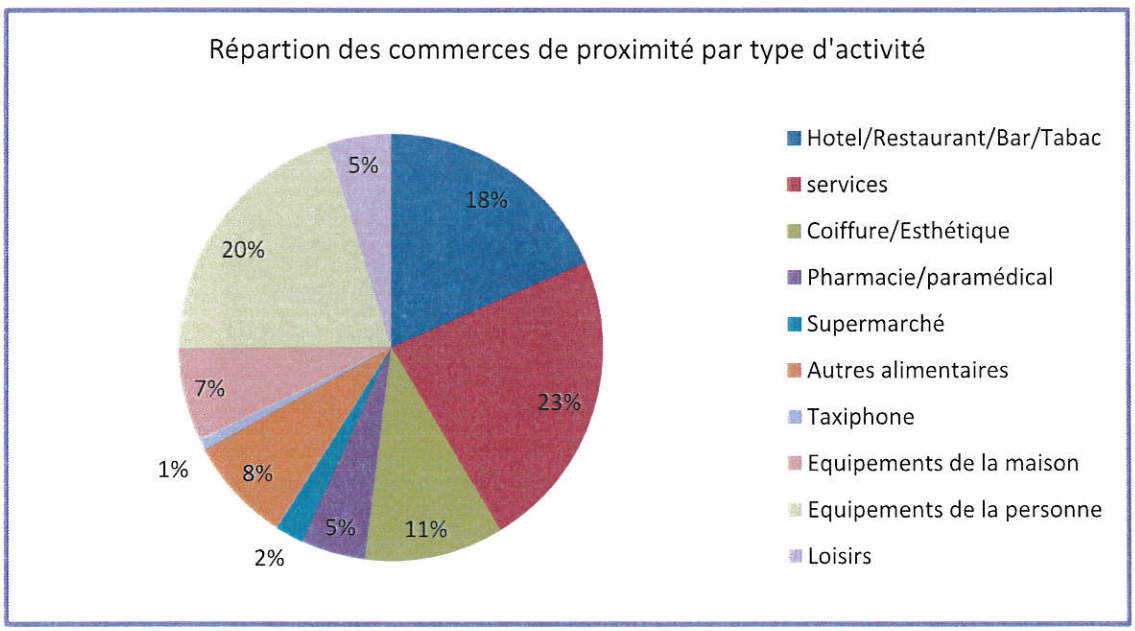
Grandes Surfaces



Les types de commerces sont répartis comme suit :

- une forte prédominance des restaurants et plus particulièrement des restaurants rapides
- une surreprésentation des coiffeurs,
- une sous-représentation des commerces alimentaires de proximité, hors supérette et supermarchés.

Il est à noter l'absence de commerces traditionnels de type poissonnerie, charcuterie, de commerces de loisirs notamment librairie…



Les centres commerciaux de proximité rencontrent des difficultés dues à :

- Un vieillissement et une inadaptation des locaux,
- L'enclavement : manque de visibilité depuis la rue, difficultés d'accès, commerces tournés sur l'intérieur des îlots,
- La multiplication des commerces allochtones, au détriment de la diversité commerciale,
- Des problématiques d'incivilité, voire de délinquance.

C'est pourquoi, un Programme de Rénovation Urbaine prévoit la restructuration de deux centres commerciaux de proximité :

- le Centre Commercial des Amonts avec démolition/reconstruction des commerces et création d'habitat (aménagement sur 2014 – 2019),

- le Centre Commercial des Champs Lasniers, avec démolition de la dalle commerciale et reconstruction des commerces autour d'une place : visant à la création d'un nouveau centre-ville. (Aménagements sur 2010 – 2018)

Ces opérations de rénovation urbaine visent à créer une nouvelle dynamique commerciale par l'élargissement de leur zone de chalandise en tournant les vitrines commerciales sur la rue.

b) Le marché forain

Depuis plus de 30 ans, trois matinées par semaine (mardis, vendredis et dimanches matin) se tient un marché.

Très fréquenté par les Ulissiens et les habitants des communes environnantes, il accueille environ 80 commerçants (dont 28 dans le marché couvert) qui proposent des produits alimentaires de qualité (fruits et légumes, poissons et crustacés, viandes, volailles, fromages, pain et pâtisserie), des fleurs, mais aussi des équipements de la personne, de l'outillage maison, de la décoration.

Construit dans un ancien parking souterrain, le marché couvert a fait l'objet de travaux de rénovation (essentiellement de mise aux normes) en 2001 et de travaux en 2013 dans le cadre du projet de rénovation urbaine.

Le marché reste aujourd'hui attractif, avec une incidence positive sur les commerces adjacents, bien qu'il se soit paupérisé et qu'ait été constatée une pénurie de certains commerces (charcuterie…).

c) Le commerce spécialisé dans le parc d'activités de Courtaboeuf

Le parc d'activités de Courtabœuf qui propose une offre de 42 commerces plus particulièrement axés sur les services notamment l'automobile et la restauration.

Plusieurs commerces et services, dont certains liés au bricolage et à la construction, dans la partie sud-ouest du parc d'activité de Courtaboeuf desservie par l'avenue du Cap Horn, ainsi qu'au nord-ouest de la RD 118 (avenue de l'Océanie).



Lapeyre



Conforama



Truffaut

Sur la commune voisine de Villejust, un autre pôle commercial est présent. Il associe différents restaurants et services et une enseigne de bricolage Bricorama.

Synthèse

Une diminution du nombre d'emplois sur la commune : 18 769 en 2010 et deux pôles d'emplois majeurs : le parc d'activités de Courtaboeuf et le centre commercial Ulis 2.

Une augmentation du taux de chômage, un taux supérieur à la moyenne des communes de l'ancienne communauté d'agglomération du Plateau de Saclay.

Une proportion importante de demandeurs d'emplois de moins de 30 ans est relevée sur le territoire (ce taux élevé doit être rapporté à la fois à l'importance de cette classe d'âge dans l'ensemble de la population, à la faible qualification, aux difficultés de mobilité pour les emplois en horaires décalés qui nécessite de disposer d'un véhicule particulier). Le taux de motorisation des Ulissiens (79,3%) est inférieur à celui de la moyenne dans l'Essonne (84,2%).

Un parc d'activités d'envergure internationale : le parc d'activités de Courtaboeuf qui accueille des entreprises spécialisées dans les hautes technologies et pourvoyeuse d'emplois très qualifiés.

De nombreux pôles commerciaux : le centre commercial Ulis 2, les moyennes et grandes surfaces spécialisées du parc d'activités de Courtaboeuf et les pôles commerciaux de l'ouest du territoire ; le centre-ville, les Amonts, Champs Lasniers, Arlequin, Courdimanche...

Au sein de ces pôles commerciaux de la ville : une forte prédominance des restaurants et plus particulièrement des restaurants rapides, une surreprésentation des coiffeurs, une sous-représentation des commerces alimentaires de proximité, hors supérette et supermarchés et l'absence de commerces traditionnels de type poissonnerie, charcuterie, de commerces de loisirs notamment librairie...

Des projets de rénovation urbaine qui visent à créer une nouvelle dynamique commerciale par l'élargissement de leur zone de chalandise en tournant les vitrines commerciales sur la rue.

Un marché forain tri-hebdomadaire qui anime le centre-ville.

Des commerces spécialisés dans le parc d'activités de Courtaboeuf.

VIII. Quels besoins en mobilité ?

A. Le réseau routier

La commune des Ulis est bien desservie depuis les grands axes routiers nationaux : l'autoroute A10 et la RN 118 (voie express).

En l'absence d'une desserte ferrée sur son territoire, elle bénéficie de la proximité de la plateforme multimodale de Massy qui réunit les RER B et C, la gare TGV et deux gares routières de part et d'autre du réseau ferré.

L'importance du nombre d'employés sur le parc d'activités de Courtaboeuf et la forte attractivité du centre commercial Ulis 2 génèrent un nombre important de déplacements.

L'accès aux Ulis s'effectue par quatre échangeurs, dont deux sur le territoire communal, qui mettent les grands axes en relation avec les voiries locales :

- l'échangeur complet du « Ring des Ulis » (rond-point de la Folie Bessin) qui raccorde la RN118 (reliée à A10) au réseau structurant départemental (RD 118 et 35), ainsi qu'à la RN 446.
- l'échangeur de Mondétour également sur la RN 118 qui raccorde la voie express à la RD 218 desservant le parc de Courtaboeuf, à la rue de la Ferme sur Orsay et à la RN 446. Cependant, orienté vers le nord, ce dernier ne permet que des liaisons en provenance ou en direction de Paris et ne permet pas les liaisons avec la province.
- l'échangeur de Courtaboeuf, situé sur Villebon qui dessert le pôle de Courtaboeuf à partir de l'A10.
- l'échangeur situé sur la RN 118, sur Orsay, permet aussi d'accéder au nord des Ulis par l'intermédiaire de la RN 188 ; il est limité aux liaisons en provenance ou en direction de Paris.

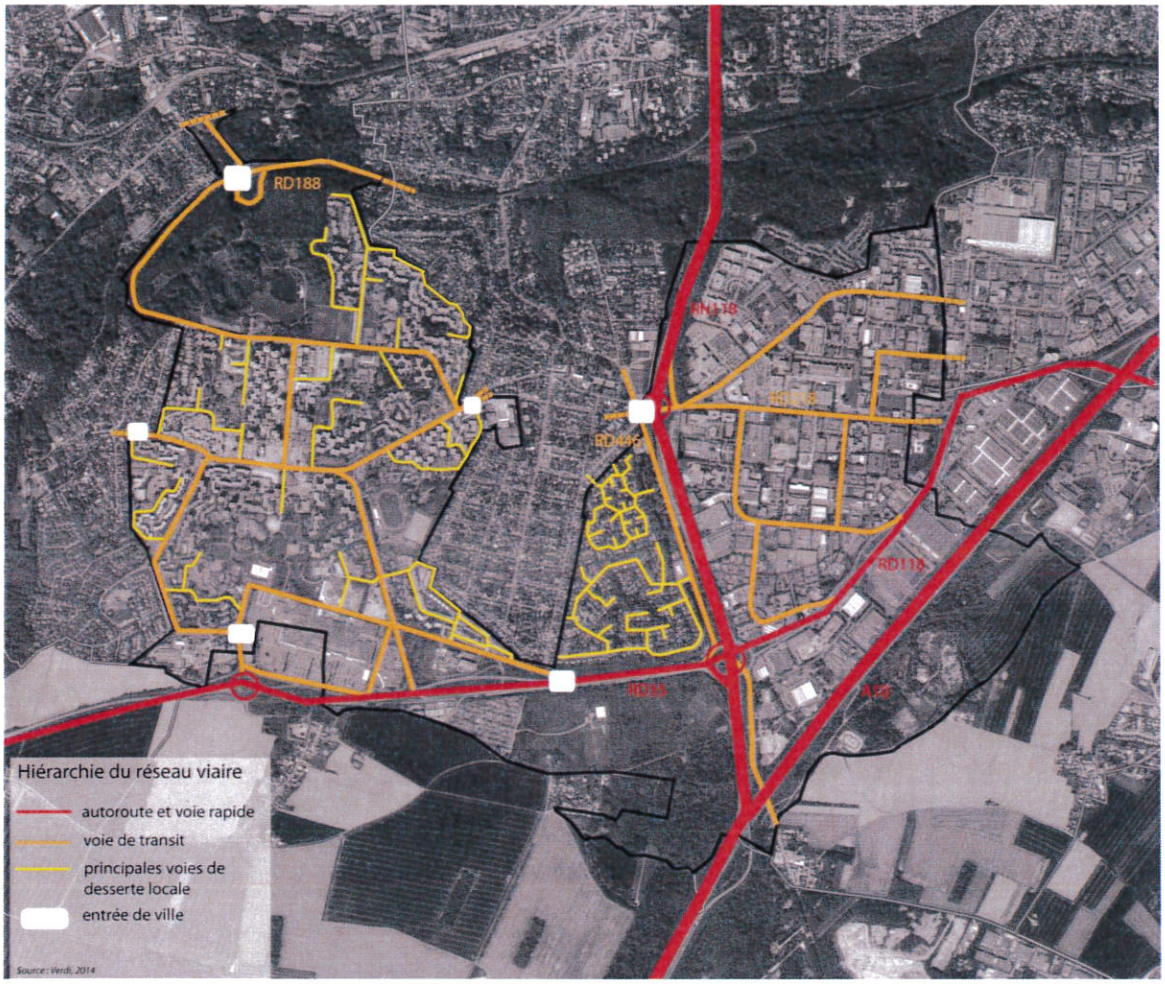
1. Les grandes voies de transit : l'autoroute et les voies rapides

La commune des Ulis est le carrefour incontesté de grandes infrastructures routières. Ainsi, sur le territoire communal, se croisent ou se superposent deux voies rapides ou autoroutières : l'A10 et la RN118, et un axe de transit départemental aménagé en double voies (axe RD118 et 35).

Ces voiries rapides assurent à la fois les échanges nationaux entre Paris et la province profitables au rayonnement du pôle d'activités de Courtaboeuf, et d'importantes liaisons tangentielles Est-Ouest, dont l'accès à Evry par l'intermédiaire de la Francilienne.

Localement, l'A10 relie Villebon-sur-Yvette au Nord des Ulis et Saint-Jean-de-Beauregard / Marcoussis au Sud ; la RN 118 traverse Orsay au Nord et rejoint l'A10 au Sud.

HIERARCHIE DU RESEAU VIAIRE SUR LE TERRITOIRE DES ULIS



La RN118 fait fonction de pénétrante de l'ouest de Paris ainsi que de rocade en continuité de la Francilienne. Elle constitue le seul franchissement « rapide » de la vallée pour accéder au plateau de Saclay.

La RN 118, voie express, sépare les parties ouest et l'est du territoire Ulissien de la ville qui ne sont reliés que par :

- l'échangeur de type autoroutier RN 118 / RD 35 (le « ring des Ulis ») inaccessible aux piétons et cycles,
- la rue de la Ferme, voie communale d'Orsay qui débouche sur l'échangeur de Mondétour.

La RD 35 prolongée par le RD118, voie à grande circulation, de type 2x2 voies, est appelée le « ring des Ulis ». Cette liaison de pôle à pôle assure, d'une part, les échanges est-ouest entre le plateau de Limours et les Yvelines, et d'autre part (avec la RD 59), les liaisons vers Massy-Palaiseau.

Ces voies sont saturées aux heures de pointe. Le nœud routier du ring des Ulis est un point noir de circulation.

2. Les voies de transit

La RD 188, qui constitue la limite nord-ouest du territoire communal, assure l'accès nord de la ville à partir de la RN 118 sur la commune d'Orsay, ainsi que de l'autoroute A10 à Villebon-sur-Yvette, par la vallée de l'Yvette. Elle est interdite aux véhicules de plus de 3,5 t, excluant les poids lourds ainsi que les véhicules de transport en commun.

La RD 218 irrigue le parc d'activités de Courtaboeuf et la relie à la RD 118 et à la RN 118 par l'échangeur de Mondétour.

La RD 446, axe nord-sud, longe la RN118 sur le territoire des Ulis. Elle permet de relier la vallée et de rejoindre le plateau de Saclay en coupant la vallée de l'Yvette par le centre d'Orsay. Vers le sud, elle relie la commune des Ulis au plateau de Nozay-Marcoussis et à la RN 20 mais sa continuité est fortement perturbée par l'échangeur du ring des Ulis..

3. Le réseau de desserte local

Le réseau communal est de type arborescent. Il est structuré à partir de grandes avenues et se caractérise par de nombreuses voies en impasse.

Conçu selon le principe de la séparation des modes de déplacement, il a été calibré et aménagé pour écouler un trafic essentiellement automobile.



Avenue des Cévennes

Dans presque toute la ville les croisements des avenues structurantes sont traités par des ronds-points.

Il existe également des ruptures d'itinéraires communaux dues aux nombreux clivages du tissu urbain et l'hermétisme des limites communales. Le résultat se traduit par l'emprunt systématique des grandes avenues et de la voirie de transit pour se déplacer entre les quartiers et les différentes entités de la ville.

Ainsi, l'avenue de Bourgogne, prolongée par la rue de la Ferme sur Orsay, est la seule voie communale permettant aux ulissiens de se rendre au pôle de Courtaboeuf. L'autre lien entre la ville et son pôle d'emplois est l'échangeur routier du Ring.

Au delà des problèmes de déplacements, et sans contester pour autant la remarquable sécurisation des déplacements piétonniers sur la dalle, la configuration du réseau communal génère aussi, pour sa part, des effets de coupure dans la ville bien que les aménagements réalisés ces dernières années tendent à améliorer les circulations (aujourd'hui seule l'avenue des Cévennes présente encore un terre-plein central muni d'un séparateur empêchant tout franchissement de la voie par les piétons ainsi que les tourne à gauche par les voitures).

La ségrégation des différents modes de circulation (voitures, deux roues, piétons) participe au retranchement des quartiers sur eux-mêmes et prive la rue, et principalement le centre-ville, d'une forme d'animation nécessaire à son attractivité.

4. Les entrées de ville

Le manque de perméabilité du tissu urbanisé sur les limites communales a pour effet de concentrer le trafic sur les entrées de ville.

Les automobilistes pénètrent dans la partie ouest de la ville des Ulis par cinq avenues :

L'entrée nord par l'avenue de Normandie. En crête de coteau, l'entrée nord se fait par l'avenue de Normandie, qui prolonge la RN 188, Elle est très utilisée par les ulissiens venant de Paris par la RN 118.

L'entrée ouest par l'avenue d'Anjou. Cette entrée permet une communication avec des lotissements résidentiels de Bures et une descente dans la vallée à Bures. Aménagée très récemment, c'est la moins circulée ; elle a un caractère confidentiel.

L'entrée est par l'avenue de Bourgogne. Dans le prolongement de la rue de la Ferme sur Orsay, c'est la seule réelle percée dans la limite communale d'Orsay. Pour les Ulissiens l'avenue de la Ferme est, après la RD35 et l'échangeur du ring des Ulis, un moyen d'accès à Courtaboeuf. Cette voirie communale constitue aussi l'unique liaison praticable par les circulations douces entre la ville et le parc d'activités.

L'entrée sud-ouest par l'avenue de Dordogne, à proximité du centre commercial Ulis 2. Cette voie reçoit d'importants mouvements pendulaires de circulations provenant des communes du plateau de Limours et se dirigeant vers la vallée ou le plateau de Saclay ; ces usagers cherchent à éviter le ring des Ulis saturé aux heures de pointe.

L'entrée sud-est, par l'avenue de Provence. Cette entrée s'effectue par l'avenue de Provence, raccordée sur la RD 35. Elle est moins chargée en trafic mais constitue néanmoins un élément fort de l'image de la ville. En effet, c'est généralement l'entrée des visiteurs, souvent celle de la clientèle du centre commercial Ulis 2 ainsi que des personnes travaillant sur le parc d'activités de Courtaboeuf. Toutefois, son rôle d'entrée principale pour les visiteurs n'est pas valorisé par un traitement urbain et paysager de qualité.

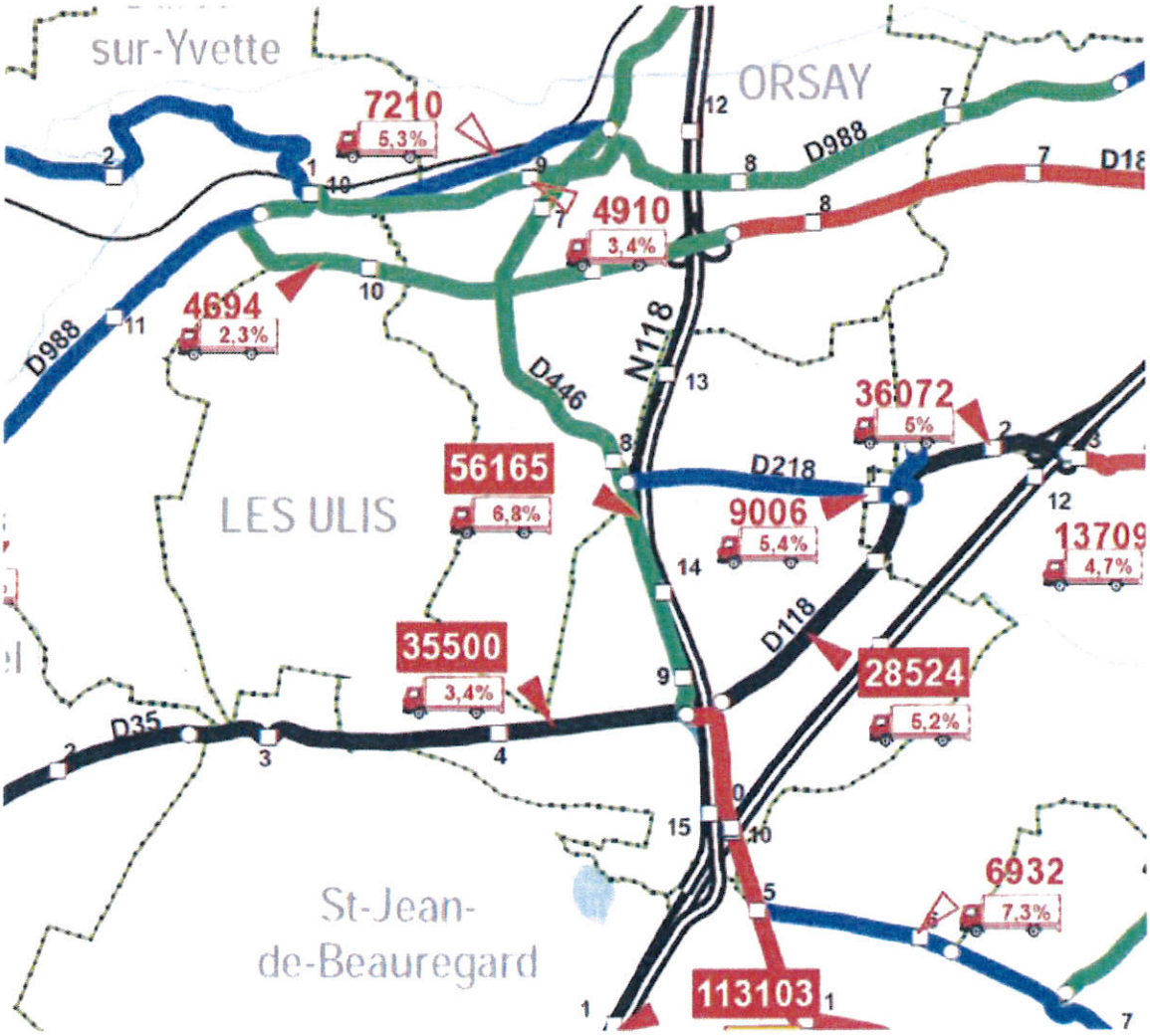
Les entrées dans la partie est de la ville par le parc d'activités de Courtaboeuf ne sont pas marquées. Les limites du territoire ulissien s'effacent au profit du pôle intercommunal.

5. Le trafic routier

Le Conseil départemental de l'Essonne et la Direction interdépartementale des routes d'Ile-de-France indiquent sur le territoire communal des Ulis les données de trafic suivantes sur les routes départementales :

- RD35 : 35 500 véhicules/jour dont 3,4 % de poids lourds
- RD118 : 28 524 véhicules/jour dont 5,2 % de poids lourds
- RD188 : 4 694 véhicules/jour dont 2,3 % de poids lourds
- RD218 : 9 006 véhicules/jour dont 5,4 % de poids lourds
- RD446 : 4 910 véhicules/jour dont 3,4 % de poids lourds
- RD988 : 8 548 véhicules/jour dont 2,4 % de poids lourds

La RN118 présente un trafic de 56 165 véhicules/jour dont 6,8 % de poids lourds.



Source : Carte « *Trafic routier en Essonne – Mise à jour 2015 – Conseil départemental de l'Essonne et Direction Interdépartementale des Routes d'Ile-de-France* »

6. Le Schéma directeur de la voirie départementale (SDVD) 2020

Le département de l'Essonne a adopté, par délibération du 30 septembre 2013, le Schéma Directeur de la Voirie Départementale (SDVD) 2020 qui définit sa politique d'intervention sur le réseau routier départemental, c'est-à-dire son aménagement, son entretien et son exploitation.

Aux Ulis, le réseau routier départemental est structuré par les RD 35, RD 188 et RD 988 qui relèvent du réseau de catégorie 1 (liaisons de pôle à pôle) et les RD 218 et RD 446 qui relèvent du réseau de catégorie 2 (réseau d'accompagnement).

B. Le transport des marchandises

Les grands pôles de convergence du transport des marchandises sur la commune des Ulis sont le parc d'activités de Courtaboeuf et le Centre Commercial Ulis 2, tous deux accessibles directement à partir des grands axes routiers nationaux et départementaux A10, RN118, RD 35, RD118, RN446, sachant cependant que les entrées de ville : nord par la RN 188 et ouest par la rue de la Ferme sur Orsay, sont interdites aux véhicules de plus de 3,5t.

Ces pôles qui génèrent une importante circulation de poids lourds, pendant la nuit ou très tôt le matin pour Ulis 2, sont géographiquement excentrés par rapport à la ville. De ce fait, leur desserte ne perturbe pas directement les quartiers d'habitation et les horaires de livraison ne sont pas réglementés à ce jour.

Les livraisons du Centre Commercial Ulis 2 s'effectuent par l'avenue de l'Aubrac. Cette voie, qui sert aussi de terminus aux lignes de transport en commun, présente des difficultés de circulation importantes dues au mélange de la circulation et de l'attente des poids lourds et des bus et au stationnement non organisé de véhicules particuliers.

Elle n'est pas non plus adaptée aux piétons et notamment aux ulissiens qui la traversent quotidiennement pour aller à pied au centre commercial. Enfin l'avenue de l'Aubrac, qui longe la façade arrière du centre commercial régional et le relie à la ville, souffre d'un important déficit d'image.

L'avenue de l'Aubrac cumule de nombreuses fonctions. Elle sert d'accès pour les livraisons du Centre Commercial Ulis 2, de terminus pour les bus et d'accès piétonnier au centre commercial pour les ulissiens. L'utilisation de l'avenue dans ses diverses fonctions de circulation, mais aussi dans son rôle de jonction entre la ville et le centre commercial sont à prendre en compte dans le PLU.

Les autres pôles de convergence des marchandises sont les quatre centres commerciaux de proximité :

- le cœur de ville
- Courdimanche,
- les Amonts
- la Treille.

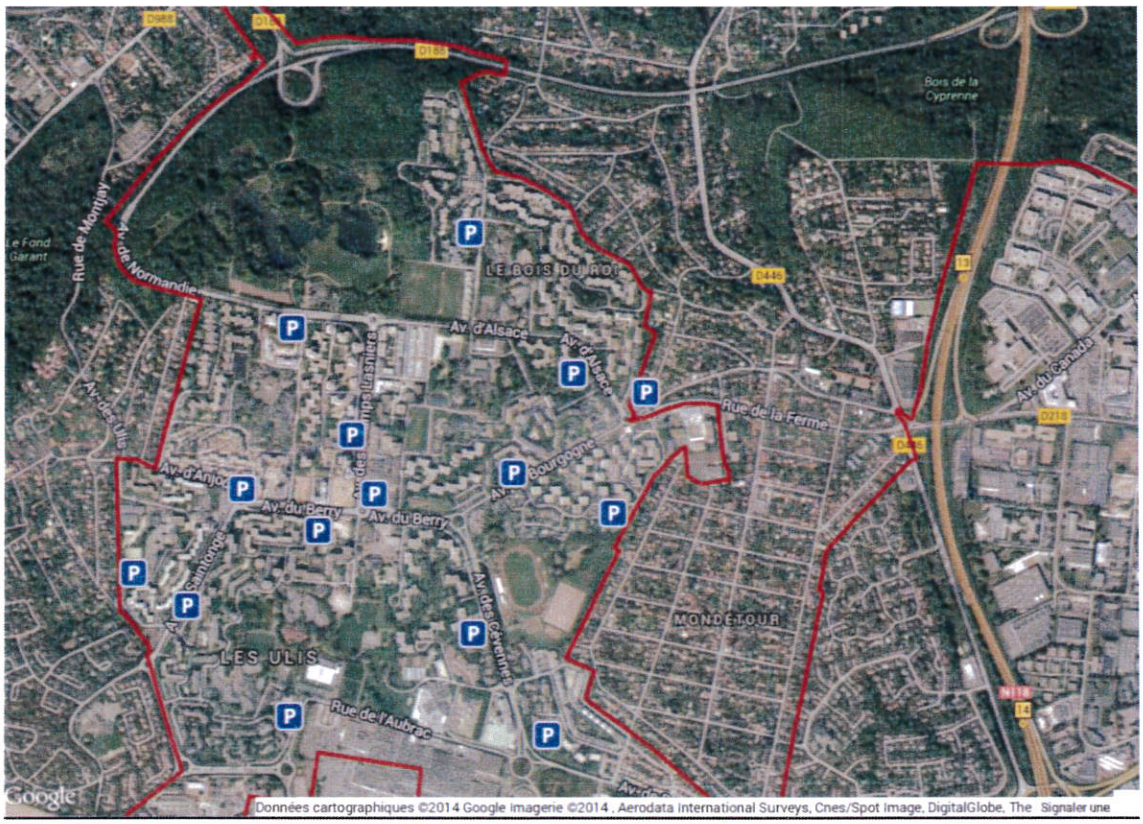
Ces centres sont placés sur les grandes avenues structurantes de la commune calibrées pour le transit automobile. Leur approvisionnement se fait sans grande incursion dans les résidences, relativement isolées de la circulation par le système de dalles.

Les interdictions aux véhicules de plus de 3,5 t, en vigueur sur la RN188 et la rue de la Ferme, imposent cependant aux camions d'entrer dans la commune par le sud.

Enfin le marché forain, trois fois par semaine en centre-ville. Pendant la durée du marché, les camions de livraisons stationnent sur un parking aménagé à cet effet rue du Morvan à environ 200 mètres qui convient à cet usage.

C. L'offre de stationnement

Le stationnement conçu selon dans cette logique de résidence.



- **Alsace**
- **Anjou**
- **Ardennes**
- **Aunis**
- **Béarn**
- **Bourgogne**
- **Cévennes**
- **Champagne**
- **Champs Lasniers**
- **Franche-Comté**
- **Ile-de-France**
- **Normandie**
- **Périgord**
- **Saintonge**
- **Ventoux**

- **Place de la liberté**

1. Le stationnement résidentiel

La ville est équipée de nombreux parkings souterrains ; ce principe avait été retenu par les concepteurs pour libérer un maximum d'espace d'agrément autour des immeubles d'habitation.

Ainsi le stationnement résidentiel comprend 7 830 places en sous-sol contre 3 438 en surface, c'est-à-dire un ratio d'environ 1,2 places par logement.

Cependant, dans plusieurs résidences du parc social, les parkings en sous-sol sont très peu utilisés pour des raisons d'insécurités réelles ou ressenties.

Cette situation persiste dans certains quartiers malgré les travaux de réhabilitation réalisés et les mesures de sécurisation prises. Par exemple le parking de la résidence du Bosquet ne dépasse pas un taux d'occupation de 10 à 20% et ce constat est justifié par les actes de vandalisme qui n'ont pas régressé de manière assez significative après les travaux effectués.

La sous occupation de plusieurs parkings souterrains qui se traduit par un stationnement anarchique en surface, est un problème crucial pour la ville. Il convient de préciser, qu'aux Ulis, l'espace public de la rue et ses dépendances s'étend jusqu'aux pieds des immeubles, sans démarcation particulière, ce qui donne une certaine ampleur à l'envahissement et à la dévalorisation de l'espace.







Intégration paysagère des accès au stationnement souterrain dans une résidence

2. Le centre-ville

La ville des Ulis dispose aussi de plusieurs parkings ouverts au public et gratuits, dont les deux plus importants sont situés dans le centre-ville :

- le parking de la mairie situé en centre-ville sous la dalle. Il compte 131 places (+ 11 illicites) auxquelles s'ajoutent 53 places extérieures rue du Morvan. Dans la journée, ce parc est pratiquement toujours complet, particulièrement les jours de marché forain. Celui-ci se tient 3 matins par semaine sur la place de la Liberté.

- le parking de la Place de la Liberté : 120 places en souterrain. Accessible depuis la place de la Liberté, ce parking est gratuit. Il est très utilisé des jours de marché. Place de la Liberté, il existe également 20 places de stationnement situées sur le côté ouest de la place, devant les commerces (en zone rouge : gratuit 30 mn).

Dans le cadre du projet cœur de ville, un nouveau parking public sera réalisé au niveau de l'ilot J (d'une vingtaine de places) et le parking des Millepertuis (44 places), fermé actuellement sera réhabilité.

Il existe également des emplacements de stationnement le long de l'avenue des Champs Lasniers et de l'avenue du Berry qui sont quotidiennement utilisés.

3. Les centres commerciaux de quartier

Des difficultés d'accès existent, notamment sur Courdimanche où le flux de clientèle potentielle venant de l'avenue de Bourgogne en direction d'Orsay doit s'engager dans l'avenue d'Alsace, soit pour se garer sur le parking des Bathes, soit pour faire demi-tour afin d'accéder aux places en zone bleue. Ces contraintes favorisent une évasion de la clientèle potentielle du site.

Les difficultés d'accès aux places de stationnement des centres commerciaux de quartiers, notamment celui de Courdimanche, constituent des freins à l'utilisation des commerces par la clientèle de passage.

4. Les abords du Parc Nord

Le stationnement aux abords des entrées principales du parc n'étant pas prévu, il s'effectue principalement sur les boulevards de Normandie et d'Alsace. Bien que les visiteurs du parc arrivent souvent à pied, les capacités de stationnement se révèlent insuffisantes notamment le week-end.

5. Les parcs relais

Les parcs relais sont situés à proximité des gares à destination des usagers des transports en commun. On en compte 9 sur le territoire de l'ancienne CAPS.

Gare	Zone - Réseau	Nombre de place	Prix
Massy-Palaiseau	Zone 4 - RER B, RER C	564	
Palaiseau	Zone 4 - RER B	153	Gratuit
Palaiseau Villebon	Zone 4 - RER B	60	Gratuit
Le Guichet	Zone 5 - RER B	36	Gratuit
Orsay-Ville	Zone 5 - RER B	Parking couvert :330 Boulevard Dubreuil : 30 places	Horaire : 0,80 € / Mensuel : 66,95 €
Bures-sur-Yvette	Zone 5 - RER B	80	Gratuit
La Hacquinière	Zone 5 - RER B	92	Gratuit
Gif-sur-Yvette	Zone 5 - RER B	165	Demi-journée : 1,50 €, journée : 2,50€, 7 jours : 10 €, Mensuel : 30 €
Courcelles-sur-Yvette	Zone 5 - RER B	80	Demi-journée : 1,50 €, journée : 2,50€, 7 jours : 10 €, Mensuel : 30 €

Source : Mobicaps

6. Les possibilité de mutualisation des parkings

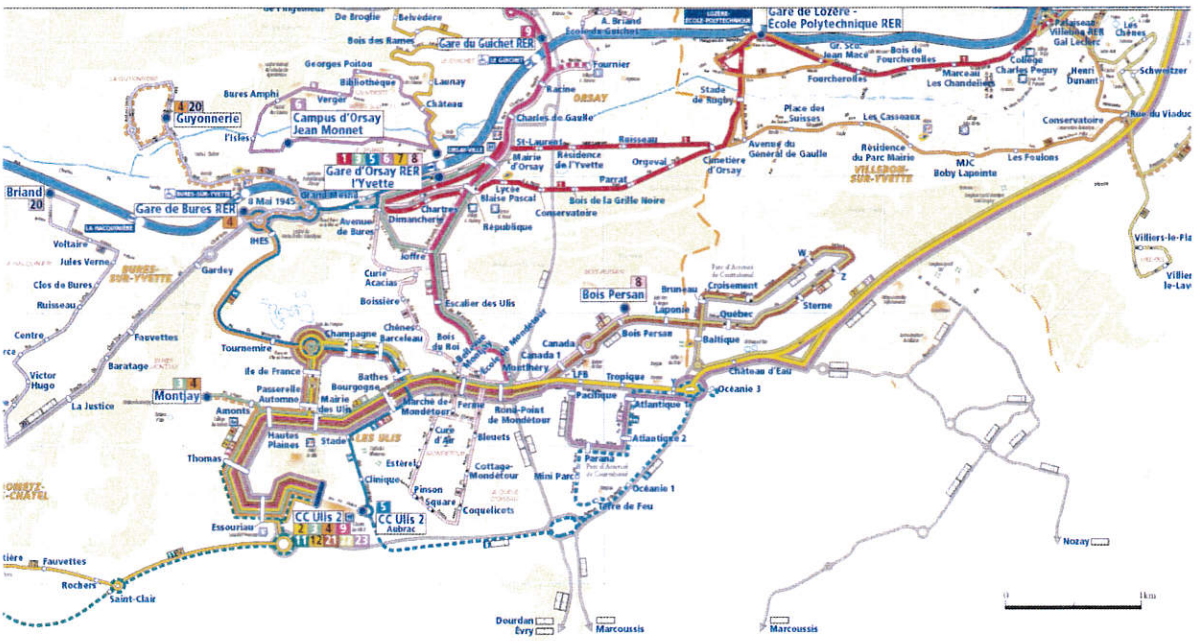
Les parkings à disposition des usagers autours des commerces peuvent faire l'objet d'une mutualisation. Ils peuvent être utilisés par les habitants le soir après la fermeture des commerces et par les utilisateurs des commerces le jour. La gratuité des parkings permet d'autant plus cette mutualisation. Les limites de temps imposées notamment sur le parking de la place de la liberté permettent d'assurer un roulement de l'utilisation des places de parking.

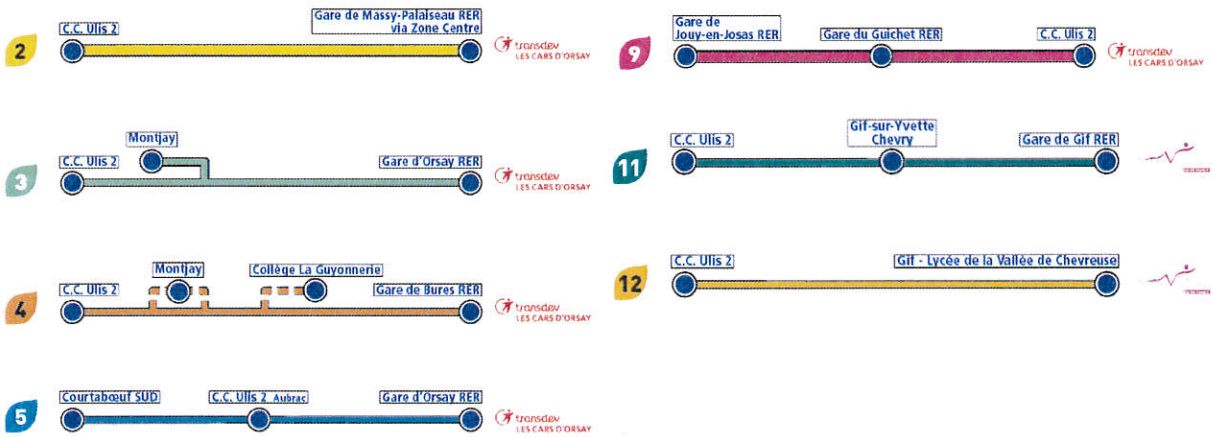
D. Les transports en commun

1. Le réseau bus

Le réseau urbain des Ulis fonctionne, à partir du Centre Commercial Ulis 2, en rabattement sur les gares RER de Bures sur Yvette, d'Orsay (ligne B) ainsi que de Massy-Palaiseau (lignes B et C) et TGV de Massy.

PLAN DU RESEAU DE BUS





Le réseau urbain de la commune couvre la totalité du territoire communal avec un bon maillage d'arrêts de bus, à l'exception du quartier pavillonnaire de la Queue d'Oiseau enclavé dans Orsay, ainsi que des quartiers des Vignes de Bures, de la Treille, des Pampres et du Bois du Roi.

LOCALISATION DES ARRETS DE BUS



Source : Ville des Ulis, googlemaps

Plusieurs lignes interurbaines, convergent vers Les Ulis, notamment vers les pôles de Courtaboeuf et du Centre Commercial Régional Ulis 2 et vers les établissements scolaires de la commune (principalement le lycée d'enseignement général et technique de l'Essouriau).

Le réseau des lignes interurbaines est dense : il permet de relier Les Ulis à la gare de Massy-Palaiseau, aux pôles de Dourdan, Evry et Vélizy ainsi qu'à Limours, au plateau de Nozay-Marcoussis et au plateau de Saclay.

L'ensemble du réseau urbain ne dispose pas de section en site propre. Il souffre donc de problèmes d'irrégularités aux heures de pointe de circulation. De plus, l'interdiction de la RN 188 aux véhicules de plus de 3,5 t constitue un obstacle au bon fonctionnement de la ligne 06 02 en rabattement sur la gare de Massy-Palaiseau.

La fréquence et les plages horaires de desserte se sont améliorées ces dernières années. Il reste cependant des manques pour les ulissiens travaillant en horaires décalés et qui ne disposent pas d'un véhicule particulier.

2. Le réseau ferré

La commune ne dispose pas de réseau ferré sur son territoire. La voie ferrée la plus proche est la ligne RER B, qui sillonne dans la vallée de l'Yvette : elle dessert, en direction de Paris, la gare multimodale de Massy-Palaiseau, qui permet l'accès au réseau RER C et à la gare TGV de Massy.

Elle a pour terminus Saint Rémy les Chevreuse vers l'ouest et Roissy-aéroport Charles de Gaulle et Mitry Claye au Nord via Paris/Gare du Nord. Les deux arrêts les plus proches des Ulis sont :

La gare de Bures sur Yvette. Elle est à 1 kilomètre du centre des Ulis et à environ 10 minutes par les transports en commun (bus). Elle est équipée d'un parc de stationnement de 80 places au sol gratuites qui devrait être supprimé du fait d'un projet de construction. Se pose la question d'un nouvel emplacement pour le stationnement. La commune des Ulis mène actuellement une réflexion dans ce sens sur son territoire.

Les fréquences des trains sont, en semaine, de l'ordre de 12 à 15 minutes aux heures de pointe et de 30 minutes dans la journée.

La gare d'Orsay. Elle est à 2 kilomètres du centre ville des Ulis, soit environ 10/15 minutes, et à 15/20 minutes de Courtaboeuf par les transports en commun, selon les arrêts. La gare est équipée d'un parc de stationnement en silo contenant 330 places payantes. Les fréquences des trains sont, en semaine, de l'ordre de 5 à 7 minutes et de 30 minutes dans la journée.

Malgré la proximité relative de ces deux gares (qui posent des problèmes de stationnement), les ulissiens préfèrent accéder directement à la gare multimodale de Massy.

La commune est desservie par des réseaux de transports en commun de bus interurbains relativement denses.

Le pôle multimodal de Massy et l'aéroport d'Orly.



La commune des Ulis est à moins de 10 kilomètres de la gare d'interconnexion des TGV de Massy et à environ 16 kilomètres d'Orly. Les liens avec ces pôles se font par la route ou par le fer. Les liaisons avec la gare de Massy (TGV et RER B et C) s'effectuent, soit par la route (A10 ou RN 188) mais en l'absence de site propre, les bus sont bloqués dans le réseau routier saturé aux heures de pointe ; soit par le fer mais, faute de gare ferrée sur la commune des Ulis il faut accéder aux gares RER B de Bures ou d'Orsay par la route.

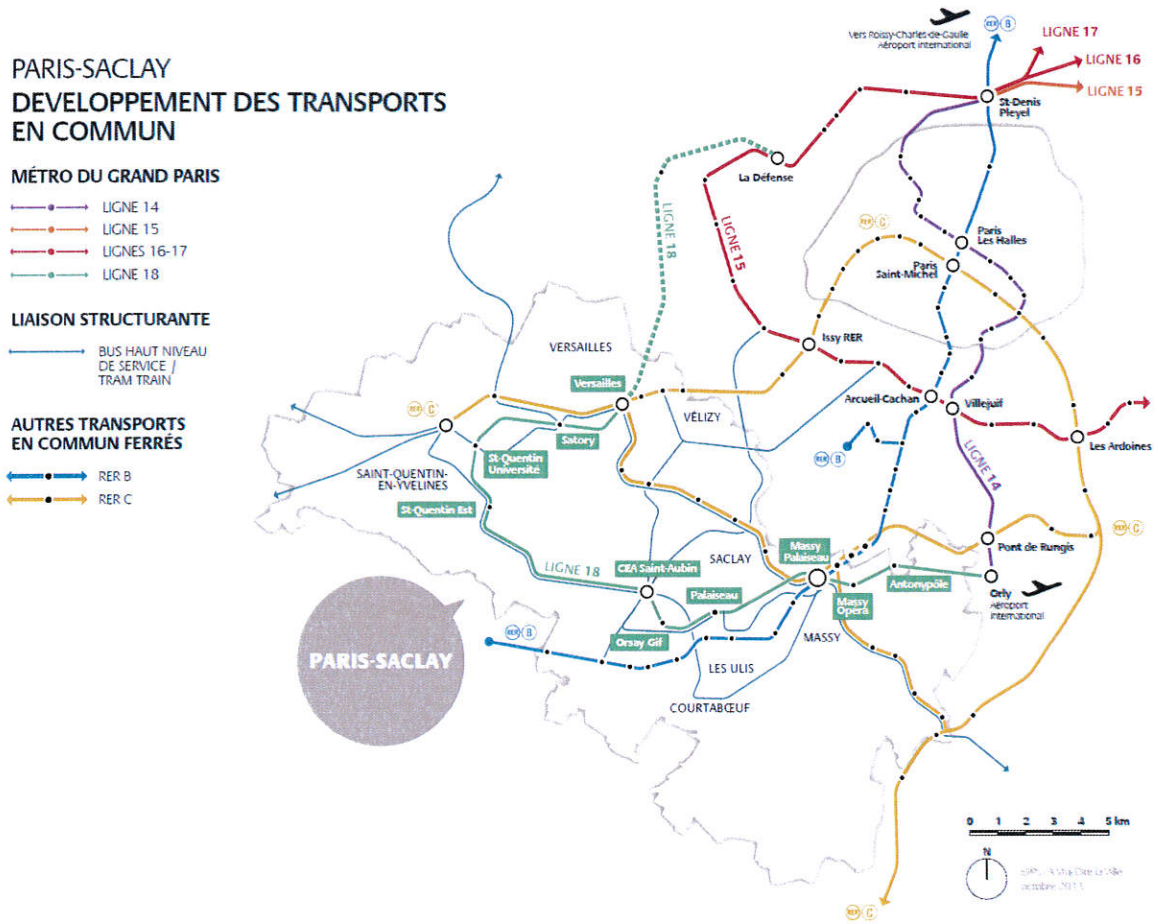
La liaison avec Orly s'effectue, soit par la route (A10 et A86), encombrée aux heures de pointes, soit par le fer. Dans ce cas, il faut accéder aux gares RER B de Bures ou d'Orsay puis prendre le ORLYVAL à Antony.

3. Des projets de transports en commun qui ne répondent pas à l'ensemble des besoins en mobilité

Le projet de TCSP Massy - Les Ulis tel que présenté aujourd'hui s'arrête à hauteur du cœur de Ville. Aucune liaison ne semble prévue vers le plateau de Saclay et les stations du Grand Paris Express ni vers les gares d'Orsay ou de Bures, plus proche que la gare de Massy-Palaiseau.

Bien qu'irriguant le parc d'activités de Courtaboeuf, il aurait été intéressant que ce Projet de TCSP puisse relier les habitants (employés et étudiants) des Ulis – ville la plus densément peuplée du territoire de l'ancienne communauté d'agglomération du Plateau de Saclay - au cœur de la vallée de l'Yvette et au plateau de Saclay.

PROJETS DE DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN



E. Les modes doux

1. Les itinéraires de grande randonnée

Il n'existe pas de chemin de grande randonnée sur la commune des Ulis.

Le plus proche est le GR de Pays du Hurepoix. Il passe au sud de la commune sur la commune de St Jean de Beauregard, contourne Les Ulis par l'ouest, puis traverse l'Yvette à Gif-sur-Yvette pour rejoindre le plateau de Saclay.

Un autre GR de Pays : la Ceinture Verte de l'Ile de France, beaucoup plus éloigné, passe à l'est des Ulis, il descend du plateau de Saclay, franchit la vallée de l'Yvette et contourne largement la commune par l'est sur Villebon et Villejust. Un maillage de sentiers secondaires jalonnés raccorde Les Ulis à ces deux GR.

Deux sentiers secondaires traversent la commune, il s'agit de passages en milieu urbain :

- le sentier nord-sud vient de la vallée de l'Yvette, il traverse le Parc Nord, se poursuit entre les tours de l'îlot des Bergères, franchit l'avenue du Berry, passe sur la dalle devant la mairie, contourne le Parc Urbain par l'est, arrive au giratoire d'accès du centre commercial Ulis 2, et franchit la RD 35 (passage inférieur) pour rejoindre le GR de Pays du Hurepoix à St-Jean-de-Beauregard. Ce parcours n'est pas interrompu dans la traversée de la ville mais il n'est pas toujours balisé.

- le sentier est-ouest est raccordé à l'ouest sur le GR de Pays du Hurepoix à Gometz le Châtel, il longe l'avenue de Dordogne, contourne le poste EDF par le nord, franchit l'avenue des Cévennes au Mas Laurent, traverse le lotissement de Mondétour puis le nord de la Queue d'Oiseau, franchit la RN 118, longe l'avenue du Canada pour aboutir sur les sentiers du Bois Persan dans Orsay, raccordés au GR de la ceinture verte de l'Ile de France. Ce parcours n'est pas interrompu dans la ville mais il n'est pas toujours indiqué.

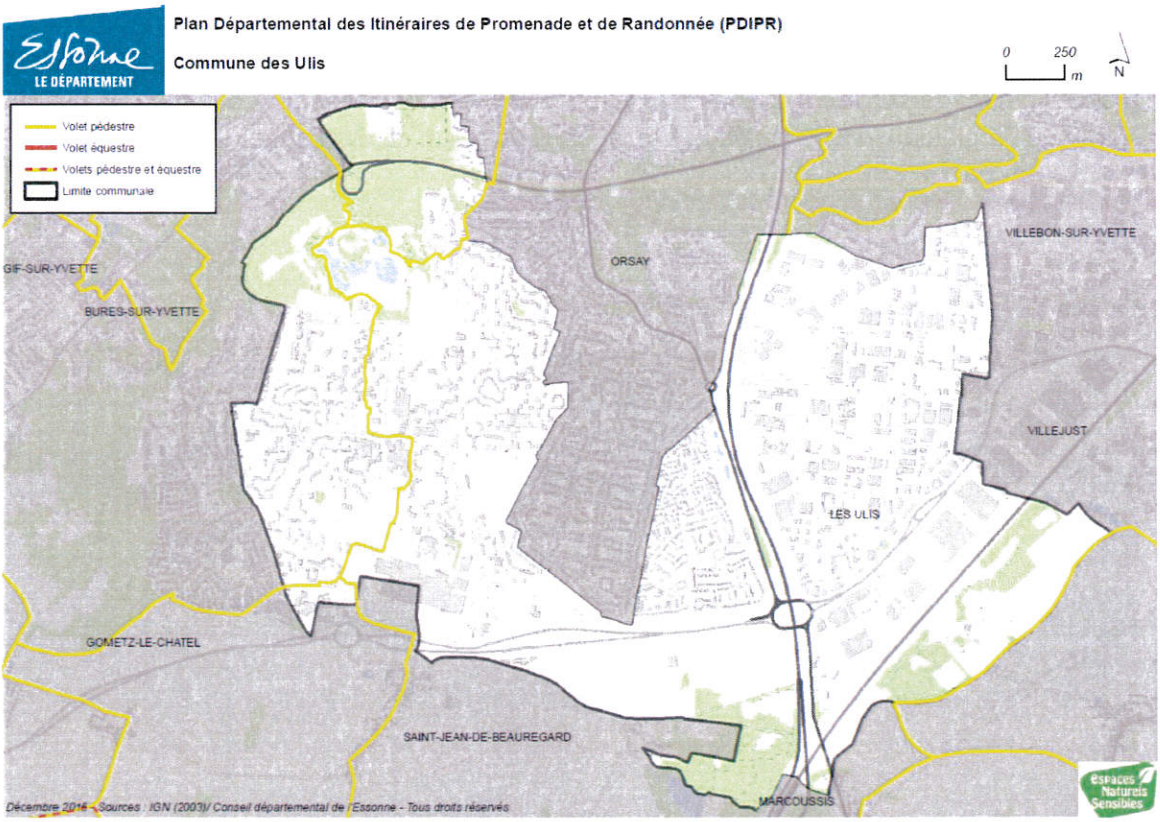
La commune est également traversée par la coulée verte de l'Yvette qui est un tracé exclusivement réservé aux circulations douces. En connexion avec la coulée verte du Sud parisien, son tracé passe par le Parc Nord des Ulis avant de rejoindre le tracé existant situé sur Bures-sur-Yvette et Gometz-le-Châtel.

La préservation et la mise en valeur de certains tronçons de ces cheminements urbains ainsi que leurs raccordements au maillage piétonnier de la ville sont prévus par le PLU.

2. Le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

La commune des Ulis est inscrite au PDIPR suite à une délibération communale en date du 22 mars 2002 et à une délibération communale en date du 24 juin 2002.

La carte ci-dessous indique la présence de voies pédestres traversant la partie Ouest du territoire du Nord au Sud, passant notamment par le parc des Ulis et empruntant un chemin qui longe le Sud-est du territoire. Ces voies relient les espaces verts des communes voisines.



3. Le plan des circulations douces à l'échelle communautaire

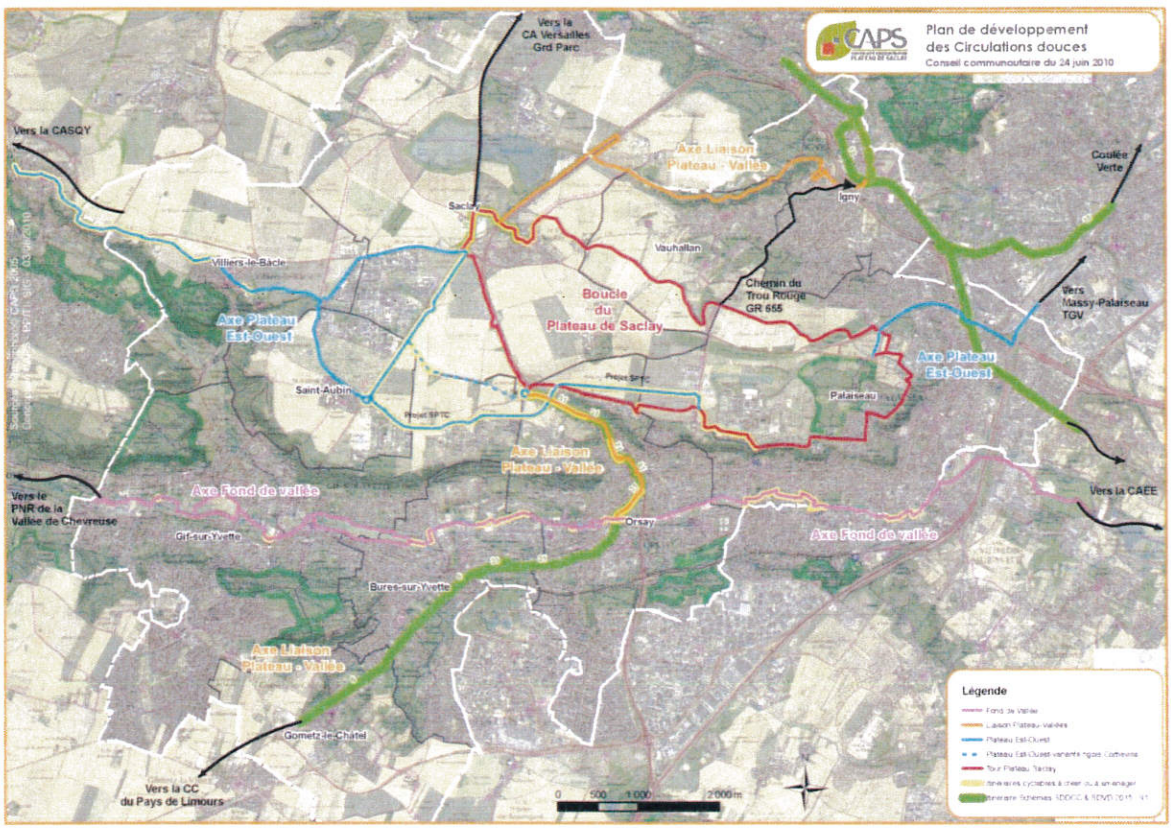
La CAPS a adopté en 2007 un schéma de principe des circulations douces (SPCD). Ce schéma propose un diagnostic exhaustif des besoins en circulations douces pour l'ensemble du territoire de la CAPS (Source : www.caps.fr).

L'objectif est de créer un cheminement reliant les établissements de recherche ou de formation, les centres de vies et les lieux de travail, tout en sécurisant les circulations douces par rapport au trafic automobile. A terme ce sont 133 km d'itinéraires doux qui parcourront le territoire communautaire.

Le Plan de Développement des Circulations Douces, adopté en juin 2010, fait suite au SPCD prévoit l'aménagement de 4 itinéraires (Est-ouest en fond de vallée, Est-ouest sur le plateau, Nord-sud de plateau vers la vallée et La boucle du plateau de Saclay).

Aucun de ces itinéraires ne traverse le territoire des Ulis.

PLAN DE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES



4. Le réseau local

Dans la partie ouest des Ulis, le principe de séparation des automobiles et des piétons a donné la dalle aux piétons. Les continuités de parcours sont assurées par des passerelles franchissant les avenues. De ce fait, les déplacements des habitants, et surtout ceux des enfants, sont sécurisés. Appréciés par les ulissiens, les cheminements sur la dalle ne sont pas toujours clairement identifiables pour le visiteur.

L'espace de la dalle répond à l'origine à une double fonction : les circulations piétonnes à l'échelle de la ville, et la vie intérieure des résidences. Les projets de renouvellement urbain finalisé ou en cours tendent à casser un ensemble de dalles pour remettre le piéton au niveau de la rue.





Cheminement piéton en cœur de résidence



Le cheminement sur dalle et les passerelles



La distinction cheminement doux / routier

D'un point de vue général, le réseau cyclable existant se heurte aux mêmes difficultés que celles des continuités piétonnes, c'est-à dire les ruptures de parcours imposées par les grandes infrastructures routières totalement inadaptées aux modes doux de circulation.

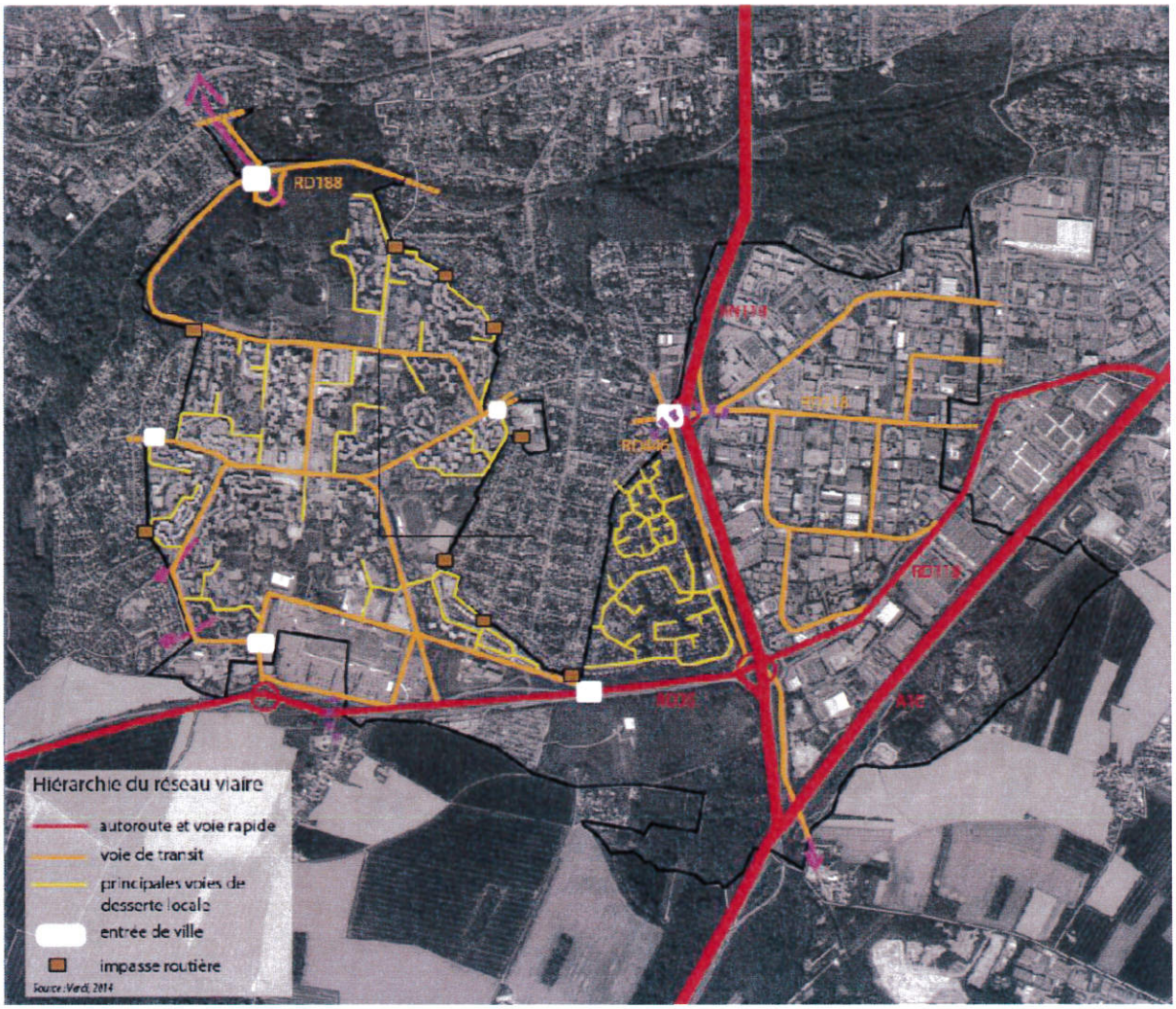
Aujourd'hui, le réseau cyclable de la commune se présente donc par tronçons, à l'exception de l'avenue de Bourgogne traitée dans sa totalité. Ceux-ci sont aménagés systématiquement au fur et à mesure des opérations de requalification de voiries afin de créer un maillage de qualité sur le territoire communal.

F. Un enclavement physique du territoire à résoudre

La ville des Ulis est aujourd'hui un territoire éclaté en 6 entités, coupée physiquement: la ville des habitants à l'ouest, le secteur résidentiel de la queue de l'Oiseau, la zone d'emploi, le sud du parc d'activités de Courtaboeuf entre la RD118 et l'A10, le Parc Sud et l'Orme à Moineaux.

Le territoire communal est en effet morcelé par les grandes infrastructures routières infranchissables par le piéton. Ainsi, ces clivages routiers ne permettent pas de continuité des itinéraires piétonniers ou cycles, notamment entre la ville et le parc d'activités, entre la ville et les équipements sportifs du Parc Sud et le cimetière de l'Orme à Moineaux.

RUPTURE, IMPASSES ET INFRANCHISSEMENT



L'hermétisme des limites territoriales (voies en impasses notamment vers les communes voisines d'Orsay et Bures en particulier) est particulièrement préjudiciable pour le fonctionnement communal. Compte tenu du défaut de maillage, les axes routiers de transit sont utilisés pour la desserte de proximité et le transit local. Outre les allongements de

parcours qu'ils imposent aux habitants, ces axes routiers sont inadaptés voire inaccessibles aux piétons et aux deux roues.

Inversement, leur saturation aux heures de pointe incite les usagers en transit à emprunter les voies locales, ce qui a pour effet un encombrement du centre ville et du parc d'activités. Sous cet aspect, ils entravent les communications entre les grands secteurs de la ville, cloisonnent un peu plus les quartiers et complexifient encore le fonctionnement urbain.

Le tissu urbain du parc d'activités de Courtaboeuf présente une parfaite continuité avec celui des zones d'activités de Villebon-sur-Yvette et de Villejust, les limites sont peu visibles. Une partie est cependant enclavée entre l'autoroute A 10 et la RD 118. Le manque de perméabilité du tissu urbain du secteur, reconnu attractif d'un point de vue commercial, est source majeure de dysfonctionnement.

Le tissu du secteur de la Queue de l'Oiseau est identique à celui d'Orsay. Les Ulissiens de ce secteur se disent plus volontiers d'Orsay que des Ulis.

La RD 35 prolongée par la RD118 isole le Parc Sud du nord de la ville. Par ses caractéristiques, cette double voie constitue une coupure urbaine très forte. Elle complexifie les échanges avec une partie du parc d'activités de Courtaboeuf et pose la question des possibles programmations urbaines du Parc Sud.

Enfin, le secteur de l'Orme à Moineaux est totalement coupé du centre ville par la RN 118 et l'échangeur autoroutier du ring des Ulis, et séparé du parc d'activités de Courtaboeuf par l'A10. De ce fait, le cimetière intercommunal est difficile d'accès, notamment pour les piétons. Le développement de cette partie de la ville, qui comprend une disponibilité foncière en limite de Villejust, est conditionné par une amélioration de sa desserte.

LA N118 UNE COUPURE FORTE ENTRE L'OUEST ET L'EST DU TERRITOIRE DES ULIS



Si des aménagements de la voirie communale peuvent améliorer le fonctionnement du réseau urbain des Ulis, l'efficacité de ce réseau réside principalement dans la création d'une liaison en site propre entre la ville et son parc d'activités.

Or aujourd'hui, la configuration du territoire communal et notamment la coupure imposée par la RN 118 limitent les possibilités de franchissement de la voie express à l'échangeur du « Ring des Ulis », et à celui de Montétour (hors territoire communal). En outre ces points de passages obligés sont des points durs de circulation.

Synthèse

La commune des Ulis bénéficie d'une très bonne desserte routière. L'hermétisme particulier des limites communales amplifient sa saturation aux heures de pointe et complexifient les déplacements.

Dans sa fonction de voie de transit départementale, l'axe RD 35/118 isole des entités de la ville, dont le « Parc Sud » qui pose question sur sa possible évolution.

Le réseau interurbain de transports en commun desservant la ville des Ulis est relativement dense et le maillage des arrêts de bus est bien réparti, cependant le secteur de la Queue de l'Oiseau ne dispose d'aucune desserte.

L'absence totale de site propre pour les lignes régulières de transports en commun ne permet pas d'offrir un niveau de service comparable en régularité au réseau ferré.

Bien qu'étant à la fois : pénétrée, cernée et proche de grandes infrastructures routières ou ferrées, la commune des Ulis n'est pas desservie efficacement par les transports en commun. Notamment, l'absence d'une liaison en site propre avec la gare de Massy constitue un handicap pour les ulissiens et un frein pour l'évolution du pôle d'activités de Courtaboeuf.

Ces infrastructures de transport routier ont morcelé le territoire en 6 entités physiquement séparées (la ville des habitants à l'ouest, le secteur résidentiel de la queue de l'Oiseau, la zone d'emploi, le sud du parc d'activités de Courtaboeuf entre la RD118 et l'A10, le Parc Sud et l'Orme à Moineaux) et difficilement accessibles aux piétons et aux cycles. Ce qui pose la question de la programmation urbaine sur les secteurs présentant un potentiel foncier.

Si des aménagements de la voirie communale peuvent améliorer le fonctionnement du réseau urbain des Ulis, l'efficacité de ce réseau réside principalement dans la création d'une liaison en site propre entre la ville et le parc d'activités économiques de Courtaboeuf.

Département de l'Essonne (91)

COMMUNE DE

LES ULIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.2. Evaluation environnementale

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLU en date du **18 mai 2017**

Le Maire :

Verdi Ingénierie
99 rue de Vaugirard
75006 PARIS

Sommaire

I. Présentation du contexte du projet 6

1.1. Contexte de l'étude 6

1. 2. Cadre réglementaire 6

1.3. Approche préalable et zone d'étude 8

1.3.1. Contexte administratif et géographique 8

1.3.2. Contexte environnemental 9

1.3.3. Sites Natura 2000 concernés 9

1.3.4. Compléments écologiques 10

II. Analyse des incidences et mesures envisagées 13

2.1. Contexte physique 14

2.1.1. Géomorphologie 14

2.1.2. Sols, sous-sol ..... 17~~16~~

2.1.3. Hydraulique 20

2.2. Qualité de l'eau et réseau d'assainissement 23

2.2.1. Eaux souterraines 23

2.2.2. Eaux de surface et eaux pluviales 25

2.2.3. Eaux usées ..... 30~~29~~

2.3. Contexte écologique ..... 31~~30~~

2.3.1. Biodiversité ..... 31~~30~~

2.3.2. Trame verte et bleue ..... 37~~36~~

2.3.3. Paysage ..... 42~~40~~

2.4. Cadre de vie ..... 44~~42~~

2.5. Air et climat ..... 47~~45~~

2.6. Circulation et transport ..... 49~~46~~

2.7. Déchets ..... 52~~49~~

2.8. Nuisances et risques ..... 53~~50~~

Code de champ modifié

2.8.1. Nuisances et risques pour la santé ..... 53~~50~~
2.8.2. Risques naturels ..... 56~~53~~
2.8.3. Risques technologiques ..... 58~~54~~
2.9. Consommation d'espace ..... 59~~55~~
III. Evaluation d'incidences sur les sites Natura 2000 ..... 65~~61~~
3.1. Localisation des sites Natura 2000 ..... 66~~62~~
3.2. Description du site Natura 2000 du Massif de Rambouillet et zones humides proches 67~~63~~
3.2.1. Caractéristiques du site ..... 67~~63~~
3.2.2. Espèces protégées présentes ..... 69~~65~~
3.2.3. Espèces présentes ..... 69~~65~~
3.3. Description du site Natura 2000 des tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines ..... 70~~66~~
3.3.1. Caractéristiques du site ..... 70~~66~~
3.3.2. Espèces protégées présentes sur le site ..... 72~~68~~
3.3.3. Espèces présentes sur le site ..... 73~~69~~
3.4. Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur les sites Natura 2000 ..... 78~~74~~
IV. Justification au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et des solutions alternatives ..... 81~~77~~
a) Stratégie européenne de Göteborg et stratégie nationale de développement durable. 81~~77~~
b) Protocole de Kyoto et plan climat national ..... 89~~85~~
c) Stratégie nationale de la biodiversité et son plan d'action en urbanisme ..... 94~~90~~
d) Plan de protection de l'atmosphère en Ile-de-France ..... 95~~91~~
e) Plan national d'action contre le bruit (2003) ..... 97~~93~~
f) Programme « Man and Biosphère» ..... 98~~94~~
g) Plan régional pour la qualité de l'air (PRQA, 1999) ..... 104~~100~~
h) Charte régionale pour la biodiversité et des milieux naturels en Ile-de-France ..... 106~~102~~
i) La stratégie régionale pour la biodiversité ..... 107~~103~~

Code de champ modifié

j) Plan Climat Énergie ..... 108~~104~~
k) Les accords de Paris ..... 111~~107~~
V. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables 112~~108~~

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

I. Présentation du contexte du projet

1.1. Contexte de l'étude

La commune de **Les Ulis** (91) dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 25 avril 2003, modifié en 2006 et 2009, révisé en 2012 et 2013. En sa séance du 24 septembre 2014, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU. Cette démarche est nécessaire pour pouvoir proposer des capacités d'urbanisation, satisfaire les besoins de logement, et assurer le développement économique en lien avec les projets déménagement du "plateau de Saclay", mais aussi pour prendre en compte les évolutions du contexte législatif et se mettre en conformité avec les documents supra-communaux (SDRIF, SDAGE, SRCE…).

1. 2. Cadre réglementaire

La Directive européenne 2001/42/CE du 27 juin 2001 est également intitulée "directive ESIE" pour "Evaluation stratégique des incidences sur l'environnement", et vise à compléter la "directive EIE" correspondant aux "Etudes d'incidences sur l'environnement.

Relèvent du régime d'évaluation des incidences Natura 2000, les programmes et projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements (PPTOA)…soumis à un régime d'autorisation au titre des parcs nationaux, des réserves naturelles ou des sites classés… L'élaboration des PLU, pour des communes comprenant sur leur territoire un site Natura 2000, est soumise à une Etude d'incidences Natura 2000, ou plutôt à une Evaluation environnementale stratégique.

Suite à la transposition en droit français de la Directive européenne n°2001/42/CE du 27 juin 2001, les articles L.121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme précisent les dispositions relatives à la procédure d'Evaluation environnementale applicable à certains documents d'urbanisme.

Les principaux objectifs de l'Evaluation environnementale stratégique sont de :

- apprécier les incidences et les enjeux des décisions publiques sur l'environnement pour concevoir un meilleur plan d'urbanisme (PLU), en comparant différentes alternatives ;
- favoriser la participation et l'information du public.

Les PLU concernés par l'Evaluation environnementale stratégique sont :

- les PLU susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 ;
- les PLU non couverts par un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) ayant lui-même fait l'objet d'une Evaluation environnementale stratégique, et qui répondent aux critères de taille, de population, d'ouverture à l'urbanisation, de sensibilité du milieu, tel que définis à l'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme.

Avec la loi Grenelle II, les PLU doivent désormais faire l'objet d'une Evaluation environnementale au cas par cas.

Dans le contexte géographique et naturel de Les Ulis, la consultation de l'Autorité environnementale pour une appréciation au cas par cas a conduit à la nécessité d'une Evaluation environnementale.

Malgré l'absence de site Natura 2000 sur le territoire communal ou à proximité, l'étude intègre un volet d'évaluation des incidences sur les sites d'intérêt communautaire.

L'Evaluation environnementale doit être **proportionnelle à la qualité du site et au projet** (PLU dans le cas présent) susceptibles d'affecter l'environnement en général et les sites Natura 2000. Elle doit être établie en correspondance de l'évolution des modes d'occupation des sols ou des vocations des espaces envisagés dans le nouveau PADD ou dans le Document d'Orientation de la commune.

L'Evaluation environnementale doit analyser l'évolution du territoire communal tel qu'affiché dans le PADD et les projets annoncés dans les Orientations communales, il ne s'agit pas d'effectuer une Etude d'incidences de chaque projet. C'est préalablement à la réalisation d'une ZAC, de l'engagement de travaux d'une certaine importance, de l'installation d'équipements particuliers… que l'aménageur devra faire réaliser une Etude d'impact.

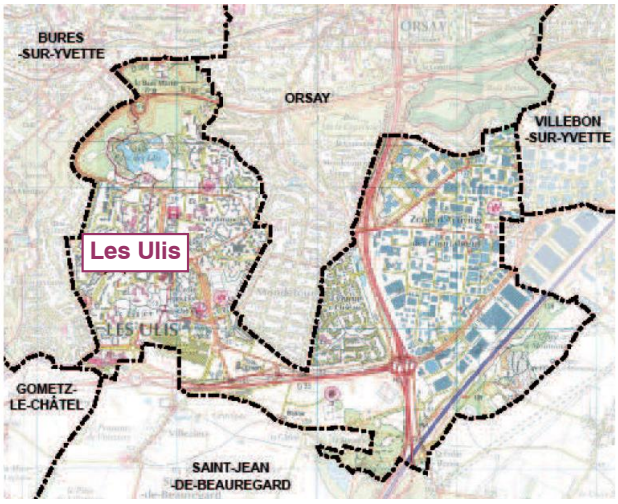
1.3. Approche préalable et zone d'étude

1.3.1. Contexte administratif et géographique

La zone d'étude correspond à l'ensemble du territoire communal de Les Ulis qui couvre une superficie de **518 ha**.

La commune de Les Ulis est située à l'ouest du département de l'Essonne, dans l'arrondissement de Palaiseau. Elle adhère à la Communauté d'Agglomération Communauté Paris-Saclay.

La commune est riveraine de Orsay au nord, Villejust à l'est, Saint-Jean de Beauregard au sud, Bures-sur-Yvette à l'ouest, et marginalement Villebon-sur-Yvette au nord-est, Marcoussis au sud-est, Gometz-le-Chatel au sud-ouest.



Situation administrative

1.3.2. Contexte environnemental

Pour apprécier le contexte environnemental de la commune, le lecteur se rapportera à la partie Etat initial dans le Rapport de présentation du PLU.

1.3.3. Sites Natura 2000 concernés

Le territoire communal n'est couvert par aucun site Natura 2000.

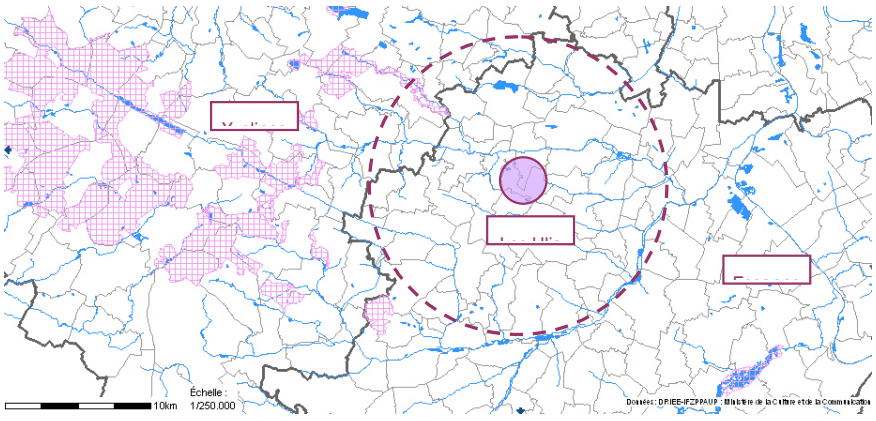
Cette information a été affichée dans le formulaire de demande d'examen au cas par cas pour décider de la nécessité d'une Evaluation environnementale. Dans sa décision du 21 juin 2016 portant sur l'obligation de réaliser une telle étude, la DRIEE ne fait pas référence à des sites Natura 2000 même proches de la commune.

Le chapitre valant Notice d'Evaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000 porte toutefois sur les sites les plus proches, soit :

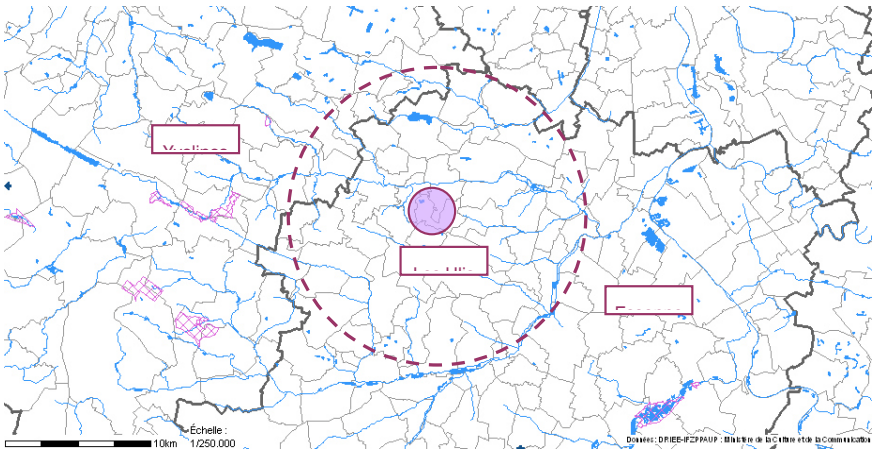
Site Natura 2000 intitulé "Massif de Rambouillet et zones humides proches",
référencé FR.1112011, classé en ZPS (zone de protection spéciale)

Site Natura 2000 intitulé "Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline",
référencé FR.1100803, classé en ZSC (zone spéciale de conservation)

Les sites Natura 2000 mentionnés ci-dessus sont situés respectivement à 7 km et 10 km au nord-ouest de la commune.



Sites Natura 2000 de la Directive "Oiseaux" dans un périmètre de 10 km



Sites Natura 2000 de la Directive "Habitats" dans un périmètre de 10 km

1.3.4. Compléments écologiques

Des compléments d'appréciation du contexte environnemental ont été réalisés sur les secteurs du "Parc Sud" et de "l'Orme à Moineaux".

Une prospection de terrain a été menée le 29 août 2016 de 08h00 à 16h00 afin d'actualiser et compléter les données écologiques citées dans le Diagnostic du Rapport de présentation.

Les investigations ont porté sur les secteurs à enjeux ou principaux espaces non urbanisés, à savoir le "Parc Sud" et les deux entités de "l'Orme à Moineaux", ainsi que le "Parc Urbain" pour l'appréciation des modalités de gestion.

Habitats

4 types de milieux ouverts qui s'apparentent principalement à des milieux très transformés par l'homme des pelouses urbaines à des friches, issus de la recolonisation de terrains abandonnés, occupent le site :

- Pelouses d'origine anthropique régulièrement tondues, aux abords des structures sportives, occupées par une flore banale
- Friches herbacées héliophiles composés d'un tapis herbacé haut et dense et d'une strate arbustive dispersée
- Friches herbacées rudérales, dominées par les Ronces et piquetées d'arbustes buissonnants
- Friches herbacées humides avec zones engorgées et/ou mares

Le site est également occupé par des milieux boisés :

- Fruticées à Prunellier, formations denses que l'on retrouve au Nord-est du gymnase
- Boisement de frênaie-bêtulaie à tendance humide, à l'Est du terrain de football
- Boisement nitrophile de chênaie-frênaie fraîche, au Sud-est du site

Faune et flore

Les espèces d'oiseaux et de mammifères recensées sur le site sont très communes localement. Aucune espèce d'amphibien n'a été observée mais leur présence à proximité des mares et des zones engorgées est probable.

Deux espèces de flore remarquables ont été recensées : la Clochette d'hiver (annexe V de la Directive Habitats) et le Dryoptéris écailleux (déterminante ZNIEFF).

Enjeux du site

Le secteur est, sur une grande partie, très perturbé par le dépôt sauvage de nombreux déchets. Même si la nature semble se réapproprier le terrain par endroits, une gestion cynégétique est mise en place, par l'aération des fruticées et des friches (mise en place de layons), permettant également aux chasseurs d'accéder plus facilement à certains secteurs. Cette partie du site a un intérêt écologique très faible, en l'état. L'impact de l'homme s'observe également sur les zones présentant des sols enrichis, où la biodiversité est moindre.

Les deux zones ouvertes à l'Ouest du gymnase et les deux zones de ligneux à l'Est de celui-ci sont les habitats du site les moins dégradés, selon un degré décroissant :

- Chênaie-frênaie fraîche dégradée, au Sud et à l'Est : secteur le moins dégradé du boisement, susceptible d'abriter un cortège d'espèces de faune sylvestre (oiseaux, mammifères et insectes saproxyliques)
- Friche héliophile piquetée de Ronce, de Rosier sauvage et de quelques jeunes ligneux, à l'Ouest : milieu moyennement dégradé permettant le développement de certains passereaux et de certaines espèces d'insectes (lépidoptères, orthoptères, coléoptères et hyménoptères)
- Friche humide (au moins une partie de l'année) également piquetée de Ronce, de Rosier sauvage et de quelques ligneux avec des zones d'engorgement et une mare, au Sud-ouest : la présence d'eau peut être bénéfique au développement d'amphibiens, de lépidoptères, d'orthoptères, voire d'odonates
- Fruticée à Prunellier et une frênaie-bétulaie à tendance humide à l'Est : milieu moyennement dégradé permettant le développement de certains passereaux

La carte suivante localise ces milieux et leur degré d'intérêt.



Légendes

- Limites du site d'étude
- Mare
- *Dryopteris affinis*
- Pied de *Galanthus nivalis*

Secteur assez dégradé, enjeux écologiques limités
- Chênaie-frênaie fraîche

Secteurs moyennement dégradés, enjeux écologiques assez importants
- Friche héliophile
- Fruticée à Prunellier (Nord), frênaie-bétulaie (Sud)

Secteur peu dégradé, enjeux écologiques importants
- Friche herbacée humide

Carte 1: Localisation et hiérarchisation des secteurs les moins dégradés et présentant des enjeux écologiques potentiels

Au final, les potentialités écologiques de ces secteurs apparaissent assez fortes. Des aménagements respectueux et un mode de gestion adapté permettrait de valoriser la diversité floristique, déjà en l'état non négligeable. Les friches sont probablement riches en élément floricoles, mettant à disposition des ressources nectarifères pour les lépidoptères et les hyménoptères. La strate herbacée haute et dense par endroits est un élément bénéfique à certaines espèces d'orthoptères. Dans les zones engorgées, il n'est pas exclu d'observer au printemps et en été certaines espèces d'amphibiens et peut être d'odonates. La fruticée de Prunellier est un milieu propice au développement de certaines espèces de passereaux (présence de baies en été, barrière physique contre les prédateurs). Enfin, plusieurs grands ligneux peuvent être utilisés par la famille des Picidés pour nicher (Pics vert, épeiche, épeichette et noir). Des mesures de préservation des 2 espèces végétales patrimoniales et surtout des mesures de valorisation des zones ayant vocation à rester naturelles sont souhaitables.

II. Analyse des incidences et mesures envisagées

L'analyse des incidences est présentée par zone ou en fonction des projets d'aménagement affichés dans le PADD ou dans le document des Orientations d'Aménagement et de programmation de la commune. Une synthèse est effectuée pour les principaux éléments constitutifs des sites Natura 2000.

Projet communal :

La commune des Ulis souhaite réaliser deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Sur le secteur du Parc Sud, aujourd'hui occupé par des équipements sportifs, des jardins collectifs et des espaces végétalisés plus ou moins dégradés, les jardins seront déplacés et l'échangeur de l'autoroute A10 (ring des Ulis) sera réaménagé. Sous réserve d'une adaptation du PLU, de nouveaux équipements et autres constructions seront créés,
- Sur le secteur de l'Orme à Moineaux, occupé par un cimetière, des terres agricoles et des zones boisées, l'aménagement de zones d'activités est prévu.

Deux projets de TCSP existent également sur la commune, l'un reliant l'autoroute A10 au centre commercial Ulis 2 (où existe déjà une gare routière), l'autre partant de ce point et reliant la gare de Bures-sur-Yvette.

Au niveau des espaces déjà bâtis, aussi bien du côté Ouest (logements) que du côté Est (zone d'activités), la densification ne pourra s'effectuer que par un agrandissement des bâtiments en hauteur, afin de conserver les espaces publics.

2.1. Contexte physique

2.1.1. Géomorphologie

Rappel du contexte

Le territoire communal est composé d'une seule entité géomorphologique se rapportant au plateau de "l'Hurepoix". Cette absence de contrainte morphologique a conduit à une urbanisation en un tissu continu masquant le plateau et s'appuyant sur les rebords de la vallée de l'Yvette au nord.

Les ondulations du plateau correspondant aux amorces des vallées de la Salmouille et du Rouillon. Les terres de "l'Orme à Moineaux" sont rattachées au bassin versant du Rouillon et celles du "Parc Sud" au bassin versant de la Salmouille en aval de l'étang de "la Gâtine" ; mais situées en tête de bassins versants, la configuration du plateau ne laisse pas deviner la géomorphologie des vallées plus marquées en aval. Par conséquent, il n'apparaît pas de contrainte à l'urbanisation de ces terrains.

Au nord et à l'ouest de la commune, le plateau est toutefois incisé par la vallée de l'Yvette et par le vallon du ruisseau d'Angoulême qui s'impriment nettement avec des versants encaissés. Nous relevons un dénivelé de 60 m au "Bois Marie". Ces terrains plus accidentés sur les franges du territoire communal ont été préservés de l'urbanisation.

Enfin, le plateau est recoupé par des infrastructures routières qui s'inscrivent dans des échancrures parfois profondes. Cela a pour conséquence de modifier la géomorphologie naturelle, de perturber l'écoulement naturel des eaux, de fractionner le territoire. Les continuités écologiques sont interrompues transversalement ; les talus riverains peuvent toutefois participer à de nouvelles connexions longitudinales.

Incidences prévisibles

Cette configuration en plateau avec de faibles pentes pour l'organisation d'un écoulement gravitaire implique une contrainte pour la gestion des eaux pluviales avec la recherche de solutions compatibles pour maîtriser les apports dans les secteurs urbanisés et pour éviter des stagnations voire des ennoiements en contrebas.

Toute modification de la géomorphologie peut avoir une incidence sur la gestion des eaux de surface, rendant la situation parfois complexe comme c'est le cas sur les terres du "Parc Sud" qui ont été chahutées par les travaux de terrassement à l'époque des chantiers de construction de la ville nouvelle.

Les terrassements pourraient modifier les modalités d'écoulement par ruissellement en nappe ou d'évacuation par des fossés, et l'organisation de la gestion des eaux par infiltration ou stagnation. Cela pourrait engendrer des perturbations en aval par aggravation des apports (secteur de "la Gâtine" en aval du "Parc Sud") ou en amont par submersion (abords du cimetière et de l'aire des gens du voyage à "l'Orme à Moineaux").

Les terrassements nécessaires pour l'adaptation de la morphologie des sols peuvent occasionner des manipulations de terres envahies par des plantes exotiques envahissantes (exemple : Renouée asiatique) ou de terres souillées (dépôts sauvages). Ces manipulations peuvent "rafraîchir" des matériaux contaminés après décapage de la terre de couverture, ou peuvent perturber d'autres terrains par déplacement des terres contaminées déblayées.

Mesures correctives

En mesure d'évitement, le PLU ne propose aucun projet d'urbanisation sur le versant marqué du "Parc des Ulis" (Parc Nord) formant la bordure entre le plateau et la vallée de l'Yvette. Cet espace est inscrit en zone N.

En mesure réductrice, pour les secteurs à urbaniser (AUi et IIAU) et les secteurs naturels (N), il est affiché à l'article 2 que les travaux de terrassements (affouillements et exhaussements de sol) sont limités en les autorisant s'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures, ou à un projet de construction.

⇨ Ils pourraient être également autorisés pour la gestion des eaux pluviales, ou comme pour le secteur UN, pour les aménagements visant le bon drainage des terrains.

La limitation des travaux de terrassement pourrait suggérer un respect de la géomorphologie initiale ; ce qui n'est pas toujours le cas pour les infrastructures puisqu'il y a nécessité de se raccorder à des voies existantes et que les ouvrages d'art nécessitent un compromis entre terrassement et minimisation des emprises.

Bien qu'aucun projet de nouvelle infrastructure ne figure au PLU ; le PADD affiche en Axe 1 "L'accessibilité comme moteur du renforcement de l'attractivité du territoire", avec les objectifs de "Requalifier la RD35…", "Améliorer le maillage viaire…". Le ring des Ulis sera en effet réaménagé : les effets des terrassements nécessaires restent limités. Un projet d'installation de deux lignes de transports en commun en site propre (TCSP) est également en cours de réflexion ; il n'est pas possible à ce stade de définir précisément les terrains impactés.

Pour le "Parc Sud", les terrassements sont nécessaires pour corriger la morphologie qui a été chahutée à l'époque de la constitution de la plateforme d'activité pour la construction de la ville nouvelle.

⇨ En mesure compensatoire, il est prescrit que les habitats naturels particuliers (dépression humide, talus ou microfalaise) sont à reconstituer avec une logique fonctionnelle en matière de gestion des eaux, d'habitat écologique, de continuité naturelle.

⇨ En mesure d'évitement aux abords des terres de "l'Orme à Moineaux", il est recommandé que les terrassements ne devront pas modifier la répartition des eaux, et que la ceinture du secteur nord par un fossé d'infiltration et son raccordement à une dépression seront préservés ou compensés.

⇨ Dans tous les cas pour les zones à urbaniser, il est prescrit que les terrassements ne devront pas perturber (mesure d'évitement), et devront même favoriser (mesure compensatoire) la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

La mise en place de ces mesures devrait limiter les effets des modifications de topographie nécessaires aux aménagements.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Contrôle des travaux de terrassements et vérification de la prise en compte des enjeux locaux
- Suivi des projets d'aménagement et de leurs incidences sur la géomorphologie
- Bilan quinquennal de l'intégrité des emprises classées en zones N (absence de nouvelles constructions non autorisées)

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur la topographie, le paysage, les habitats naturels et les écoulements des eaux.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations.

2.1.2. Sols, sous-sol

Rappel du contexte

Le Rapport de présentation décrit l'organisation assez simple du contexte géologique, avec une stratigraphie subhorizontale non bouleversée par des plissements ou des failles, et peu de diversité des affleurements puisque la géomorphologie révèle au plus trois horizons au niveau du versant du "Bois Marie".

Le Rapport de présentation ne mentionne aucune carrière en activité ou projet de carrière et ne met en avant aucun gisement d'intérêt particulier.

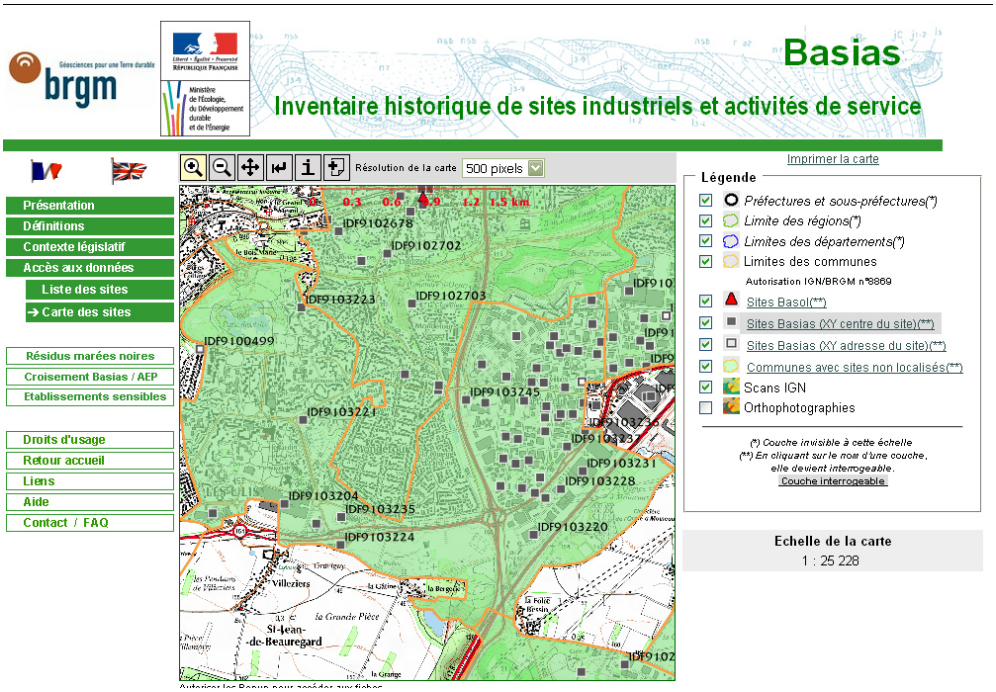
Le formulaire de "demande d'examen au cas par cas", renseigné pour connaître la nécessité d'une Evaluation environnementale, mentionne la présence d'une ancienne carrière qui n'est plus en activité sur le site du "Parc Sud". Le rapport de présentation ne mentionne pas cette carrière et il n'apparaît aucune donnée sur une déclaration de cessation d'activité et sur le constat de la remise en état du site. Il semble qu'il s'agissait plutôt d'une zone d'emprunt de matériaux sub-affleurants (sable ou sablon pour les terrassements).

Le Rapport de présentation ne mentionne aucun site ou aucun projet d'installation de stockage de déchets (ISD), avec les anciennes appellations de centre d'enfouissement de déchets ou décharges de terres inertes…

Le formulaire de "demande d'examen au cas par cas" annonce que la base de données BASOL renseignée par le BRGM, ne recenserait aucun site pollué ou potentiellement pollué, appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif, sur le territoire communal.

Le formulaire de "demande d'examen au cas par cas" annonce que la base de données BASIAS renseignée par le BRGM, recenserait 51 sites industriels et activités de services sur le territoire communal. Pour 6 d'entre eux, l'activité est annoncée comme achevée, et pour 8 d'entre eux les conditions d'activité ne sont pas connues. La majorité des entreprises industrielles ou artisanales concernées sont installées dans le parc d'activités de "Courtaboeuf".

Aucune des deux OAP n'est concernée par un site BASIAS ; on peut tout de même noter la présence d'un garage en activité à l'Ouest des jardins familiaux du Parc Sud.



La contamination des sols par des espèces végétales exotiques et envahissantes (EEE) est devenue une préoccupation nationale pour la préservation de la biodiversité, avec un risque de prolifération à travers les corridors biologiques dont l'intégrité est recherchée. Les talus et bermes des infrastructures de transport, les sites faisant l'objet de terrassement (urbanisme, carrière…), les décharges sauvages sont des secteurs propices pour l'installation et la prolifération de ces espèces végétales envahissantes.

La présence de Renouée asiatique apparaît inquiétante sur le secteur de "l'Orme aux Moineaux" et sur la frange est du "Parc Sud". La présence de Buddleia de David, de Robinier faux acacias, d'Ailante, est à surveiller sur ces mêmes terrains.

Incidences prévisibles

Le projet prévoit une ouverture à l'urbanisation des sites des deux OAP, impliquant une imperméabilisation des sols sur au maximum 16 ha sur le site de l'Orme à Moineaux et 25 ha sur le site du Parc Sud (après adaptation du PLU pour ce dernier).

Lors de la cessation d'une activité déclarée comme ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement), les sites industriels doivent faire l'objet d'une remise en état. Il faudrait donc

craindre un risque de pollution pour des activités artisanales non enregistrées comme ICPE donc non suivies, et dans le cas d'abandon d'activité sans déclaration de cessation d'activité, c'est le cas des friches industrielles ou sites pollués "orphelins".

C'est dans le cas de la mutation de terrains sur lesquels des activités industrielles ou artisanales étaient en activité que de tels problèmes peuvent apparaître.

La présence d'espèces végétales exotiques et envahissantes sur certains espaces et en réserve dans certains sols peut occasionner une prolifération à l'ensemble d'un espace à l'occasion de travaux de terrassement.

L'apport de terres issues de travaux de terrassement sur des secteurs contaminés par des EEE, dans le cas de chantier de paysagement, d'aménagement d'infrastructure, de nivellement sur des espaces à urbaniser, peut engendrer une contamination de terrains.

Mesures correctives

Aucun projet d'extraction ou d'exploitation de carrière ne figure dans le PADD et les OAP.

En mesure d'évitement, le règlement de zonage interdit à l'article 1 l'ouverture et d'exploitation de carrière (zones N, AUi) ou sous entend son absence (zones IIAU, UN).

⇨ D'une manière générale, il a été proposé que des zones d'emprunts pourront être tolérées voire favorisées au cas par cas suivant la nature des matériaux afin de s'inscrire dans la démarche de Développement durable, en mettant en œuvre les matériaux locaux.

⇨ En mesure d'évitement à la pollution des sols, les terrassements dans les secteurs d'activités référencées sur la base de données BASIAS devront faire l'objet d'un repérage préalable (activités, stockage, dépôts sauvages), puis d'une gestion spécifique en fonction de la nature des matériaux (déchets, polluant…). Seuls les matériaux inertes pourront être maintenus sur site. Conformément à la réglementation du 8 février 2007 (circulaires et outils méthodologiques) relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site.

Ces mesures permettront de limiter les impacts en termes de pollution des sols.

⇨ En mesure d'évitement à la présence des espèces envahissantes, les terrassements devront faire l'objet d'un repérage préalable (plantes invasives, dépôts sauvages), puis d'une gestion

spécifique en fonction de la nature des matériaux (végétaux, matériaux inertes). Seuls les matériaux inertes pourront être maintenus sur site.

⇨ En mesure corrective à la prolifération des espèces envahissantes, les terres souillées par les graines, les racines ou rhizomes, et par tout éléments pouvant favoriser la reprise végétale et l'expansion de l'espèce, devront faire l'objet d'un repérage préalable, d'un traitement (exemple épuisement par des fauches ou broyage cycliques des repousses de Robinier), d'une extraction (essouchage ou décapage superficiel des rhizome) puis d'une évacuation pour enfouissement. Seuls les matériaux inertes pourront être maintenus sur site.

Avec la mise en place de ces mesures, les impacts des travaux sur la prolifération des espèces envahissantes resteront faibles.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi des projets d'aménagement et de leurs incidences sur les sols
- Contrôle des travaux de terrassements et vérification de la prise en compte des enjeux locaux
- Suivi des ICPE et des établissements inscrits au fichier BASIAS en relation avec la DRIEE, suivi de l'évolution ou de la mutation des activités pour vérifier la remise en état du site ou la mise en conformité des locaux avant cessation d'activité
  (En 2017 : 9 ICPE aux Ulis dont 5 en activité et 4 en cessation d'activité – Source : Inspection des Installations Classées
  En 2017 : 51 sites BASIAS dont au moins 37 encore en activité – Source : Géorisques)
- Bilan des travaux de terrassement dans les secteurs à enjeu

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur les sols en termes d'artificialisation / imperméabilisation et de pollution.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations, BRGM.

2.1.3. Hydraulique

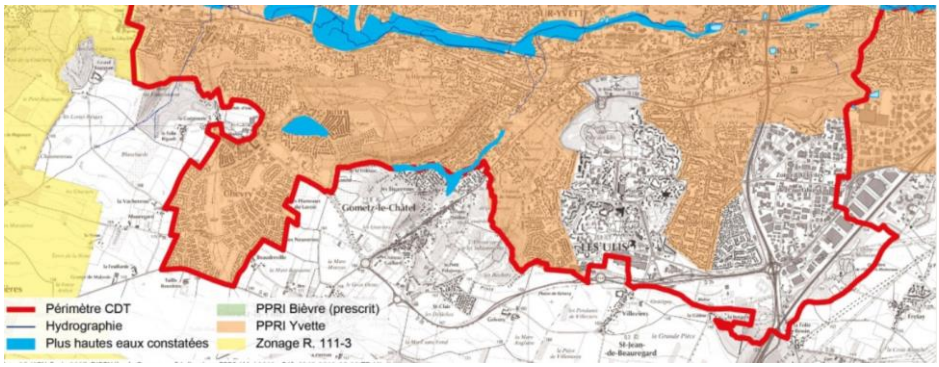
Rappel du contexte

Le Rapport de présentation mentionne que "le ru du Rouillon est l'unique cours d'eau sur la commune" en précisant que l'origine de son tracé était située dans la cour de la "Ferme de Courtabœuf", mais que son cours a été busé avec l'urbanisation et le raccordement des réseaux d'eaux pluviales de la zone d'activités de "Courtabœuf" et le franchissement de l'A10.

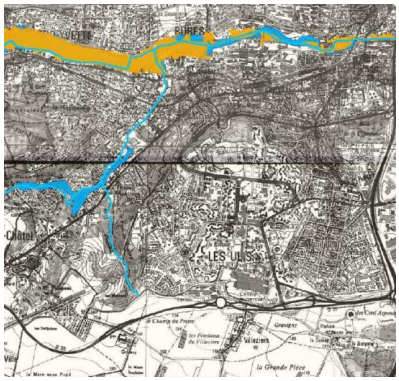
Le ru émerge à nouveau à Villejust, au nord de "l'Orme à Moineaux" en limite du territoire communal. Le fichier "Sandre" indique sa source au droit du bassin d'orage en amont de Villejust avec les coordonnées 48° 40' 49" N et 2° 12' 31" E.

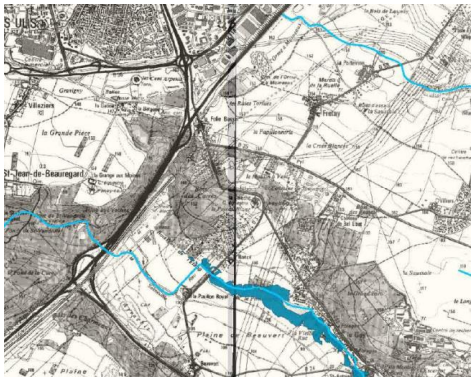
Par conséquent, nous pouvons considérer que le ru a été déclassé et qu'il est assimilé à un réseau d'eaux pluviales.

Nous complétons le Rapport de présentation en indiquant que le territoire communal de Les Ulis n'est couvert par aucun PPRI. Les communes riveraines au nord (Bures-surYvette, Orsay, Villebon-sur-Yvette), rattachées au bassin versant de l'Yvette, sont concernées par le PPRI de l'Yvette. Il n'y a pas de PPRI prescrit pour la commune de Les Ulis.



Risque inondation sur le plateau de Saclay (extrait du Contrat Développement Territorial de Paris Saclay)





Enveloppe PPRI de l'Yvette, opposable aux tiers dans les projets d'urbanisme (jaune). Zones d'aléas d'inondation issue des plus hautes eaux connues (bleu clair), et issue de la modélisation de la crue centennale (bleu foncé) (source SAGE Orge-Yvette)

En revanche, le ruissellement naturel et le réseau d'eaux pluviales se rattachent bien au bassin versant de l'Yvette. Dans une logique de gestion des ruissellements et de limitation du risque d'inondation dès l'amont du bassin versant, d'autant plus quand celui-ci est fortement imperméabilisé, le territoire de Les Ulis apparaît indirectement concerné par la prévention des phénomènes d'inondation.

Incidences prévisibles

Il n'y a pas de projet de restaurer le ru à ciel ouvert dans la zone d'activités de "Courtabœuf".

Les nouveaux projets d'aménagement et d'urbanisation pourraient aggraver le risque d'inondation en aval sur l'Yvette et la Salmouille. En particulier, l'imperméabilisation de sols actuellement naturels sur les OAP du Parc Sud et de l'Orme à Moineaux auront pour effet d'augmenter le ruissellement vers la vallée de la Salmouille.

Mesures correctives

Il n'y a pas de mesures spécifiques au PLU pour la préservation ou la restauration des cours d'eau comme élément du contexte physique.

Pour la prise en compte du risque d'inondation et la gestion des eaux depuis l'amont du bassin versant, le Règlement de zonage affiche les orientations du SAGE de l'Yvette (action EP.1).

Le SAGE de l'Yvette de mentionne pas d'insuffisance dans le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales déjà existant sur le territoire de Les Ulis ou de besoin supplémentaires pour préserver l'aval. Le Zonage du PLU n'affiche donc pas d'emprise réservée pour un ouvrage de gestion des eaux de ruissellement.

La préservation de zones boisées, au sol perméable, l'aménagement de zones tampon végétalisées sur le pourtour des deux OAP et la conservation des bassins de rétention des eaux pluviales permettent de limiter l'augmentation du risque de ruissellement sur ces secteurs. Des ouvrages hydrauliques sont prévus dans les différentes zones pour compenser cette augmentation du ruissellement (voir § 2.2.2 suivant traitant des effets du projet sur les eaux de surface). Une étude Loi sur l'Eau précisant les impacts précis sur la gestion des eaux pluviales devra être réalisée avant tout aménagement engendrant des impacts significatifs sur le milieu.

Notons qu'en l'état actuel du projet de PLU, aucune construction, donc aucune imperméabilisation n'est autorisée sur la zone IIAU de l'OAP du Parc Sud : l'aménagement de cette zone nécessite en effet au préalable une adaptation du PLU.

Indicateurs de suivi proposés

Sans objet pour les cours d'eau.

Pour la thématique liée aux inondations, les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan quinquennal de l'efficacité des actions réalisées (vérification des traces d'érosion, de coulées de boue et phénomènes d'inondation) ;
- Suivi au cas par cas des aménagements des eaux pluviales,
- Bilan de la coordination de la gestion des ouvrages hydrauliques, comme affiché au SAGE de l'Yvette (action IN.6).

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur le ruissellement. Le cas échéant, il conviendra de renforcer les prescriptions sur les secteurs exposés aux risques.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services de l'Etat, BRGM, service environnement de la commune.

2.2. Qualité de l'eau et réseau d'assainissement

Nous distinguerons dans cette thématique, les eaux de surface et souterraines, les ruissellements et les eaux pluviales, la qualité des milieux aquatiques (en aval) et les eaux usées.

2.2.1. Eaux souterraines

Rappel du contexte

Le Rapport de présentation aborde sommairement cette thématique. Des informations complémentaires sont apportées ci-dessous.

La commune de Les Ulis est concernée par la masse d'eau souterraine n°3102 "Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix".

Le territoire communal ne comprend pas d'aire d'alimentation de captage.

Le formulaire de "demande d'examen au cas par cas" annonce que la commune est concernée par la Zone de Répartition des Eaux (ZRE). Une ZRE se caractérise par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource en ZRE constitue le moyen pour l'Etat d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements dans cette ressource, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvement.

Dans le cas présent, c'est l'aquifère multicouche de l'Albien-Néocomien qui est concerné, référencé ZRE.03001. et cette disposition vient en complément du SDAGE Seine Normandie. Les dispositions du classement en ZRE sont applicables en référence à l'arrêté préfectoral n°2005-DDAF-MISE-058 du 21 avril 2005.

La commune de Les Ulis est approvisionnée en eau destinée à la consommation humaine par l'usine de potabilisation de Morsang-sur-Seine. L'usine de Viry-Châtillon permet d'apporter une ressource alternative avec une prise d'eau en Seine et des forages.

Les ressources utilisées par la société Eau du Sud Parisien, qui assure l'alimentation du plateau de Saclay, sont à 85% issues de pompages en Seine et de 15% de forages en nappe du Calcaire de Champigny et dans l'Yprésien qui figurent comme ressources stratégiques en cas de pollution de la Seine ou de critères ne permettant pas un traitement efficace de l'eau pompée en Seine (exemple en cas de crues).

Incidences prévisibles

L'augmentation de la population communale aura un impact sur la consommation en eau potable, donc sur la préservation de la ressource en eau. Toutefois, la capacité d'approvisionnement en eau potable n'est pas annoncée limitée par les services techniques de Les Ulis.

Le réseau d'adduction d'eau potable de la commune de Les Ulis bénéficie d'un raccordement au réseau de la société Eau du Sud Parisien, d'une fourniture en eau potable depuis l'usine de Morsang-sur-Seine et de ressources complémentaires en cas de défaillance du pompage en Seine.

Le PLU n'affiche pas de projet nécessitant un pompage dans la nappe de l'Albien concernée par les dispositions de la ZRE.

Mesures correctives

⇨ En mesure d'accompagnement, afin de réduire la consommation d'eau, les habitants actuels et futurs pourraient être sensibilisés à la récupération des eaux de pluie par l'intermédiaire de citerne de stockage pour les usages domestiques (arrosage, nettoyage).

⇨ En mesure d'accompagnement, afin de préserver la ressource en eau mais aussi les eaux de surface (suintements de nappe superficielle), et dans l'esprit de la mise en place d'une gestion différenciée de ses espaces verts, la commune peut s'engager dans la démarche de réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires dans les espaces verts communaux (exemple : désherbage thermique, utilisation balayeuse à brosse métallique pour la gestion des adventices).

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi qualité d'eau potable distribuée
  (En 2014, 100 % de conformité pour la qualité microbiologique et physicochimique de l'eau – Source : Lyonnaise des Eaux)
- Suivi des fuites du réseau d'alimentation
  (En 2014, rendement du réseau de distribution : 83,6 % - Source : Lyonnaise des Eaux)
- Bilan de l'efficacité du plan de gestion différenciée des espaces verts à mettre en place

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et notamment de l'augmentation de population prévue ainsi que des modes de gestion des espaces verts sur la qualité du service de l'eau potable et de la ressource.

Documents, outils et/ou personnes ressources : Lyonnaise des Eaux, ARS, services environnement et urbanisme de la commune.

2.2.2. Eaux de surface et eaux pluviales

Rappel du contexte

Pour rappel, le territoire communal n'est traversé par aucun réseau hydrographique. En revanche, il est situé à l'amorce du bassin versant du Rouillon et sur les rebords des bassins versants du ruisseau d'Angoulême, de l'Yvette et de la Salmouille. Par l'intermédiaire du réseau d'eaux pluviales et des rejets au milieu récepteur en aval, les cours d'eau mentionnés sont concernés indirectement.

Le Rapport de présentation mentionne le partage des eaux entre les trois bassins versants de l'Yvette pour l'essentiel du territoire communal, du Rouillon pour le parc d'activité de "Courtaboeuf" et le secteur de "L'Orme à Moineaux", la Salmouille pour la frange sud du territoire communal.

La gestion des eaux pluviales sur la frange sud de la commune, comprenant de vastes surfaces imperméabilisées avec le centre commercial "Ulis 2", la chaufferie, une partie des secteurs résidentiels de "Mont Ventoux" et "Vaucouleur", transitent par un bassin de retenue situé au nord-est du territoire de Saint-Jean-de-Beauregard. Les terrains du "Parc Sud" y seraient également rattachés.

Incidences prévisibles

Les projets d'urbanisation peuvent entraîner des perturbations au niveau de :

- les écoulements avec manifestation de ruissellement en nappe ou concentré dans les réseaux, d'érosion sur les versants ;
- le régime des milieux récepteurs avec aggravation des phénomènes de crue en aval par augmentation des temps de concentration et des volumes de flots d'orage ;
- la qualité d'eau par des apports de matières en suspension ou d'éventuels polluants.

La gestion des eaux pluviales est actuellement organisée avec des bassins tampons répartis ainsi suivant les secteurs urbanisés (communication personnelle DGS) :

- frange nord de la commune avec "Parc Nord" : gestion par l'intermédiaire de 2 plans d'eau, équipés à l'amont d'un dessableur-décanteur, dont les capacités résiduelles de stockage sont jugées suffisantes pour les Services techniques en raison de la faible envergure des programmes d'urbanisation envisagés ;
- secteur central avec les quartiers "Hermitage" et "Queue d'Oiseau" : gestion par l'intermédiaire de 2 plans d'eau et un bassin sec ou prairie inondable, dont les capacités résiduelles de stockage sont jugées suffisantes pour les Services techniques d'après les capacités d'urbanisation affichées ;
- frange sud de la commune avec "Parc Sud" : gestion par l'intermédiaire d'un bassin ou lac artificiel ; les eaux pluviales étant acheminées par une canalisation de diamètre 1800 mm, transitant par un déshuileur, deux décanteurs aériens, et enfin une roselière filtrante à l'amont du lac, d'une capacité totale de 250 000 m^3 mais dont les capacités résiduelles de stockage ne sont pas connues ;
- zone d'activité de "Courtaboeuf" : gestion par l'intermédiaire de 2 bassins gérés par le Syndicat de l'Yvette (SIAHVY), dont les capacités résiduelles de stockage et les modalités de prétraitement ne sont pas connues.

A priori la commune dispose déjà de systèmes de gestion des débits et donc des volumes de flots d'orage, ainsi que d'ouvrages de prétraitement avant restitution au milieu récepteur. Cela permettrait d'éviter de réclamer aux aménageurs de réaliser des aménagements à la parcelle pour gérer les débits et la qualité des eaux. Cependant, il faut pouvoir vérifier que les capacités résiduelles de stockage sont suffisantes, que les équipements de prétraitement sont efficaces.

Mesures correctives

Les projets affichés au PLU prennent bien en compte la gestion des eaux pluviales et la préservation des eaux de surface en aval.

La gestion des eaux pluviales est annoncée dans le Règlement de zonage par l'affichage dans l'article 4 pour chacun des secteurs y compris en zone N.

Bien qu'elles figurent en Annexe du PLU, le Règlement de zonage fait un rappel des prescriptions du Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette, élaboré par le syndicat SIAHVY et approuvé le 26 janvier 2008. Les principaux points rappelés concernent les types de déversements interdits dans les réseaux et l'obligation de raccorder les locaux destinés aux ordures ménagères sur le réseau d'eaux usées. Ces indications contribuent à préserver le réseau d'eaux pluviales et indirectement les eaux de surface. Cette orientation est pertinente pour limiter les rejets directs au milieu récepteur, pour éviter la mise en place de réseaux de collecte.

L'article 4 du Règlement de zonage invite les aménageurs à réaliser une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour correspondre à un objectif "zéro rejet".

L'article 4 du Règlement de zonage précise les modalités de gestion des eaux pluviales. Nous relevons plus particulièrement les points suivants :

- les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales ;
- l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est recherchée en priorité ;
- la régulation est exigée avant raccordement au réseau d'eaux pluviales, avec un dimensionnement pour une pluie d'occurrence vicennale et un débit de rejet n'excédant pas 1,2 litre/sec.ha.

Ces prescriptions viennent bien pour préserver les eaux de surface et les milieux aquatiques, même s'ils sont situés en aval, à l'écart du territoire communal.

L'article 4 du Règlement de zonage précise les niveaux de qualité pour la restitution des eaux pluviales en se rapportant aux objectifs de qualité fixés par le SAGE Orge-Yvette.

⇨ Bien qu'il existe des ouvrages de prétraitement sur les bassins de régulation existants, la rédaction de l'article 4 indique que les parkings de taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds ainsi que pour toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les ICPE et de la Loi sur l'Eau, 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, doit

être mis en place. Cela permet de limiter d'autant plus l'impact des eaux pluviales ruisselant sur des sols imperméabilisées et potentiellement pollués (par des hydrocarbures ou autres substances polluantes) sur le milieu naturel, garantissant ainsi un impact faible.

Nous relevons que le Plan de zonage n'indique pas d'emprises réservées pour la création d'ouvrage de gestion hydraulique sur le "Parc Sud" ou "l'Orme à Moineaux". Les ouvrages de gestion hydrauliques existants (bassins de rétention) sont néanmoins préservés et les ouvrages supplémentaires nécessaires mis en place.

Nous apportons les remarques complémentaires suivantes :

⇨ Le Règlement de zonage annonce que le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être de 500 m^3 pour une surface de 1 ha de terrain imperméabilisé ou aménagé. Cette capacité est excessive dans les conditions réelles et peut porter à confusion ; il faudrait plutôt préciser que la capacité de 500 m^3 est définie pour une surface effective de ruissellement de 1 ha. Ainsi, pour un terrain disponible de 1 ha, urbanisé ou aménagé sur 70% de son emprise, a une surface effective de ruissellement de l'ordre de 0,75 et nécessite une capacité de stockage pour un évènement vicennal que de 400 m^3, ce qui a une incidence non négligeable pour les emprises des ouvrages et l'organisation des projets d'aménagement.

⇨ Le dimensionnement du débit de rejet a été défini pour correspondre à un ruissellement sur un terrain naturel du plateau ou ruissellement dans les conditions initiales. Comme les projets d'urbanisation ou d'aménagement (infrastructures) ne devraient pas engendrer de rejet direct dans les cours d'eau eu égard au contexte hydrographique, le dimensionnement du débit de rejet devrait être défini en fonction de la capacité des réseaux d'eaux pluviales en place, dans lesquels les aménageurs devront se raccorder.

⇨ Les caractéristiques des bassins de gestion des eaux pluviales, des ouvrages de régulation, des capacités résiduelles de stockage, des ouvrages de prétraitement méritent d'être connues et vérifiées. Les informations seraient à préciser pour chacun des bassins versants d'assainissement afin de confirmer les prescriptions annoncées au PLU ou de les adapter.

Préalablement à tout aménagement engendrant des impacts significatifs sur le milieu, une étude Loi sur l'Eau devra être réalisée. Dans le cas contraire, un ouvrage de prétraitement des eaux pluviales devra être mis en place (article 4 du règlement).

Grâce à ces différentes mesures garantissant une bonne gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, les impacts de l'imperméabilisation des sols sur le milieu resteront faibles.

⇨ Afin de réduire le volume d'eau rejeté dans le réseau d'eaux pluviales, il est possible, en tant que mesure d'accompagnement, de sensibiliser les habitants actuels et futurs à la récupération des eaux de pluie par l'intermédiaire de citerne de stockage pour les usages domestiques (arrosage, nettoyage).

Le document Annexe sanitaire mentionne des ouvrages de stockage, des ouvrages de prétraitement.

Par ailleurs, l'article 13 du règlement préconise une végétalisation des toitures plates ainsi qu'une perméabilité sur une profondeur minimale de 3 m pour les espaces verts de chaque zone. Il préconise également, dans le but de « limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels que des noues ou bassins de rétention. » Cela permet d'infiltrer les eaux de pluie directement à l'endroit où elles tombent et donc de ne pas surcharger les réseaux.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan quinquennal de l'efficacité des actions réalisées (vérification des traces d'érosion, de coulées de boue et phénomènes d'inondation) ;
- Suivi au cas par cas des aménagements des eaux pluviales.
- Suivi des perturbations (inondations, ruissellement, débordement de réseaux, pollution accidentelle…), de leurs conséquences (altération de la chaussée, érosion de versant…) et de leur récurrence.

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur le ruissellement.

Le cas échéant, il conviendra de renforcer les prescriptions sur les secteurs exposés aux risques.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services de l'Etat, BRGM, service environnement de la commune.

2.2.3. Eaux usées

Rappel du contexte

Le réseau public d'assainissement est de type séparatif sur la commune de Les Ulis, par conséquent, les eaux usées domestiques et les eaux pluviales sont collectées séparément.

La gestion des eaux usées est confiée au Syndicat de l'Yvette (SIAHVY). Pour l'admission des eaux usées dans ses réseaux et jusqu'à ces unités de traitement, le SIAHVY fait la distinction entre les eaux usées domestiques et celles provenant des établissements commerciaux, artisanaux ou industriels, ainsi que les eaux issues de certaines activités (forage, drainage, vidange de piscine…).

Incidences prévisibles

Comme pour tout projet d'aménagement, nous pouvons annoncer le risque d'un défaut de raccordement.

Mesures correctives

Le Règlement de zonage prend en compte la problématique des eaux usées en affichant :

- l'amélioration de la collecte des eaux usées par l'obligation de branchement sur le réseau public d'assainissement de toute construction nouvelle produisant des eaux usées domestiques,
- la nécessité d'installation d'unité de prétraitement des eaux industrielles particulières (article 4),
- la nécessité d'une demande d'autorisation et d'établissement d'une convention pour le raccordement d'installations productrices d'eaux usées non domestiques.

L'article 4 précise ainsi les modalités d'urbanisation en matière de réseaux de manière à obliger au raccordement sur le réseau existant et ainsi éviter tout risque de rejet dans le milieu naturel. Il oblige un rejet des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement et avec des caractéristiques appropriées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

⇨ Le Règlement de zonage annonce que la gestion des eaux usées est assurée par le Syndicat de l'Yvette (SIAHVY) ; le formulaire de "demande d'examen au cas par cas" évoque la gestion des eaux usées par le Syndicat de l'Yvette qui dispose de 4 stations d'épuration et indique également que le traitement des eaux usées communales est assurée par le SIAAP au niveau de la station de Valenton. Celle-ci possède une capacité de traitement de 600 000 m^3/jour, extensible par temps de pluie à 1 500 000 m^3 grâce à son unité de "clarifloculation" qui débarrasse en accéléré les eaux de leurs plus gros polluants.

Les différentes mesures annoncées par l'article 4 du règlement permettent d'assurer un bon traitement des eaux usées. L'impact sur le milieu récepteur après passage en station d'épuration sera très faible à négligeable.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi du fonctionnement de la station d'épuration (charge hydraulique, charge de pollution, rendement épuratoire)
- Suivi du fonctionnement des réseaux de collecte
  (En 2014 : 9 points du réseau nécessitant des interventions fréquentes de curage par 100 km de réseau ; taux de débordement des effluents dans les locaux des usagers = 0,18 – Source : SIAHVY)

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et notamment de l'augmentation de population prévue sur la qualité et l'efficacité du service d'assainissement.

Documents, outils et/ou personnes ressources : SIAAP, SIAHVY.

2.3. Contexte écologique

2.3.1. Biodiversité

Rappel du contexte

Le territoire communal ne compte pas de site Natura 2000, de ZNIEFF de type I ou II, de Réserve Naturelle, de site classé en Arrêté de Protection de Biotope.

Le document Annexe Périmètres portés à titre d'information fait toutefois figurer un extrait de plan de la commune de Les Ulis avec une emprise d'une ZNIEFF de type II et un autre extrait de plan avec une emprise d'un Espace Naturel Sensible (ENS).

Le site INPN du Muséum National d'Histoire Naturelle ne recense aucune ZNIEFF sur le territoire de Les Ulis.

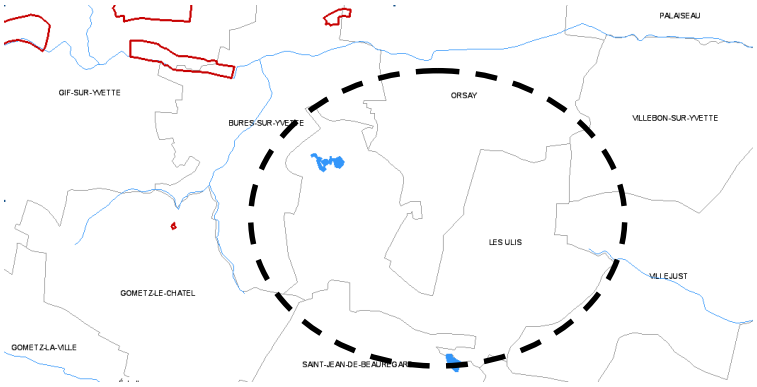
Le Rapport de présentation mentionne toutefois les ZNIEFF de type I les plus proches :

- "Zones inondables Gif-Bures", référencée n°110001685, à 900 m au nord-ouest,
- "Les Grands Prés", référencée n°110020419, à 1,3 km à l'ouest,

auxquelles nous ajoutons d'autres ZNIEFF accompagnant la vallée de l'Yvette au nord-ouest :

- "Parc CNRS de Gif", référencée n°110320042, à 1,6 km au Nord-ouest,

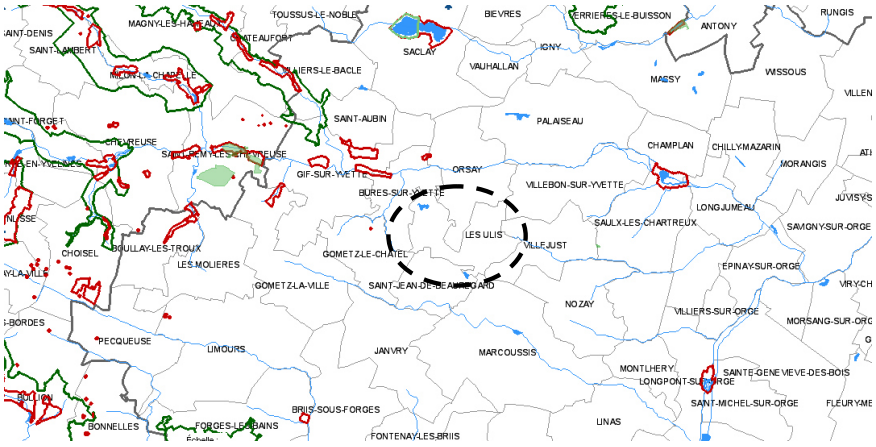
- "Zone humide de la Mare des Pins", référencée n°11032046, à 900 m au Nord.



Localisation des ZNIEFF les plus proches

Nous complétons le Rapport de présentation en mentionnant les ZNIEFF de type II les plus proches se rapportant à :

- "Vallée de la Mérantaise", référencée n°110030037, à 4 km au nord-ouest,
- "Vallée de l'Yvette amont et ses affluents", référencée n°110001493, à 9 km à l'ouest.



Localisation des ZNIEFF les plus proches

Nous complétons également le Rapport de présentation en mentionnant la Réserve Naturelle Régionale la plus proche, soit celle du "Val et coteau de Saint Remy", référencée n°FR9300065, dont les entités sont situées à 5 km à l'ouest, ainsi que la Réserve Naturelle Conventionnelle "Etang Vieux de Saclay" située à 5 km au nord.



RNR du "Val et coteau de Saint Remy"

Il existe également sur le territoire communal un recensement des Espaces Naturels Sensibles : cet inventaire, qui n'a pas de valeur réglementaire, permet de reconnaître la valeur écologique actuelle ou potentielle des différents milieux naturels (espaces boisés, milieux humides, pelouses calcicoles, sites géologiques et espaces agricole).

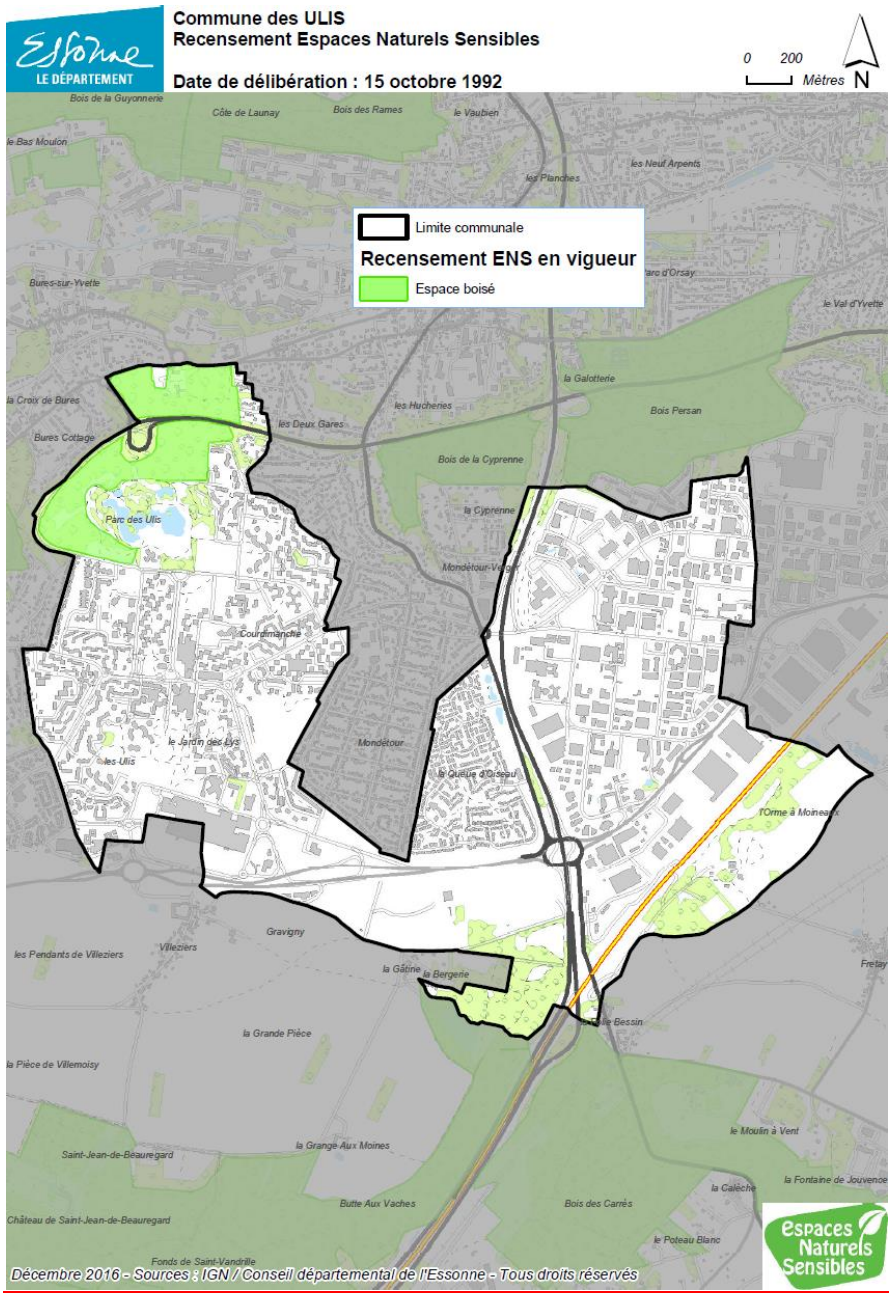
Les articles L142-1 à 13 du Code de l'urbanisme disposent qu'*« Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels […], le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles. »*

Les conseils départementaux s'appuient pour cela sur 3 outils :

- **un outil foncier** consistant en un droit de préemption ENS qui s'applique au sein de zones définies en concertation avec les collectivités locales et qui donne une priorité pour mener des acquisitions foncières.
- **un outil financier** correspondant à la part départementale de la Taxe d'Aménagement (TA). Ce produit fiscal, assis sur les droits à construire, permet de mener des actions compensatoires à l'urbanisation. Il est spécifiquement affecté à des actions de protection de la nature.

- **un outil contractuel** qui permet de passer des conventions de gestion avec des propriétaires publics ou privés visant à assurer la préservation, l'entretien et l'ouverture au public d'espaces naturels remarquables sans recourir à l'acquisition foncière.

Le parc des Ulis, au Nord-ouest du territoire communal, est recensé comme espace boisé.



La majorité des milieux naturels remarquables s'appuient sur le couloir alluvial de la vallée de l'Yvette. Par conséquent, la partie nord du territoire communal en rebord du plateau peut contribuer à des continuités écologiques entre ces milieux.

Des prospections écologiques complémentaires ont été menées sur le Parc Sud par la société Urban-Eco. Bien que ces milieux soient assez dégradés par les activités humaines, des aménagements respectueux et un mode de gestion adapté permettrait de valoriser la diversité floristique, déjà en l'état non négligeable. Deux espèces végétales remarquables ont été recensées, la Clochette d'hiver (annexe V de la Directive Habitats) et le Dryoptéris écailleux (déterminante ZNIEFF) : des mesures de préservation de ces 2 espèces et surtout des mesures de valorisation des zones ayant vocation à rester naturelles sont souhaitables. Une réflexion spécifique devra être menée sur les secteurs qui présentent un intérêt écologique assez important à important (voir carte présentée au paragraphe 1.3.4.). En bonne saison, des études sur ces milieux pourront être réalisées, afin de déterminer les mesures à mettre en œuvre pour pérenniser les populations végétales et animales qui y seront observées.

Incidences prévisibles

Au vu de la distance suffisamment importante et/ou de l'absence de lien entre le territoire communal et les zones naturelles remarquables les plus proches, le PLU de Les Ulis n'a pas d'incidence directe sur les espaces naturels identifiés en ZNIEFF, en RNR ou en site Natura 2000.

L'intérêt écologique de l'ENS, de la frange nord du plateau, et de l'entité boisée au sud de la RD35 voisine du périmètre du parc Naturel Régional, est bien pris en compte puisque ces espaces figurent en zone N et que les boisements sont classés en EBC (non défrichables). Cette double protection assure le maintien de la fonctionnalité écologique de ces ensembles. Le Parc Nord étant par ailleurs aujourd'hui très fréquenté par le public, l'augmentation prévue de population ne devrait pas être source de davantage de dérangement pour les espèces animales présentes, déjà habituées à la présence humaine.

Les milieux semi-naturels (friches) que constituent les sites des OAP du Parc Sud et de l'Orme à Moineaux devront être en partie défrichés pour accueillir les équipements et activités prévus, résultant en une perte de sites potentiellement favorables à la biodiversité. Cet impact est néanmoins limité par leur fort niveau de dégradation dû aux activités humaines et la mise en place d'aménagements paysagers végétalisés sur leur pourtour.

Mesures correctives

Avec l'absence de projet d'aménagement ou d'urbanisation sur les sites naturels remarquables, et l'affichage en zone N des espaces naturels, en EBC des boisements importants et en plantations à conserver, conforter ou réaliser des espaces verts, il n'est pas nécessaire de proposer des mesures correctives relatives à ces espaces.

Le classement des espaces naturels importants en zone N du PLU et en EBC et l'identification au plan de zonage des espaces verts insérés dans la trame bâtie en plantations à conserver, conforter ou réaliser ainsi que des alignements d'arbres permettent d'assurer la protection de ces entités.

Les défrichements nécessaires sur les sites des OAP seront réalisés en hiver, soit hors période de reproduction de la faune, afin d'éviter tout risque de destruction de nichée et de minimiser le dérangement. Un repérage écologique pourra être effectué en préalable aux coupes d'arbres afin de préserver les sites de plus fort intérêt pour la faune et la flore et les espèces présentes.

Comme le préconise Urban-Eco, il devra être réfléchi aux mesures de gestion adaptées à mettre en œuvre sur les espaces non construits du Parc Sud, afin de préserver les deux espèces végétales remarquables qui y ont été recensées et de pérenniser les populations végétales et animales présentes.

Quant aux plantations qui seront réalisées, l'article 13 du règlement préconise de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale. Le guide des plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne préconise notamment les espèces suivantes : alisiers, châtaignier, sorbiers, érable, hêtre, prunus, ormes, poirier, pommier, tilleul, tremble, aubépines, ajoncs, bourdaine, cassissier, cornouillers, épine-vinette, fusain, groseillier, houx, néflier, nerprun, saules, sureau, viornes, bruyère, callune, daphné, églantier, fragon, rosiers.

Au final, l'impact du PLU sur le milieu naturel peut être qualifié de modéré à faible, les extensions urbaines prenant place sur des espaces de friches déjà dégradées par les activités humaines et sur des terres cultivées, et en raison des mesures de protection mises en place sur les espaces naturels les plus intéressants.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan quinquennal de l'intégrité des EBC (linéaire, emprise)
  (Surface d'EBC du projet de PLU : 33,4 ha)
- Bilan décennal de l'intégrité des éléments patrimoniaux remarquables dans les zones N et A)

- Suivi à l'échéance des aménagements réalisés
- Espèces animales et végétales remarquables présentes sur le territoire communal

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et des aménagements sur les milieux naturels protégés par le PLU et sur les espèces qu'ils abritent.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service environnement de la commune, associations, INPN.

2.3.2. *Trame verte et bleue*

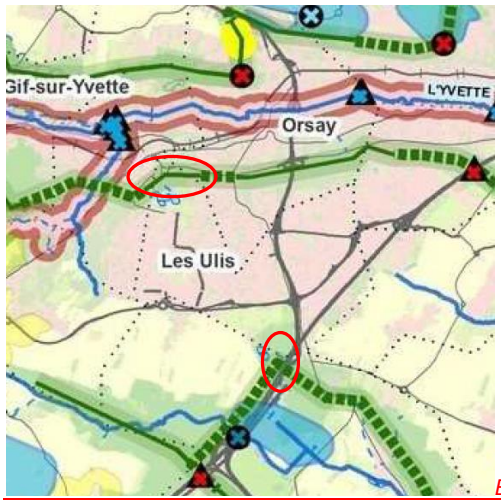
Rappel du contexte

La commune de Les Ulis est concernée par des corridors écologiques à l'échelle locale et également par des corridors à plus grande échelle notamment dans l'axe de la vallée de l'Yvette au nord et en s'appuyant sur les massifs forestiers au sud.

Ces axes méritent une attention particulière dans l'élaboration du PLU.

Le Rapport de présentation prend bien en compte la notion de trame verte et bleue puisqu'il mentionne:

- la conservation d'espaces remarquables,
- le maintien des coupures d'urbanisations et des continuités paysagères (corridors biologiques).



Extrait de la carte des objectifs du SRCE

Le PADD prend bien en compte la notion de trame verte et bleue puisqu'il mentionne:

- la conservation d'espaces remarquables,
- la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel,

- la préservation des grands parcs, des espaces boisés, des espaces naturels,
- la préservation des liens avec les structures paysagères des espaces naturels,

tout en affichant de manière sous entendue les plans d'eau du "Parc Nord" comme éléments structurant des espaces naturels.

On peut compter deux réservoirs de biodiversité sur la commune de Les Ulis : le "Bois Marie", au Nord du parc Nord, et le bois du lieu-dit La Bergerie au Sud du parc Sud.

Le "Bois Marie" est situé sur le versant au-delà du territoire communal et constitue un corridor arboré fonctionnel recensé par le SRCE francilien au titre de continuités écologiques.

Le boisement du Sud du territoire communal, situé sur le versant au niveau du Parc Sud, participe également aux continuités écologiques.

Incidences prévisibles

Sans protection au Plan de zonage, les bandes boisées et talus pourraient être détruits alors qu'ils jouent un rôle en termes de continuités écologiques.

Certains supports de ces corridors sont préservés notamment sur le site du "Parc Sud", d'autres sont annoncés pour être installés afin de développer ou conforter des axes naturels comme sur les franges de "l'Orme à Moineaux".

Le PLU n'affiche aucun projet ou réseau qui amènerait un fractionnement des corridors biologiques. En effet, les boisements importants, au Nord et au Sud du territoire communal (Parcs Nord et Sud) sont préservés par un classement en zone N et en EBC, ce qui les rend non défrichables. Ainsi, si des espaces de friche arborée et/ou herbacée potentiellement utilisés par la faune pour se déplacer seront remplacés par des équipements au niveau du Parc Sud, la continuité forestière identifiée au SRCE comme étant à restaurer ne sera pas coupée ; au contraire, l'extension de l'EBC permet de renforcer les espaces boisés les plus qualitatifs.

Au sein de la trame bâtie, les espaces verts et alignements d'arbres peuvent prendre le relai des continuités écologiques d'importance régionale, favorisant la pénétration de la nature dans la ville. Ces espaces sont préservés par le projet, en partie via une identification comme plantations à conserver, conforter ou réaliser, par l'autorisation d'une densification des espaces urbanisés de la ville uniquement en hauteur. Seul le parc urbain sera réduit en superficie (1,2 ha) afin de permettre l'extension du centre commercial Ulis 2. L'étalement urbain étant très limité à l'intérieur de la ville, les continuités existantes ne seront donc que très peu touchées.

Mesures correctives

A travers les OAP pour le "Parc Sud" et "l'Orme à Moineaux", la commune a pris des mesures d'évitement pour préserver certains bosquets et maintenir une frange naturelle plus ou moins épaisse. Au niveau du Parc Sud, un espace végétalisé de 30 m de large (pouvant être ponctuellement interrompu par des voies de desserte) est prévu le long de la D35 et de la N118 (sur environ 1 260 m de long) ; au Sud, le long de la route de la Folie Bessin, un espace végétalisé de 5 m de largeur minimale avec haie sera aménagé, constituant le front urbain d'intérêt régional identifié au SDRIF (950 m de long environ). Sur l'OAP de l'Orme à Moineaux, un espace végétalisé de 50 m de large environ sera aménagé le long de l'A10 sur 350 m de long, et, de même que pour le Parc Sud, une haie de 5 m de large au minimum constituera le front urbain le long de la limite communale (1 260 m de long environ).

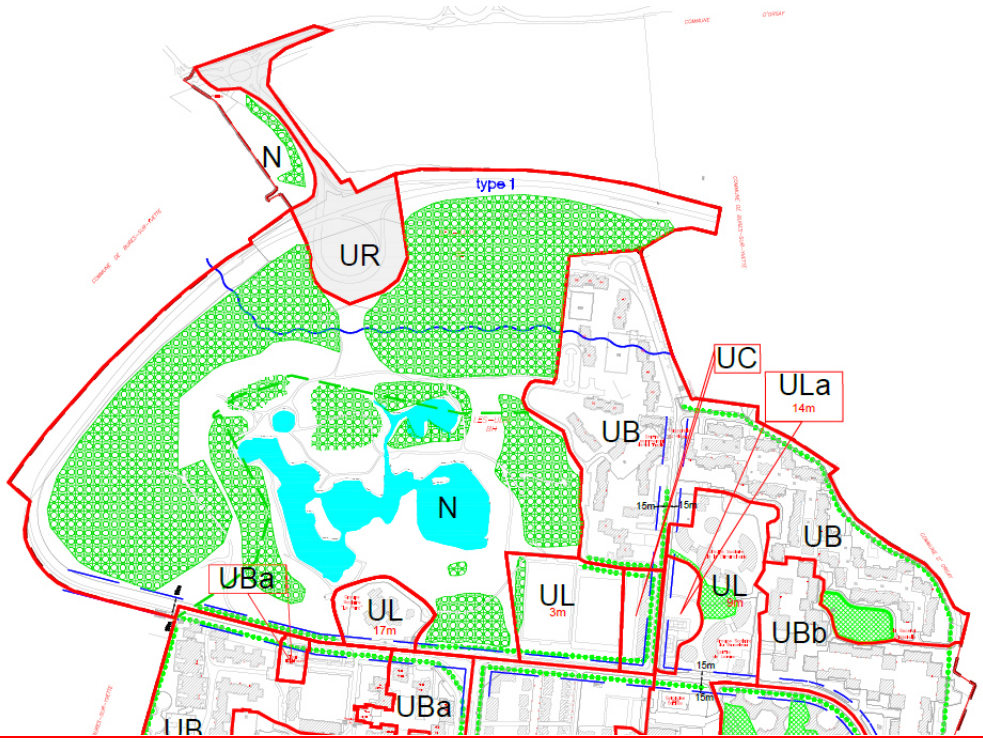
De plus, le boisement situé au Sud du Parc Sud est classé en EBC, sur une surface plus importante que le PLU actuel.

Le vaste espace vert du "Parc Urbain" est affiché en zone N pour l'essentiel.

L'engagement de la commune pour la gestion différenciée de ses espaces verts constitue une mesure réductrice permettant de préserver les continuités (bermes, haies, talus) et les refuges (parcs, jardins…).

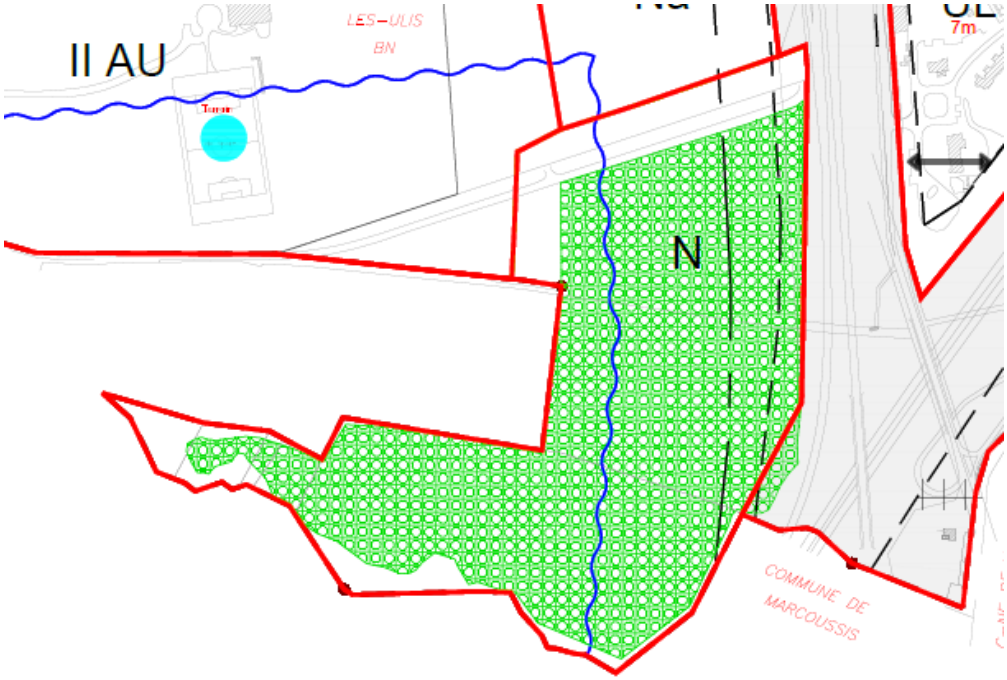
La plupart des boisements sont affichés en EBC. Le "Parc Nord" situé en continuité du "Bois Marie" est préservé dans sa totalité.

Certaines intentions pourraient être affichées avec les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (anciennement L.123-1-5-III), pour s'affranchir de l'affichage en EBC.



Extrait du plan de zonage : Parc Nord

Pour le "Parc Sud", en raison des orientations d'aménagement, impliquant le défrichement des espaces de recolonisation boisée, le débroussaillage de la friche buissonnante, l'urbanisation de l'emprise des jardins familiaux, des mesures correctives sont nécessaires pour préserver des habitats naturels, support de la biodiversité. Une partie des boisements seront préservés en continuité du massif de "la Gâtine" au sud et classés en EBC sur une plus grande surface que dans le PLU actuel, une partie des terrains seront maintenus en zone N ; les jardins familiaux seront recomposés sur un autre site ; l'aménagement du "Parc Sud" et la transformation des espaces naturels seront progressifs.



Extrait du plan de zonage : Parc Sud

Au sein de la trame bâtie, en l'absence de constructions sur les espaces publics (hormis sur le parc urbain), les espaces verts existants, pouvant servir de couloirs de déplacement à la faune en ville, sont préservés. Certains sont de plus identifiés au plan de zonage comme plantations à conserver, conforter ou réaliser, permettant d'assurer leur protection. Les alignements d'arbres figurent également au plan de zonage ; ceux-ci peuvent se faire le relai de la trame verte au sein de la trame bâtie.

Préservant les espaces les plus qualitatifs en termes de continuités écologiques, l'impact du projet sur la trame verte reste limité.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan des actions menées (confortement de haies, de lisières, de bosquets, d'alignements d'arbres… : linéaire, emprise)
- Contrôle de l'intégrité des espaces naturels (EBC, zone N, Zone A : absence de constructions non autorisées)

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et des aménagements sur les continuités écologiques locales et leur fonctionnalité (absence de coupures).

Documents, outils et/ou personnes ressources : service environnement de la commune, associations, SRCE.

2.3.3. Paysage

Rappel du contexte

Le Site Inscrit concernant la commune de Bures-sur-Yvette déborde sur la frange nord du territoire communal de Les Ulis.

Il n'y a aucun Monument Historique Classé ou Inscrit sur le territoire communal.

Le Parc Naturel Régional (PNR) de la "Haute Vallée de Chevreuse" jouxte le territoire de la commune puisque la commune de Saint-Jean-de-Beauregard y adhère.

Enfin, le SDRIF identifie un front urbain d'intérêt régional au Sud de la commune des Ulis.

Incidences prévisibles

Le Site Classé n'est concerné par aucun projet d'aménagement ou d'urbanisation annoncé au PLU de Les Ulis. Une grande partie des terrains jouxtant le site est constituée par le Parc Nord, qui est classé en EBC ; les espaces bâtis jouxtant le site ne font pas l'objet de projets. Il n'y aura donc pas d'incidence du projet de PLU sur le site inscrit.

Excepté le site du "Parc Sud" le PLU de Les Ulis n'affiche aucun projet d'aménagement sur les franges du PNR. Des aménagements végétaux sont prévus sur le pourtour de cette OAP, et notamment en bordure des terres agricoles de Saint-Jean-de-Beauregard, qui fait partie du PNR, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouveaux équipements à créer. Cette OAP prend place sur un espace de friche dégradé par les activités humaines, limitant sont intérêt paysager.

L'OAP de l'Orme à Moineaux préserve quant à elle les aménagements paysagers du cimetière, et prévoit également d'autres aménagements végétaux en bordure afin de faciliter l'intégration paysagère de la zone d'activité à créer.

Les aménagements végétalisés qui seront réalisés au Sud des deux OAP (haie de 5 m de largeur minimum), le long de la route de la Folie Bessin au Sud du Parc Sud et le long de la limite

communale à l'Est de l'OAP de l'Orme à Moineaux, constitueront le front urbain des Ulis. Celui-ci permet de protéger la transition entre les espaces destinés à être urbanisés dans les prochaines années et les espaces naturels ou agricoles du PNR.

Par ailleurs, le projet prévoit de permettre une densification des espaces actuellement bâtis de la ville uniquement en hauteur : sur la partie Ouest, la hauteur des immeubles résidentiels est alignée sur la hauteur maximale existante ; sur la partie Est, une augmentation de la hauteur des bâtiments d'activités est autorisée. Cela permet de préserver les espaces publics de la commune, dont beaucoup sont aménagés en espaces verts, mais peut dans le même temps impliquer une plus forte visibilité depuis l'extérieur du territoire. Cela permet toutefois de limiter l'étalement urbain aux seules OAP. De plus, les écrans végétaux existant le long des voies d'accès à la commune permettent déjà de filtrer les vues : l'impact devrait donc rester faible.

Mesures correctives

En mesure d'évitement pour le Site Classé, le Zonage du PLU affiche une zone N et un EBC sur la frange nord du territoire communal.

Les Orientations d'Aménagement du "Parc Sud" affichent la préservation des lisières et des boisements. Le Zonage du PLU maintient en zone N et en Espace Boisé Classé le boisement se rattachant à "la Gâtine". Une bande végétalisée de 5 m de large est prévue en limite entre l'OAP et les terres agricoles de Saint-Jean-de-Beauregard, facilitant son intégration paysagère par la création d'un filtre visuel végétal (front urbain défini par le SDRIF).

L'OAP de l'Orme à Moineaux prévoit également des aménagements végétaux en bordure permettant de limiter l'impact paysager de la création d'une nouvelle zone d'activités (l'aménagement en bordure communale est également constitutive du front urbain).

Au sein de la trame bâtie, la densification de la ville en hauteur permet de limiter l'étalement urbain aux seules OAP et de préserver les espaces verts, dont certains bénéficient d'une identification en tant que plantations à conserver, conforter ou réaliser.

Ces mesures permettent de préserver les éléments de plus haute valeur paysagère de la commune. L'impact paysager du projet reste donc faible.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Contrôle du maintien des entités paysagères identifiées ;
- Bilan des actions menées ;
- Suivi au cas par cas de l'application des prescriptions de l'article 13.

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU, des OAP et des aménagements sur la qualité du paysage local.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations, SDRIF.

2.4. Cadre de vie

Rappel du contexte

La partie Ouest des Ulis, résidentielle, est dominée par l'habitat collectif, réparti en grandes résidences visuellement distinctes les unes des autres afin de donner une identité à chaque quartier. La plupart des résidences de logements collectifs sont constitués en îlots sur dalle plus ou moins fermés au centre desquelles on trouve des espaces verts de grande qualité consacrés aux piétons. Chaque cour intérieure, arborée, a été adoptée dès l'origine par les familles et les enfants. Grâce au travail qualitatif et à leur entretien régulier, ces espaces jouent un rôle fondamental dans la qualité des quartiers et des résidences et dans leur fonctionnement : les aménagements piétons, les aires de jeux participent pleinement à l'identité de la commune. L'accès aux différents îlots se fait grâce aux passerelles piétonnes situées au-dessus des voies de circulation automobile. En revanche, les liaisons d'une résidence à l'autre sont plus difficilement lisibles et ce fonctionnement en îlots engendre un sentiment d'insécurité réel ou ressenti.

Le centre-ville regroupe les principaux équipements. Au Sud se trouve le centre commercial Ulis 2, principalement accessible depuis les cheminements piétons.

Le quartier de la Queue d'Oiseau constitue un quartier pavillonnaire coupé du reste de la ville par la commune d'Orsay, la D32 et la N118

A l'Est le parc d'activités de Courtaboeuf est coupé de la ville par la N118. Le bâti est principalement constitué de bâtiments de grande taille de faible qualité architecturale implantée en retrait de l'alignement de la voie, avec des parkings à l'avant des bâtiments.

La ville des Ulis offre plus de 40 m² d'espaces verts par habitant, ce qui est très significatif, d'autant plus que la majorité des espaces sont facilement accessibles et qu'ils constituent un ensemble

diversifié : plaine des sports, espace de jeux, prairies et bois, espaces paysagers des résidences, jardins des pavillons… Il s'agit ainsi :

- des parcs aménagés destinés à accueillir du public : Parc Nord, dont une partie est boisée, et Parc urbain. Ces parcs sont de grande qualité et constituent des composantes majeures du cadre de vie.
- des espaces « péri-urbain »:
    - le Parc Sud, qui constitue la plus importante réserve foncière de la commune. Cet espace naturel est occupé par quelques équipements sportifs : des équipements sportifs, des jardins familiaux et quelques activités en bordure de la RD35. Un espace boisé forme l'extrême limite sud (Bois de la Gâtine).
    - l'Orme à Moineaux, qui est occupé par un cimetière, fortement paysagé, quelques boisements (diffus), et un terrain agricole dont l'exploitation devait s'arrêter fin 2015.

Incidences prévisibles

Le projet, pour permettre une densification de +10% de la ville, prévoit d'aligner la hauteur maximale des immeubles de logements sur la hauteur des constructions existantes. Cela permet d'éviter de construire sur les espaces publics, mais pourra avoir un impact en termes de visibilité depuis l'extérieur de la ville. Au niveau de la zone d'activités, des augmentations de hauteur des bâtiments sont permises pour développer les activités économiques. Ces dispositions n'auront que peu d'impact sur le cadre de vie des habitants puisque les espaces verts pourront ainsi être préservés. L'impact local est estimé négligeable sur la zone d'activité qui est coupée du reste de la ville ; l'impact paysager depuis les communes voisines pourra toutefois être un peu plus important, les constructions risquant de devenir plus visibles.

Le projet prévoit une diminution d'environ 1,2 ha de la surface du Parc urbain afin de permettre l'extension du centre commercial Ulis 2.

Le projet d'aménagement d'une zone d'urbanisation future (IIAU) et de déplacement des jardins familiaux au niveau du Parc Sud, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et d'une adaptation du PLU, prévoit la construction d'extensions des installations sportives présentes, d'aires de stationnement associées, d'abris de jardins liés aux jardins familiaux et la réalisation d'équipements d'infrastructures. Une zone à l'Est du parc, aujourd'hui occupée par de la végétation et une zone bitumée, est réservée au déplacement des jardins familiaux et à des aménagements de l'échangeur routier (ring) ; le réaménagement du ring sera la première opération effectuée, qui conditionnera les possibilités de déplacement des jardins familiaux, par rapport à l'espace disponible restant et aux conditions de sécurité notamment (si l'espace

disponible n'est pas suffisant, une partie de la zone IIAU accueillera également des jardins, afin de conserver la même surface ; l'ensemble des jardins sera recréé d'un seul tenant). Des aménagements paysagers végétalisés sont prévus. Ce projet consiste donc à développer les équipements au niveau d'un espace naturel déjà accessible au public. Il implique ainsi une réduction potentielle d'espaces verts plus ou moins dégradés, avec défrichement possible.

Sur le site de l'Orme à Moineaux, le développement d'une zone d'activités (hors commerces) est prévu en partie Nord, sur des terres anciennement cultivées et des espaces aujourd'hui occupés par une végétation arborée. En partie Sud, près de la voie d'accès au site, un secteur à vocation d'artisanat et de commerce ainsi qu'un secteur à vocation d'équipement sont prévus, au sein d'un espace identifié comme plantations à conserver, à conforter ou à réaliser, dont la surface sera réduite par rapport au PLU actuel. Les équipements sont prévus dans un secteur déboisé tandis que les deux zones d'activités nécessiteront un défrichement. Le secteur du cimetière avec ses aménagements paysagers est préservé.

Le projet prévoit donc le développement d'aménagements sur des espaces naturels qui, bien qu'étant plus ou moins dégradés, participent à la qualité du cadre de vie des habitants de la commune.

Mesures correctives

La possibilité de densification des territoires urbanisés uniquement par élévation des bâtiments existants permet de limiter l'impact sur le cadre de vie, en préservant notamment les espaces verts importants sur la commune. Il n'est donc pas proposé de mesure supplémentaire. L'impact paysager depuis l'extérieur de la commune est limité par la préservation des structures arborées qui entourent et traversent la commune, et créent ainsi des filtres visuels masquant au moins en partie les immeubles. Depuis les zones résidentielles de Bures-sur-Yvette et d'Orsay adjacentes aux Ulis, les maisons et la végétation des jardins masquent déjà les immeubles.

En mesures d'évitement le projet préserve les espaces verts de la commune par une identification au plan de zonage des alignements d'arbres et des plantations à conserver, conforter ou réaliser (comme le PLU actuel). Le Parc Nord et le Parc Sud bénéficient d'un classement des EBC (Espaces Boisés Classés), la surface de l'EBC du Parc Sud étant étendue par rapport au document actuel.

En mesures de réduction, l'OAP du Parc Sud prévoit la création d'un espace végétalisé de 30 m de large en bordure de la D35 au Nord et de la N118 à l'Est. Au Sud, en limite avec les champs

cultivés de Saint-jean-de-Beauregard, une bande végétalisée avec haie de 5 m de large est prévue. Le projet se veut protecteur de ce site en partie naturel (bien que dégradé) via la nécessité d'adapter le PLU pour réaliser les installations. L'OAP de l'Orme à Moineaux prévoit entre la zone d'activités et l'A10 un espace végétalisé d'environ 50 m de large et, en bordure des espaces cultivés de Villejust, une bande végétalisée avec haie de 5 m de large. Les haies positionnées en bordure de la limite communale constitueront le front urbain régional identifié par le SDRIF. Au Nord, une zone N est créée afin de protéger le milieu potentiellement humide associé au bassin de rétention d'eau. Ces aménagements paysagers permettront de limiter l'impact du développement urbain (prévu au détriment d'espaces naturels plus ou moins dégradés) sur le cadre de vie des habitants, via une meilleure intégration paysagère.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Surface et intégrité des EBC
- Surface et intégrité des plantations à conserver, à conforter ou à réaliser.

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et des aménagements sur la qualité des espaces verts de la commune.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations.

2.5. Air et climat

Rappel du contexte

La Communauté d'Agglomération Paris Saclay (CAPS) avait chargé l'association FONDATERRA (Fondation Européenne pour des Territoires Durables) de réaliser un bilan carbone sur l'ensemble du territoire. L'étude a révélé que 741 000 tonnes d'équivalent carbone sont rejetés dans l'atmosphère soit 7,5 tonnes par habitants sur le territoire des communes de la CAPS.

Ces nuisances peuvent porter atteinte à la santé humaine.

Incidences prévisibles

L'attractivité du territoire en affichant une volonté de développement économique et l'absence de renouvellement de l'habitat énergétivore peut accroître les émissions de carbone, de gaz à effet de

serre et de particules, par une augmentation des flux de circulation et de fortes consommations liées au chauffage.

Par ailleurs, les deux OAP prévoient des aménagements végétaux, qui pourraient, en fonction des espèces plantées, favoriser les allergies.

Mesures correctives

En complément du renforcement de l'attractivité économique, le PADD affiche en Axe 1 les objectifs de:

- apaiser les flux de circulation,
- faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun.

Les liaisons douces seront ainsi développées de même que les transports en commun, avec deux projets de TCSP (bus) reliant le centre commercial Ulis 2 à l'autoroute A10 à l'Est et à la gare de Bures-sur-Yvette à l'Ouest. Ces mesures de développement des offres de transports alternatives à la voiture individuelle sont favorables à une amélioration de la qualité de l'air, via la réduction de l'usage de la voiture. La limitation des embouteillages permet de réduire la pollution atmosphérique générée à leur niveau. Cela permettrait donc de compenser globalement l'augmentation de circulation routière générée par le développement des activités et la croissance démographique prévue (bien que celle-ci reste modérée).

La préservation des arbres de la ville (zones N, EBC, alignements d'arbres, plantations à conserver, conforter ou restaurer) permet de limiter les effets du réchauffement climatique et de la pollution atmosphérique (stockage du carbone et filtration des particules polluantes).

Pour les aménagements végétaux, l'ARS préconise d'éviter de planter des essences susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires afin de protéger la santé des populations. En particulier, les espèces suivantes doivent, dans la mesure du possible, être écartées : bouleaux (*Betula*), charmes (*Carpinus*), aulnes (*Alnus*), noisetiers (*Corylus*), cyprès (*Cupressus sempervirens et arizonica*), frênes (*Fraxinus*), oliviers (*Olea*), platanes (*Platanus*), chênes (*Quercus*), troènes (*Ligustrum*) et genévriers (*Juniperus oxycedrus*).

Ces diverses mesures permettent de limiter l'impact du projet sur la qualité de l'air.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Linéaire de liaisons douces existantes et créées
- Réalisation des projets de TCSP
- Utilisation des transports en commun (nombre de voyageurs) et
  (En 2013 : 31 % des habitants utilisent la voiture individuelle pour leur trajet domicile-travail, 10,1 % la marche à pied – Source : INSEE)

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU sur la qualité de l'air aux Ulis, via l'utilisation de moyens de transport alternatifs à la voiture individuelle.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service urbanisme de la commune, STIF, INSEE.

2.6. Circulation et transport

Rappel du contexte

Le Rapport de présentation décrit clairement l'organisation du réseau routier de la commune, l'offre et les besoins en stationnement, les dispositifs de transport en commun (réseau bus et ferroviaire).

Le chapitre concernant la mobilité conclut sur la nécessité de résoudre un enclavement physique du territoire.

Incidences prévisibles

Le PADD affiche en Axe 1 le renforcement de l'attractivité économique du territoire via le développement de la zone d'activité de Courtaboeuf, ce qui sous-entend un accroissement des besoins en déplacement par la voiture individuelle et le transport en commun, un accroissement des besoins en transports routiers et un risque de surcharge sur le réseau routier et sur les aires de stationnement.

Notons que le parc d'activités de Courtaboeuf est très bien desservi par bus, alors que les zones résidentielles sont au contraire assez mal desservies, ce qui induit un usage plus important de la voiture par les Ulissiens pour leurs trajets domicile-travail en particulier (le lieu de travail se trouvant la plupart du temps en dehors de la ville).

Le projet prévoit également le développement du centre commercial Ulis 2, empiétant sur une partie du Parc urbain et consommant donc des espaces verts qui jouent un rôle important notamment pour la qualité de l'air.

Par ailleurs, le PLU en cours d'approbation de la commune voisine d'Orsay prévoit une augmentation de la population et des activités économiques, également susceptible de générer une augmentation du trafic routier, notamment sur les axes très empruntés reliant Les Ulis, ce qui

aurait donc pour conséquence d'augmenter le trafic aux Ulis. La commune projette cependant de développer son réseau de liaisons douces, ce qui limiterait cet effet.

Mesures correctives

En complément du renforcement de l'attractivité économique, le PADD affiche en Axe 1 les objectifs de:

- apaiser les flux de circulation,
- faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun.

Ces mesures de développement des transports en commun et des mobilités douces visant à diminuer l'usage de la voiture individuelle au profit de solutions alternatives ont pour but de fluidifier la circulation routière.

Le Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces de l'Essonne identifie sur le territoire des Ulis deux itinéraires de liaisons douces à créer ou renforcer, reliant l'autoroute A10 au centre commercial Ulis 2 d'une part (itinéraire n°33 sur la carte ci-dessous) et à la gare d'Orsay-Ville d'autre part (itinéraire n°19). Ces itinéraires sont connectés à un réseau de liaisons douces à développer.



Extrait du Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces

(Source : Conseil Départemental de l'Essonne)

De plus, l'OAP du Parc Sud prévoit une zone (Na) destinée au réaménagement du ring, secteur particulièrement embouteillé aux heures de pointe : de nouvelles bretelles seront créées, permettant l'accès au site de l'OAP. Cela pourrait permettre, à terme, une réduction des embouteillages à ce niveau.

La zone IIAU autorise également la construction d'infrastructures nécessaires à la réalisation d'un transport en commun en site propre (reliant l'autoroute au centre commercial Ulis 2), ce qui pourrait participer, si un tel projet est réalisé, à la réduction de l'usage de la voiture. Un autre projet de TCSP est également en cours de réflexion, reliant le centre commercial à la gare de Bures-sur-Yvette. On remarquera que ces deux projets de TCSP sont depuis longtemps en cours de réflexion et n'ont pas encore été réalisé : on ne connaît pas leur échéance ni même s'ils seront réalisés. Hormis sur la zone IIAU où cela est prévu, le reste du PLU n'a donc pas à ce stade à être compatible avec ces projets. Cependant, il sera possible de développer le Parc Sud si le TCSP y est bien réalisé.

Concernant le projet de développement du centre commercial Ulis 2, bien que semblant créer une centralisation des commerces de la ville, il n'entre en fait pas en concurrence avec les commerces de proximité : ces deux types de zones commerciales proposent une offre complémentaire. De plus, beaucoup des déplacements des Ulissiens se font à pied, y compris pour se rendre au centre commercial : le projet, qui ouvre davantage le centre commercial sur la ville et améliore donc son accessibilité à pied, ne devrait donc pas induire de déplacements supplémentaires en voiture, donc pas de pollution de l'air supplémentaire. Les autres espaces verts de la commune seront préservés, leur permettant de jouer leur rôle de puits de carbone et de filtres à pollution.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan de circulation locale (nombre moyen de véhicules/jour sur les axes principaux) à l'échéance des aménagements majeurs ("Parc Sud", "Orme à Moineaux") ;
- Suivi de la migration alternante (domicile/travail) et conséquences sur la circulation locale et l'utilisation des transports en commun ;
- Suivi accidentologique (fréquence, localisation, résorption des points noirs connus) ;
- Evolution de la desserte en transports en commun (linéaire, nombre de points d'arrêt, fréquence de passages…).

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU sur le fonctionnement du réseau routier des Ulis et des transports en commun.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service urbanisme de la commune, STIF, INSEE.

2.7. Déchets

Rappel du contexte

Le Rapport de présentation mentionne que la collecte des déchets est assurée par le Syndicat Intercommunal Mixte des Ordures Ménagères (SIOM) de la Vallée de Chevreuse.

L'Annexe sanitaire explique les modalités de tri et de collecte.

Les filières de valorisation sont mentionnées dans l'Annexe sanitaire, avec une valorisation énergétique à l'usine d'incinération de Villejust.

Incidences prévisibles

La mise en place de mesures de collecte des déchets ne semble pas nécessiter de dispositions d'urbanisme particulières (pas d'emprise réservée, pas de prescriptions au Règlement de zonage).

Le développement de l'habitat et des activités par l'amélioration de l'attractivité économique annoncée au PADD va impliquer une production supplémentaire de déchets, donc des besoins supplémentaires de collecte. Le Rapport de présentation et l'Annexe sanitaire ne mentionnent pas de saturation du réseau de collecte et des filières de valorisation.

Le règlement des zones urbaines précise, à l'article 11, que « Pour toutes les constructions nouvelles, les locaux destinés aux ordures ménagères, aux encombrants ainsi qu'aux différents déchets liés à l'activité qui a lieu sur le terrain et dans les locaux, doivent être intégrés à la construction. Ils doivent être dimensionnés de façon à prendre en compte les besoins en volume du tri sélectif. »

Mesures correctives

Avec l'application des principes de collecte et de tri, et l'existence d'une déchèterie il n'y a pas lieu de mettre en place de mesures correctives particulières.

La diminution de production de déchets ménagers doit rester néanmoins un objectif pour la municipalité, qui peut être liée au type d'habitat (résidence principale ou secondaire, fluctuation saisonnière…), mais qui n'est pas lié directement au PLU.

Dans la mesure de la réalisation des extensions de voiries accessibles aux véhicules de ramassage des déchets et de l'adaptation des passages, le projet sera compatible avec le mode de gestion des déchets mis en place sur la commune des Ulis.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi de l'évolution de la production communale de déchets ;
  (En 2014 : production annuelle de déchets :
  Ordures ménagères : 5 768 tonnes = 231 kg/habitant
  Emballages (recyclables) : 521 tonnes = 21 kg/habitant
  Verre (recyclable) : 315 tonnes = 13 km/habitant
  Végétaux : 162 tonnes = 7 kg/habitant
  Encombrants : 500 tonnes = 20 kg/habitant
  Source : SIOM)
- Suivi des volumes de déchets recyclés ;
- Enquête de satisfaction auprès des utilisateurs de la déchèterie (horaires, informations, sensibilisation) ;
- Bilan de l'évolution de la pratique du compostage ;
- Suivi des décharges sauvages et de leur résorption.

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU sur la production et la valorisation des déchets sur la commune.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service urbanisme de la commune, SIOM.

2.8. Nuisances et risques

2.8.1. Nuisances et risques pour la santé

Rappel du contexte

Le Rapport de présentation mentionne les nuisances sonores, avec des sources liées aux transports dont les grandes infrastructures linéaires (A10, RN118) et dans une moindre mesure les dessertes locales (RD35, RD188) et grandes artères urbaines. Elle est concernée également par les incidences sonores d'infrastructures riveraines (voie ferrée du RER B, RD988 et RD218).

La nuisance sonore la plus manifeste pour le public est celle liée aux survols par les avions.

D'autre part, afin de répondre aux besoins futurs de la commune en logements, des travaux de réaménagements sur des bâtiments existants sont prévus. En fonction de leur date de construction, la présence d'amiante ou de plomb est probable.

Ces nuisances peuvent porter atteinte à la santé humaine.

Incidences prévisibles

Le PADD affiche en Axe 1 le renforcement de l'attractivité économique du territoire, ce qui sous-entend de nouvelles vocations pouvant apporter des nuisances de type bruit, vibrations, odeurs, pollution lumineuse (industrie, activités, voirie).

De plus, un projet de logement existe au niveau du terrain du Gard, au Sud du territoire communal entre la D35 au Sud et le centre commercial Ulis 2 à l'Ouest.

Mesures correctives

En complément du renforcement de l'attractivité économique, le PADD affiche en Axe 1 les objectifs de:

- apaiser les flux de circulation,
- faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun.

Les modalités pratiques de détermination du niveau d'isolement acoustique des façades des nouveaux bâtiments à usage d'habitation selon leur exposition au bruit, définies dans l'arrêté du 6 octobre 1978 (cf. annexes), sont prises en compte dans le Règlement de zonage. Les articles 2 et 3 de cet arrêté précisent respectivement les modalités d'isolement acoustique pour les habitations soumises au bruit autour des aérodromes et au bruit des transports terrestres. Les voies classées pour les nuisances sonores sont affichées au Plan de zonage (Annexes).

Pour le "Parc Sud", une bande tampon est préservée en marge de la RD35 et la partie riveraine de la RN118 est maintenue en zone N. Au niveau du site de l'Orme à Moineaux, des bandes végétalisées de 50 m de large sont prévues entre les zones d'activité à créer et l'A10 ; en partie Sud, les plantations sont identifiées comme étant à conserver, à conforter ou à réaliser. Ces aménagements permettront de limiter l'impact sonore des voies de circulation sur les futurs aménagements. Il n'existe pas de restriction à l'urbanisation dans la 4ème zone du PEB, qui est donnée à titre d'information dans l'objectif d'une meilleure prise en compte du bruit.

En zone UR seule « L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, si elle permet d'en améliorer l'hygiène et l'habitabilité », est autorisée, et la bande de non constructibilité de 100 m par rapport aux autoroutes est respectée.

-En ce qui concerne le terrain du Gard, situé en zone de bruit lié à l'autoroute, l'arrêté de 1978 prescrivant les mesures d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation sera respecté.

Ces dispositions permettent de limiter l'impact du bruit sur les populations.

Concernant la rénovation des bâtiments existants en logements, s'ils ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage amiante doit être réalisé préalablement à la réalisation des travaux conformément à l'article R.1334-19 du Code de la santé publique :

> « Les propriétaires des immeubles bâtis mentionnés à l'article R. 1334-14 font réaliser, préalablement à la démolition de ces immeubles, un repérage des matériaux et produits de la liste C contenant de l'amiante. »

L'article R.1334-14 du Code de la santé publique (modifié par Décret n°2011-629 du 3 juin 2011 - art. 1) indique :

> « I.-Les articles de la présente section s'appliquent, sauf disposition contraire, aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou publiques.
>
> II.-Dans cette section, on entend par les termes le propriétaire :
>
> 1° Pour les immeubles mentionnés à l'article R. 1334-15, le ou les propriétaires de l'immeuble bâti ;
>
> 2° Pour les parties privatives d'immeubles mentionnées à l'article R. 1334-16, le ou les propriétaires de la partie privative ;
>
> 3° Pour les immeubles mentionnés à l'article R. 1334-17, le ou les propriétaires de l'immeuble, ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires ;
>
> 4° Pour les immeubles mentionnés à l'article R. 1334-18, le ou les propriétaires de l'immeuble, ou le syndicat des copropriétaires en cas de copropriété.
>
> III.-A défaut que le ou les propriétaires mentionnés au 4° du II du présent article aient pu être identifiés, les obligations leur incombant en application des dispositions de la présente section sont à la charge du ou des exploitants de l'immeuble.
>
> IV.-Les listes A, B et C de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, mentionnées dans la présente section, sont détaillées à l'annexe 13-9 du présent code. »

Si la présence d'amiante est avérée, il convient de contacter la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE) d'Île-de-France afin de connaître les modalités techniques et réglementaires d'intervention et d'élimination de ces matériaux (réalisation d'un plan de retrait, intervention d'une entreprise certifiée...) (cf. annexes).

Aussi, si les locaux existants ont été construits avant le 1er janvier 1949, la probabilité pour qu'ils comportent des peintures au plomb est importante. La recherche de plomb dans les peintures anciennes (Constat de risque d'exposition au plomb) est alors conseillée. Si la présence de revêtements dégradés contenant du plomb est mise en évidence, le propriétaire est encouragé à informer les personnes fréquentant ou amenées à faire des travaux dans l'établissement et à procéder sans attendre aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité de la population. Si la présence de peintures au plomb est avérée, il est vivement conseillé de faire appel à une entreprise compétente pour les travaux de traitement des peintures. Le devis devra faire état des mesures prises pour limiter au maximum la production et la propagation des poussières pendant la durée du chantier, ainsi que des dispositions prévues pour la protection de la population et des intervenants.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Contrôle des projets d'urbanisation et de renouvellement de l'habitat ;
- Suivi au cas par cas des aménagements.

Ces indicateurs permettront d'évaluer la conformité des constructions nouvelles par rapport aux différentes normes relatives notamment à l'isolation acoustique, les risques amiante et plomb.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service urbanisme de la commune.

2.8.2. Risques naturels

Rappel du contexte

Le territoire de Les Ulis n'est pas sujet aux risques d'inondation par remontée de nappe ; la commune est classée en "sensibilité très faible" pour cet aléa.

La commune est néanmoins répertoriée à risque d'inondation, lié à la gestion des eaux pluviales. Des débordements des réseaux ont ainsi été constatés sur la zone d'activités de Courtaboeuf. De

plus, une étude est actuellement menée pour l'aménagement des bassins de Villejust dans le but notamment de maîtriser les ruissellements et les risques associés.

Le contexte sismique de la commune en zone à "risque faible" (classe 1).

En raison du contexte géologique, la commune est cependant soumise à un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen.

Incidences prévisibles

L'aménagement des deux OAP du Parc Sud et de l'Orme à Moineaux induira une imperméabilisation de sols actuellement naturels, ce qui engendrera une augmentation du coefficient de ruissellement à ce niveau, vers la vallée de la Salmouille ou de ses affluents. Le paragraphe 2.2.2. présente les incidences prévisibles de l'augmentation du ruissellement.

Le PLU ne présente pas de projet présentant une vulnérabilité même à un niveau de sismicité faible.

Quant au risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, fonction du substrat géologique des terrains, celui-ci entraîne des alternances de saturation en eau et de dessèchement des sols, dont il peut résulter des désordres graves pour les constructions si leur système de fondation ne prend pas suffisamment en compte ce risque. Les caractéristiques géologiques ne devraient cependant pas empêcher l'implantation de futures constructions.

Mesures correctives

Le paragraphe 2.2.2. présente les mesures correctives liées au ruissellement (ouvrages de stockage et infiltration à la parcelle notamment, permettant de limiter l'augmentation du risque).

Des mesures de précaution devront être prises face à la présence de l'aléa retrait gonflement des argiles. Dans ce cadre, il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol avec l'analyse par un bureau d'études spécialisé de la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi des projets d'aménagement et de leurs incidences sur les sols
- Contrôle des travaux de terrassements et vérification de la prise en compte des enjeux locaux
- Bilan des travaux de terrassement dans les secteurs à enjeu
- Bilan quinquennal de l'efficacité des actions réalisées (vérification des traces d'érosion, de coulées de boue et phénomènes d'inondation) ;
- Suivi au cas par cas des aménagements des eaux pluviales,
- Bilan de la coordination de la gestion des ouvrages hydrauliques, comme affiché au SAGE de l'Yvette (action IN.6).

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur les risques de ruissellement et de retrait-gonflement des argiles. Le cas échéant, il conviendra de renforcer les prescriptions sur les secteurs exposés aux risques.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations, BRGM.

2.8.3. Risques technologiques

Rappel du contexte

9 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) Non Seveso sont présentes sur le territoire des Ulis : il s'agit de 5 entreprises de produits pharmaceutiques, OGM, production et distribution de vapeur et d'air conditionné (chauffage urbain), entrepôts frigorifiques, fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques, ainsi que de 4 entreprises de bitume, matériels optique et photographique, entrepôts frigorifiques et biotechnologies en cessation d'activité. Hormis la chaufferie urbaine, qui se trouve près du centre commercial Ulis 2, ces ICPE se trouvent toutes dans la zone d'activités de Courtaboeuf.

De plus, la commune est répertoriée à risque de transport de marchandises dangereuses. Cela concerne les voies de transport routières et les canalisations de transport de gaz.

Incidences prévisibles

Le PADD et le zonage n'entrevoient pas de nouvelle vocation intégrant un risque technologique.

Les servitudes liées aux ICPE et aux canalisations de GRTGaz seront respectées dans le cadre des projets d'aménagement, n'entraînant ainsi pas d'augmentation des risques technologiques. Le développement des activités entraînera cependant un accroissement du trafic routier de marchandises.

Mesures correctives

Il n'y a pas lieu de suggérer de mesure corrective autre que le respect des servitudes ICPE et GRTGaz.

2.9. Consommation d'espace

Cinq secteurs non bâtis pourront accueillir des constructions du fait de l'application du PLU après révision :

- Le site de "l'Orme à Moineaux" décomposé en deux entités
- Le terrain du "Gard", ex caravaning
- Le site du "Parc Urbain"
- Le "Parc Sud"

Ce sont ces sites qui peuvent constituer une consommation d'espaces.

Partie Est de l'Orme à Moineaux

Le site de "l'Orme à Moineaux" est bordé par l'A10 au nord, une zone d'activités au nord-est, des espaces artificialisés à l'ouest et des espaces agricoles au sud.

Cette consommation d'espace permettra le développement économique de la commune avec l'extension de la zone d'activité situé au nord du secteur.

La superficie de la zone AUi localisée sur le site de "l'Orme à Moineaux" est de **17,5 ha** avant la présente révision. Elle sera réduite à **15,3 ha**. En effet un bassin de rétention récemment construit, localisé au nord-est de la zone est classé en zone N. Ce projet s'inscrit dans la continuité de développement territorial, avec le développement économique de zone d'activité de "Courtabœuf".



Terrain objet de l'étude : 15,3 ha

La consommation d'espaces au sens du SDRIF est répartie comme suit :

- 10,6 ha de terres labourées (bien que constituant une réserve foncière d'agrandissement du cimetière, l'occupation des sols actuelle implique leur classement par le MOS en terres agricoles)
- 3,7 ha de bois ou forêts
- 1 ha d'espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée.

L'espace végétalisé prévu entre la zone AUi et l'autoroute, sur une largeur d'environ 50 m, est inclus dans cette consommation d'espace puisqu'il pourra être considéré comme parc ou jardin.

Partie Ouest de l'Orme à Moineaux

L'implantation des constructions est précisément identifiée. Ainsi, les constructions donneront un caractère plus urbain au site. Une grande partie reste toutefois végétalisée, et protégée par un repérage en plantations à conserver, conforter ou réaliser, ce qui permet de conserver le caractère majoritairement non bâti de la zone. La superficie cumulée des espaces pouvant accueillir de nouvelles constructions est de **2,5 ha** (zone UNb).



Terrain objet de l'étude, 2.5 ha.

Cette surface est réduite à **0,9 ha** si l'on en exclut les plantations protégées (où aucun projet de construction n'est autorisé) et les terrains du cimetière sur lesquels prendra place un secteur à vocation d'équipements. Ces 0,9 ha constituent la seule consommation d'espace au sens du SDRIF (consommation de bois ou forêts).

Entrée de ville Sud

Le projet communal vise la promotion de renouvellement urbain et la densification des constructions le long des voies de déplacements.

L'entrée de ville Sud est aujourd'hui occupée par un espace vert en friche et par l'ancienne plateforme du parc à caravanes, avec ses réseaux d'assainissement.

Comme dit précédemment, ce site a fait l'objet de précédentes occupations :

- en partie Ouest et pour la majeure partie du terrain : accueil des installations d'habitations temporaires de chantier lors de la construction des immeubles de la ville des Ulis ;
- en partie Est : emplacement des anciennes citernes de stockage de fioul de l'usine de chauffage urbain avant sa transformation en usine de cogénération fonctionnant au gaz et le déplacement de sa clôture. Ces citernes ont depuis été retirées du site.
- Des talus et autres ouvrages issus de ces activités subsistent sur le terrain ainsi qu'un ancien transformateur EDF (aujourd'hui inactif et ne comprenant plus de pyralène).

Ce site largement artificialisé est considéré comme urbanisé.

Sur ce site, le PLU a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2012. La ville a décidé de permettre la création de logements nécessaires pour permettre une croissance démographique modérée. Cette orientation, même si elle n'induira pas de consommation d'espace pourra avoir un impact sur la forme urbaine. En particulier elle permet de construire des logements en entrée de ville Sud sur un site non bâti à ce jour, permettant ainsi un renouvellement urbain.

Cette évolution du parc de logements sera positive pour le territoire. De plus, la requalification du site permettra d'améliorer la qualité paysagère et urbaine de l'entrée de ville, en passant d'une friche inaccessible à un projet moderne et ouvert sur son environnement, ayant fait l'objet d'une intégration paysagère et de l'aménagement de liaisons douces traversantes. Le soin particulier apporté aux gabarits des bâtiments favorisera aussi la création d'un nouveau morceau de ville. Les orientations d'aménagement du PLU avant révision devraient être maintenu dans le PLU.



Terrain objet de l'étude : 2 ha

La superficie du secteur faisant l'objet d'un renouvellement urbain sur ce secteur identifié est de **2 ha.** Ceci n'induit pas de consommation d'espace. De plus, les règles applicables sur cet espace resteront globalement les mêmes.

Extension du centre commercial

Un secteur potentiellement constructible a été identifié au Nord du centre commercial ULIS2, à proximité du Parc Urbain.

Ce secteur est inclus dans la zone du Parc Urbain actuel situé près du centre-ville. Cet espace vert est entouré de bâtiments et est situé dans un site fortement urbanisé. Cet espace vert est intégré au fonctionnement urbain, c'est un square. Ainsi la construction sur le secteur que nous avons identifié n'induit pas de consommation d'espace puisque le secteur est considéré comme déjà urbanisé.



Terrain objet de l'étude : 1.4 ha

Le potentiel de constructibilité de **1,4 ha** disponible sur ce site permettra une extension du centre commercial les ULIS2.

Parc Sud

Le parc sud a une superficie de 31 ha. Par rapport à la surface inscrite au PLU avant révision, ce sont 4,3 ha de moins ; cette superficie permettra de compenser le changement d'affectation des jardins. Son ouverture à l'urbanisation sur des terrains naturels constitue une consommation d'espace de **25,3 ha** :

- Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée : 24,2 ha
- Bois ou forêts : 1,1 ha.

Ces espaces naturels englobent également des espaces déjà urbanisés (installations sportives et terrains vacants), qui ne sont donc pas comptés dans le calcul de la consommation.

L'espace végétalisé prévu entre la zone IIAU et la départementale, sur une largeur d'environ 30 m, est inclus dans cette consommation d'espace puisqu'il pourra être considéré comme parc ou jardin.



Terrain objet de l'étude : 31 ha

Mesures correctives

Le nouveau document prévoit d'accompagner la croissance démographique en privilégiant une densification maitrisée. Les mesures mises en œuvre pour cela sont :

1. Les hauteurs maximales autorisées sont augmentées pour les zones UAa, UAc, UBa, UBb, UH (suppression de la hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit pour UH), UIa et UIb. Cette mesure le besoin en consommation d'espace agricole ou naturel et préserve les espaces verts de la ville.
2. La hauteur maximale autorisée est maintenue plus haute que les constructions existantes sur plusieurs secteurs. La différence de hauteur est notamment importante pour Courdimanche (ce qui autorise un projet sur le secteur de Courdimanche : R+4, logements avec commerces au RDC alors que les constructions sont, en partie, sur un niveau seulement aujourd'hui) et Mont Ventoux (l'augmentation de la limitation de hauteur sur le secteur : R+4 pour des bâtiments R+2/3 aujourd'hui).

À l'inverse, en entrée de ville, le site du Park & Suites passe d'un classement en UA à un classement en UB, la densité autorisée sera donc moins élevée mais ce site est déjà bâti.

3. La règlementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété est très souple dans les zones UA et UB,
4. L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, sauf dans les zones UN et Na pour préserver leur caractère naturel et en zone UR pour limiter les possibilités de construction aux abords des grandes voies routières.

III. Evaluation d'incidences sur les sites Natura 2000

Ce chapitre porte sur l'évaluation des incidences possibles de l'application du Plan Local d'Urbanisme des ULIS en révision sur les Zones Natura 2000 proches du territoire communal.

Aucun périmètre de protection au titre du réseau Natura n'a été inventorié sur le périmètre communal des Ulis.

Natura 2000 est un réseau de sites naturels élaborés à l'échelle européenne. Son objectif est de concilier biodiversité et activités humaines dans une logique de développement durable.

Ce réseau a été mis en place suite à l'application de deux directives européennes:

- La directive "oiseaux" de 2009
- La directive "Habitats" de 1992

La commune est proche:

- D'une Zone de Protection Spéciale (Directive dite Oiseaux) : la ZPS « Massif de Rambouillet et zones humides proches», à environ 7 km à l'Est.
- D'une Zone de Protection Spéciale (Directive dite Habitats) : le secteur des Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines, à environ 12.5 Km à l'Est.

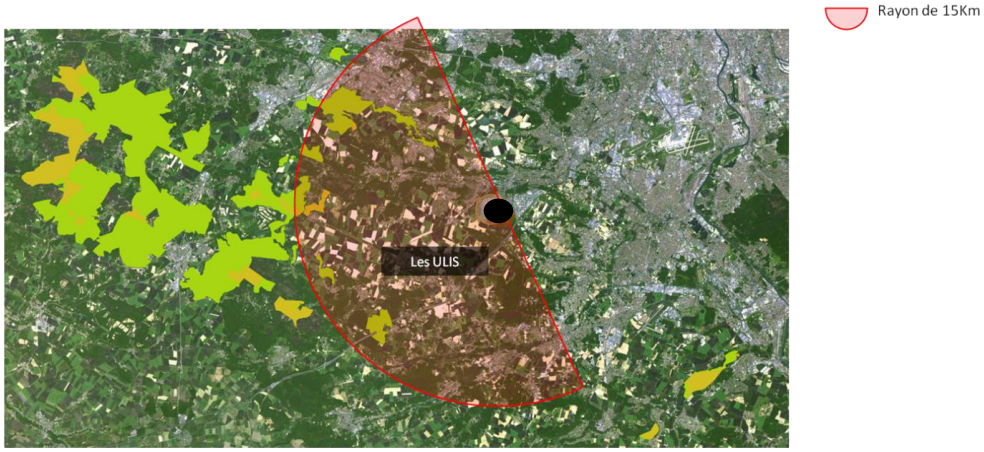
La présente étude doit évaluer l'incidence du projet par rapport à l'espace qui a motivé la création du site Natura 2000.

La présente étude doit évaluer l'incidence du projet par rapport à l'espace qui a motivé la création du site Natura 2000.

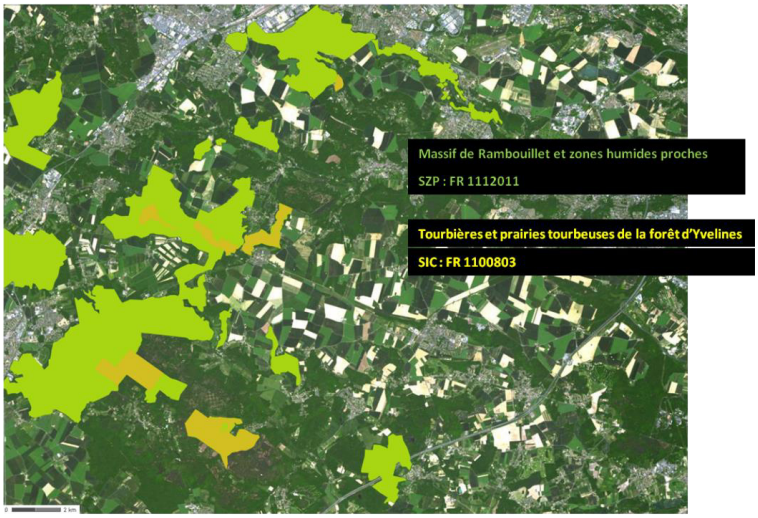
3.1. Localisation des sites Natura 2000

LOCALISATION DES SITES NATURA 2000

A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE



LOCALISATION DES SITES NATURA 2000



3.2. Description du site Natura 2000 du Massif de Rambouillet et zones humides proches

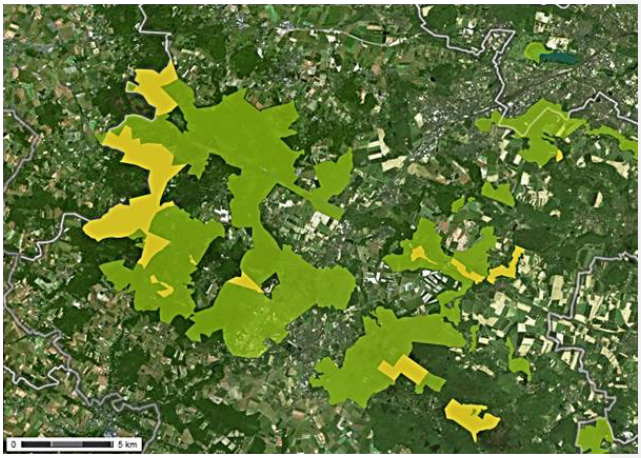
3.2.1. Caractéristiques du site

Appellation du site : Massif de Rambouillet et zones humides proches

Code du site : FR1112011

Type : A (ZPS)

Arrêté en vigueur : 25/04/2006



Coordonnées du centre (WGS 84) :

Longitude : 1,79778 (E 1°47'52")

Latitude : 48,68583 (N 48°41'08")

Superficie : 17 110 ha.

Pourcentage de superficie marine : 0 %

Altitude :

Min : 91 m.

Max : 185 m.

Moyenne : 130 m

Régions biogéographiques :

Atlantique : 100%

REGION : ILE-DE-FRANCE

DEPARTEMENT : Essonne (4%)

COMMUNES : Angervilliers, Châteaufort

DEPARTEMENT : Yvelines (96%)

COMMUNES : Angervilliers, Auffargis, Boissière-École, Bourdonné, Bréviaires, Bullion, Celle-les-Bordes, Cernay-la-Ville, Châteaufort, Clairefontaine-en-Yveliness, Condé-sur-Vesgre, Dampierre-en-Yveliness, Élancourt, Essarts-le-Roi, Gambaiseuil, Gazeran, Grosrouvre, Hermeray, Lévis-Saint-Nom, Magny-les-Hameaux, Maincourt-sur-Yvette, Mesnil-Saint-Denis, Mesnuls, Montigny-le-Bretonneux, Perray-en-Yveliness, Poigny-la-Forêt, Rambouillet, Rochefort-en-Yveliness, Saint-Forget, Saint-Lambert, Saint-Léger-en-Yveliness, Saint-Rémy-l'Honoré, Senlisse, Sonchamp, Trappes, Vieille-Église-en-Yveliness, Voisins-le-Bretonneux.

Caractère général du site	
Classes d'habitats	**Couverture**
Forêts caducifoliées	80%
Forêts de résineux	8%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	4%
Forêts mixtes	3%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	2%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	2%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1%

Le **massif forestier de Rambouillet s'étend sur 22 000 ha**. Il comprend 14 000 ha de forêt domaniale, le reste des boisements étant privé ou appartenant à des collectivités. Ce secteur est situé sur un plateau à argiles sur sables. Les vallées ont fortement entaillé ce plateau ; sept cours d'eau pérennes sont présents sur le massif, ainsi que de nombreux étangs, rigoles et fossés alimentant le château de Versailles.

Le massif de Rambouillet est caractérisé par la présence de **vastes landes humides et/ou sableuses** et d'un réseau hydraulique constitué par Louis XIV pour l'alimentation du Château de Versailles ayant occasionné la création de vastes étangs. La diversité des sols et la présence de nombreuses zones humides sont à l'origine de la richesse biologique du site. En dehors des nombreuses espèces hivernantes, le site se démarque par la présence d'espèces nicheuses :

- forestières, dont le Pic mar,

- fréquentant les clairières et les landes (Engoulevent...)

- des zones humides, avec de nombreuses espèces paludicoles, dont le Blongios nain.

Les zones humides (landes humides, milieux tourbeux) sont très sensibles aux perturbations hydrauliques (drainage par exemple). La gestion forestière doit permettre de maintenir une diversité de milieux favorable à l'avifaune.

3.2.2. Espèces protégées présentes

Espèce			Population présente sur le site						Évaluation du site			
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
				Min	Max		C|R|V|P		Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
B	A021	Botaurus stellaris	w	5	5	i	P		D			
B	A022	Ixobrychus minutus	r	1	5	p	P		C	C	C	C
B	A026	Egretta garzetta	c	10	10	i	P		D			
B	A027	Egretta alba	w	5	5	i	P		D			
B	A027	Egretta alba	c	5	5	i	P		D			
B	A029	Ardea purpurea	c	5	5	i	P		D			
B	A072	Pernis apivorus	r	13	21	p	P		C	B	C	B
B	A073	Milvus migrans	r	0	1	p	P		D			
B	A081	Circus aeruginosus	r	0	1	p	P		D			

3.2.3. Espèces présentes

Espèce			Population présente sur le site						Évaluation du site			
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
				Min	Max		C|R|V|P		Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
B	A082	Circus cyaneus	w	20	20	i	P		D			
B	A082	Circus cyaneus	r	0	2	p	P		D			
B	A084	Circus pygargus	p			i	P		D			
B	A094	Pandion haliaetus	r	1	1	p	P		C	C	B	C
B	A119	Porzana porzana	c	2	2	i	P		D			
B	A131	Himantopus himantopus	c	2	2	i	P		D			
B	A132	Recurvirostra avosetta	c	20	20	i	P		D			
B	A176	Larus melanocephalus	c	2	4	i	P		D			
B	A193	Sterna hirundo	c	20	20	i	P		D			
B	A196	Chlidonias hybridus	c	5	5	i	P		D			
B	A197	Chlidonias niger	c	20	20	i	P		D			
B	A224	Caprimulgus europaeus	r	30	30	p	P		C	B	C	B
B	A229	Alcedo atthis	r	10	10	p	P		C	B	C	B
B	A236	Dryocopus martius	p	30	30	p	P		C	B	C	B
B	A238	Dendrocopos medius	p	120	120	p	P		C	B	C	B
B	A246	Lullula arborea	w	0	2	p	P		C	C	C	C
B	A246	Lullula arborea	r	1	2	p	P		C	C	C	C
B	A338	Lanius collurio	r	1	3	p	P		C	C	C	C

3.3. Description du site Natura 2000 des tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines

3.3.1. Caractéristiques du site

Appellation du site : Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines

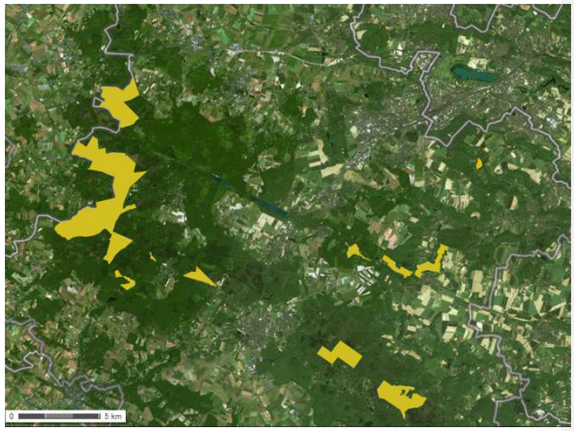
Code du site : FR1100803

Type : B (pSIC/SIC/ZSC)

Arrêté en vigueur : SIC : publication au JOUE : 07/12/2004

ZSC : 25/05/2010

Coordonnées du centre (WGS 84) :



Longitude : 1,97167 (E 1°58'18")

Latitude : 48,68028 *(N 48°40'49")*

Superficie : 17 110 ha.

Pourcentage de superficie marine : 0 %

Altitude :

Min : 105 m.

Max : 150 m.

Moyenne : 120 m.

Régions biogéographiques :
Atlantique : 100%

REGION : ILE-DE-FRANCE

DEPARTEMENT : Yvelines (100%)

COMMUNES : Auffargis, Bullion, Celle-les-Bordes, Cernay-la-Ville, Clairefontaine-en-Yveliness, Rochefort-en-Yveliness, Saint-Lambert, Senlisse, Sonchamp.

Caractère général du site	
Classes d'habitats	**Couverture**
Forêts caducifoliées	89%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	5%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	5%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1%

La forêt d'Yvelines abrite un ensemble de milieux tourbeux de nature différente, considérés en France comme relictuels et rares à l'étage planétaire. En outre, une dizaine d'espèces végétales protégées a été recensée.

Les tourbières et les prairies tourbeuses sont des milieux relictuels fragiles qui subissent encore des perturbations hydrauliques et sont menacés par la concurrence arbustive.

3.2 Espèces inscrites à l'annexe II de la directive 92/43/CEE et évaluation

Espèce			Population présente sur le site					Évaluation du site			
Groupe	Code	Nom scientifique	Type	Taille		Unité	Cat.	Qualité des données	A|B|C|D	A|B|C		
				Min	Max		C|R|V|P		Pop.	Cons.	Isol.	Glob.
I	1042	*Leucorrhinia pectoralis*	c	1	1	i	V	M	D			
I	1083	*Lucanus cervus*	p			i	P	M	D			
F	1096	*Lampetra planeri*	p			i	P	M	C	C	C	C
A	1166	*Triturus cristatus*	p			i	P	G	C	B	C	B
M	1321	*Myotis emarginatus*	p	1	1	i	P	G	D			
P	1831	*Luronium natans*	p			i	V	G	C	C	C	C
I	6199	*Euplagia quadripunctaria*	p			i	P	M	D			

- **Groupe :** A = Amphibiens, B = Oiseaux, F = Poissons, I = Invertébrés, M = Mammifères, P = Plantes, R = Reptiles.
- **Type :** p = espèce résidente (sédentaire), r = reproduction (migratrice), c = concentration (migratrice), w = hivernage (migratrice).
- **Unité :** i = individus, p = couples , adults = Adultes matures , area = Superficie en m2 , bfemales = Femelles reproductrices , cmales = Mâles chanteurs , colonies = Colonies , fstems = Tiges florales , grids1x1 = Grille 1x1 km , grids10x10 = Grille 10x10 km , grids5x5 = Grille 5x5 km , length = Longueur en km , localities = Stations , logs = Nombre de branches , males = Mâles , shoots = Pousses , stones = Cavités rocheuses , subadults = Sub-adultes , trees = Nombre de troncs , tufts = Touffes.
- **Catégories du point de vue de l'abondance (Cat.) :** C = espèce commune, R = espèce rare, V = espèce très rare, P: espèce présente.
- **Qualité des données :**G = «Bonne» (données reposant sur des enquêtes, par exemple); M =«Moyenne» (données partielles + extrapolations, par exemple); P = «Médiocre» (estimation approximative, par exemple); DD = Données insuffisantes.
- **Population :** A = 100 $\geq$ p > 15 % ; B = 15 $\geq$ p > 2 % ; C = 2 $\geq$ p > 0 % ; D = Non significative.
- **Conservation :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Moyenne / réduite».
- **Isolement :** A = population (presque) isolée ; B = population non isolée, mais en marge de son aire de répartition ; C = population non isolée dans son aire de répartition élargie.
- **Evaluation globale :** A = «Excellente» ; B = «Bonne» ; C = «Significative».

3.3.3. Espèces présentes sur le site

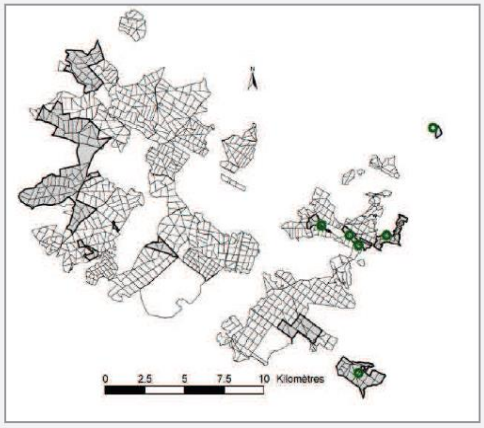
MEGAPHORBIAIES MESOTROPHES COLLINEENNES
Habitat **6430** (Code CORINE 37.1)




Lythrum salicaria


Caltha palustris


Lysimachia vulgaris



MEGAPHORBIAIES MESOTROPHES COLLINEENNES
Habitat **6430** (Code CORINE 37.1)

➢ **Caractéristiques principales**
Prairies naturelles à hautes herbes soumises aux crues périodiques du cours d'eau
Cordons en bord de cours d'eau ,lisières, clairières de forêts humides. En relation dynamique avec les forêts alluviales
Sol engorgé sur substrat alluvial (sables, limons sableux, limons) riche en matière organique mais pauvres en azote

➢ **Description de l'habitat type**
Prairies élevées à forte dominance d'un petit nombre d'espèces à feuilles souvent larges, à inflorescences vives et à pollinisation entomophile
Dérivent de la destruction de forêts riveraines et de l'abandon des activités pastorales
Etat naturel sous forme linéaire, de lisière ou taches dans trouées forestières en l'absence d'interventions humaines (régression de certaines espèces typiques par la fauche).
Exemple d'espèces rares: Calamagrostide blanchâtre

➢ **Localisation – Surface évaluée – Caractéristiques actuelles – Etat de conservation – Facteurs d'influence**
Surface estimée < 5 hectares
Clairières de très faible surface en mosaïque dans ou en bordure d'aulnaies le long des rus en **18ème, 19ème, 24ème , 28ème divisions et à La Gravelle**
Le plus souvent non cartographiables, elles n'ont pas fait l'objet de repérage ni de relevé systématique, la surface est estimée en pourcentage de surface occupée par les aulnaies à grandes herbes.
Certaines ont été agrandies par coupe de ligneux dans le cadre d'une gestion R.B.D. en faveur de certains insectes en particulier des lépidoptères (*Brenthis ino*):

- **18ème division P 37 et 39 :** <1 ha une petite zone à reine des prés
- ou sont entretenues par pâturage **La Gravelle** 0,4 ha

➢ *Etat à privilégier :*
Mégaphorbiaies linéaires localisées du fait du passage à des prairies de fauche
Mégaphorbiaies sous Peupliers (*Populus spp.*) à faible densité, le milieu optimal étant l'absence de peupliers.
Taches ou liserés de mégaphorbiaies dans les forêts riveraines.

➢ **Modes de gestion recommandés**
Dans les conditions naturelles, ces mégaphorbiaies sont linéaires (en lisière) et s'installent dans les trouées occasionnées par les chablis ou provoquées par les perturbations (fortes crues)
Ces milieux sont donc sujets à des fluctuations fortes de leur surface (la banque de semences du sol assure le retour du cortège floristique après la perturbation)
Ces mégaphorbiaies naturelles sont des **stades transitoires** qui évoluent vers la forêt et il est donc souvent illusoire de vouloir maintenir l'habitat en l'état, donc :

- **laisser faire la dynamique naturelle** qui se fera au profit de forêts riveraines. L'habitat subsistera en lisière forestière, dans les clairières, et se reformera dans les coupes forestières pratiquées à partir du potentiel de semences des lisières
- **veiller** aux risques d'eutrophisation des eaux de la rivière
- **lutter** contre les espèces envahissantes (fauchage occasionnel)

Sur le site Tourbières et prairies tourbeuses de la Forêt d'Yveline, en 18ème, 19ème et 24ème divisions, le maintien ou la restauration de ce type d'habitat sur une surface suffisante est nécessaire à la conservation d'un lépidoptère –*Brenthis ino*- espèce en fort déclin en Europe du Nord et dont la larve est inféodée à la Reine des Prés (populations sur ou à proximité de ces 2 zones identifiées par Didier Rochat –I.N.R.A.- et Alexandre Mari – P.N.R.); un pâturage extensif de fin d'été (La Gravelle) ou la fauche tardive avec évacuation des produits peuvent en permettre le maintien.

COMMUNAUTES A CHARACEES DES EAUX OLIGO-MESOTROPHES BASIQUES
Habitat **3140** (code CORINE : 22.12 & 22.15 x 22.44)



Mares de lisière

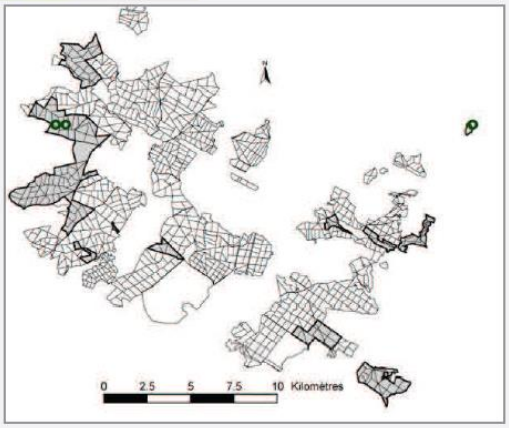


Mare intraforestière





Chara sp



COMMUNAUTES A CHARACEES DES EAUX OLIGO-MESOTROPHES BASIQUES
Habitat **3140** (code CORINE : 22.12 & 22.15 x 22.44)

➢ **Caractéristiques principales**

Biotopes aquatiques peu profonds, plus ou moins étendus, temporaires (assèchement d'été) ou non
Mares, étangs, lacs, dépressions annexes de rivières
Milieu héliophile, à eaux oligo-mésotrophes
Eau météorique, de nappes phréatiques, de cours d'eau ou de ruissellement
Eaux généralement peu polluées par les nitrates, phosphates

➢ **Description de l'habitat type**

Végétations pures ou mélangées de charophycées, pionnières, souvent héliophiles, soit en bordure de plans d'eau, soit au centre et à profondeurs variables
Peuvent former de vastes prairies submergées
Populations denses ou ouvertes souvent monospécifiques, toujours paucispécifiques (5 ou 6 espèces au plus)
Parfois associées à des hydrophytes des genres *Potamogeton, Utricularia, Myriophyllum, Zannichellia...*

➢ *Charophycées :*
plutôt pionnières, préfèrent les eaux pures et oxygénées
rôle important dans la chaîne alimentaire, lieux de frayère (poissons..)
fixateurs de calcaire
favorisent la diminution de la turbidité
indicatrices d'une bonne qualité de l'eau
dominée par le Hêtre, accompagné des Chênes (sessile et pédonculé)

➢ **Localisation – Surface évaluée – Caractéristiques actuelles – Etat de conservation – Facteurs d'influence**

Habitat représenté dans 5 mares et coexistant avec d'autres groupements. Ce classement est fonction de l'habitat dont le cortège floristique s'exprime le plus.
Habitat présent dans des mares alimentées par des eaux de nappe, mares intra-forestières, en lisière boisée (Poulampont) en bon état de conservation ou mare en milieu ouvert en assez bon état (mare abreuvoir de La Gravelle).
1ère division P 7: mare A21, **P 8:** A32, **P 9**: A38, **P 31** : mare de Poulampont
La Gravelle

Note :
Des prospections systématiques supplémentaires seraient nécessaires pour vérifier la présence de cet habitat dans les nombreuses mares et étangs inclus dans les sites.

➢ *Etat à privilégier :*

Habitat très diversifié de par la nature des plans d'eau nécessaires aux characées (profondeur, transparence, superficie, qualité de l'eau, stations temporaires ou non)
Toutes les communautés doivent être préservées.

➢ **Modes de gestion recommandés**

Habitat sensible à la variation du niveau d'eau, assèchement, piétinement, modification du pH, pollution par les déjections, présence d'hydrocarbures en surface, eutrophisation, manque de luminosité.

Éviter recalibrage, curage (limiter l'extraction des couches très superficielles conservant les graines), assèchement, comblement et piétinement des zones hygrophiles des rives.
Surveiller le développement d'espèces concurrentes
Proscrire les plantations de Peupliers : dégradation des feuilles s'accompagnant de libération de substances phénoliques toxiques
Veiller à la bonne qualité des eaux environnantes.
Délimiter les zones réservées à la pêche et aux activités nautiques et sportives dans les étangs.

VEGETATION DES BAS-MARAIS NEUTRO-ALCALINS
Habitat **7230** (code CORINE : 54.2)





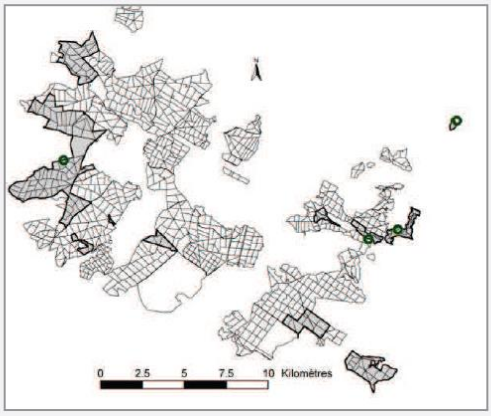
Parnassia palustris



Eryophorum latifolium



Schoenus nigricans



VEGETATION DES BAS-MARAIS NEUTRO-ALCALINS
Habitat **7230** (code CORINE : 54.2)

➢ **Caractéristiques principales**

Communautés végétales des bas-marais neutro-alcalins sur substrats divers, souvent humiques holorganiques (tourbe noire à hypnacées) parfois au voisinage de dépôts tufeux.
Habitat dépendant de son alimentation hydrique
Sol constamment gorgé d'eau, méso à oligotrophe bicarbonatée calcique à pH entre 6 et 8
Nappe stable ou à fluctuations saisonnières (rabattement toujours temporaire) proche du niveau du sol, même en été
Communautés végétales des tourbières basses alcalines à turbification sous le niveau de la nappe assurée en premier lieu par un cortège de petites espèces muscinales neutro-calcicoles

➢ **Description de l'habitat type**

Dans leur forme typique, communautés caractérisées par la présence et souvent la prédominance d'un cortège de petits Carex accompagnés d'une flore riche d'espèces colorées, notamment des orchidées, au-dessus d'un tapis plus ou moins dense d'hypnacées.
Bas-marais souvent colonisés par des schoenaies (Choin noirâtre ..), formant souvent des touradons entre lesquels se développe le cortège de petites espèces herbacées caractéristiques des bas-marais.
Dans certains cas, le Jonc noueux peut être dominant et imprimer à la végétation une physionomie prairiale.

➢ **Localisation – Surface évaluée – Caractéristiques actuelles – Etat de conservation – Facteurs d'influence**

Surface totale identifiée : 2,73 hectares en 4 unités
Petites unités situées en fond de vallée plus ou moins dégradées par la concurrence du Phragmite, de la molinie ou des hautes herbes

9ème division P 34 : (0,16 ha) Bas marais dégradé à choin
18ème division P 39 : (0,15 ha)Vaux Cernay
28ème division P 16 : (0,5 ha)Bois Boisseau
La Gravelle : (1,92 ha)

➢ *Etat à privilégier :*

Privilégier les communautés de bas-marais alcalins à cortège caractéristique.
Envahissement par groupements agressifs d'hélophytes (Roseau commun) ou des groupements «à hautes herbes» néfastes aux communautés typiques de bas-marais
Groupements parfois à conserver pour leur intérêt écologique (populations nicheuses de Blongios nain...)
Privilégier une gestion en mosaïque pour favoriser la juxtaposition de structures diversifiées

➢ **Modes de gestion recommandés**

Gestion intégrée à l'échelle du bassin versant

– **Proscrire**
  - boisement, mise en culture, apport d'intrant
  - toute modification artificielle du régime hydrique (drainage)

Garantir la qualité physicochimique des eaux d'alimentation
Favoriser l'expression du cortège d'espèces caractéristiques par une gestion en mosaïque favorisant la juxtaposition de strates diversifiées
S'opposer à la dynamique progressive de la végétation (accumulation de litière, fermeture et boisement du milieu)
Le fonctionnement hydrique, s'il est perturbé (par drainage), doit être rétabli avant toute intervention (bouchage et blocage de drains)

– **Gestion courante par pâturage extensif**

Objectifs : limiter le développement de la végétation ligneuse, créer une microtopographie hétérogène
Ne pas négliger les problèmes liés aux préférences alimentaires (refus d'espèces peu appétentes, les ligneux notamment, et abroutissement ou piétinement des autres comme le Choin, très appétent)

– **Gestion courante par la fauche**

Fauchage tardif (août à mars)
Fauchage de type centrifuge (ou par bandes), à rythme lent, pour permettre à la faune de fuir
Fauchage en mosaïque en divisant le site en plusieurs unités fauchées chaque année à tour de rôle, pour préserver des zones de refuge et créer une mosaïque d'habitats hétérogènes (structuration verticale)
Rythme de retour moyen sur ces milieux : 2 à 3 ans
Exporter les produits (pour éviter l'enrichissement du milieu)

– **Restauration des bas-marais dégradés**

Extraction de ligneux mais sans éradication systématique (gestion en mosaïque préservant des secteurs boisés).
Coupe ras du sol ou arrachage pour diversifier la microtopographie (création de dépressions et de surfaces décapées) ou broyage mécanique (récupération nécessaire du broyat) avec évacuation des rémanents ou brûlage sur place dans des cuves évitant combustion de la tourbe et enrichissement du milieu par les cendres
Traitement chimique possible sur souches fraîches en période de sève descendante avec un produit adapté à l'usage en zones humides (trichlopyr en sels d'amine par exemple)

VEGETATION DES BAS-MARAIS NEUTRO-ALCALINS
Habitat **7230** (code CORINE : 54.2)





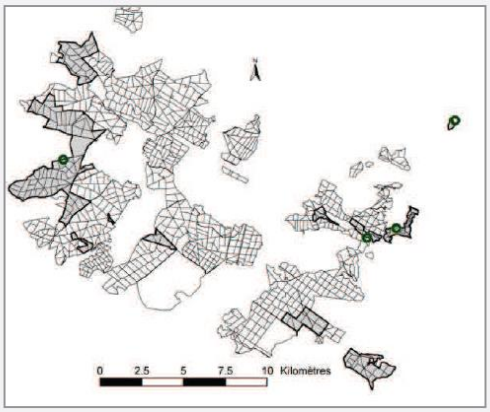
Parnassia palustris



Eryophorum latifolium



Schoenus nigricans



VEGETATION DES BAS-MARAIS NEUTRO-ALCALINS
Habitat **7230** (code CORINE : 54.2)

➢ **Caractéristiques principales**

Communautés végétales des bas-marais neutro-alcalins sur substrats divers, souvent humiques holorganiques (tourbe noire à hypnacées) parfois au voisinage de dépôts tufeux.
Habitat dépendant de son alimentation hydrique
Sol constamment gorgé d'eau, méso à oligotrophe bicarbonatée calcique à pH entre 6 et 8
Nappe stable ou à fluctuations saisonnières (rabattement toujours temporaire) proche du niveau du sol, même en été
Communautés végétales des tourbières basses alcalines à turbification sous le niveau de la nappe assurée en premier lieu par un cortège de petites espèces muscinales neutro-calcicoles

➢ **Description de l'habitat type**

Dans leur forme typique, communautés caractérisées par la présence et souvent la prédominance d'un cortège de petits Carex accompagnés d'une flore riche d'espèces colorées, notamment des orchidées, au-dessus d'un tapis plus ou moins dense d'hypnacées.
Bas-marais souvent colonisés par des schoenaies (Choin noirâtre ..), formant souvent des touradons entre lesquels se développe le cortège de petites espèces herbacées caractéristiques des bas-marais.
Dans certains cas, le Jonc noueux peut être dominant et imprimer à la végétation une physionomie prairiale.

➢ **Localisation – Surface évaluée – Caractéristiques actuelles – Etat de conservation – Facteurs d'influence**

Surface totale identifiée : 2,73 hectares en 4 unités
Petites unités situées en fond de vallée plus ou moins dégradées par la concurrence du Phragmite, de la molinie ou des hautes herbes

9ème division P 34 : (0,16 ha) Bas marais dégradé à choin
18ème division P 39 : (0,15 ha)Vaux Cernay
28ème division P 16 : (0,5 ha)Bois Boisseau
La Gravelle : (1,92 ha)

➢ *Etat à privilégier :*

Privilégier les communautés de bas-marais alcalins à cortège caractéristique.
Envahissement par groupements agressifs d'hélophytes (Roseau commun) ou des groupements «à hautes herbes» néfastes aux communautés typiques de bas-marais
Groupements parfois à conserver pour leur intérêt écologique (populations nicheuses de Blongios nain...)
Privilégier une gestion en mosaïque pour favoriser la juxtaposition de structures diversifiées

➢ **Modes de gestion recommandés**

Gestion intégrée à l'échelle du bassin versant

– **Proscrire**
  - boisement, mise en culture, apport d'intrant
  - toute modification artificielle du régime hydrique (drainage)

Garantir la qualité physicochimique des eaux d'alimentation
Favoriser l'expression du cortège d'espèces caractéristiques par une gestion en mosaïque favorisant la juxtaposition de strates diversifiées
S'opposer à la dynamique progressive de la végétation (accumulation de litière, fermeture et boisement du milieu)
Le fonctionnement hydrique, s'il est perturbé (par drainage), doit être rétabli avant toute intervention (bouchage et blocage de drains)

– **Gestion courante par pâturage extensif**

Objectifs : limiter le développement de la végétation ligneuse, créer une microtopographie hétérogène
Ne pas négliger les problèmes liés aux préférences alimentaires (refus d'espèces peu appétentes, les ligneux notamment, et abroutissement ou piétinement des autres comme le Choin, très appétent)

– **Gestion courante par la fauche**

Fauchage tardif (août à mars)
Fauchage de type centrifuge (ou par bandes), à rythme lent, pour permettre à la faune de fuir
Fauchage en mosaïque en divisant le site en plusieurs unités fauchées chaque année à tour de rôle, pour préserver des zones de refuge et créer une mosaïque d'habitats hétérogènes (structuration verticale)
Rythme de retour moyen sur ces milieux : 2 à 3 ans
Exporter les produits (pour éviter l'enrichissement du milieu)

– **Restauration des bas-marais dégradés**

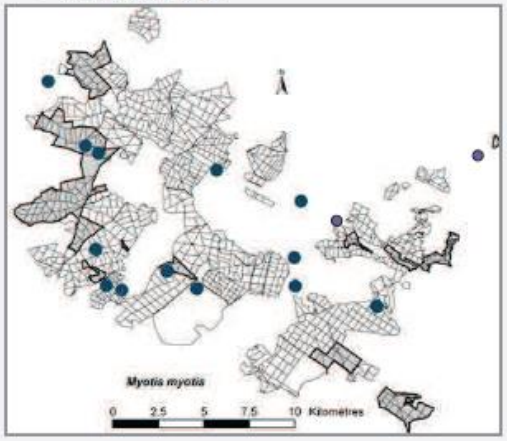
Extraction de ligneux mais sans éradication systématique (gestion en mosaïque préservant des secteurs boisés).
Coupe ras du sol ou arrachage pour diversifier la microtopographie (création de dépressions et de surfaces décapées) ou broyage mécanique (récupération nécessaire du broyat) avec évacuation des rémanents ou brûlage sur place dans des cuves évitant combustion de la tourbe et enrichissement du milieu par les cendres
Traitement chimique possible sur souches fraîches en période de sève descendante avec un produit adapté à l'usage en zones humides (trichlopyr en sels d'amine par exemple)

Myotis myotis **Grand murin**

① **Répartition**

Myotis myotis fréquente une large partie du massif de Rambouillet, où il a été noté dans nombre de localités. Trois appartiennent au réseau Natura 2000 :

- R.B.D. Mares au Vinaigre - Petit Produit Nord (2 stations)
- R.B.D. Marais du Cerisaie





T. Stoeckle

② **Milieux fréquentés**

Myotis myotis utilise la forêt de Rambouillet principalement comme zone d'alimentation. Ces terrains de chasse sont constitués de zones ouvertes, où il survole les secteurs à végétation rase, haute mais clairsemée (moliniaie en touradons), les zones écorchées. Il chasse aussi en sous bois, dans des peuplements pauvres en arbustes, directement au dessus de la litière de feuilles mortes. Dans tous les cas, il évite les ptéridaies. (L.Tillon, O.N.F., com. pers.).

Le Grand Murin se nourrit essentiellement des insectes de la faune du sol, en particulier divers coléoptères Carabidae. Il parcourt jusqu'à trente kilomètres entre son gîte et son secteur d'alimentation.

En dehors du périmètre Natura 2000, il fréquente quelques ouvrages d'art, en particulier des ponts et ponceaux, où il se réfugie en période de transit en automne, à l'intérieur de fissures profondes.

Ses gîtes de reproduction et d'hivernage sont totalement anthropiques : caves, greniers, toitures.

- *R.B.D. Mares au Vinaigre - Petit Produit Nord*

Il est surtout noté au sein du complexe de landes, moliniaies, boisements clairs et d'allées forestières, implantés dans le canton Harasserie – Croix Gilbon – Carrefour des Pacages.

- *R.B.D. Marais du Cerisaie*

Le Grand Murin vient chasser au dessus de la lande à callune et de la pelouse rase. Il survole aussi la Route Blanche et les parties ouvertes suite à la tempête du 26/12/99.

③ **Etat de conservation**

Les effectifs de l'ensemble du massif sont faibles, estimés dans une fourchette de 30 à 50 individus (L.Tillon, O.N.F.). Après une période de déclin, il apparaît que les populations se sont stabilisées.

Néanmoins, la D.I.R.E.N. d'Ile-de-France considère que *Myotis myotis* est en régression dans la région parisienne.

④ **Mesures de gestion**

Les principaux enjeux de conservation de l'espèce se situent en dehors du périmètre Natura 2000, aussi bien en ce qui concerne ses territoires de chasse (forêt domaniale et abords) que ses gîtes (habitations, bâtiments).

- *Recommandations pour la conservation de Myotis myotis en zone Natura 2000*

Concernant les territoires de chasse utilisés par la Grand Murin, la gestion conservatoire des milieux ouverts, mise en œuvre au sein des R.B.D. du massif de Rambouillet, peut permettre de préserver à long terme ses zones d'alimentation. Les travaux récents d'ouverture d'un corridor entomologique en R.B.D. du Cerisaie ont sans doute un impact favorable pour ce chiroptère. La réflexion actuellement menée pour la préservation des zones landicoles de la R.B.D. du Petit Produit Nord, en faveur de l'avifaune et de l'entomofaune, est tout à fait compatible avec les besoins de *Myotis myotis* dans ce canton. **L'entretien d'espaces ouverts**, par broyage ou fauche de différentes unités de landes, **répartis dans l'espace et dans le temps, constitue l'essentiel des opérations de gestion des principaux biotopes de chasse du Grand Murin**. Les interventions devraient concerner les parcelles 25.08, 11, 12, 13, 14, ainsi que 01.33.

Pour ce qui est de la réfection et de l'entretien des ouvrages d'art en forêt, en particulier les ponceaux et les murs de pierres, ces opérations doivent tenir compte de l'intérêt de ce type de constructions pour les chauves-souris carvernicoles telles que le Grand Murin. A l'instar des actions menées aux Rabières, Plainvaux et Parc d'en Haut, toute intervention visant à restaurer un ouvrage au sein de la zone Natura 2000 devra, dans la mesure du possible, prévoir le maintien de fissures profondes, si elles existent, et/ou l'aménagement de micro-cavités (pose de briques creuses, jointoiement incomplet entre certaines pierres, etc.) dans la voûte restaurée. Un lissage complet de l'ouvrage par le ciment, sans maintien d'anfractuosités, est à proscrire.

3.4. Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur les sites Natura 2000

Risque de destruction ou de dégradation directe ou indirecte des habitats :

Le territoire communal ne se situant pas sur les ZPS FR1112011 et la ZSC FR1100803, les habitats d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site ne sont pas impactés.

La distance séparant les ZSC de l'emprise du projet, l'absence de lien physique reliant le projet et les ZSC, accentuée par la rupture infrastructurelle constituée par le passage de voies routières, permettent de conclure qu'aucune dégradation directe ou indirecte des habitats d'intérêt communautaire ayant permis de justifier la désignation de la ZSC ne sont à prévoir.

Risque de destruction des habitats d'espèces :

Lucanus Cervus

Cette espèce de coléoptère présente dans le secteur de la ZSC et sur la commune niche dans les cavités des vieux arbres et des troncs morts, en forêt comme dans le bocage. La gestion forestière, en éliminant les vieux arbres et le bois mort, élimine à la fois son habitat et sa nourriture. Le lucane cerf-volant, comme la plupart des coléoptères mangeant du bois, est en forte régression dans les forêts d'Europe. L'espèce est présente sur le territoire des ULIS. L'urbanisation du Parc Sud conduira à la destruction de boisements. Toutefois les boisements les plus significatifs sont protégés (Parc Nord, Parc urbains, sud du Parc sud).

Grand Murin

Cette espèce de chauve-souris insectivore, rare dans la région mais présente dans le secteur de la ZSC, utilise comme terrain de chasse des zones de forêt caducifoliée présentant un sous-bois peu important ainsi que des milieux de végétation herbacée rase.

Les gites d'hibernation sont la plupart du temps des cavités souterraines et les gites d'estivage correspondent en général à des combles, des greniers, ou parfois des grottes.

Les projets situés sur le secteur de l'Orme à Moineaux et le Parc Sud sont susceptibles de porter atteinte aux boisements. Ce milieu qui peut servir pour la chasse des chauves-souris et de niche pour les coléoptères sera détruit . Toutefois on notera que ces terrains sont à proximité immédiate de l'autoroute, d'une ZAE existante et inclus dans un périmètre concerné par un plan d'exposition au bruit. Les boisements existants en dehors des secteurs de projet (Entrée Sud, Orme à Moineaux, Parc Sud) seront préservés.

Le projet prévoit la préservation des espaces boisés présents sur la commune qui pourraient accueillir les espèces des ZPS :

L'Axe 3 du fixe pour orientation de :

Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc Urbain, cœur d'îlot vert …), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux.

- Identifier et préserver des alignements d'arbres remarquables sous réserve de leur bon état phyto-sanitaire et encourager les plantations d'alignement lors des travaux de réaménagement de voirie ou de création de nouvelles voies, de zones de stationnement, sur l'ensemble du territoire communal.

- Préserver les liens visuels avec les structures paysagères des espaces naturels proches comme le parc Nord et les espaces naturels ouverts et boisés situés au Sud du territoire Ulissien.

Promouvoir la préservation et le développement des arbres hautes tiges dans les différents quartiers, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées et les jardins familiaux.

Mesures du PLU pour la préservation des espaces :

Les espaces naturels existant sur la commune sont assez bien protégés: les sites classés en zone N, interdisent les constructions de toutes natures, à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières qui sont notamment : les constructions et installations légères liées aux activités sportives, culturelles, de récréation et d'information du public, les constructions et installations légères liées aux exploitations forestières, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations et infrastructures liées à l'implantation d'un transport en commun en site propre, les possibilités de construction sont donc très limités ce qui permet de protéger le caractère naturel des zones. Le site classé en zone 2AU limite aussi considérablement les constructions qu'il sera possible d'y construire. Au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la zone seront rédigés et devront tenir compte des caractéristiques écologiques du site.

De plus, le PLU imposera la préservation ou le remplacement des arbres en cas de construction.

Risque de dérangement des espèces :

Le territoire communal se trouvant à plusieurs kilomètres des zones Natura 2000, aucun dérangement des espèces n'est attendu, de plus aucun travaux ne se déroulant de nuit, les nuisances pour les espèces nocturnes seront nulles.

Ainsi, la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de la commune des ULIS n'induira aucune incidence notable sur les sites Natura 2000 du Massif de Rambouillet et zones humides proches, ou des Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines.

Le projet de PLU s'inscrit dans la préservation des milieux naturels :

L'ensemble des espaces boisés (hors site de projets mentionnés ci-avant) est préservé de toute construction grâce à un zonage N ou à une obligation de préservation /remplacement qui sera inscrite au règlement.

Les ZNIEFF et zones humides situées à proximité de la commune ne seront pas impactées (ZNIEFF de Type 1 « Les Grands Prés », à 1,3 km à l'ouest ; ZNIEFF de Type 1 « Zones inondables à Gif-Bures », à 900 m au nord-ouest).

- Le projet prévoit seulement cinq zones d'urbanisation nouvelle dont les sites présentent une valeur écologique réduite car cultivés, en état de friche ou très fréquentés par le public.

IV. Justification au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et des solutions alternatives

a) Stratégie européenne de Göteborg et stratégie nationale de développement durable

Les éléments de cadrage

L'Union européenne a établi une stratégie multidimensionnelle à long terme qui vise à « concilier les politiques ayant pour objet un développement durable du point de vue à la fois environnemental, économique et social, afin d'améliorer le bien-être et les conditions de vie des générations présentes et à venir ». Ces mesures décidées initialement au Conseil européen de Göteborg en 2001 ont été actualisées et développées lors de la révision de la stratégie en 2005.

La stratégie de l'Europe identifie dans ce domaine sept enjeux sur lesquels une action est nécessaire:

- l'exclusion sociale et le vieillissement démographique (déjà envisagées par la stratégie de Lisbonne),
- le changement climatique et l'énergie,
- les transports,
- les modes de consommation et de production,

- les ressources naturelles et la biodiversité,
- la santé,
- la promotion du développement durable dans le monde (aspects internationaux).

La stratégie énumère une série d'objectifs opérationnels et chiffrés et de mesures concrètes à l'échelle de l'Union Européenne en vue de gérer ces enjeux de manière durable. Les États membres doivent élaborer des stratégies nationales et rendre compte régulièrement des progrès accomplis. Ils doivent recourir aux évaluations d'impact avant d'adopter leurs politiques ou d'engager des fonds publics. Les autorités locales peuvent faire de même.

En France la stratégie nationale de développement durable est élaborée par l'État (en prolongement des engagements du Grenelle et en concertation avec les parties prenantes). Son objectif est d'offrir le cadre de référence et d'orientations pour l'ensemble des acteurs privés et publics, en cohérence avec la stratégie des instances européennes et avec les engagements internationaux de la France.

La Stratégie nationale de transition écologique vers un développement durable 2014-2020 (SNTEDD) qui succède à la Stratégie nationale de développement durable 2010-2013, est en cours d'élaboration.

La France avait bâti une première Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD) pour la période 2003-2008, orientée en particulier vers la mobilisation des services de l'État. La SNDD 2009-2013 élargi cet objectif à l'ensemble des acteurs de la Nation et intègre les conclusions et engagements issus du Grenelle de l'environnement en les complétant notamment sur les dimensions économiques et sociales.

La nouvelle SNDD comprend neuf sujets et de nombreux objectifs, choix stratégiques et leviers d'action, dont certains peuvent concerner la politique d'aménagement de la commune des Ulis.

Axes du SNDD	Orientations du PADD
Changement climatique et énergie propre (ex : promouvoir l'utilisation des énergies sans gaz à effet de serre et les énergies renouvelables)	Le PADD fixe comme objectif dans l'axe 2 : **De promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains** - Privilégier le développement d'un habitat plus économe en énergie en orientant les choix de développement urbain vers une certaine maîtrise énergétique (orientation optimale, forme urbaine à privilégier, …). - Encourager les constructions satisfaisants à des critères de performance énergétique dans les projets urbains.
- Transports et mobilité durables (ex : mettre en place un système de transport équilibré et de mobilité durable, orienter les comportements vers une mobilité durable)	Le PADD fixe comme objectif dans l'axe 1 : **De faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins** - Améliorer et sécuriser les franchissements des infrastructures à caractère routier pour les usagers des modes doux : la RD 35, la RD118, l'échangeur de la Folie Bessin, le rond point de Montdétour … afin de favoriser la résorption des coupures urbaines entre l'Ouest et l'Est du territoire ulissien. - Aménager des liaisons notamment piétonnes (cheminements, construction d'une passerelle…) permettant de relier les résidences du Nord de la ville à la gare RER de Bures-sur-Yvette. - S'appuyer sur le réseau des liaisons douces existantes (pistes cyclables protégées notamment) pour favoriser les déplacements doux pour les trajets quotidiens dans le centre-ville, vers le centre commercial Ulis 2, sur le parc

	d'activités de Courtaboeuf et les liaisons entre l'Ouest et l'Est du territoire Ulissien. - Sécuriser les déplacements des usagers non motorisés en poursuivant les travaux de restructuration des voies pour apaiser les flux véhicules et redonner ostensiblement l'espace de la rue aux piétons et cycles. - Articuler urbanisation et réseau de transport collectif dans le double objectif d'optimiser l'espace (densification) et de permettre une transition plus aisée de l'automobile vers les transports collectifs dans les trajets quotidiens. - Développer de nouveaux itinéraires sur des thèmes liés au paysage et à la découverte des espaces naturels qui entourent le territoire des Ulis, vers la vallée de l'Yvette, le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse et le plateau de la Beauce et les bois environnants. Le PADD fixe comme objectif dans l'axe 2 : - De favoriser le développement du très haut débit sur l'ensemble du territoire Ulissien et d'une connexion sans fil sur le territoire pour permettre une meilleure accessibilité aux technologies de l'information et des télécommunications dans l'espace public.

Axes du SNDD	Orientations du PADD
- Gestion durable de la biodiversité et des ressources naturelles (ex: encourager une gestion durable des espaces naturels et ruraux concertée avec les acteurs locaux, enrayer la perte de biodiversité avec des plans locaux pour la biodiversité, réduire la quantité de déchets des ménages orientés vers le stockage et l'incinération….).	Le PADD fixe comme objectif dans l'axe 1 : - Permettre un renouvellement des constructions sur le parc d'activités de Courtaboeuf (bâtiments d'activités, logements occasionnels …) en pensant leur intégration dans un tissu plus dense et plus urbain. - Limiter la consommation d'espace à 49 ha Le PADD fixe comme objectif dans l'axe 2 : **Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante** - Promouvoir le renouvellement urbain, étudier les possibilités d'évolution des différentes résidences et des équipements en favorisant des solutions techniquement innovantes ; ajout d'étages sur les constructions existantes, « maisons sur les toits » etc …. - Produire des formes urbaines de qualité dans un souci de rationalisation de la consommation foncière. - Permettre la densification des constructions le long des voies de déplacements existantes et maintenir des percées visuelles et à usage des modes doux vers les espaces verts environnants. Le PADD fixe comme objectif dans l'axe 3 : **De préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager des Ulis** - Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc Urbain, cœur d'îlot vert …), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux.

	- Identifier et préserver des alignements d'arbres remarquables sous réserve de leur bon état phyto-sanitaire et encourager les plantations d'alignement lors des travaux de réaménagement de voirie ou de création de nouvelles voies, de zones de stationnement, sur l'ensemble du territoire communal. - Préserver les liens visuels avec les structures paysagères des espaces naturels proches comme le parc Nord et les espaces naturels ouverts et boisés situés au Sud du territoire Ulissien. - Préserver le caractère vert des résidences d'habitations et développer des espaces verts ou de respiration dans le parc d'activités à l'Est de la ville pour promouvoir le cadre de vie aux Ulis. - Promouvoir la préservation et le développement des arbres hautes tiges dans les différents quartiers, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées et les jardins familiaux.

Axes du SNDD	**Orientations du PADD**
- Santé publique, prévention et gestion des risques (ralentir la progression des maladies liées au style de vie par l'information et la prévention, prévenir les risques naturels et technologiques).	Le PADD fixe comme objectif dans l'axe 1 : **De faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins** Le PADD fixe comme objectif dans l'axe 3 : - De permettre le développement de l'artisanat sur la commune tout en limitant les nuisances pour l'environnement et les riverains.

	Prévenir les risques et les nuisances terrestres et aériennes - Limiter les possibilités de constructions d'habitat aux abords des infrastructures de transport routier (N118, A10) qui génèrent des nuisances sonores et atmosphériques. - Interdire les constructions à destination d'habitat, d'équipements scolaires et para-scolaire aux abords des lignes très haute tension qui génèrent des nuisances électromagnétiques.

Axes du SNDD	**Orientations du PADD**
- Gouvernance (ex : promouvoir les pratiques de développement durable, favoriser l'information et la participation de tous les citoyens à la durabilité des territoires…).	Le rapport de présentation et les annexes du PLU exposent les moyens pour promouvoir le développement durable. Une réunion publique a été tenue dans le cadre de l'élaboration du PLU.
- Pauvreté dans le monde et défis internationaux en matière de développement durable (…).	

Axes du SNDD	Orientations du PADD
- Inclusion sociale, démographie et immigration (…). - Société de la connaissance : éducation et formation, recherche et développement.	**Le PADD fixe comme objectif dans l'axe 2 :** - De poursuivre le développement d'une offre de logements favorisant l'accession à la propriété, le logement intermédiaire afin de favoriser une mixité sociale sur le territoire. **De maintenir et développer l'offre en équipements adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants et des travailleurs** - Adapter la capacité d'accueil des équipements à l'objectif démographique de 26 500 habitants environ en 2030. - Mener des réflexions sur les terrains du Parc Sud et permettre l'accueil d'activités économiques, logements, d'équipement sportif, culturel ou de loisirs en lien avec l'objectif d'augmentation de la population Ulissienne. Les réflexions devront également porter sur la valorisation paysagère de ces espaces. - Favoriser le développement du très haut débit sur l'ensemble du territoire Ulissien et d'une connexion sans fil sur le territoire pour permettre une meilleure accessibilité aux technologies de l'information et des télécommunications dans l'espace public.

b) Protocole de Kyoto et plan climat national

Les éléments de cadrage

Le Protocole de Kyoto, premier accord international, bâti sur la Convention cadre des Nations Unies sur les changements climatiques, met en place des objectifs légalement contraignants et des délais pour réduire les émissions de gaz à effet de serre des pays industrialisés.

L'article 2 du protocole de Kyoto indique différents leviers d'actions en lien avec la perturbation du cycle planétaire du carbone, dont certains peuvent concerner les territoires locaux :

- Accroissement de l'efficacité énergétique dans les secteurs pertinents des économies nationales (ex: construction, industrie, énergie...) ;
- Adoption de mesures visant à limiter ou à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur des transports;
- Promotion de formes d'agriculture durables tenant compte des considérations relatives aux changements climatiques ;
- Protection et renforcement des puits et des réservoirs des gaz à effet de serre, promotion de méthodes durables de gestion forestière, de boisement et de reboisement;
- Recherche, promotion, mise en valeur et utilisation accrue de sources d'énergie renouvelables, de technologies de piégeage du dioxyde de carbone et de technologies écologiquement rationnelles et innovantes.

L'article 10 définit les engagements des États sur l'incitation, la stimulation, et les suivis (mesures des progrès) pour un modèle de développement plus économe en carbone. Une suite a été préparée et débattue lors du sommet de Copenhague en décembre 2009.

Dans ce cadre, le plan climat français 2004-2012 visait à mettre en œuvre et à respecter les engagements qu'avait pris la France au travers du protocole de Kyoto, à savoir stabiliser ses émissions de gaz à effet de serre sur la période 2008-2012 à leur niveau de 1990.

Pour cela, le plan français regroupait selon 8 grandes orientations (information, transports durables, bâtiment et écohabitat, énergie, industrie et déchets, agriculture durable et forêt, climatisation durable, plans climat territoriaux, recherche et prospective) des mesures touchant les secteurs de l'économie et de la vie quotidienne des français.

En 2006 pour sécuriser le respect par la France du protocole de Kyoto et préparer la division par quatre des émissions de gaz à effet de serre, le gouvernement a décidé de

lancer de nouvelles actions. Les priorités d'actions actuelles concernent le bâtiment et les transports, dont les émissions ont augmenté dans le passé (Grenelle 1, RT 2010).

Orientations du protocole de Kyoto	**Orientations du PADD**
Accroissement de l'efficacité énergétique dans les secteurs pertinents des économies nationales (ex: construction, industrie, énergie...) ;	Le PADD fixe pour objectifs dans l'axe 2: **De promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains** - Privilégier le développement d'un habitat plus économe en énergie en orientant les choix de développement urbain vers une certaine maîtrise énergétique (orientation optimale, forme urbaine à privilégier, …). - Encourager les constructions satisfaisants à des critères de performance énergétique dans les projets urbains.
Adoption de mesures visant à limiter ou à réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur des transports;	Le PADD fixe pour orientations dans l'axe 1 : - Renforcer la qualité de la desserte par les transports en commun, notamment par la création d'un transport en commun qui relie la plate-forme multi-modale de Massy, le parc d'activités de Courtaboeuf, le centre commercial Ulis 2, le centre-ville des Ulis, le parc Nord à la gare R.E.R de Bures-sur-Yvette. - Constituer une véritable gare routière bien identifiée sur la partie Ouest du territoire en lien avec le projet de la création d'un transport en commun.

	Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins - Aménager des liaisons notamment piétonnes (cheminements, construction d'une passerelle…) permettant de relier les résidences du Nord de la ville à la gare RER de Bures-sur-Yvette. - S'appuyer sur le réseau des liaisons douces existantes (pistes cyclables protégées notamment) pour favoriser les déplacements doux pour les trajets quotidiens dans le centre-ville, vers le centre commercial Ulis 2, sur le parc d'activités de Courtaboeuf et les liaisons entre l'Ouest et l'Est du territoire Ulissien. - Sécuriser les déplacements des usagers non motorisés en poursuivant les travaux de restructuration des voies pour apaiser les flux véhicules et redonner ostensiblement l'espace de la rue aux piétons et cycles. - Articuler urbanisation et réseau de transport collectif dans le double objectif d'optimiser l'espace (densification) et de permettre une transition plus aisée de l'automobile vers les transports collectifs dans les trajets quotidiens.
Protection et renforcement des puits et des réservoirs de gaz à effet de serre, promotion de méthodes durables de gestion forestière, de boisement et de reboisement;	Le PADD fixe comme orientation dans l'axe 3 : **De préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager des Ulis** - Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc Urbain,

	cœur d'îlot vert …), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux. - Identifier et préserver des alignements d'arbres remarquables sous réserve de leur bon état phyto-sanitaire et encourager les plantations d'alignement lors des travaux de réaménagement de voirie ou de création de nouvelles voies, de zones de stationnement, sur l'ensemble du territoire communal. - Préserver les liens visuels avec les structures paysagères des espaces naturels proches comme le parc Nord et les espaces naturels ouverts et boisés situés au Sud du territoire Ulissien. - Préserver le caractère vert des résidences d'habitations et développer des espaces verts ou de respiration dans le parc d'activités à l'Est de la ville pour promouvoir le cadre de vie aux Ulis. - Promouvoir la préservation et le développement des arbres hautes tiges dans les différents quartiers, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées et les jardins familiaux.

Recherche, promotion, mise en valeur et utilisation accrue de sources d'énergie renouvelables, de technologies de piégeage du dioxyde de carbone et de technologies écologiquement rationnelles et innovantes.	Le PADD fixe pour objectifs dans l'axe 2 : **Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains** - Privilégier le développement d'un habitat plus économe en énergie en orientant les choix de développement urbain vers une certaine maîtrise énergétique (orientation optimale, forme urbaine à privilégier, …). - Encourager les constructions satisfaisants à des critères de performance énergétique dans les projets urbains.

c) Stratégie nationale de la biodiversité et son plan d'action en urbanisme

Les éléments de cadrage

La France a adopté en 2006 une stratégie nationale pour la biodiversité qui constitue l'application nationale de la Convention sur le Diversité Biologique (CDB) adoptée à Rio en 1992. Cette stratégie vise à stopper la perte de biodiversité en suivant 4 orientations, dont l'une porte sur l'amélioration de la prise en compte par les politiques publiques.

Pour relancer cette politique qui n'a pas atteint ses objectifs, l'année 2010 a été déclarée par l'ONU année internationale de la biodiversité. La stratégie française pour la biodiversité comprend un plan d'action sur l'urbanisme.

Il affirme que la restauration de la nature en ville est un fondement de la ville durable (villes denses, secteurs péri-urbains) et fixe pour la période 2009-2010 quatre orientations :

- poursuivre la rénovation du droit de l'urbanisme (volet environnemental des PLU) et des outils fiscaux et de financement de l'aménagement opérationnel durable,
- encourager les démarches de développement durable des territoires urbains (favoriser la réalisation des Eco-quartiers et les démarches d'Eco-Cités),
- développer le suivi et l'évaluation de la biodiversité dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme sur les territoires urbains
- renforcer l'expertise, la connaissance, la professionnalisation de tous les acteurs sur ces questions.

Orientations de la stratégie nationale de la biodiversité et de son plan d'action en urbanisme	**Orientations du PADD**
Poursuivre la rénovation du droit de l'urbanisme (volet environnemental des PLU) et des outils fiscaux et de financement de l'aménagement opérationnel durable,	Le PLU intègre les études environnementale imposées. Les dispositions du PLU incitent à favoriser l'éco construction.
Encourager les démarches de développement durable des territoires urbains (favoriser la réalisation des Eco-quartiers et les démarches d'Eco-Cités),	

Développer le suivi et l'évaluation de la biodiversité dans les politiques d'aménagement et d'urbanisme sur les territoires urbains	Le PLU comporte des indicateurs permettant le suivi de la mise en œuvre du PLU.
Renforcer l'expertise, la connaissance, la professionnalisation de tous les acteurs sur ces questions.	Le règlement encourage l'utilisation de techniques d'éco construction.

d) Plan de protection de l'atmosphère en Ile-de-France

Les éléments de cadrage

Le Préfet de la région d'Île-de-France, Préfet de Paris, le Préfet de Police, Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité de Paris, la Préfète de Seine-et-Marne, et les Préfet des Yvelines, de l'Essonne, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis, du Val-de-Marne, du Val-d'Oise, ont signé le 25 mars 2013 l'arrêté inter-préfectoral portant approbation du Plan de Protection de l'Atmosphère révisé pour la Région d'Île-de-France.

A cette occasion, les Préfets ont également signé un arrêté relatif à la mise en œuvre des mesures réglementaires du PPA révisé.

Le plan de protection de l'atmosphère doit être compatible avec le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie arrêté en Ile-de-France le 14 décembre 2012. Le PPA fait donc écran entre le SRCAE et le PLU.

Les mesures règlementaires fixées sont les suivantes pour les PLU :

L'article L121-1 du code de l'urbanisme prévoit que les schémas de cohérence territoriale (SCoT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales (CC) déterminent les conditions permettant d'assurer, notamment « *la préservation de la qualité de l'air* ». En Ile-de-France, les documents d'urbanisme doivent au moins comprendre les éléments suivants :

- dans les rapports prévus pour ces documents d'urbanisme (SCoT ou PLU), un état de la qualité de l'air sur le territoire considéré, en particulier en matière de concentration de NO_2 et de PM10, est attendu à partir des données publiques qui seront disponibles sur le site d'Airparif courant 2013 (travaux en cours). Un bilan des émissions annuelles sur ce territoire (contribution des différents secteurs émetteurs) est également réalisé à partir des données qui figurent sur le site d'Airparif,
- dans les projets d'aménagement et de développement durable (PADD) des PLU ou des SCoT, qui doivent définir les orientations des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme […], l'amélioration de la qualité de l'air fait l'objet d'une orientation spécifique pour les communes comprises à l'intérieur de la zone sensible et celles où un enjeu de qualité de l'air a été identifié dans l'état initial de l'environnement.
- dans les documents d'orientations et d'objectifs (DOO) des SCoT, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les règlements des PLU, est systématiquement étudiée la pertinence des dispositions suivantes :
    - limiter l'urbanisation (en particulier des établissements sensibles comme les crèches, écoles, maisons de retraite…) à proximité des grands axes routiers afin de ne pas augmenter l'exposition des franciliens à une mauvaise qualité de l'air,
    - déterminer les secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les transports collectifs et déterminer une densité minimale de construction afin de lutter contre l'étalement urbain,
    - subordonner l'implantation d'équipements commerciaux à la desserte par les transports collectifs, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire,
    - introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés,

- restreindre l'implantation d'installations qui ajouteraient des émissions supplémentaires dans une zone déjà défavorisée du point de vue de la qualité de l'air.

Orientations	Orientations du PADD
Le PADD doit viser l'amélioration de la qualité de l'air	Les grands boisements sont préservés. Les besoins en déplacements motorisés sont limités.

e) Plan national d'action contre le bruit (2003)

La prévention du bruit des infrastructures de transports terrestres fait l'objet d'une réglementation nationale désormais conséquente, fondée sur les articles L. 571-9 et L. 571-10 du code de l'environnement. Ces textes, entrés en vigueur à partir de 1995, visent d'une part (L. 571-9) à limiter le bruit dans l'environnement dû aux infrastructures nouvelles ou faisant l'objet de travaux modificatifs, d'autre part (L. 571-10) à réglementer l'isolation acoustique des façades des bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres.

La présente circulaire porte sur l'application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement et fixe, conformément au plan national d'actions contre le bruit du 6 octobre 2003, les nouvelles instructions à suivre concernant les observatoires du bruit des transports terrestres, le recensement des points noirs et les opérations de résorption des points noirs dus au bruit des réseaux routier et ferroviaire nationaux . Elle modifie les circulaires du 12 juin 2001, du 28 février 2002 et du 23 mai 2002.

Objectifs et contenu des plans :

- **Réduction du bruit à la source**

- Le traitement de l'infrastructure et de ses abords seront envisageables. Il s'agit des mesures suivantes :
- Pose de revêtements routiers peu bruyants
- Pose d'absorbeurs acoustiques sur rails et meulage acoustique des rails •
- Réalisation d'écrans et merlons acoustiques

- **Renforcement de l'isolation acoustique des façades**

  Dans certains cas, le renforcement de l'isolement acoustique des façades des locaux à protéger viendra également compléter les actions de réduction du bruit à la source, ou, en dernier recours, constituera l'unique solution. Il s'agit notamment des cas suivants :

- les actions de réduction du bruit à la source sont incompatibles avec la sécurité des riverains ou des usagers des infrastructures ou présentent des difficultés d'insertion dans l'environnement.
- le coût de réalisation des actions de réduction du bruit à la source est disproportionné (en particulier lorsqu'il est supérieur au coût d'acquisition des locaux à protéger).
- les actions de réduction du bruit à la source s'avèrent insuffisantes pour atteindre les objectifs acoustiques relatifs aux contributions sonores dans l'environnement.

Objectifs du Plan national d'action contre le bruit	**Orientations du PADD**
- Réduction du bruit à la source - Renforcement de l'isolation acoustique des façades	Le PADD s'inscrit pleinement dans les objectifs de la réduction du bruit à la source, notamment via l'orientation suivante : **Prévenir les risques et les nuisances terrestres et aériennes** - Limiter les possibilités de constructions d'habitat aux abords des infrastructures de transport routier (N118, A10) qui génèrent des nuisances sonores et atmosphériques.

f) Programme « Man and Biosphère»

Lancé en 1971, le Programme sur l'Homme et la biosphère (MAB) de l'UNESCO est un programme scientifique intergouvernemental visant à établir une base scientifique afin d'améliorer les relations entre les individus et leur environnement.

Les activités du MAB contribuent à l'agenda international pour le développement – principalement aux Objectifs pour le développement durable et le Programme de développement au-delà de 2015 – et concernent des défis liés aux enjeux scientifiques, environnementaux, sociétaux et du développement dans divers écosystèmes : depuis les régions montagneuses jusqu'aux zones marines, côtières et insulaires ; depuis les forêts tropicales jusqu'aux terres arides et aux zones urbaines

Objectifs interdépendants :

- Contribuer à la conservation des écosystèmes, des espèces et des paysages ;
- Encourager un développement économique respectant la nature et la culture locales, en impliquant les populations dans la prise de décision régionale ;
- Mettre en place des programmes de recherche et de surveillance de l'environnement, de formation, d'éducation et de sensibilisation aux questions environnementales.

Objectifs du programme « Man and Biosphère » de l'UNESCO	**Orientations du PADD**
• Contribuer à la conservation des écosystèmes, des espèces et des paysages ;	Le PADD s'inscrit pleinement dans l'objectif du programme «Man and Biosphère», notamment via l'orientation suivante : **Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager des Ulis** - Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc Urbain, cœur d'îlot vert …), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux. - Identifier et préserver des alignements d'arbres remarquables sous réserve de leur bon état phyto-sanitaire et encourager les plantations d'alignement lors des travaux de réaménagement de voirie ou de création de nouvelles voies, de zones de stationnement, sur l'ensemble du territoire communal. - Préserver les liens visuels avec les structures paysagères des espaces naturels proches comme le parc Nord et les espaces naturels ouverts et boisés situés au Sud du territoire Ulissien.

	- Préserver le caractère vert des résidences d'habitations et développer des espaces verts ou de respiration dans le parc d'activités à l'Est de la ville pour promouvoir le cadre de vie aux Ulis. - Promouvoir la préservation et le développement des arbres hautes tiges dans les différents quartiers, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées et les jardins familiaux. - Permettre un renouvellement des constructions sur le parc d'activités de Courtaboeuf (bâtiments d'activités, logements occasionnels …) en pensant leur intégration dans un tissu plus dense et plus urbain. - Limiter la consommation d'espace à 49 ha **Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante** - Promouvoir le renouvellement urbain, étudier les possibilités d'évolution des différentes résidences et des équipements en favorisant des solutions techniquement innovantes ; ajout d'étages sur les constructions existantes, « maisons sur les toits » etc …. - Produire des formes urbaines de qualité dans un souci de rationalisation de la consommation foncière. - Permettre la densification des constructions le long des voies de déplacements existantes et maintenir des percées visuelles et à usage des modes doux vers les espaces verts environnants. **Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les**

	territoires voisins - Aménager des liaisons notamment piétonnes (cheminements, construction d'une passerelle…) permettant de relier les résidences du Nord de la ville à la gare RER de Bures-sur-Yvette. - S'appuyer sur le réseau des liaisons douces existantes (pistes cyclables protégées notamment) pour favoriser les déplacements doux pour les trajets quotidiens dans le centre-ville, vers le centre commercial Ulis 2, sur le parc d'activités de Courtaboeuf et les liaisons entre l'Ouest et l'Est du territoire Ulissien. - Sécuriser les déplacements des usagers non motorisés en poursuivant les travaux de restructuration des voies pour apaiser les flux véhicules et redonner ostensiblement l'espace de la rue aux piétons et cycles. - Articuler urbanisation et réseau de transport collectif dans le double objectif d'optimiser l'espace (densification) et de permettre une transition plus aisée de l'automobile vers les transports collectifs dans les trajets quotidiens. - Développer de nouveaux itinéraires sur des thèmes liés au paysage et à la découverte des espaces naturels qui entourent le territoire des Ulis, vers la vallée de l'Yvette, le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse et le plateau de la Beauce et les bois environnants. - Favoriser le développement du très haut débit sur l'ensemble du territoire Ulissien et d'une connexion

	sans fil sur le territoire pour permettre une meilleure accessibilité aux technologies de l'information et des télécommunications dans l'espace public.
• Encourager un développement économique respectant la nature et la culture locales, en impliquant les populations dans la prise de décision régionale ;	Le PADD s'inscrit pleinement dans l'objectif du programme «Man and Biosphère», notamment via l'orientation suivante : **Renforcer l'attractivité économique du territoire** - Permettre un renouvellement des constructions sur le parc d'activités de Courtaboeuf (bâtiments d'activités, logements occasionnels …) en pensant leur intégration dans un tissu plus dense et plus urbain. - Renforcer l'offre de services d'accompagnement (hôtel, résidence hôtelière, commerces, services, salles de sports, services à la personne …) dont pourraient disposer les actifs et les visiteurs du parc d'activités de Courtaboeuf. - Permettre le renforcement des services publics dans le parc d'activités de Courtaboeuf. - Permettre le développement des activités économiques de Courtaboeuf sur le site de l'Orme à Moineaux. - Proposer des scénarios d'aménagement sur des terrains stratégiques qui pourraient accueillir de nouvelles activités économiques comme le terrain utilisé comme parking à proximité de la gare de Bures-sur-Yvette, situé à l'extrémité Nord du territoire ou le secteur du parc Sud.

	Affirmer des pôles de centralité - Maintenir et conforter les commerces du centre-ville et favoriser l'implantation des commerces en pied d'immeuble. Poursuivre pour cela le projets des Amonts permettant de diversifier l'offre de logements et de renforcer les commerces de proximité autour d'un espace public convivial. Accompagner la réorganisation de Courdimanche en permettant l'implantation de logements avec commerces en rez-de-chaussée. - Permettre une extension du centre commercial Ulis 2 pour lui permettre d'offrir une gamme d'enseignes variées et attractives afin de faire face à la concurrence des autres centres commerciaux et de maintenir l'emploi sur le territoire des Ulis. - Permettre le développement de l'artisanat sur la commune tout en limitant les nuisances pour l'environnement et les riverains. **Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains** - Encourager les constructions satisfaisants à des critères de performance énergétique dans les projets urbains. **Permettre une bonne intégration des nouveaux projets dans le tissu existant en lien avec les caractères identitaires des Ulis** - Les opérations nouvelles de logements ne doivent pas faire abstraction du tissu urbain existant dans lequel elles s'insèrent ; elles s'y intègreront de façon,

	notamment, à assurer une continuité des circulations, à respecter certains principes fondateurs de la ville comme la « ville en pyramide » et la construction sur dalle. - Les possibilités d'extension du centre commercial Ulis 2 seront l'occasion de repenser son insertion dans le tissu existant et en lien avec les transports en commun. Il est important d'améliorer l'intégration des façades du centre commercial à l'environnement immédiat. Celles-ci participent pleinement à l'animation de la ville au Nord et à son image, de par sa situation en entrée de ville Sud et qui fait face à un paysage ouvert à dominante naturelle au Sud. - Limiter l'impact visuel depuis l'espace public de certains éléments techniques (antennes, bacs à ordures ménagères, bouches d'aération …).

g) Plan régional pour la qualité de l'air (PRQA, 1999)

Le plan régional pour la qualité de l'air est un outil d'information et d'orientation qui a pour objet principal de définir le "souhaitable" du point de vue de la lutte contre la pollution atmosphérique afin d'orienter les études et décisions ultérieures.

Les portées des orientations que doit proposer le plan régional pour la qualité de l'air a été clairement définie par la loi sur l'air et le décret d'application concernant le plan régional pour la qualité de l'air :

- "Le plan régional pour la qualité de l'air… fixe des orientations permettant, pour atteindre les objectifs de qualité de l'air mentionnés à l'article 3, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets"

- “Le plan régional pour la qualité de l’air… fixe, en tenant compte du coût et de l’efficacité des différentes actions possibles, des orientations visant à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique afin d’atteindre les objectifs de qualité de l’air ou afin que les niveaux des concentrations de polluants atmosphériques restent inférieurs aux niveaux retenus comme objectifs de qualité de l’air.

Ces orientations portent notamment sur :

- la surveillance de la qualité de l’air et de ses effets sur la santé humaine et les conditions de vie, sur les milieux naturels et agricoles et sur le patrimoine;

- la maîtrise des pollutions atmosphériques dues aux sources fixes d’origine agricole, industrielle, tertiaire ou domestique. Le plan peut formuler des recommandations relatives à l’utilisation des meilleures techniques disponibles et des énergies renouvelables, ainsi qu’au développement des réseaux de chaleur et des réseaux de froid;

- la maîtrise des émissions de polluants atmosphériques dues aux sources mobiles, notamment aux moyens de transport. Le plan peut formuler des recommandations relatives à l’offre de transport, aux modes de transport individuel, à la maîtrise des déplacements collectifs et individuels et à l’organisation intermodale des transports; - l’information du public sur la qualité de l’air et sur les moyens dont il peut disposer pour concourir à son amélioration.”

Objectif du PRQA	**Orientations du PADD**
objectif d’une meilleure qualité de l’air	Les grands boisements sont préservés. Les besoins en déplacements motorisés sont limités. Le PLU incite au développement des communications numériques en favorisant le développement du très haut débit sur l’ensemble du territoire Ulissien et d’une connexion sans fil sur le territoire pour permettre une meilleure accessibilité aux technologies de l’information et des télécommunications dans l’espace public.

h) Charte régionale pour la biodiversité et des milieux naturels en Ile-de-France

Pour tenir compte de l'évolution des connaissances comme des pratiques de chacun au cours de cette décennie, la Région Île-de-France a proposé à Natureparif, l'Agence régionale pour la nature et la biodiversité en Île-de-France, de réviser la «Charte régionale de la biodiversité» afin de l'actualiser et lui donner une plus grande force d'engagement et une lisibilité accrue.

Cette Charte révisée est aujourd'hui au cœur de la nouvelle stratégie de la Région en faveur de la biodiversité, approuvée à l'unanimité par le Conseil régional le 26 septembre2013.La mobilisation pour la protection de la biodiversité des franciliens en est effectivement une des priorités.

Le diagnostic de l'état de santé de la biodiversité francilienne 1 réalisé en 2013 par Nature parifmet clairement en avant les enjeux important se les défis à relever en Ile-de-France, nécessitant la mobilisation du plus grand nombre dans ses domaines d'actions.

La Charte est en cohérence avec la Stratégie Nationale de la Biodiversité dans les objectifs poursuivis à travers les 5 thèmes d'engagements complémentaires :

- préserver le vivant et sa capacité à évoluer ;
- assurer un usage durable et équitable de la biodiversité ;
- investir dans un bien commun, le capital écologique ;
- développer, partager et valoriser les connaissances;
- susciter l'envie d'agir pour la biodiversité.

Objectif	**Orientations du PADD**
• préserver le vivant et sa capacité à évoluer ; • assurer un usage durable et équitable de la biodiversité ; • investir dans un bien commun, le capital écologique ;	Le PADD s'inscrit pleinement dans l'objectif de la Charte régionale pour la biodiversité et des milieux naturels en Ile-de-France, notamment via l'orientation suivante : **Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager des Ulis** - Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc Urbain, cœur d'îlot vert …),

• développer, partager et valoriser les connaissances; • susciter l'envie d'agir pour la biodiversité	tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux. - Identifier et préserver des alignements d'arbres remarquables sous réserve de leur bon état phyto-sanitaire et encourager les plantations d'alignement lors des travaux de réaménagement de voirie ou de création de nouvelles voies, de zones de stationnement, sur l'ensemble du territoire communal. - Préserver les liens visuels avec les structures paysagères des espaces naturels proches comme le parc Nord et les espaces naturels ouverts et boisés situés au Sud du territoire Ulissien. - Préserver le caractère vert des résidences d'habitations et développer des espaces verts ou de respiration dans le parc d'activités à l'Est de la ville pour promouvoir le cadre de vie aux Ulis. - Promouvoir la préservation et le développement des arbres hautes tiges dans les différents quartiers, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées et les jardins familiaux.

i) La stratégie régionale pour la biodiversité

La Région Ile-de-France s'est dotée en 2007 d'une stratégie régionale de la biodiversité, déclinaison de la stratégie nationale. Elle comporte 10 objectifs opérationnels qui s'inscrivent dans la continuité de la charte régionale de la biodiversité (2003). Pour traduire ces objectifs en actions il y est proposé la création de l'Agence Régionale pour la Nature et la Biodiversité NatureParif, ainsi que 10 plans d'actions et des contrats d'objectifs biodiversité.

Le PADD s'inscrit pleinement dans l'objectif de la Charte régionale pour la biodiversité et des milieux naturels en Ile-de-France qui est en cohérence avec la Stratégie Nationale de la Biodiversité déclinaison de la Stratégie Nationale

j) Plan Climat Énergie

Pour contenir le réchauffement climatique, les États se sont engagés à limiter leurs émissions de gaz à effet de serre, au travers du protocole de Kyoto. La France s'est ainsi engagée à diviser par 4 ses émissions de gaz à effet de serre à l'horizon 2050, c'est le « Facteur 4 ».

La réduction des émissions de gaz à effet de serre passe par des politiques :

- de sobriété (ce sont des GES que l'on n'émet pas par suppression des usages superflus)
- d'efficacité énergétique (moins de consommation d'énergie et de rejet de GES pour le même service rendu)
- et de développement des énergies renouvelables.

Conscient de ces enjeux, le Département a élaboré son Plan Climat Énergie, associant une stratégie (adoptée en séance publique du 28 septembre 2010) et des plans d'actions révisés régulièrement (2011 ; 2012/2013 ; 2014/2015). Ce Plan Climat Énergie revisite les modes de fonctionnement de la collectivité et vise également à mobiliser l'ensemble des acteurs seine-et-marnais.
Le Plan Climat Énergie oriente l'action du Département vers 4 grands objectifs :

- Réduire ses émissions de gaz à effet de serre
- Lutter contre sa vulnérabilité énergétique,
- Faire évoluer ses services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes,
- Partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.

Objectif du plan climat-énergie	Orientations du PADD
• Réduire ses émissions de gaz à effet de serre • Lutter contre sa vulnérabilité énergétique, • Faire évoluer ses services et politiques pour renforcer le territoire et l'adapter aux impacts du changement climatique pour en atténuer les effets néfastes, • Partager ces objectifs avec les parties prenantes du territoire afin de les mobiliser et de les inciter à agir.	**Le PADD s'inscrit pleinement dans l'objectif du Plan Climat-énergie, notamment via l'orientation suivante :** **Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante** - Promouvoir le renouvellement urbain, étudier les possibilités d'évolution des différentes résidences et des équipements en favorisant des solutions techniquement innovantes ; ajout d'étages sur les constructions existantes, « maisons sur les toits » etc …. - Produire des formes urbaines de qualité dans un souci de rationalisation de la consommation foncière. - Permettre la densification des constructions le long des voies de déplacements existantes et maintenir des percées visuelles et à usage des modes doux vers les espaces verts environnants. - Permettre un renouvellement des constructions sur le parc d'activités de Courtaboeuf (bâtiments d'activités, logements occasionnels …) en pensant leur intégration dans un tissu plus dense et plus urbain. **Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains** - Privilégier le développement d'un habitat plus économe en énergie en orientant les choix de développement urbain vers une certaine maîtrise énergétique (orientation optimale, forme urbaine à privilégier, …).

	- Encourager les constructions satisfaisants à des critères de performance énergétique dans les projets urbains. **Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins** - Aménager des liaisons notamment piétonnes (cheminements, construction d'une passerelle…) permettant de relier les résidences du Nord de la ville à la gare RER de Bures-sur-Yvette. - S'appuyer sur le réseau des liaisons douces existantes (pistes cyclables protégées notamment) pour favoriser les déplacements doux pour les trajets quotidiens dans le centre-ville, vers le centre commercial Ulis 2, sur le parc d'activités de Courtaboeuf et les liaisons entre l'Ouest et l'Est du territoire Ulissien. - Sécuriser les déplacements des usagers non motorisés en poursuivant les travaux de restructuration des voies pour apaiser les flux véhicules et redonner ostensiblement l'espace de la rue aux piétons et cycles. - Articuler urbanisation et réseau de transport collectif dans le double objectif d'optimiser l'espace (densification) et de permettre une transition plus aisée de l'automobile vers les transports collectifs dans les trajets quotidiens. - Développer de nouveaux itinéraires sur des thèmes liés au paysage et à la découverte des espaces naturels qui entourent le territoire des Ulis, vers la vallée de l'Yvette, le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse et le plateau de la Beauce et les bois environnants.

k) Les accords de Paris

Signés le 12 décembre 2015 ces accords visent la réduction de l'émission de gaz à effet de serre pour lutter contre le réchauffement climatique.

Le PLU met en place les mesures permettant de réduire la dépendance aux véhicules particuliers et ainsi la production de gaz à effet de serre.

V. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

Projet communal :

La commune des Ulis souhaite réaliser deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Sur le secteur du Parc Sud, aujourd'hui occupé par des équipements sportifs, des jardins collectifs et des espaces végétalisés plus ou moins dégradés, les jardins seront déplacés et l'échangeur de l'autoroute A10 (ring des Ulis) sera réaménagé. Sous réserve d'une adaptation du PLU, de nouveaux équipements et autres constructions seront créés,
- Sur le secteur de l'Orme à Moineaux, occupé par un cimetière, des terres agricoles et des zones boisées, l'aménagement de zones d'activités est prévu.

Deux projets de TCSP existent également sur la commune, l'un reliant l'autoroute A10 au centre commercial Ulis 2 (où existe déjà une gare routière), l'autre partant de ce point et reliant la gare de Bures-sur-Yvette.

Au niveau des espaces déjà bâtis, aussi bien du côté Ouest (logements) que du côté Est (zone d'activités), la densification ne pourra s'effectuer que par un agrandissement des bâtiments en hauteur, afin de conserver les espaces publics.

La Ville des Ulis étant déjà urbanisée de façon dense, l'accueil d'activités n'aurait pas pu être effectué uniquement par densification des espaces urbanisés.

Il a donc été nécessaire d'ouvrir des sites à l'urbanisation. Le choix a été fait de préserver les sites fréquentés par le public : réduction modérée du Parc urbain, préservation du Parc Nord et obligation de recréer les jardins familiaux déplacés dans le cadre de l'urbanisation du parc Sud.

Le scénario retenu pour les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation est le plus protecteur pour l'environnement.

Le choix de la ville de développer les activités économique sur ses dernières grandes réserves foncières se justifie par le fait que les Ulissiens ont des difficultés d'accès à l'emploi (en partie liées au manque de transports en commun). Il a donc été choisi de fixer un objectif démographique modéré et de créer des emplois pour la population présente plutôt que de permettre une augmentation démographique importante dans une ville où la densité de population est déjà très forte. Il ne semble en effet pas opportun d'accueillir davantage d'habitants sur un territoire isolé.

Le développement des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (voies de circulations douces et transports en commun) permettra un meilleur accès des Ulissiens aux zones d'emploi en place et à créer sur la commune. Cela permettra de réduire l'usage de la voiture.

Les deux zones faisant l'objet d'OAP sont identifiées par le SDRIF comme secteurs d'urbanisation préférentielle. Leur ouverture à l'urbanisation se justifie ainsi par la forte densité de la ville, qui implique une nécessité de consommation d'espace.

Pour le Parc Sud :

Il a été décidé de créer des orientations d'aménagement et de programmation imposant la prise en compte des enjeux environnementaux :

- La dépression humide à préserver ou à compenser par un système hydraulique équivalent,
- Les espaces végétalisés à créer sur une largeur de 30 m, pouvant être interrompu par des voies de desserte,
- Un espace végétalisé de 5 m de largeur minimale avec une haie (constituant le front urbain identifié par le SDRIF) pour prolonger les continuités écologiques.

Les espaces sur lesquels prend place ce projet sont des espaces naturels au sens du MOS : il s'agit d'espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée et d'une petite partie de bois ou forêt. Ces espaces accueillent aujourd'hui des équipements sportifs ainsi qu'un terrain vacant. Les activités humaines ont déjà dégradé la végétation de ce secteur, limitant son intérêt écologique. Les études menées sur ce site ont cependant montré qu'il accueille une biodiversité intéressante : il est donc prévu de préserver les secteurs présentant les plus forts enjeux. Le boisement sera également préservé par un classement en EBC étendu par rapport à l'actuel PLU.

Afin d'assurer l'élaboration d'un projet bien adapté au besoin de la Ville et de permettre l'adaptation antérieure des équipements, la zone est classée en zone d'urbanisation future « stricte ». Une adaptation du PLU sera donc nécessaire pour l'ouverture effective à l'urbanisation.

Il n'était pas au départ envisagé de déplacer les jardins familiaux, cependant leur déplacement vers l'Est du Parc Sud permet de rendre la zone bâtie plus accessible depuis le centre-ville.

Notons qu'un projet d'écoquartier de 2000 habitants existait en remplacement du centre commercial Ulis 2, ce dernier devant être déplacé au niveau du Parc Sud. Ce projet n'a pas été retenu en raison de l'isolement du site du Parc Sud : ce site est en effet séparé du reste de la ville (partie Ouest) par une route départementale à grande circulation (D35). Les Ulissiens ne pourraient alors plus se rendre au centre commercial à pied, les obligeant à utiliser leur voiture (rappelons ici que le projet de TCSP devant desservir le centre-ville, l'écoquartier et le centre commercial est toujours en cours de réflexion). De plus, le déplacement du centre commercial représenterait une forte consommation d'espace sur le Parc Sud. On remarquera toutefois que la zone IIAU, orientée vers une zone d'activités, ne ferme pas la porte à un tel projet, si le TCSP était réalisé ou si la D35 était aménagée en boulevard urbain par exemple.

Pour l'Orme à Moineaux :

Il a été décidé de créer des orientations d'aménagement et de programmation imposant la prise en compte des enjeux environnementaux :

- Les espaces végétalisés à maintenir sur une largeur d'environ 50 m, pouvant être interrompus par des voies de desserte,
- Un espace végétalisé de 5 m de largeur minimale avec une haie (constituant le front urbain identifié par le SDRIF) pour prolonger les continuités écologiques en périphérie de la zone.

Le choix de développer des activités sur une zone aujourd'hui agricole est justifié par la destination de cette zone : il s'agit en fait d'une réserve foncière destinée, au départ, à l'agrandissement du cimetière.

Le reste de la zone est constitué par une friche et un boisement, dont une partie sera préservée. Contrairement au PLU actuel, le bassin de rétention au Nord-ouest de l'OAP est préservé afin de permettre une bonne gestion des eaux pluviales et notamment de

l'augmentation de ruissellement engendrée par l'imperméabilisation des sols liée aux aménagements à réaliser.

Département de l'Essonne (91)

COMMUNE DE
LES ULIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.3. Justifications

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la procédure de révision allégée n°1 en date du

Le Maire,

Françoise MARHUENDA
Maire des Ulis

Verdi Ingénierie
99 rue de Vaugirard
75006 PARIS

SOMMAIRE

I. Les objectifs de développement et de modération de la consommation de l'espace 6

A. Les objectifs de développement démographique 6

1. Le choix de l'objectif démographique 6

2. Les besoins en logements 10

3. L'évaluation du potentiel de logements constructibles, l'absence de consommation d'espace pour la création de logements 19

B. Les objectifs de développement économique 34

1. Le choix de l'objectif de développement économique 34

2. L'évaluation du potentiel de développement économique, une consommation d'espace prévue pour le développement économique 35

II. Les documents s'imposant en termes de compatibilité 38

A. Obligations de compatibilité et de prise en compte 38

B. Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France 41

1. Les prescriptions du SDRIF 42

2. La compatibilité du PLU avec le SDRIF 50

C. Compatibilité avec le PDUIF 59

D. Compatibilité avec le PLH 61

E. Compatibilité avec le Contrat de Développement Territorial (CDT) Paris-Saclay Territoire Sud 61

F. Compatibilité avec l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris Saclay 65

G. La compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 65

H. La compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) 69

I. Prise en compte du SRCE 72

J. Prise en compte du plan climat-air-énergie 74

K. Prise en compte du Plan de prévention du bruit dans l'environnement de l'aéroport d'Orly 75

III. Les choix retenus pour établir le PADD 76

1. Désenclaver le territoire ulissien et apaiser les flux de circulation 77

2. Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins 77

3. Renforcer l'attractivité économique du territoire 78

Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins .. 79

Renforcer l'attractivité économique du territoire 80

1. Offrir un véritable parcours résidentiel pour le maintien de toutes les générations sur la commune 82

2. Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante 82

3. Maintenir et développer l'offre en équipements adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants et des travailleurs 82

4. Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains 82

Offrir un véritable parcours résidentiel pour le maintien de toutes les générations sur la commune 83

Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante 83

Maintenir et développer l'offre en équipements adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants et des travailleurs 83

Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains 84

1. Affirmer des pôles de centralité 85
2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager des Ulis 85
3. Revaloriser le patrimoine bâti en préservant ses qualités et son identité 85
4. Permettre une bonne intégration des nouveaux projets dans le tissu existant en lien avec les caractères identitaires des Ulis 85
5. Prévenir les risques et les nuisances terrestres et aériennes 86

Affirmer des pôles de centralité 86

Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager des Ulis 86

Revaloriser le patrimoine bâti en préservant ses qualités et son identité 87

Permettre une bonne intégration des nouveaux projets dans le tissu existant en lien avec les caractères identitaires des Ulis 87

Prévenir les risques et les nuisances terrestres et aériennes 88

IV. Dispositions favorisant la densification..... 89

V. Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation 90

VI. Motif de la délimitation des zones et de la définition des règles 95

A. Les orientations du PADD mises en œuvre par le zonage et le règlement.. 95

B. Les dispositions du règlement concernant l'ensemble du territoire communal 99

C. La mise en œuvre par la délimitation des zones et le règlement 103

La zone UA 103
La zone UB 109
La zone UC 114
La zone UD 117
La zone UH 120
La zone UI 123
La zone UL 131
La zone UN 135
La zone UR 138
La zone AUI 141
La zone IIAU 144
VII. Les emplacements réservés 151
VIII. Les arbres remarquables 152
IX. Les éléments remarquables 153

I. Les objectifs de développement et de modération de la consommation de l'espace

A. Les objectifs de développement démographique

1. Le choix de l'objectif démographique

a) Le choix d'une croissance démographique modérée

L'objectif de développement démographique est de 26 500 habitants à l'horizon 2030. Cela représente une augmentation de 1 700 habitants par rapport à 2012.

Une Ville dense, mais des déplacements contraints :

En 2012, le référentiel territorial établi par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Île-de-France recense une densité des espaces d'habitat de 90,60 logements / hectares aux Ulis.

L'espace d'habitat comporte les espaces d'habitats individuels et collectifs et les jardins individuels.

À l'échelle de l'Île-de-France, cette densité est de 40.3 logements / ha. Le SDRIF mentionne qu'à l'échelle régionale, l'ambition de densification devrait se traduire à l'horizon 2030 par une augmentation moyenne de la densité des espaces d'habitats déjà urbanisés qui passerait :

- de 70 à 79 logements/ha dans les quartiers de gare bien desservis par les réseaux de transports collectifs
- de 18 à 21 logements/ha dans les tissus urbains plus diffus

Or, les Ulis, qui présente une densité de 90.6 logements/ha ne dispose pas d'équipements de transports lourds. La ligne du RER B dessert les communes d'Orsay et de Bures-sur-Yvette au Nord mais pas directement les Ulis.

La densité d'habitat aux Ulis est donc nettement supérieure aux objectifs posés de manière générale par le SDRIF pour les espaces bien desservis par les transports en commun. Pour autant ces équipements sont encore insuffisants aux Ulis.

A ce jour, les Ulis présente une densité moyenne d'habitat (90 logements / ha résidentiel), plus importante que certaines grandes communes de la Métropole du Grand Paris, comme Antony (52) ou Sceaux (52), sans avoir les infrastructures de transport en commun (ferré notamment) qui permettent une bonne connexion à la métropole du Grand Paris.

Deux projets de transports en commun pourraient venir améliorer la desserte de la ville : le projet de transport en site propre vers Massy et une ligne Nord-Sud de la communauté d'agglomération. Toutefois, l'échéance de réalisation de ces projets n'est pas encore connue.

Une partie du territoire d'Orsay est enclavée sur le territoire des Ulis et les secteurs Est et Ouest du territoire sont isolés l'un de l'autre. Cela a conduit à une spécialisation de ces deux secteurs (résidence et équipement è l'Ouest et activités avec quelques équipements à l'Ouest).

Les franchissements entre ces deux secteurs du territoire sont peu nombreux et parfois malaisés pour les piétons et les cycles. De plus les emplois offerts sur la zone sont peu adaptés aux qualifications des Ulissiens.

Un objectif démographique cohérent avec l'évolution antérieure de l'effectif de population et les possibilités d'accès à l'emploi :

En 2012, pour la première fois depuis 1982, on observe une augmentation de l'effectif de population. Jusqu'à lors la commune voyait sa population décroitre.

La baisse de la population sur la période 1982-2011 serait liée à plusieurs facteurs :

- la mauvaise desserte du territoire par les transports en commun la baisse de la natalité et la hausse de la mortalité (solde naturel)
- le phénomène de desserrement des ménages (diminution du nombre de personnes par ménage)
- l'engouement pour l'accès à la propriété à partir des années 1980, phénomène qui a accéléré le départ d'une partie de la population
- les opérations de démolition-reconstruction en cours.

L'objectif est donc en premier lieu de répondre aux besoins des habitants actuels, puis de maintenir une augmentation de population en amenant une diversification du parc de logements.

Les contraintes de déplacements rendent plus difficile pour les Ulissiens l'accès aux emplois de la métropole parisienne. Aussi, il est raisonnable de ne pas prévoir de croissance démographique trop importante tant que la création des équipements lourds de transport (TCSP vers Massy et vers la gare RER de Bures-sur-Yvette) n'est pas réalisée.

Le présent PLU ouvre de nouvelles possibilités de développement économique. C'est au regard de ce développement et de la réalisation des projets de création de transport en commun que pourrait, dans un deuxième temps, s'effectuer une croissance démographique plus importante.

Pour l'heure, l'objectif de développement démographique est donc modéré : + 1 700 habitants à l'horizon 2030.

Cet objectif correspond à une croissance un peu supérieure à celle observée de 2007 à 2012 (+0,2%/an).

b) La capacité d'accueil du territoire

La forte densité d'habitat tient à la très forte proportion de logements collectifs dans l'ensemble du parc de logements. Les Ulis compte 94% de logements collectifs contre 89% à Bagneux et 85% à Bagnolet.

Lors de la création de la ville cette forte proportion de logements collectifs, qui se traduit par la forte présente d'immeubles hauts (tours d'habitat atteignant 57 mètres de haut) a été compensée par de grandes superficies d'espaces verts publics. Aujourd'hui, ces espaces verts sont un élément essentiel de la qualité du cadre de vie aux Ulis.

L'accueil de nouveaux habitants devra donc se faire dans le respect de ces caractéristiques urbaines : en maintenant une hauteur de construction raisonnable et en préservant le caractère vert des espaces publics.

2. Les besoins en logements

a) Les besoins en logements pour le maintien de l'effectif de population

L'évaluation du besoin en logements pour le maintien de l'effectif de population sur la période 2012-2030 se base sur les besoins observés sur la période 2007-2012

Il prend en compte quatre phénomènes :

- Le renouvellement (changement d'affectation des logements, destruction, disparition, etc)
- L'évolution du nombre moyen de personnes par ménage
- Le taux de logements vacants
- Le taux de résidences secondaires et occasionnelles

Les besoins pour la période 2007-2012

1. LE PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT

C'est le phénomène d'évolution du parc de logements sans que des logements n'aient été construits ou détruits à proprement parler.

C'est par exemple :

- Les changements d'affectation.
- La transformation en un seul logement de plusieurs logements.

LES ULIS : Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation)
Entre 2007 et 2012
Évolution du parc de logements = 301 unités. Logements achevés sur la période = 317 unités 317 - 301 = 16 16 logements ont donc été démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage, soit un taux de renouvellement annuel de 0,03%.

2. L'ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR RÉSIDENCE PRINCIPALE

A l'échelle nationale, comme aux échelles locales, on observe une diminution du nombre moyen de personnes par résidence principale.

Ce phénomène s'explique par plusieurs facteurs :

- L'allongement de la durée de vie, avec une plus longue durée des études et du temps passé à la retraite,
- Les phénomènes de décohabitation que constituent les divorces par exemple.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Les Ulis	0,00	3,37	3,26	3,02	2,84	2,71	2,66
CA du Plateau de Saclay	3,35	3,21	3,03	2,87	2,67	2,58	2,55
Département de l'Essonne	3,34	3,20	2,99	2,86	2,70	2,60	2,57

Source : INSEE

Les Ulis : Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale
Entre 2007 et 2012
Nombre moyen d'occupants par résidence principale = de 2,71 (en 2007) à 2,66 (en 2012)
Population des résidences principales en 2007 = 24 528
24 528 / 2,66 (taux d'occupation de 2012) = 9 208.
9 208 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population.
9 208 – 9 065 (résidences principales de 2007) = 143.
La diminution du nombre moyen d'occupants par résidences principales a induit un besoin en logements de 143 unités.

3. LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS

En 2012, 4.2 % du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 411 logements en valeur absolue. Entre 2007 et 2012, le nombre de logements vacants a diminué de 40 unités.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Les Ulis	0	9,1	5,2	3,2	5,0	4,7	4,2

4. LA VARIATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

La proportion des résidences secondaires peut compter de nombreux logements en fonction de la situation géographique de la commune. En 2012, le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels était de 164 unités.

Entre 2007 et 2012, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a augmenté de 102 unités.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
Les Ulis	0	4,4%	0,4%	1,3%	0,9%	0,6%	1,7%

5. LE RÉCAPITULATIF DE LA PÉRIODE INTER-CENSITAIRE

Les Ulis : Récapitulatif pour la période inter-censitaire	
Entre 2007 et 2012	
<u>Besoins induits:</u> phénomène de renouvellement: 16 évolution du nb moyen d'occupants par RP: 143 variation des logements vacants: - 40 variation des résidences secondaires 102 **TOTAL 221** **Entre 2007 et 2012, 221 logements étaient nécessaires pour assurer le maintien de l'effectif de population.**	Or, 317 logements ont été achevés sur la période. **317 - 221 = 96** Il y a eu un excédent de 96 logements. 96 x 2,66 (taux d'occupation de 2012) = 255 **La population des résidences principales des Ulis enregistre bien sur cette même période une augmentation de 255 habitants.**

Les besoins pour la période 2012-2030

1- EN TENANT COMPTE DU MAINTIEN DU PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT ENTRE 2012 ET 2030

Il peut être estimé un taux de renouvellement du parc diminué car aucun projet ANRU n'est prévu. Les seuls logements qui pourraient être détruits sont ceux qui seraient détruits pour créer des commerces en rez-de-chaussée ou pour créer des équipements ou d'autres logements.

=> soit autour de 0,25 % par an environ pendant 18 ans.

9 879 (parc total de logements en 2012) avec une augmentation de 0.25% / an sur 18 ans = 10 333

10 333 – 9 879 = 454 logements renouvelés, abandonnés ou détruits ou changeant d'affectation.

Entre 2012 et 2030, phénomène de renouvellement rend nécessaire la construction de 454 pour maintenir l'effectif de population de 2012.

2- EN TENANT COMPTE DE L'EVOLUTION DU NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR RESIDENCES PRINCIPALES ENTRE 2012 ET 2030 :

La plupart des logements demandés aux Ulis portent sur les appartements de taille F2 et F3 (observatoire social de la Ville) : on peut donc considérer que les personnes qui cherchent un logement aux Ulis sont pour une grande partie des ménages de trois personnes. De plus, le nombre d'équipements est bien développé sur la commune et les nombreux espaces verts créent un cadre de vie attractif pour les jeunes ménages, les familles avec enfants. L'hypothèse concernant le nombre moyen de personnes par ménage en 2030 est fixé à 2.66.

On formule l'hypothèse d'une moyenne de 2.66 occupants par résidence principale en moyenne en 2030, soit un maintien du taux de 2012.

24 783 (population des résidences principales en 2012) / 2,66 = 9 304 résidences principales.

9 304 – 9 304 (résidences principales en 2012) = 0 résidences principales

Entre 2012 et 2030, le desserrement ne rend nécessaire la construction d'aucun logement pour maintenir l'effectif de population de 2012.

3- EN TENANT COMPTE DU MAINTIEN DES RESIDENCES SECONDAIRES

Le nombre de résidences secondaires représente 164 logements en 2012 soit 1.7% du parc total. L'hypothèse du maintien des 164 résidences secondaires existantes en 2012 est retenue. **Aucun logement supplémentaire n'est nécessaire pour répondre aux besoins en logements.**

4- EN TENANT COMPTE DU TAUX DE LOGEMENTS VACANTS

La part importante de logements sociaux aux Ulis est importante, ce qui permet une gestion optimale du parc : le taux de logements vacants nécessaire pour permettre une mobilité des habitants dans le parc de logements peut donc être de 5% et non 6%

En 2012, le pourcentage de logements vacants est de 4,2%, ce qui est faible. On peut envisager l'augmentation de ce taux à 5% d'ici 2030, ce qui est suffisant pour assurer une bonne rotation de la population au sein du parc de logements.

⇨ Calcul du nombre de logements en 2030, sans les logements vacants :

(Résidences principales en 2012) + (renouvellement) + (évolution du nb moyen d'occupants par RP) + (résidences secondaires) = parc de logements en 2030 sans les logements vacants

9 879 + 454 + 0 + 164 = 9 922

avec un taux de vacance théorique de 5%, ces logements ne représentent que 95 % du parc total (5% de vacance).

⇨ Calcul du nombre de logements vacants en 2030 :

Le nombre des logements vacants en 2030 atteindra 5% du parc total, soit : 533 logements vacants.

La variation du nombre de logements pour assurer un taux de 5% est de 533 – 411 (nombre de logements vacants de 2012) soit 122 .

122 logements vacants en plus seront nécessaires par rapport à 2012.

5 - RECAPITULATIF DES BESOINS

besoins minimums en création de logements pour assurer le maintien de la population d'ici 2030	
Renouvellement	454
Diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale	0
Résidences secondaires	0
Logements vacants	122
TOTAL 2012-2030	**576**

Entre 2012 et 2030 576 logements devront être créés pour maintenir l'effectif de population de 2012.

b) Les besoins en logements pour accueillir de nouveaux habitants

L'objectif de développement démographique retenu par la Commune est de + 1 700 habitants à l'horizon 2030.

Cet objectif correspond à une croissance un peu supérieure à celle observée de 2007 à 2012.

Croissance annuelle moyenne :

- Observée de 2007 à 2012 :+ 0.2%
- Prévue de 2012 à 2030 : + 0.35%

Cet objectif démographique implique de permettre la construction de 250 logements environ, en plus des logements construits ou programmés pour les années 2013 à 2020 inclues.

	Point de référence (point mort) 2012	+ 1 700 habitants à l'horizon 2030
Population 2012	24 783	24 783
Population 2030	**24 783**	**26 488**
Variation annuelle de la population	0 %	0.35%
Nombre d'habitants supplémentaires	**+ 0**	**+1 705**
Taille moyenne des ménages *(2,66 en 2012)*	2,66	2,66
Besoins en logements		
Besoins en logements/croissance	0	641
Besoins en logements/desserrement	0	0
Besoins en logements/renouvellement	454	454
Besoins en logements/ variation RSLV	122	139
TOTAL des besoins en logements	**576**	**1 234**
Logements construits depuis 2013 ou programmés (à déduire du besoin en logements)		
Logements collectifs construits en 2013 et 2014	-207	-207
Nombre de logements programmés à l'horizon 2020, EHPAD inclus.	-774	-774
Total des logements construits depuis 2013 et programmés	**-981**	**-981**
Total à construire de 2015 à 2030 en plus des projets engagés à ce jour (= besoins en logements – logements construits et programmés)	**= - 405** *Soit 0 logement / an*	**= 253** *Soit 16 logement / an*
TOTAL du nombre de logements à créer à l'horizon 2030 (qu'ils soient ou non déjà programmés) (= logements programmés + logements à construire en plus)	**369**	**1 027**

NB : le besoin en logements étant calculé sur la période 2012-2030, on peut déjà en déduire les logements construits en 2013 et 2014 (source : Commune).

Les logements construits ou programmés pour les années 2015 à 2020 inclues sont :

- L'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes : 108 places,
- Dans les résidences Gard, Bourbonnais, Cœur de Ville et Amonts : 666 logements.

c) L'adaptation des équipements

Les équipements scolaires

Les équipements scolaires pris en compte sont les écoles maternelles et primaires, qui relèvent de la compétence communale.

Pour l'année 2014-2015, l'effectif d'élève par classe est de 24.6 en moyenne pour les écoles primaires et de 25.9 en moyenne pour les écoles maternelles.

L'hypothèse retenue pour 2030 est de 25 élèves par classe en moyenne.

Evaluation du besoin d'adaptation des équipements scolaires :

		2011	2030	Elèves/classes supplémentaires
Population	*100%*	24 641	26500	
Population scolarisée de 2 à 5 ans	*4,7%*	1148	1235	87
Population scolarisée de 6 à 10 ans	*7,7%*	1904	2048	144
Nombre de classes (*)		**123**	**131**	**9**

L'objectif démographique retenu par la Commune implique de prévoir la création de 9 classes supplémentaires.

Les équipements scolaires sont tous classés en zone UL au PLU, ces zones sont spécifiquement dédiées à la vocation d'équipements. Les disponibilités foncières sur les sites permettront d'adapter les équipements.

Le culte

La construction d'une église évangélique est en projet. Afin de ne pas l'interdire, sur le site de l'Orme à Moineaux, une superficie de 0.8 ha est consommée pour permettre la construction d'une église évangélique.

3. L'évaluation du potentiel de logements constructibles, l'absence de consommation d'espace pour la création de logements

L'espace urbanisé à vocation résidentielle aux Ulis est très densément urbanisé. Les hauteurs de construction sont déjà importantes et les espaces interstitiels sont pour la plus grande partie publics. Ils participent à la qualité de vie des Ulissiens.

La création de logements par augmentation de la hauteur des constructions reste délicate techniquement. Pourtant elle est envisagée sur plusieurs sites.

Le potentiel de construction dans l'espace actuellement urbanisé porte sur :

- les projets construits ou programmés à ce jour à ce jour,
- les secteurs où une augmentation de la hauteur des constructions et autorisée,
- Les interstices urbains.

a) Les logements construits ou programmés sur la période 2015-2020

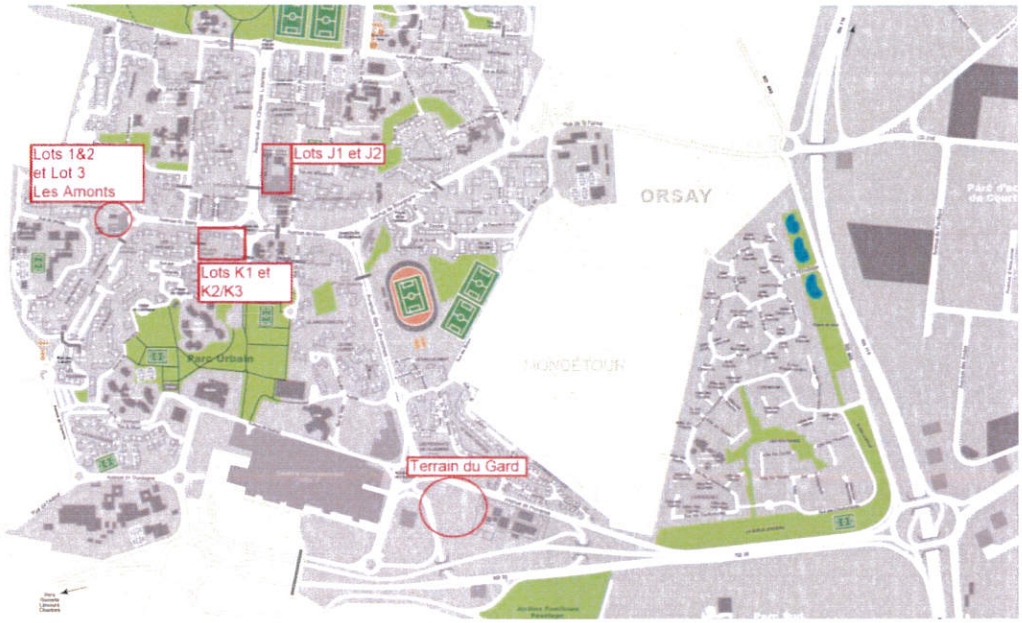
Les logements construits ou programmés pour les années 2015 à 2020 inclues sont :

- L'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes : 108 places,
- Dans les résidences Gard, Bourbonnais, Cœur de Ville et Amonts : 666 logements.

Ces logements sont pour la plus grande partie prévue en accession à la propriété.

LES ULIS Résidence	Type de logement	nbre log.	T1	T2	T3	T4	T5	Commerces
Gard	Accession à la propriété	350	32	50	58	53	15	2
Bourbonnais	Collectif Locatif	28		4	11	12	1	3
Bourbonnais	Collectif Locatif	38		7	13	12	6	5 ou 6
Cœur de ville	Accession à la propriété	64	1	35	8	16	4	0
Cœur de ville	Accession à la propriété	57	1	9	23	19	5	10
Amonts	Accession à la propriété	67	6	16	24	15	6	3
Amonts	Accession à la propriété	62	5	12	20	21	4	6

Localisation des projets :



b) Les secteurs où une augmentation de la hauteur des constructions et autorisée

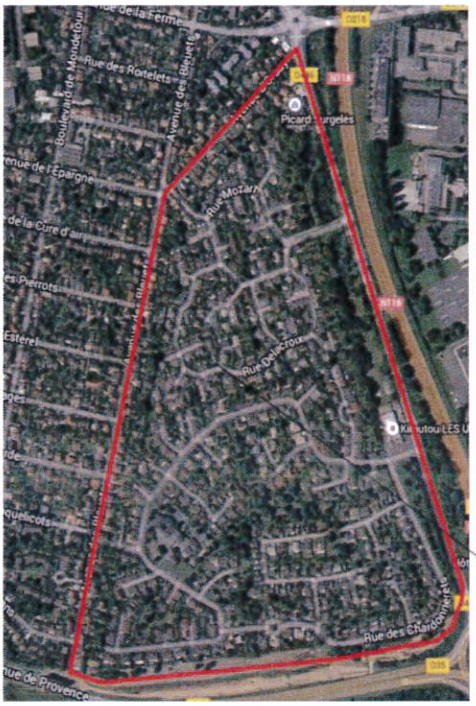
Sur l'ensemble de territoire, la délimitation des parcelles est proche des bâtiments : dans les secteurs d'habitat collectif la Commune est propriétaire de la plus grande partie des espaces publics situés entre les bâtiments. Dans les secteurs d'habitats individuels ou individuels groupés, les lots prévus à l'origine étaient de superficie réduite.

La plus grande partie du potentiel de construction se fait donc par surélévation des constructions existantes, pour amener la hauteur maximum autorisée au niveau de la hauteur maximale actuellement existante.

Seules sont examinées ci-après les zones à vocation résidentielle permettant en application du PLU après révision une hauteur maximale de construction plus importante que la hauteur des bâtiments existants.

Le potentiel ouvert par le PLU ne signifie pas que les logements seront effectivement construits.

Zone UH



Surélévation possible d'au moins un niveau de toutes les constructions.

Toutefois, ce potentiel ne permet pas de créer de nouveaux logements.

La hauteur des constructions ne peut excéder 9.5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

27. Chardons





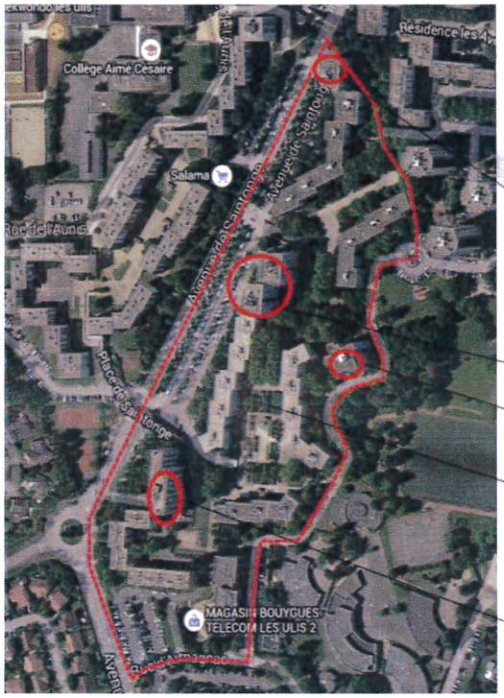
Surélévation possible d'au moins un niveau de toutes les constructions.

Ce potentiel est inscrit dans les projets possibles (voir ci-après).

La hauteur des constructions ne peut excéder 6m à l'égout du toit.

Surélévation possible de 1 à 2 niveaux des constructions.

24. Le Bosquet





Hauteur R+10

Hauteur R+11/R+12

Hauteur R+17

Hauteur R+4 / R+5

Hauteur R+9

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

23. Vaucouleur





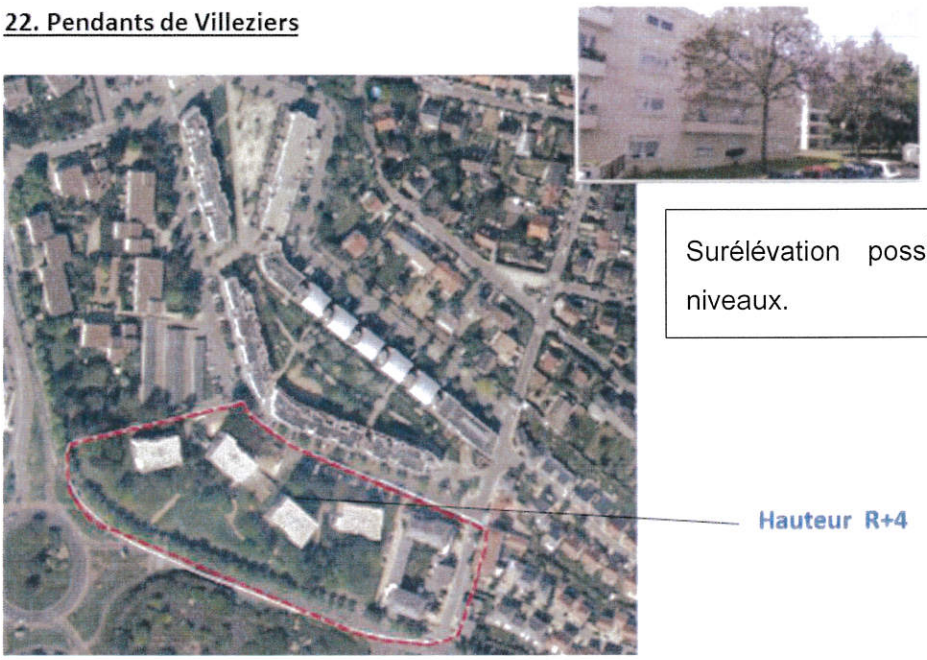
Hauteur R+3/R+4+c

Hauteur R+5+c

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

Surélévation possible de 2 à 3 niveaux des constructions en R+3 et R+4 et d'1 niveau pour les constructions en R+5.

22. Pendants de Villeziers



Surélévation possible de 2 niveaux.

Hauteur R+4

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

21. Mont Ventoux



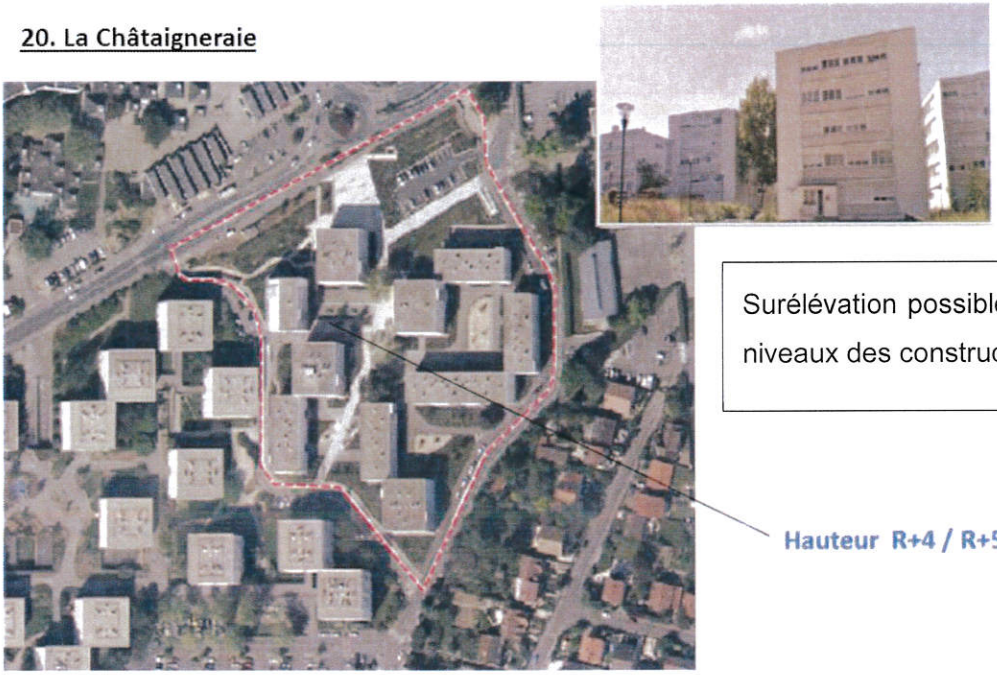


Surélévation possible de 2 à 3 niveaux des constructions.

Hauteur R+2 à R+3

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

20. La Châtaigneraie



La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

19. Chanteraine



La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

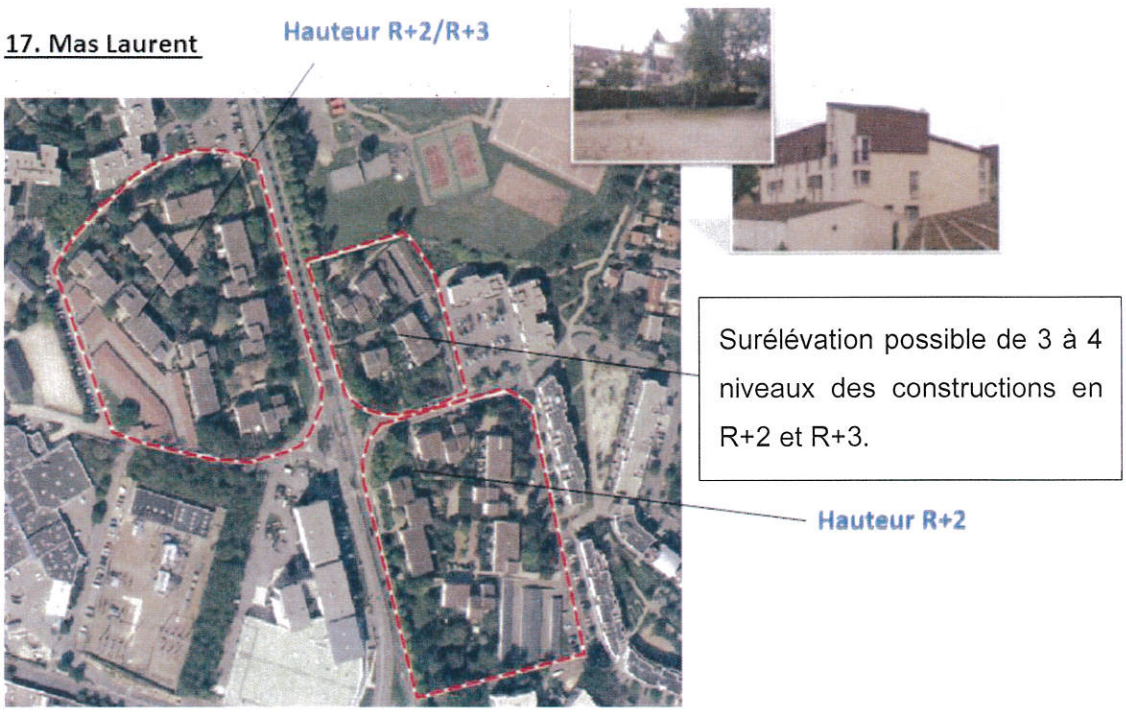
18. Jardin des Lys



Surélévation possible de 1 à 2 niveaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

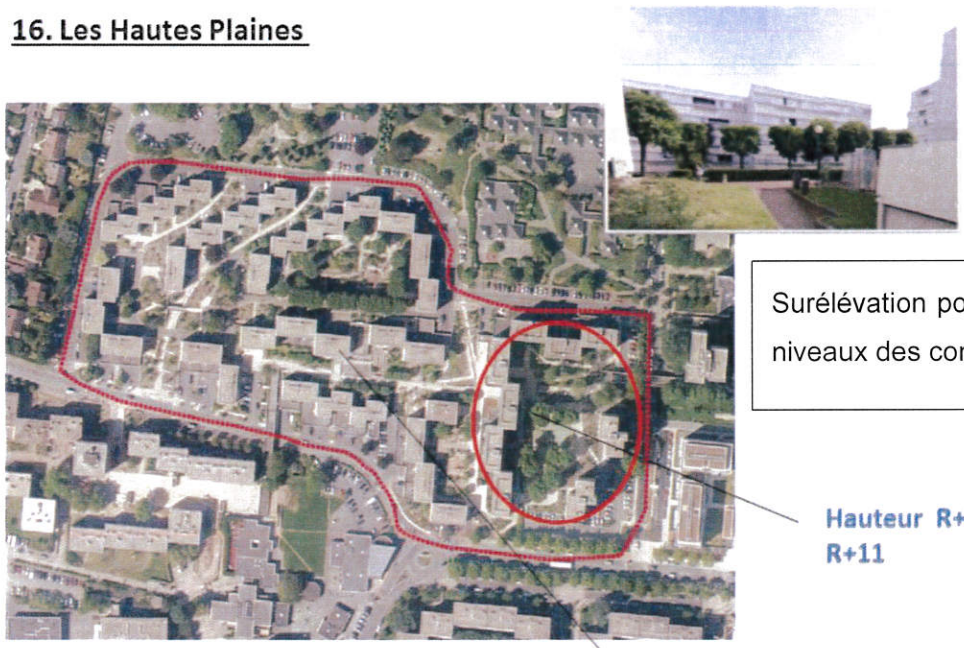
17. Mas Laurent



Surélévation possible de 3 à 4 niveaux des constructions en R+2 et R+3.

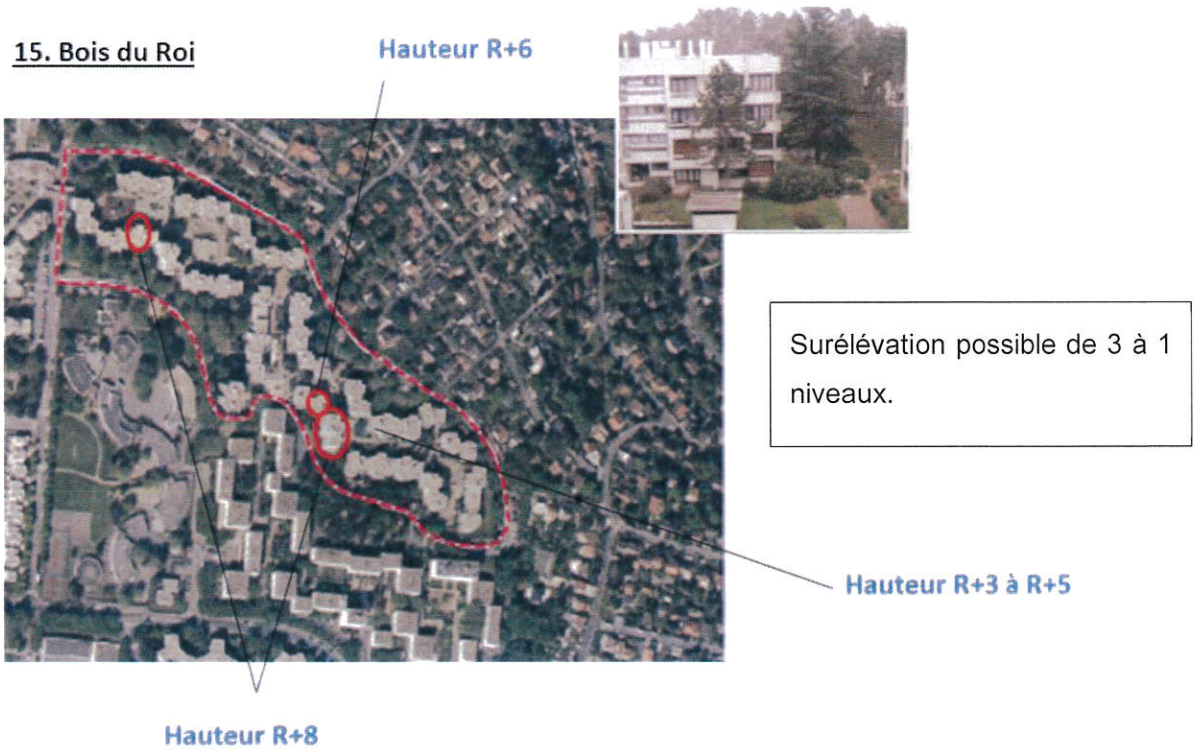
La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

16. Les Hautes Plaines



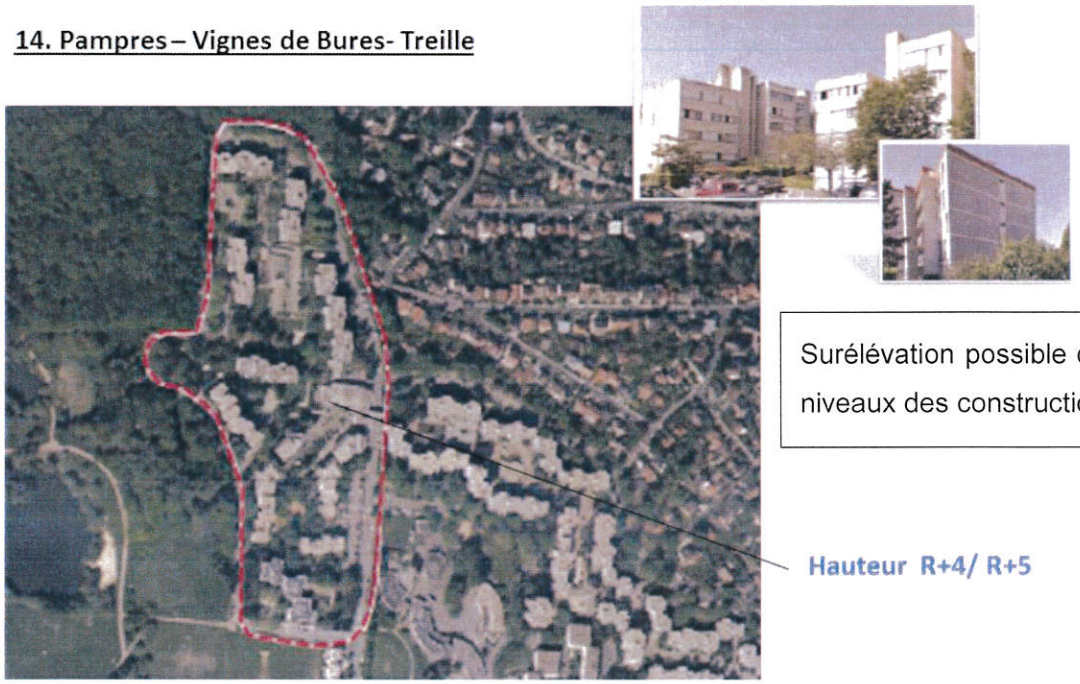
La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

15. Bois du Roi



La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

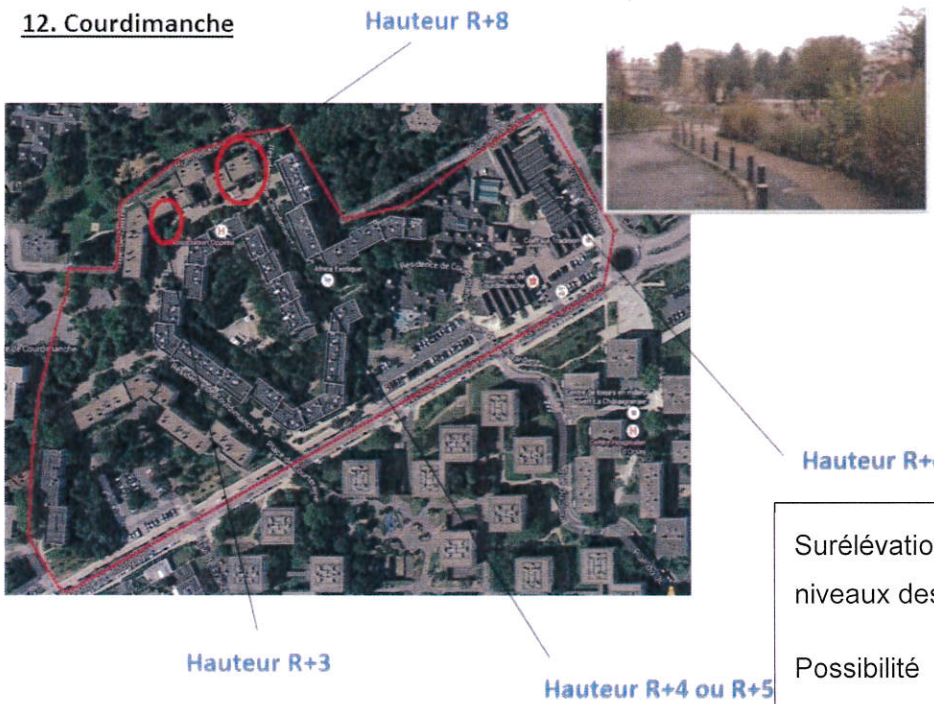
14. Pampres – Vignes de Bures- Treille



Surélévation possible de 1 à 2 niveaux des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

12. Courdimanche

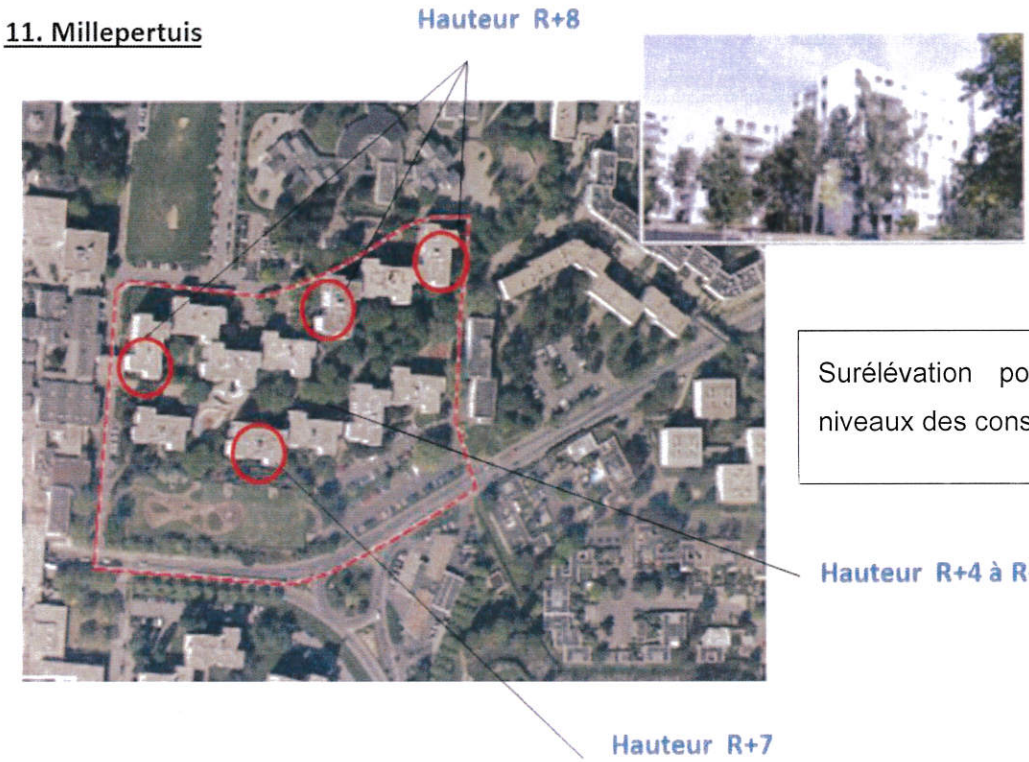


Surélévation possible de 1 à 2 niveaux des constructions.

Possibilité de réaliser des commerces avec logements e étage (comptabilisés dans les projets connus).

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

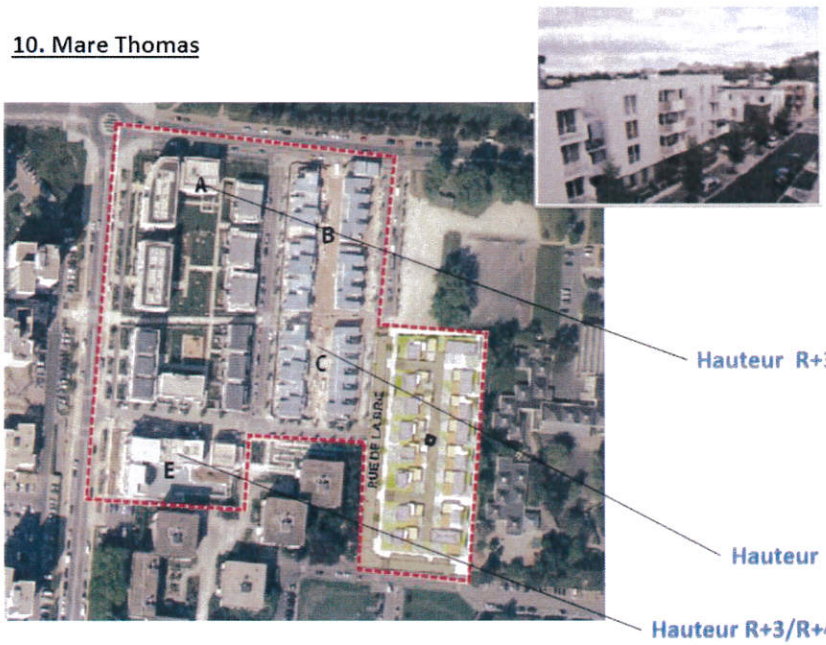
11. Millepertuis



Surélévation possible de 2 niveaux des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

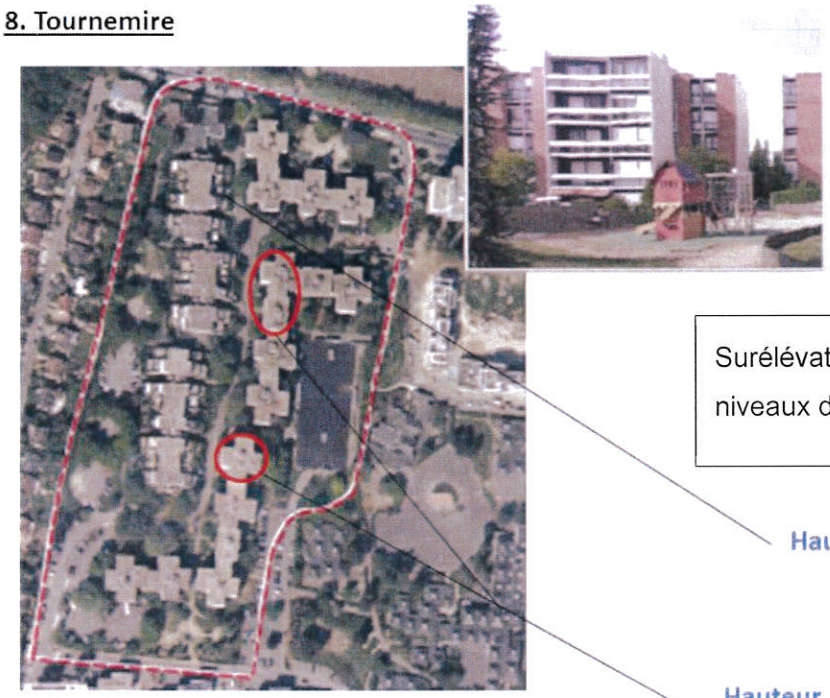
10. Mare Thomas



Surélévation possible de 4 à 2 niveaux des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

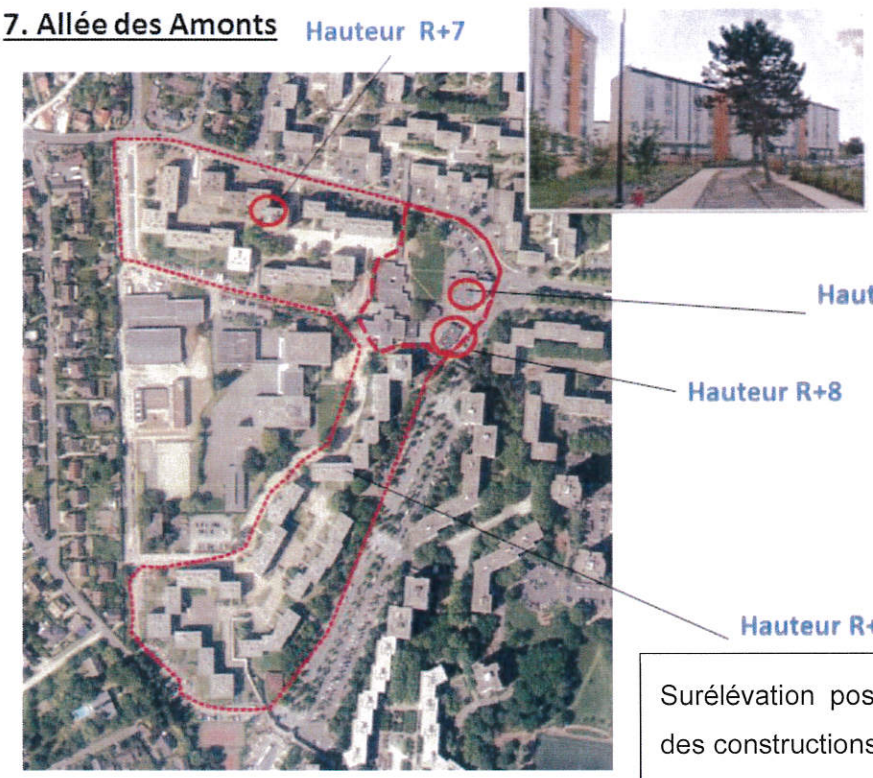
8. Tournemire



Surélévation possible de 2 à 3 niveaux des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

7. Allée des Amonts



Surélévation possible de 1 à 2 niveaux des constructions.

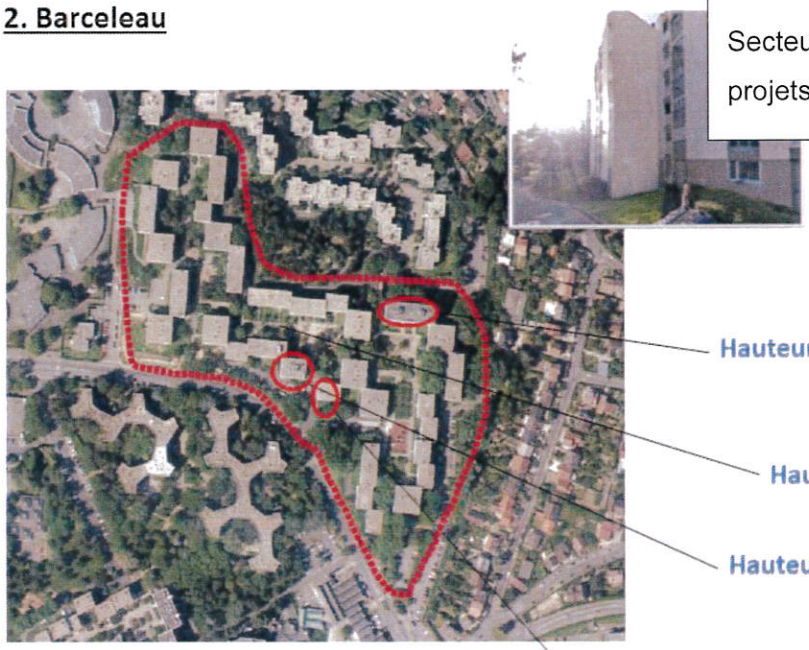
Secteur UBc comptabilisé dans les projets connus.

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

2. Barceleau

Surélévation possible de 3 niveaux des constructions.

Secteur UBb comptabilisé dans les projets possibles.



La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.

5. Entrée de ville



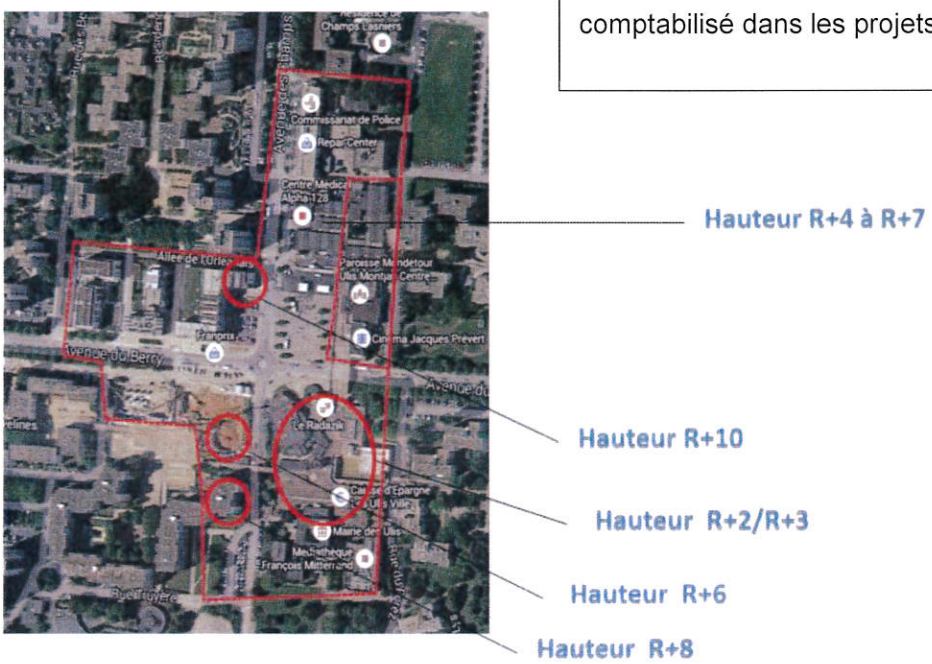
Construction de logements possibles sur la zone UAc.

Pour la partie Nord: la hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

Pour la Partie Sud: la hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.

1. Centre-ville

Le potentiel de construction est comptabilisé dans les projets connus.



La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.

La création de logements par augmentation de la hauteur des constructions n'induit aucune consommation d'espace et permet également de préserver les espaces verts urbains.

Potentiel de logements pouvant être construits en totalité dans les résidences ci-avant :

NON DE LA RESIDENCE	potentiel constructible en application du PLU après révision
LE BOIS DU ROI LE BOSQUET LA CHATAIGNERAIE CHANTERAINE COURDIMANCHE LES HAUTES PLAINES LE JARDIN DES LYS LE MAS LAURENT MONT VENTOUX LES PENDANTS DE VILLEZIERS LA TREILLE TOURNEMIRE LA VAUCOULEUR LA MARE THOMAS	2541

Toutefois, la réalisation de logement par surélévation d'un niveau est délicate techniquement, ce qui rend très peu probable la réalisation de ces logements.

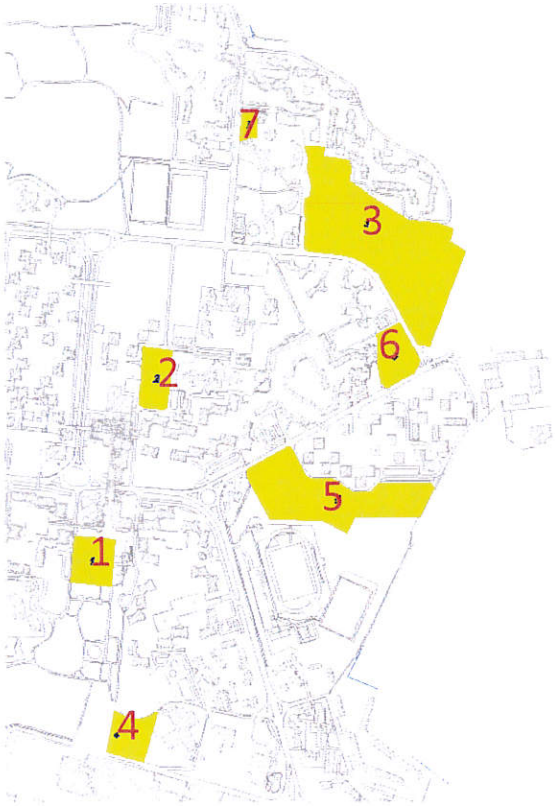
La prégnance des personnes publiques dans la domanialité fait de la Commune un acteur important des projets réalisés via une colaboration en amont et souvent la vente de terrain rendue nécessaire par l'opération. Aussi, le plus souvent la Ville est consultée en amont de toute les opérations de logements d'envergure.

On peut donc se baser sur les projets présentés à la Ville, même si certains n'ont fait l'objet d'aucune autorisation à ce jour.

Certains de ces projets viennent combler les interstices urbains.

c) Les projets possibles

Espace interstitiel	Potentiel de logements constructibles
1	50
2	50
3	95
4	Extension CC Ulis 2
5	86
6	100
7	8
TOTAL	389



Pour le projet des Chardons, vu qu'il s'agit actuellement le logements construits de plein pied, l'augmentation de la hauteur autorisée permettra d'avantage l'agrandissement des logements existants que la création de nouveaux logements. De plus on doit envisager que tout ou partie de ces travaux seront réalisés après 2030.

Ces projets en interstices urbains n'impliquent pas de consommation d'espace : ils prennent en effet place sur des terrains déjà identifiés comme urbanisés. Les espaces verts de la commune seront également préservés.

Le potentiel de logements constructibles à l'horizon 2030 est donc évalué à 303 logements.

Ce potentiel est suffisant pour répondre aux besoins en logements induits par l'objectif de 26 500 habitants à l'horizon 2030.

Ce besoin en logements est de 253 unités.

B. Les objectifs de développement économique

1. Le choix de l'objectif de développement économique

Le taux de chômage a augmenté entre 2007 et 2012, passant de 11% à 14.8%. Il est supérieur à la moyenne des communes de la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay, qui est de 8.9%.

Selon les données de l'observatoire social réalisé par la Ville, en 2012, 30% des demandeurs d'emploi ont moins de 30 ans. Ce taux élevé doit être rapporté à l'importance de cette classe d'âge dans l'ensemble de la population.

Une enquête réalisée par la Mission Locale en 2011 et relayée dans l'observatoire social réalisé par la Ville de 2013 envisage plusieurs explications dans la difficulté d'accès des jeunes à l'emploi :

- une faible qualification,
- des difficultés de mobilité pour les emplois en horaires décalés et la nécessité de disposer d'un véhicule particulier.

Le projet communal fixe donc pour priorité d'améliorer l'accès à l'emploi par le développement de l'emploi sur place.

Ainsi, s'inscrivant en cohérence avec le projet porté sur le périmètre de l'OIN, le présent PLU permet un développement des activités économiques :

- en permettant la densification de la partie Ulissienne de Courtabœuf,
- en permettant la création de nouveaux secteurs d'activités.

2. L'évaluation du potentiel de développement économique, une consommation d'espace prévue pour le développement économique

a) Les emplois pouvant être créés dans l'espace actuellement urbanisé

Deux éléments majeurs permettront de créer des emplois sur l'espace actuellement urbanisé :

Les projets créés dans le cadre du renouvellement urbain :

24 commerces sont créés entre janvier 2014 et 2030 dans le cadre des projets de renouvellement urbain. On peut donc prévoir la création d'au moins **24 emplois.**

L'agrandissement du centre commercial Ulis 2 :

L'agrandissement du centre commercial se fera en permettant une extension du centre commercial et en permettant la création d'un niveau supplémentaire. Le nombre d'emplois sur le site pourrait donc être doublé.

Il est estimé à 550 à ce jour. On peut donc prévoir la création de **550 emplois.**

Notons que l'extension du centre commercial se fera sur un terrain identifié par le MOS comme parc ou jardin ; il s'agit donc bien d'un espace déjà urbanisé, et ce projet ne constitue pas une consommation d'espace au sens du SDRIF. Il implique cependant la consommation d'une petite proportion de l'espace vert que constitue le parc urbain.

La densification de la partie Ulissienne de Courtabœuf

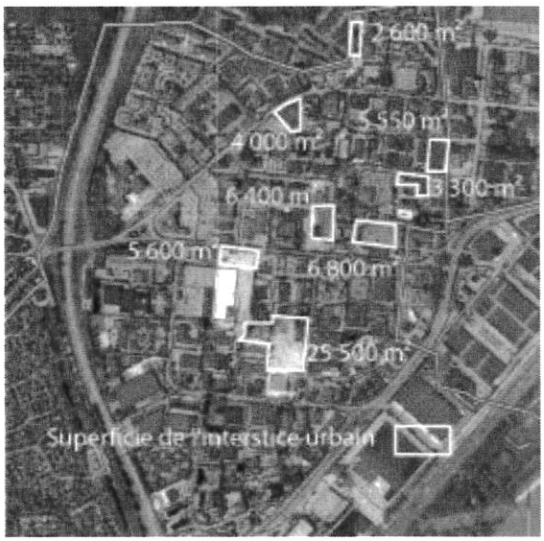
Par comblement des interstices urbains :

A ce jour le parc compte 25 000 salariés, soit une densité moyenne de 89 salariés / ha.

On évalue à 13 400 le nombre de salariés sur la partie Ulissienne de Courtabœuf.

Le potentiel de densification à Courtabœuf :

Superficie totale : 59 750 m²



Pour une densité moyenne de 89 emplois salariés / ha, cela représente **un potentiel de création de 533 emplois.**

Il est aujourd'hui difficile de savoir quelles activités précisément vont s'implanter sur le site de Courtaboeuf. Les parcelles sont relativement grandes pour la plupart et peuvent donc accueillir divers types d'activités, comme le prévoit le règlement de la zone UI. Cependant, au vu de ce que l'on observe aujourd'hui et de la qualité actuelle du parc d'activités, ce sont principalement des bureaux qui devraient s'implanter. Ceux-ci ne nécessitent pas de grandes surfaces : ce type d'activité est cohérent avec la taille des parcelles disponibles en interstices.

- En augmentant les hauteurs de construction

Sur le secteur non commercial de la partie Ulissienne de Courtabœuf, c'est-à-dire la zone Ula la densité autorisée a été considérablement augmentée par la présente révision :

- Le coefficient d'occupation du sol est supprimé,
- la hauteur maximale autorisée pour les constructions était de 16 et 20 mètres, au PLU après révision elle sera de 26 mètres, soit 30% de plus sur le secteur initialement limité à 20 mètres, ou deux niveaux de construction supplémentaires.

L'augmentation de la hauteur maximale autorisée permet donc de prévoir une augmentation de 30% du nombre d'emplois.

On évalue à 10 700 le nombre d'emplois salariés sur la zone Ula.

On peut donc prévoir la création de 3 200 emplois.

Cette création d'emplois nécessite l'élévation et l'extension de constructions existantes. Toutefois, la possibilité de créer deux niveaux supplémentaires, voire trois pour le nord de la zone, où la hauteur était initialement limitée à 16 mètres, et la suppression du C.O.S semblent suffisamment intéressantes pour que les travaux soient faits. On peut donc envisager que la moitié de ces emplois seront créés à l'horizon 2030, soit **un potentiel de 1 600 emplois pouvant être créés.**

Le potentiel de création d'emplois à l'horizon 2030 s'élève donc à 2 700.

b) Les emplois nécessitant une extension de l'espace urbanisé pour être créés

La priorité du projet communal est d'améliorer l'accès à l'emploi. Pour cela le PLU favorise la création d'emplois.

Le Parc de Courtabœuf est un élément essentiel pour le développement économique de la Communauté Paris Saclay. Il doit intervenir en complémentarité avec les activités de recherche et développement appelées à se développer sur le plateau de Saclay. En effet, Courtabœuf doit permettre une implantation facile d'entreprises très diversifiées appelées à collaborer aux activités de recherche et développement. S'il reste des interstices non bâtis sur la patrie Ulissienne de Courtabœuf, ils pourraient rapidement être comblés. Afin que le territoire continue à proposer aux entreprises une offre immobilière diversifiée et abondante, permettant aux entreprises de poursuivre leur parcours résidentiel, des secteurs doivent être prévus pour être ouverts à l'urbanisation.

Aussi, les possibilités de création de nouvelles zones d'activités qui existaient au PLU avant révision sont maintenues. Ainsi, les zones AUi et IIAU sont maintenues par la présente révision du PLU.

La superficie de la zone IIAU toutefois est considérablement diminuée pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec le SDRIF. La superficie de la zone de 40 ha initialement est réduite à 25 ha par la présente révision.

Au Sud du site de l'Orme à Moineaux des activités liées au cimetière pourraient s'implanter, venant compléter cet équipement.

La consommation d'espace pour le développement économique est donc de 25 ha sur le Parc Sud, 16 ha en zone AUi sur l'Orme à Moineaux et 1 ha sur la route menant au cimetière (cf. explications par rapport au SDRIF ci-après).

Soit un total de 42 ha de consommation d'espaces induits pour permettre le développement économique.

II. Les documents s'imposant en termes de compatibilité

A. Obligations de compatibilité et de prise en compte

Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte sont énoncés au code de l'urbanisme.

Article L131-4

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

Article L131-5

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

Article L131-7

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans.

Article L131-1

Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :
1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;
2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;
4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;
7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;
11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;

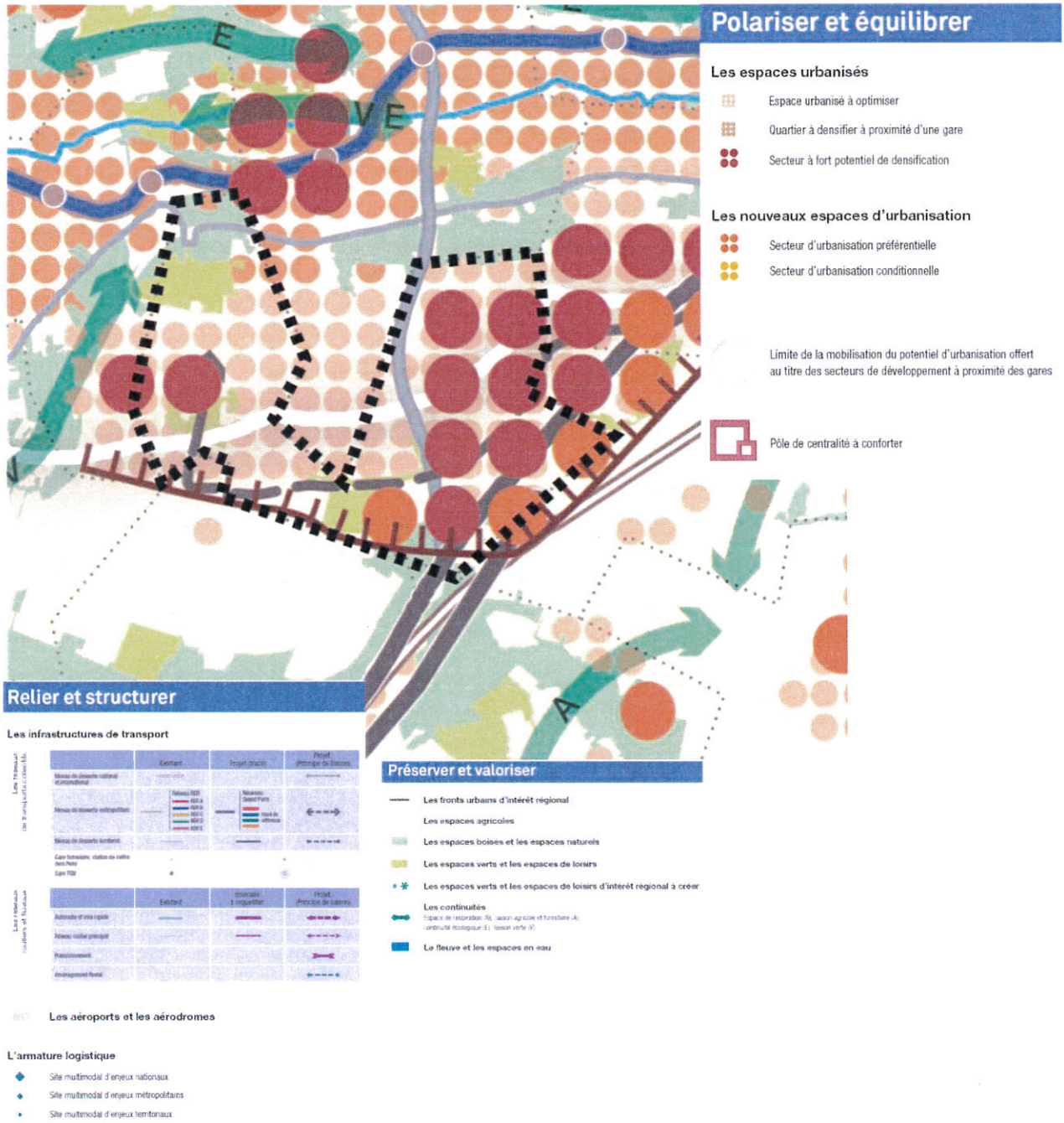
12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4.

Article L131-2

Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :
1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;
2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;
3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;
4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;
5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement.

B. Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France

EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DU SDRIF 2030



1. Les prescriptions du SDRIF

a) Les prescriptions pour les espaces urbanisés

Des espaces à optimiser

Espace urbanisé à optimiser où le PLU doit permettre une augmentation minimale de **10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat**.

Des secteurs à fort potentiel de densification, correspondant au parc d'activités économiques de ***Courtabœuf et au centre-ville*** des Ulis (correspondant à l'opération Cœur de Ville en cours de réalisation).

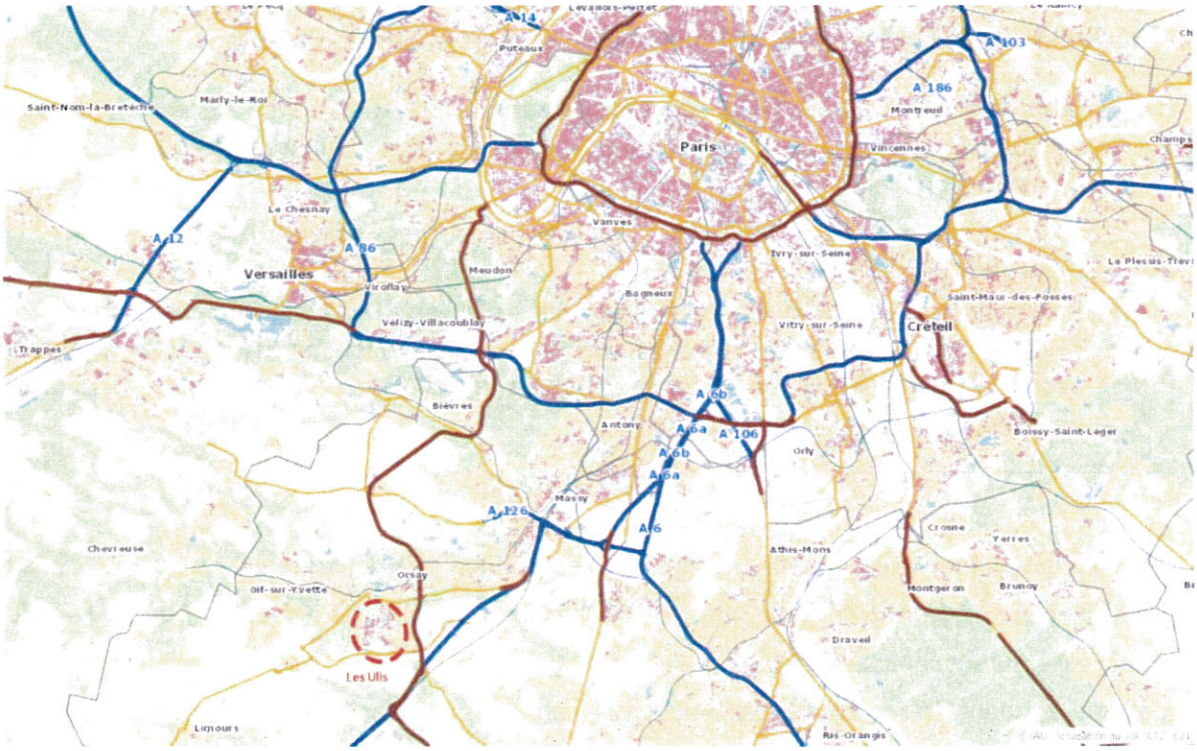
« Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux » (source : SDRIF, 2. Polariser et Equilibrer).

L'accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation (p.24 des Orientations règlementaires du SDRIF).

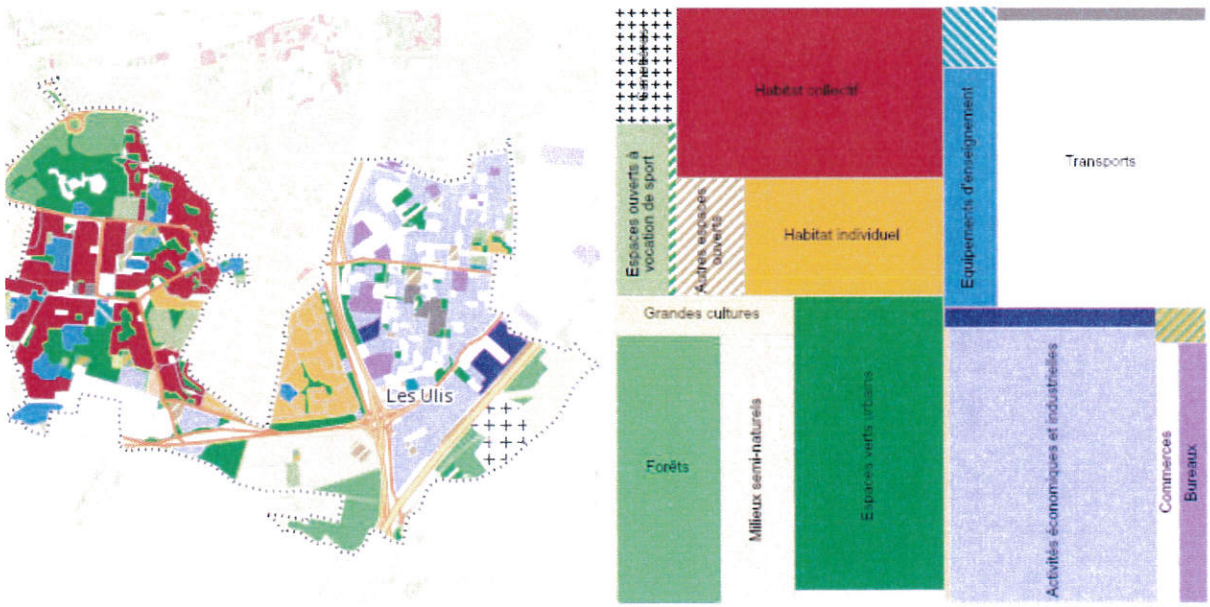
La ville des Ulis est urbanisée sur 80% de son territoire.

La carte du mode d'occupation des sols (MOS) de 2012 de l'IAU-IDF montre que le territoire des Ulis présente une occupation du sol proche des communes limitrophes de Paris.

EXTRAIT DE LA CARTE DU MODE D'OCCUPATION DU SOLS

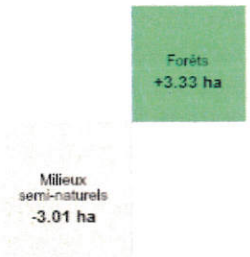


SOURCE : IAU-IDF



Occupation du sol en hectares		Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1	Forêts	40,14	0,00	3,33	43,47	3,33
2	Milieux semi-naturels	33,01	-3,33	0,32	30,00	-3,01
3	Grandes cultures	11,20	-0,32	0,00	10,88	-0,32
4	Autres cultures	0,48	0,00	0,00	0,48	0,00
5	Eau	3,43	0,00	0,00	3,43	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels		**88,26**	**-0,00**	**0,00**	**88,25**	**-0,00**
6	Espaces verts urbains	70,77	-2,23	0,00	68,55	-2,23
7	Espaces ouverts à vocation de sport	12,67	0,00	1,31	13,98	1,31
8	Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	2,32	-0,66	0,00	1,66	-0,66
9	Cimetières	10,87	0,00	0,00	10,87	0,00
10	Autres espaces ouverts	14,13	-1,92	0,24	12,45	-1,68
Espaces ouverts artificialisés		**110,76**	**-3,50**	**0,24**	**107,50**	**-3,26**
11	Habitat individuel	35,70	0,00	0,00	35,70	0,00
12	Habitat collectif	69,17	0,00	2,14	71,30	2,14
13	Habitat autre	1,91	0,00	0,00	1,91	0,00
14	Activités économiques et industrielles	89,91	-2,40	0,26	87,76	-2,15
15	Entrepôts logistiques	7,14	0,00	0,00	7,14	0,00
16	Commerces	8,97	0,00	0,00	8,97	0,00
17	Bureaux	11,02	0,00	0,89	11,91	0,89
18	Sport (construit)	3,14	0,00	0,00	3,14	0,00
19	Equipements d'enseignement	19,59	0,00	0,00	19,59	0,00
20	Equipements de santé	0,36	0,00	0,00	0,36	0,00
21	Equipements cuturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Autres équipements	5,03	0,00	0,00	5,03	0,00
23	Transports	92,67	-1,06	1,35	92,96	0,29
24	Carrières, décharges et chantiers	2,73	-1,83	3,92	4,82	2,09
Espaces construits artificialisés		**347,34**	**-0,24**	**3,50**	**350,60**	**3,26**
Total		**546,36**	**-3,74**	**3,74**	**546,36**	**0**

2008-2012 : principales mutations



Source : MOS IAU-IDF

b) Les prescriptions pour les espaces urbanisables

des secteurs d'urbanisation préférentielle, identifiés au sud du territoire communal correspondant au Parc Sud et au sud du parc d'activités de Courtaboeuf, en lien avec la commune voisine de Villejust.

Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que la commune peut ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

« L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteurs d'urbanisation préférentielle de la commune au moins égale à 35 logements à l'hectare ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements à l'hectare » (extrait du SDRIF 2030, 2. Polariser et Equilibrer, Orientations communes).

c) Les prescriptions pour les espaces à préserver de l'urbanisation

Un front urbain d'intérêt régional est symbolisé sur ***l'ensemble de la limite sud du territoire communal***. Il est intangible. La commune doit en fixer la limite précise au-delà de laquelle aucune urbanisation n'est possible. Un front urbain est défini par le SDRIF 2030 comme la limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts, qui représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur

des espaces agricoles, situés au sud du territoire, en lien avec la commune voisine de Saint-Jean-de-Beauregard, au sein desquels sont exclus tous les installations,ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

des espaces boisés et les espaces naturel, ainsi que les lisières, présents au nord et au Sud de la commune, en lien avec la commune voisine d'Orsay. Les installations et ouvrages doivent avoir un impact limité sur ces espaces.

des espaces verts et de loisirs correspondants au parc nord, au parc urbain et au Parc Sud, entre le centre et le sud du territoire communal. Le parc Nord s'inscrit par ailleurs comme élément d'une liaison verte (continuité écologique) allant de Gometz-le-Chatel, Bures-sur-Yvette, vers les Ulis et Orsay.

d) Les orientations du SDRIF en matière de consommation de l'espace

La Région Ile-de-France a produit des fiches issues de réflexions menées notamment pour expliciter certaines orientations réglementaires du SDRIF. Les citations présentées entre guillemets ci-après sont extraites de ces fiches, téléchargeables sous le lien suivant : http://espaceprojets.iledefrance.fr/jahia/Jahia/SDRIF/site/projets/op/edit/pid/6415.

Le SDRIF autorise une consommation d'espace sur la période allant de 2013 (date d'approbation du SDRIF) à 2030 (horizon indiqué par le SDRIF). Pour identifier l'affectation des sols on se réfère donc à la date de 2013. On s'appuie sur le mode d'occupation des sols établi en 2012 par l'IAURIF, en y apportant une vérification avec des visites sur site et des photos aériennes.

Enfin, on s'appuie également sur le référentiel territorial établi par l'IAURIF pour vérifier la validité de la qualification de l'espace effectuée. On se réfère pour cela à la superficie de l'espace urbanisé au sens strict et au sens large évaluée sur ce référentiel territorial. Le référentiel est consultable à l'adresse suivante : http://refter.iau-idf.fr/donnees.

La consommation d'espaces au sens du SDRIF :

Les fiches de la Région précisent que : « Les extensions urbaines qui seront entreprises par les collectivités à l'horizon 2030 dans la limite des capacités offertes par le SDRIF représentent une consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, qui doit être la plus faible possible. »

Ainsi, le PLU permet une consommation d'espaces lorsqu'il permet de constituer un espace urbanisé tel que décrit dans le SDRIF sur des espace agricoles, boisés ou naturels.

Par opposition aux espaces agricoles, boisés ou naturels, les espaces urbanisés sont décrit ci-après.

« Les espaces urbanisés « au sens large » sont constitués :

- des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements ;
- des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.

Les nouveaux espaces dédiés à ces types d'occupation du sol constituent des extensions urbaines. La collectivité peut les planifier en compatibilité avec les volumes d'extension et les règles de localisation indiqués par les orientations réglementaires du SDRIF. »

La définition reprise ci-après des espaces urbanisés au sens strict apporte des précisions sur la définition d'espaces urbanisés au sens large :

« Comment appréhender les espaces urbanisés « au sens strict » ?

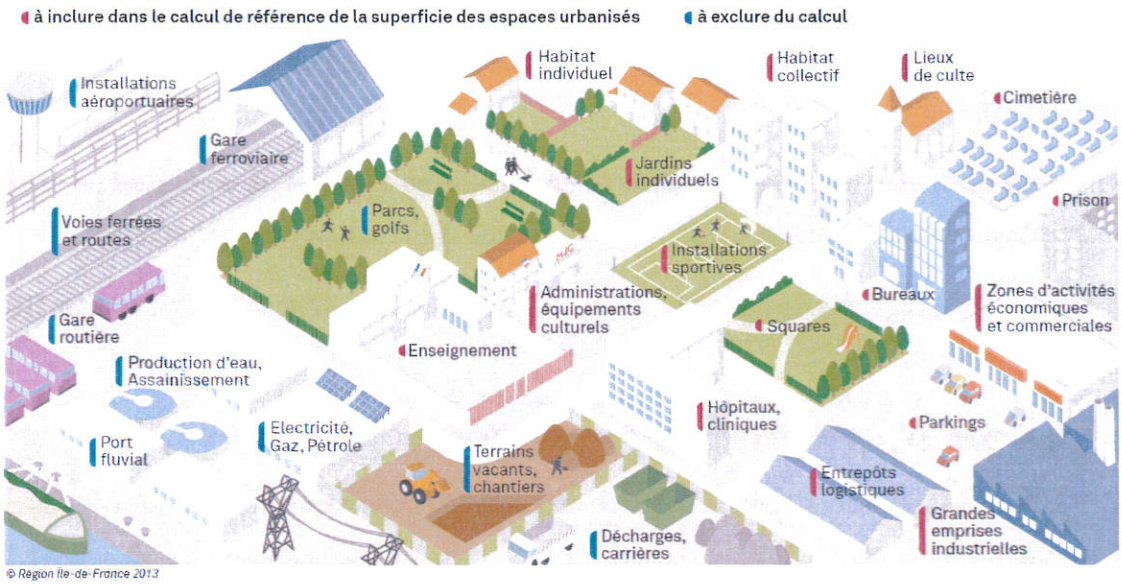
Pour une approche plus qualitative des espaces urbanisés, on distingue une notion spécifique d'espaces urbanisés « au sens strict » qui est définie en retranchant aux espaces urbanisés « au sens large » les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national, principalement constitués de :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.). »

Les affectations mentionnées aux deux derniers paragraphes constituent des espaces urbanisés au sens large.

Ces définitions sont complétées par un schéma :

Les espaces urbanisés



Au regard de ces précisions on peut qualifier l'ensemble des postes du MOS :

- soit d'espace agricole, boisé ou naturel,
- soit d'espace urbanisé.

Qualification des 81 affectations du sol identifiées par le MOS 2012 :

N° du poste	Dénomination	Qualification de l'espace
1	Bois ou forêts	agricole, boisé ou naturel
2	Coupes ou clairières en forêts	agricole, boisé ou naturel
3	Peupleraies	agricole, boisé ou naturel
4	Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée	agricole, boisé ou naturel
5	Berges	agricole, boisé ou naturel
6	Terres labourées	agricole, boisé ou naturel
7	Prairies	agricole, boisé ou naturel
8	Vergers, pépinières	agricole, boisé ou naturel
9	Maraîchage, horticulture	agricole, boisé ou naturel
10	Cultures intensives sous serres	agricole, boisé ou naturel
11	Eau fermée (étangs, lacs...)	agricole, boisé ou naturel
12	Cours d'eau	agricole, boisé ou naturel
13	Parcs ou jardins	urbanisé
14	Jardins familiaux	urbanisé
15	Jardins de l'habitat individuel	urbanisé
16	Jardins de l'habitat rural	urbanisé
17	Jardins de l'habitat continu bas	urbanisé
18	Terrains de sport en plein air	urbanisé
19	Tennis découverts	urbanisé
20	Baignades	urbanisé
21	Parcs d'évolution d'équipements sportifs	urbanisé
22	Golfs	urbanisé

23	Hippodromes	urbanisé
24	Camping, caravaning	urbanisé
25	Parcs liés aux activités de loisirs sauf parcs de châteaux	urbanisé
26	Cimetières	urbanisé
27	Surfaces engazonnées avec ou sans arbustes	urbanisé
28	Terrains vacants	urbanisé
29	Habitat individuel	urbanisé
30	Ensembles d'habitat individuel identique	urbanisé
31	Habitat rural	urbanisé
32	Habitat continu bas	urbanisé
33	Habitat collectif continu haut	urbanisé
34	Habitat collectif discontinu	urbanisé
35	Prisons	urbanisé
36	Habitat autre	urbanisé
37	Production d'eau	urbanisé
38	Assainissement	urbanisé
39	Electricité	urbanisé
40	Gaz	urbanisé
41	Pétrole	urbanisé
42	Infrastructures autres	urbanisé
43	Activités en tissu urbain mixte	urbanisé
44	Grandes emprises industrielles	urbanisé
45	Zones d'activités économiques	urbanisé
46	Entreposage à l'air libre	urbanisé
47	Entrepôts logistiques	urbanisé
48	Grandes surfaces commerciales	urbanisé
49	Autres commerces	urbanisé
50	Grands magasins	urbanisé
51	Stations-service	urbanisé
52	Bureaux	urbanisé
53	Installations sportives couvertes	urbanisé
54	Centres équestres	urbanisé
55	Piscines couvertes	urbanisé
56	Piscines en plein air	urbanisé
57	Autodromes	urbanisé
58	Enseignement de premier degré	urbanisé
59	Enseignement secondaire	urbanisé
60	Enseignement supérieur	urbanisé
61	Enseignement autre	urbanisé
62	Hôpitaux, cliniques	urbanisé
63	Autres équipements de santé	urbanisé
64	Grands centres de congrès et d'exposition	urbanisé
65	Equipements culturels et de loisirs	urbanisé
66	Sièges d'administrations territoriales	urbanisé
67	Equipements de missions de sécurité civile	urbanisé
68	Equipements d'accès au public limité	urbanisé
69	Mairies	urbanisé
70	Marchés permanents	urbanisé
71	Lieux de culte	urbanisé
72	Autres équipements de proximité	urbanisé
73	Emprises de transport ferré	urbanisé
74	Voies de plus de 25 m d'emprise	urbanisé
75	Parkings de surface	urbanisé
76	Parkings en étages	urbanisé
77	Gares routières, dépôts de bus	urbanisé
78	Installations aéroportuaires	urbanisé
79	Extraction de matériaux	urbanisé

80	Décharges	urbanisé
81	Chantiers	urbanisé

Pour déterminer si le PLU permet une consommation d'espace, on identifiera donc les affectations qualifiées d'agricoles, boisées ou naturelles aux Ulis, puis on déterminera si les dispositions du PLU y autorisent la constitution d'un espace urbanisé au sens du SDRIF.

Figurés des espaces agricoles, boisés ou naturels au MOS :

N° du poste	Dénomination	Qualification de l'espace	Figuré au MOS
1	Bois ou forêts	agricole, boisé ou naturel	
2	Coupes ou clairières en forêts	agricole, boisé ou naturel	
3	Peupleraies	agricole, boisé ou naturel	
4	Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée	agricole, boisé ou naturel	
5	Berges	agricole, boisé ou naturel	
6	Terres labourées	agricole, boisé ou naturel	
7	Prairies	agricole, boisé ou naturel	
8	Vergers, pépinières	agricole, boisé ou naturel	
9	Maraîchage, horticulture	agricole, boisé ou naturel	
10	Cultures intensives sous serres	agricole, boisé ou naturel	
11	Eau fermée (étangs, lacs...)	agricole, boisé ou naturel	
12	Cours d'eau	agricole, boisé ou naturel	

NB : la consommation d'espace entendue dans le PADD comprend les espaces non bâtis, pouvant être construits et situés en dehors de l'espace actuellement urbanisé. Cette définition est donc plus large que la définition du SDRIF.

2. La compatibilité du PLU avec le SDRIF

L'AUGMENTATION DE LA DENSITE

Aucun espace urbanisé de la Ville des Ulis ne se situe à moins de 700 mètres des gares RER de Bures-sur-Yvette et Orsay. La desserte des gares par les transports en commun se concentre sur les heures de journée.

De plus la partie résidentielle des Ulis est déjà particulièrement dense. En effet, en 2012 le référentiel territorial établi par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Île-de-France recense une densité des espaces d'habitat de 90.60 logements / hectares aux Ulis.

L'espace d'habitat comporte les espaces d'habitats individuels et collectifs et les jardins individuels.

À l'échelle de l'Île-de-France, cette densité est de 40.3 logements / ha. Le SDRIF mentionne qu'à l'échelle régionale, l'ambition de densification devrait se traduire à l'horizon 2030 par une augmentation moyenne de la densité des espaces d'habitats déjà urbanisés qui passerait :

- de 70 à 79 logements/ha dans les quartiers de gare bien desservis par les réseaux de transports collectifs
- de 18 à 21 logements/ha dans les tissus urbains plus diffus

Or, les Ulis, qui présente une densité de 90,6 logements/ha ne dispose pas d'équipements de transports lourds. La ligne du RER B dessert les communes d'Orsay et de Bures-sur-Yvette au Nord mais pas directement les Ulis.

La densité d'habitat aux Ulis est donc nettement supérieure aux objectifs posés de manière générale par le SDRIF pour les espaces bien desservis par les transports en commun. Pour autant ces équipements sont encore insuffisants aux Ulis.

Pour cette raison, l'objectif d'augmentation des densités humaine et d'habitat est de +10% à l'horizon 2030.

CALCUL DE L'OBEJCTIF D'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ D'HABITAT

Nombre de logements en 2013 *Hypothèse de 76 logements construits en 2012 et 2013*	9 955
Superficie de l'espace d'habitat en 2013 *Référentiel territorial de l'IAURIF*	107
Densité d'habitat de référence en 2013 *(=nombre de logements / hectare)* *Référentiel territorial de l'IAURIF*	92
Densité de l'espace d'habitat de référence en 2013 augmentée de 10% *(=nombre de logements / hectare)*	102
Logements devant pouvoir être accueillis dans l'espace urbanisé en 2030	10 951
Nombre de logements à créer pour l'augmentation de la densité d'habitat dans l'espace urbanisé de référence entre 2013 et 2030	**996**

Sur la période 2014-2030 le potentiel de logements constructible en application des règles du PLU après révision sont de :

- 774 pour les logements construits ou programmés entre 2015 et 2030,
- 303 pour les projets connus et réalisable à l'horizon 2030.

Soit un total de 1 077 logements constructibles.

CALCUL DE L'OBJECTIF D'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ HUMAINE

Nombre d'habitants en 2013 *(hypothèse retenue : effectif équivalent à la population municipale au recensement de 2012)*	24 783
Nombre d'emplois en 2013 *(hypothèse retenue : nombre d'emploi identique au recensement 2012)*	18 342
Total habitants + emplois en 2013	**43 125**
Surface de l'espace urbanisé en 2013 (en hectares)	**316**
Densité de référence en 2013 *(= habitants + emplois / hectare)*	136
Densité de référence de 2013 augmentée de 10% = objectif du SDRIF pour 2030 *(= habitants + emplois / hectare)*	150
Surface de l'espace urbanisé en 2030	316
Habitant et/ou emplois dans l'espace urbanisé en 2030	**47438**
Population / emplois supplémentaire estimée à l'horizon 2030	**4 313**

Le SDRIF ne précise pas si l'accueil de 4 313 habitants ou emplois doit porter sur la population ou sur l'emploi.

La Ville a retenu pour objectif démographique une augmentation de 1 700 habitants à l'horizon 2030.

Le nombre d'emplois qu'il est possible de créer sur l'espace actuellement urbanisé est de 2 700.

Soit un total de 4 400 emplois ou habitants pouvant être accueillis à l'horizon 2030.

LES SECTEURS A FORT POTENTIEL DE DENSIFICATION

- Sur le centre-ville :

Les règles de constructions établies sur le centre-ville sont très souples. Ainsi, le potentiel de construction permis par le PLU sur la partie résidentielle des Ulis est de 3 618 logements.

On sait toutefois que la Ville possède la majeure partie des espaces non bâtis. Aussi, il est probable que le nombre de logements construits à l'horizon 2030 soit de 1 100 environ.

Sur ces secteurs, l'augmentation du nombre de logements est quasi-exclusivement permise par une augmentation de la hauteur des bâtiments : il n'y a donc pas de consommation d'espace. Quant au projet de création de 350 logements sur le terrain du Gard, il prend place sur des terrains identifiés au MOS comme terrains vacants à l'intérieur de la trame bâtie et infrastructures de type usines, centrales... ; il ne s'agit pas ici non plus d'une consommation d'espace.

- Sur Courtabœuf :

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est augmentée de 16 et 20 mètres à 26 mètres.

De plus, le C.O.S. est supprimé. Ces évolutions permettent d'évaluer à 2 133 le nombre d'emplois qui pourra y être créé.

La zone d'activités de Courtabœuf ne comprend pas d'espace agricole, boisé ou naturel au sens du SDRIF. Son développement, qui s'effectuera sur des terrains vacants et par des augmentations de hauteur des bâtiments existants, n'engendrera donc pas de consommation d'espace.

LES SECTEURS D'URBANISATION PREFERENTIELLE

La création de nouvelles zones d'activités économiques est nécessaire pour améliorer l'accès des Ulissiens à l'emploi et maintenir Courtabœuf comme secteur d'implantation d'activités complémentaire avec le plateau de Saclay.

Trois pastilles d'urbanisation préférentielle figurées au SDRIF :

- **Deux sur le site de l'Orme à Moineaux**, soit un potentiel de 50 ha : sur ce site la consommation d'espace est de 16 ha en zone AUi et 1 ha sur la route menant au cimetière, auquel s'ajoute 0,8 ha destiné à l'accueil d'équipement.
  Notons que le site de l'Orme à Moineaux, bien qu'actuellement cultivé, n'est pas un espace destiné à l'agriculture ; il s'agit d'une réserve foncière pour l'agrandissement du cimetière.

De plus, des lignes électriques à haute tension passent sur ce site : celles-ci sont prises en compte par le projet (voir précisions sur les servitudes en annexe). Le règlement indique que les opérations de maintenance et les travaux de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ne sont pas réglementés (articles 2 et 10).

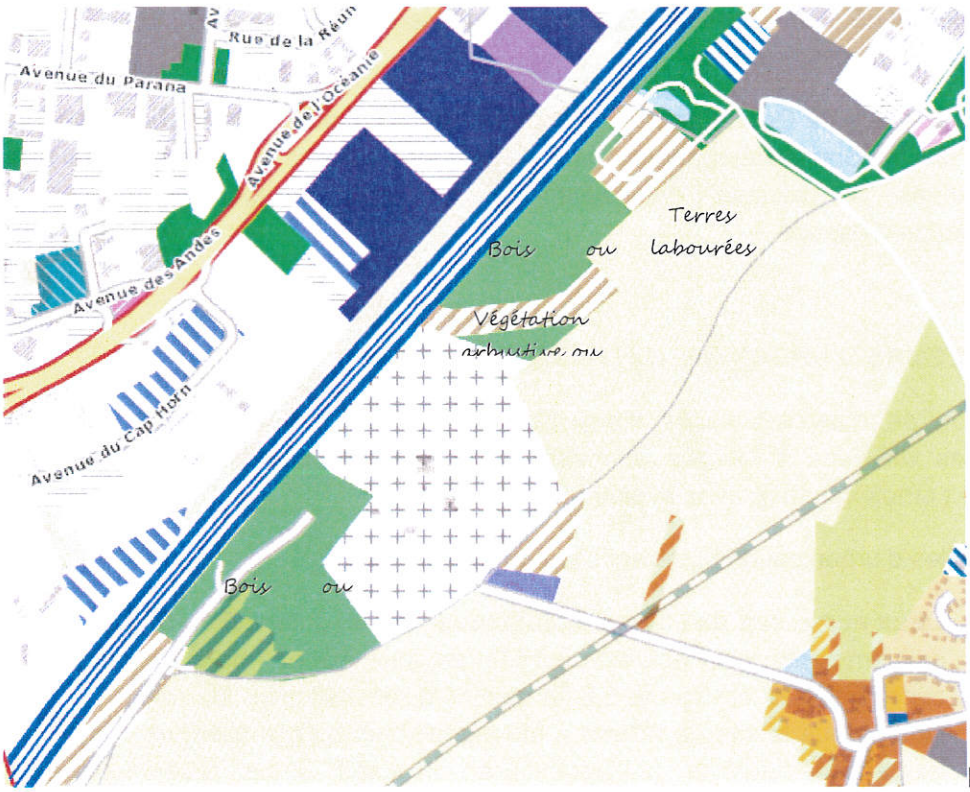
La zone AUi au Nord de l'OAP constituera une consommation d'espace au sens du SDRIF de 15,3 ha, répartis comme suit :

- 10,6 ha de terres labourées (bien que constituant une réserve foncière d'agrandissement du cimetière, l'occupation des sols actuelle implique leur classement par le MOS en terres agricoles)
- 3,7 ha de bois ou forêts
- 1 ha d'espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée.

L'espace végétalisé prévu entre la zone AUi et l'autoroute, sur une largeur d'environ 50 m, est inclus dans cette consommation d'espace puisqu'il pourra être considéré comme parc ou jardin.

Au Sud de l'OAP, sur la zone UNb, sera créé un secteur artisanal sur un espace de bois ou forêt : cela représente une consommation d'espace de 0,9 ha. Au sein de la même zone, le secteur d'équipement prend place sur les terrains du cimetière et le reste de la zone est classé en plantations à conserver, conforter ou réaliser : il n'y a donc pas ici de consommation d'espace.

Au total, l'OAP de l'Orme à Moineaux consomme donc, au sens du SDRIF, 16,2 ha.



MOS

La densité prévue sur la zone AUi est celle autorisée en zone UIa.

- **Une sur le Parc Sud**, soit un potentiel de 25 ha : la superficie de la zone IIAU toutefois est considérablement diminuée pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec le SDRIF. La superficie de la zone de 40 ha initialement est réduite à 25 ha par la présente révision.

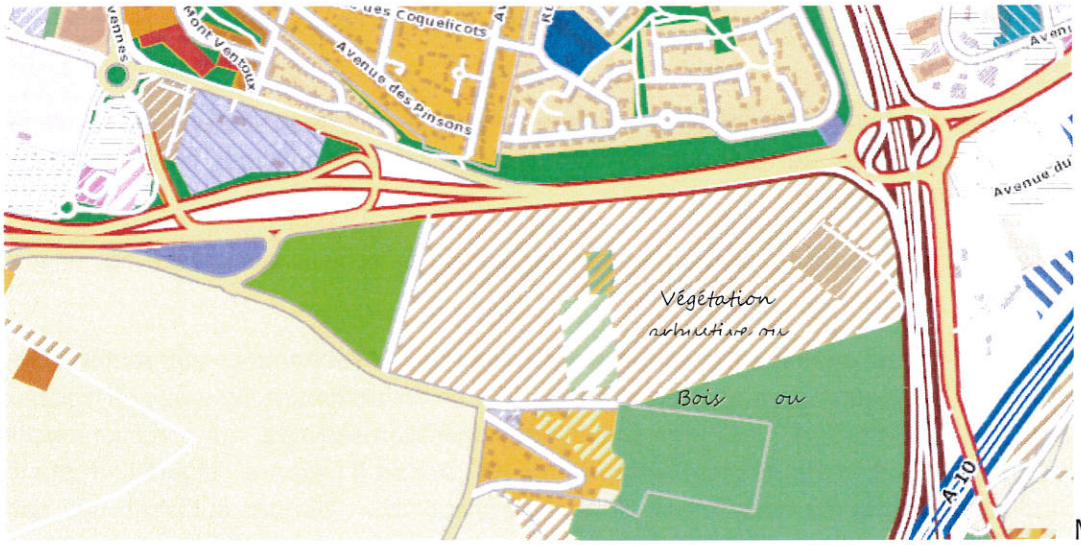
Sur le parc Sud est prévue une zone IIAU d'urbanisation future et de jardins familiaux sous réserve d'une adaptation du PLU ainsi qu'une zone Na destinée au déplacement des jardins familiaux et aux aménagements du ring. Ces zones prennent place sur des terrains de type :

- Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée : 24,2 ha
- Bois ou forêts : 1,1 ha.

Ils englobent également des espaces déjà urbanisés (installations sportives et terrains vacants).

L'espace végétalisé prévu entre la zone IIAU et la départementale, sur une largeur d'environ 30 m, est inclus dans cette consommation d'espace puisqu'il pourra être considéré comme parc ou jardin.

Au total, l'OAP du Parc Sud consomme donc, au sens du SDRIF, 25,3 ha.



MOS

LES ESPACES VERTS ET DE LOISIRS CORRESPONDANT AU PARC NORD, AU PARC URBAIN ET AU PARC SUD

- Le parc Nord :

Il est maintenu entièrement en zone N.

- Le Parc urbain :

Une superficie de 1.1 ha est classée en zone UIb pour permettre l'extension du centre commercial Ulis 2. Cette superficie représente 1.9% de la superficie initiale du site.

Cette diminution n'affecte donc pas la fonctionnalité de loisir du site. Elle est compensée en zone N sur le Parc sud. En effet sur ce site la zone N gagne 9,5 ha. En effet une partie du site est classé en Na pour permettre le déplacement des jardins familiaux et une partie est classée en zone N pour assurer la préservation des boisements.

L'extension du centre commercial ne constitue pas une consommation d'espace au sens du SDRIF, puisque le terrain sur lequel ce projet prend place est classé par le MOS en parcs ou jardins, qui sont des espaces considérés comme déjà urbanisés.

- Le Parc Sud :

Sur le Parc sud, sont identifiés des espaces verts et de loisirs :

- Les jardins familiaux, d'une superficie de 4.3 ha
- Les équipements de sport : un stade et des courts de tennis couverts

Des espaces verts, constitués de taillis entourent les équipements sportifs. Ces espaces sont impraticables et des battues sont organisées pour maîtriser le nombre de sangliers, ils ne constituent donc pas des espaces de loisirs.

Les OAP applicables sur ce site, présentée ci-après permettant la protection des fonctionnalités des espaces verts et de loisirs.

Ces orientations permettent aussi de compenser la réduction de l'espace vert et de loisir du parc urbain.

Les équipements sportifs doivent être maintenus ou déplacés : ils sont identifiés au plan de zonage et au règlement du PLU comme bâtiment remarquable pour des motifs culturels à préserver ou à déplacer.

Les jardins familiaux sont recréés : un sous-secteur de la zone N est créé à cet effet : le secteur Na.

Sur ce secteur Na est également prévu le réaménagement de l'échangeur autoroutier du ring des Ulis avec la création de nouvelles bretelles. Ce projet permettra de créer un accès au site de l'OAP du Parc Sud. Cela sera la première opération réalisée, qui conditionnera les possibilités de déplacement des jardins familiaux, par rapport à l'espace disponible restant et aux conditions de sécurité notamment. Si l'espace disponible n'est pas suffisant, une partie de la zone IIAU accueillera également des jardins ; l'ensemble des jardins sera recréé d'un seul tenant.

Cette OAP permet aussi de compenser l'impact prévisible de l'aménagement de la zone :

- en imposant soit la préservation des espaces humides ou soit la création d'un système hydraulique équivalent,
- en imposant de créer une bande végétale tout autour du site appelé à être urbanisé afin d'assurer une continuité.

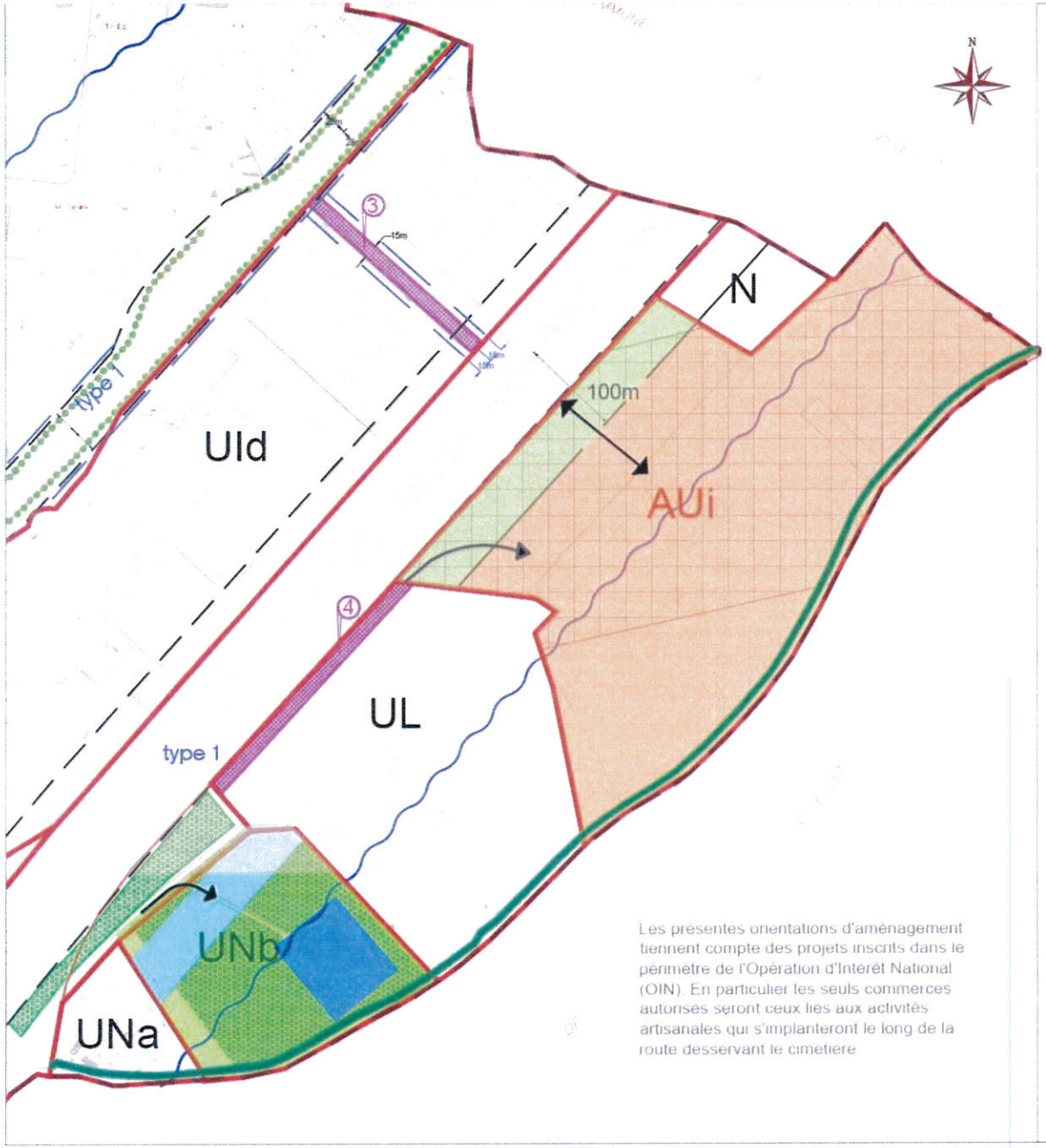
LE FRONT URBAIN D'INTERET REGIONAL

Il suit la limite communale : la Commune n'aura donc pas la possibilité d'autoriser l'urbanisation au-delà de ce front urbain.

La transition entre les espaces appelés à être urbanisés et les espaces naturels protégés par le front urbain est assurée par l'obligation inscrite aux OAP de maintenir une bande végétalisée avec une haie. En plus de permettre le déplacement de la petite faune, cette bande végétale s'inscrira en complémentarité avec les espaces boisés préservés dans le cadre du projet triangle vert engagé sur les Communes limitrophes.

Cette bande apparaît en vert le long de la limite communale sur l'OAP du Parc Sud et sur l'OAP de l'Orme à Moineaux.

Il s'agit d'un espace végétalisé de 5 m de largeur minimum comprenant une haie, situé le long de la route de la Folie Bessin au Sud du Parc Sud et le long de la limite communale à l'Est de l'OAP de l'Orme à Moineaux.



Les présentes orientations d'aménagement tiennent compte des projets inscrits dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN). En particulier les seuls commerces autorisés seront ceux liés aux activités artisanales qui s'implanteront le long de la route desservant le cimetière

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

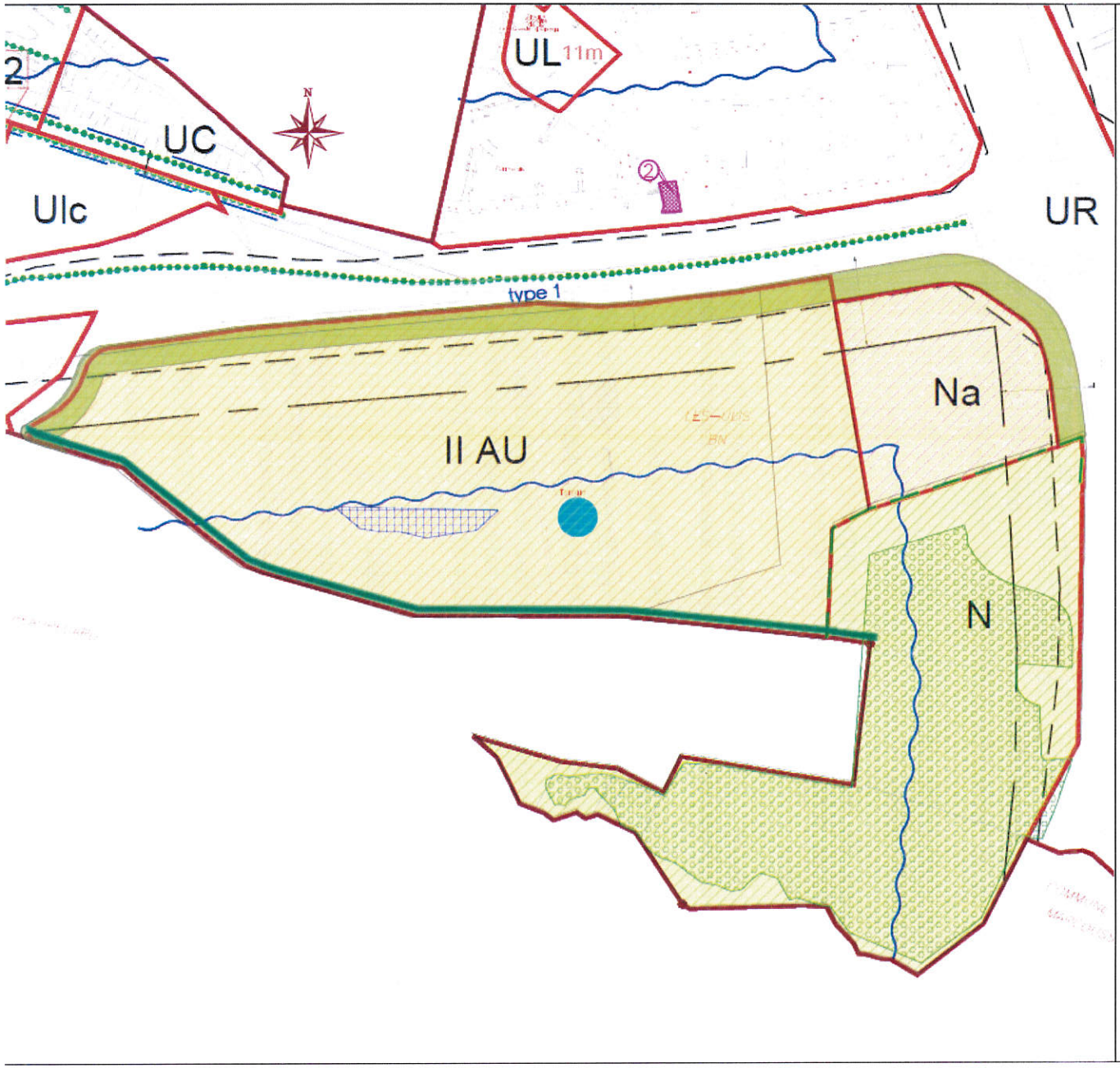
Site de l'Orme à Moineaux

LEGENDE

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
(schéma de principe)

- Secteur sur lequel porte l'orientation d'aménagement
- Secteur à vocation d'activités, les commerces sont interdits
- Secteur à vocation d'activités exclusivement
  - D'artisanat
  - De commerce, sous réserve d'être liée aux activités artisanales
- Secteur à vocation d'équipements
- Espace végétalisé, pouvant être interrompu de voie
- Espace végétalisé de 5 m de largeur minimale avec haie, le long de la limite communale
- Desserte, voie de principe
- Limite communale
- Plantations à conserver, à conforter ou à réaliser
- Périmètre de la servitude I4 relative à l'établissement des canalisations électriques
- Emplacement réservé

0 100 200 300



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Site Parc Sud

L'ouverture à l'urbanisation de la zone ne pourra être autorisée qu'après une adaptation du PLU

LÉGENDE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
(schéma de principe)

- Espace végétalisé sur une largeur de 30 m, pouvant être interrompu par des voies de desserte
- Espace végétalisé de 5 m de largeur minimale avec haie, le long de la route de la Folie Bessin
- Dépression humide à préserver ou à compenser par un système hydraulique équivalent
- Equipement à préserver ou à déplacer
- Limite communale

VOCATION DU SITE AU PLAN DE ZONAGE

- Espace naturel
- Secteur d'urbanisation future et de jardins familiaux sous réserve d'une adaptation du PLU
- Secteur destiné au déplacement des jardins familiaux et à la création d'aménagements du ring

L'aménagement final du Parc Sud devra comporter 4,3 ha affectés à des jardins familiaux. L'ensemble de ces jardins sera recréé d'un seul tenant.

0 100 200 300

LES ESPACES BOISES ET LES ESPACES NATUREL, AINSI QUE LES LISIERES, PRESENTS AU NORD ET AU SUD DE LA COMMUNE

L'ensemble des espaces boisés repérés au SDRIF sont classés en zone N et en espaces boisé classé.

Les lisières sont inscrites au plan de zonage et le règlement y interdit toute construction.

C. Compatibilité avec le PDUIF

Le nouveau plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014 à la suite de la mise en révision de celui du 15 décembre 2000.

Le plan de déplacements urbains de la région Île-de-France a pour objectif de définir les principes d'organisation des déplacements de personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

Stationnement vélos :

Dispositions du PDU : « Les normes proposées sont minimales, il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes.

• 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* : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

• Activités, commerces de plus de 500 m² de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.

• Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

Stationnement véhicule pour les logements :

La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra 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.

Taux de motorisation des ménages : (5194+(2020*2,2)) / 9 304 = 1,03

Nombre maximum de place pouvant être imposé au minimum par le PLU : 1,03 x 1,5 = 1,55

Possibilité d'imposer un minimum de 1,5 places par logements.

Stationnement véhicule pour les bureaux :

- Il ne pourra être construit plus de : 1 place pour 45 m² de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante
- Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte TC structurante, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m² de SdP

Equipement automobile des ménages

Type de territoire et nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés :

Paris 2,1

Cœur de métropole 2,1

Agglomération centrale 2,2

Agglomérations des pôles de centralité 2,2

Bourgs, villages et hameaux 2,3

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

	2012	%	2007	%
Ensemble	9 304	100,0	9 065	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	6 791	73,0	6 808	75,1
Au moins une voiture	7 214	77,5	7 144	78,8
1 voiture	5 194	55,8	5 048	55,7
2 voitures ou plus	2 020	21,7	2 096	23,1

Le règlement a suivi dans ses prescriptions à l'article 12 de chaque zone ces dispositions.

D. Compatibilité avec le PLH

Un programme local de l'habitat (PLH) est en cours d'élaboration par la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay, dont la commune des Ulis fait partie. Le PLU devra intégrer dans un rapport de compatibilité les orientations et le programme d'actions définis par le PLH, une fois ce dernier approuvé.

Le bassin « Arpajon-Limours-Massy-Les Ulis auquel la commune appartient s'est vu définir un objectif annuel de production de 5 051 logements par an. La mise en œuvre opérationnelle dans les documents de programmation et de planification locaux de cette première répartition a nécessité une seconde territorialisation plus fine par intercommunalité notifiée à l'intercommunalité par le préfet de l'Essonne le 29 août 2012 . Celle-ci s'est appuyée sur les indicateurs cités précédemment tout en prenant en compte les spécificités locales.

La TOL a ensuite été déclinée pour les communes du CDT. L'objectif pour les Ulis est de 1 000 logements à horizon 10 ans.

Le potentiel de 1 077 logements constructibles à l'horizon 2030 est cohérent avec cet objectif.

E. Compatibilité avec le Contrat de Développement Territorial (CDT) Paris-Saclay Territoire Sud

Les CDT sont mis en place dans le cadre du projet du Grand Paris, qui vise à renforcer le dynamisme et l'attractivité au plan mondial de la région capitale, avec, sur la base d'une stratégie de développement urbain durable, une logique de partenariat entre les acteurs institutionnels, sociaux et économiques. Ils engagent un partenariat opérationnel, sur une durée de 15 ans, entre l'Etat et les collectivités locales, pour favoriser le développement des secteurs desservis par le réseau Grand Paris Express. Il définissent « les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique, sportif

et culturel, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages et des ressources naturelles ».

Le CDT Paris-Saclay Territoire Sud couvre le territoire des 7 communes suivantes, qui appartiennent à la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS), directement concernées par les différents projets et opérations développés par la suite :

- Bures-sur-Yvette
- Gif-sur-Yvette
- Orsay
- Palaiseau
- Saclay
- Saint-Aubin
- Les Ulis

Le projet du CDT est d'abord à caractère scientifique et industriel. Il s'agit d'activer le potentiel de croissance économique du territoire en s'appuyant sur une stratégie d'innovation ouverte qui mobilise l'excellence académique de l'Université Paris-Saclay et des outils de transfert de technologie adaptés. Le cluster scientifique et technologique du plateau de Saclay est un puissant outil de création d'entreprises et d'emplois, mettant notamment à profit le large potentiel de parc d'activités de Courtabœuf, sur la commune des Ulis.

Le projet, au service des habitants, implique au préalable d'améliorer l'accessibilité et la desserte du site par les lignes de transport en commun (réalisation de lignes de bus en site propre, mise à niveau du RER B, construction de la ligne 18 du Grand Paris Express) et de développer un système complet de mobilités douces et de liaisons plateaux – vallée. Il s'agit de connecter les villes et quartiers entre eux.

Le projet implique également des espaces paysagers articulés avec l'activité agricole. En mettant en valeur et intégrant au cluster les ressources naturelles et agricoles locales, le projet vise à bâtir un éco-territoire exemplaire. Les aménagements, s'appuyant sur les principes de sobriété énergétique et de faible empreinte écologique, doivent contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des habitants et usagers et à l'image et au rayonnement international du cluster.

Les priorités du CDT sont :

- Priorité A : Accompagner la montée en puissance scientifique et économique de Paris-Saclay comme un pôle d'innovation de rang mondial
- Priorité B : L'habitat, un développement équilibré et conjoint avec celui de l'emploi et la présence étudiante
- Priorité C : Assurer un déploiement cohérent et progressif des infrastructures de mobilités et des opérations d'aménagement sur le territoire

- Priorité D : Créer un éco-territoire au bénéfice de la qualité de vie de l'ensemble des usagers du territoire
- Priorité E : Veiller à l'équilibre et l'intégration entre les dimensions universitaire, industrielle et territoriale du projet

Le territoire des Ulis est spécifiquement concerné par les projets suivants :

- Aménagement des lisières et mise en réseau des espaces ouverts par un système de parcs
- Requalification du RER B Sud
- TCSP Massy – Courtabœuf – Les Ulis
- TCSP Nord-Sud N118 : Les Ulis – Courtabœuf-plateau de Saclay – Vélizy – Pont de Sèvres
- Mobilités innovantes pour les liaisons plateau – vallée : téléphérique, escaliers mécaniques
- Information voyageur et offre de mobilité partagée : covoiturage, auto-partage et vélo-partage, etc.
- Programme de développement des circulations douces et stationnement vélo
- Réaménagement des accès au parc d'activités de Courtabœuf (rond-point de Mondétour et ring des Ulis)
- Réseau Paris-Saclay : le numérique au service de la ville intelligente et de l'innovation ouverte
- Gestion des ressources et déchets du territoire : l'économie circulaire
- Création d'un éco quartier aux Ulis
- Stratégie économique et urbaine de développement de Courtabœuf – Les Ulis
- Requalification de la zone d'activités de Courtabœuf – Projet de CPRD
- Redynamisation du centre commercial des Ulis
- Valorisation des fermes emblématiques du territoire
- Développement des filières courtes
- Station Trail
- EHPAD des Ulis
- Maison intercommunale de l'emploi
  Des projets de création d'un lycée international, d'un centre de formation de gymnastique, d'une maison pluridisciplinaire de santé, dont pourra bénéficier l'ensemble du territoire existent également.

Compatibilité du projet des Ulis :

Priorité A : La ville des Ulis a pour projet de développer les activités économiques sur le parc d'activités de Courtabœuf, composante essentielle du pôle scientifique et technologique de Paris-Saclay, en permettant son extension notamment au niveau de l'OAP de l'Orme à Moineaux. Cela traduit l'orientation du PADD visant à renforcer l'attractivité économique du territoire.

Priorité B : Le développement de l'emploi permis non seulement par ce développement mais aussi par le développement du centre commercial Ulis 2 s'accompagnera de la création de plus de 1 000 logements, afin d'accompagner l'augmentation démographique attendue. Le PADD affiche une volonté de favoriser la mixité sociale et générationnelle et d'organiser le

parcours résidentiel en conséquence, ce qui implique la construction de logements adaptés aux besoins de tous.

Priorité C : Le PADD affiche pour objectif d'améliorer l'accessibilité du territoire afin de renforcer son attractivité notamment économique. Le ring des Ulis, échangeur autoroutier très emprunté, sera ainsi réaménagé. Deux projets de développement des transports en commun sont également en cours de réflexion, consistant en la mise en place de lignes de bus en site propre reliant le centre commercial à l'autoroute et à la gare RER de Bures-sur-Yvette.

Priorité D : L'axe 3 du PADD présente l'ambition de la commune de préserver et valoriser les composantes du cadre de vie des Ulis, ce qui passe notamment par la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager. Le PLU classe ainsi les zones naturelles de la commune en zone N du PLU et les boisements importants en EBC et les nombreux espaces verts urbains du territoire sont préservés par le projet, qui permet également l'aménagement de ces espaces pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation douce et de développement économique. Pour ce qui concerne les projets urbains, le PADD a pour orientation de promouvoir leur qualité environnementale, ce qui passe par le développement de constructions plus économes en énergie.

Priorité E : Les différentes vocations de développement des activités économiques, de l'habitat, des transports en commun et réseaux de liaisons douces vise à favoriser l'intégration de ces différentes composantes à l'échelle de la ville mais également du plateau de Saclay (liens vers l'université Paris Saclay notamment).

Concernant le projet d'écoquartier des Ulis, celui-ci devait prendre la place du centre commercial Ulis 2, ce dernier étant déplacé au niveau du Parc Sud. Ce projet a été abandonné car le centre commercial, aujourd'hui accessible à pied, n'aurait plus été accessible qu'en voiture (le TSCP en projet devait le desservir mais n'en est toujours qu'à un stade de réflexion). De plus, cela aurait représenté une consommation d'espace importante sur le Parc Sud.

F. Compatibilité avec l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris Saclay

L'OIN Paris Saclay a été créée en mars 2009 afin de mettre en œuvre le projet de développement d'un cluster scientifique et technologique de rang mondial sur le plateau de Saclay. Pôle majeur d'activités industrielles et de la recherche, il rassemble des universités tournées vers la recherche fondamentale, de grandes écoles d'ingénieurs et de management, des organismes de recherche nationaux et des centres privés de recherche & développement. Il regroupe 49 communes des Yvelines et de l'Essonne.

Le projet des Ulis vise au développement économique du parc d'activités de Courtaboeuf, qui est une composante essentielle du cluster scientifique et technologique du plateau de Saclay. Sur la partie Est de la commune, les activités économiques pourront ainsi se développer, le règlement permettant une augmentation de la hauteur des bâtiments. Le parc sera étendu sur le site de l'OAP de l'Orme à Moineaux, qui a également vocation à accueillir des activités.

G. La compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La planification dans le domaine de l'eau est encadrée par la DCE (Directive Cadre sur l'Eau) du 23 octobre 2000, transposée en droit français par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, et le code de l'environnement. Elle s'applique au travers des SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et de leur programme d'actions. Les Ulis est concerné par le SDAGE Seine Normandie 2016-2021, adopté le 5 novembre 2015 par le comité de bassin et applicable depuis le 1er janvier 2016. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ce document et ne présenter aucunes dispositions allant à l'encontre des objectifs poursuivis par le SDAGE.

Avec ce nouveau plan de gestion, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau pour le bassin sont tracées : le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières, et 28% du bon état chimique pour les eaux souterraines.

Les 8 défis et les deux leviers du SDAGE Seine-Normandie sont les suivants :

- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral,
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Défi 7 : Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation,
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis,
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

La quasi-totalité du territoire des Ulis appartient au bassin versant de l'Yvette. Une partie des eaux pluviales, à l'est de l'A10, transite par le sous bassin versant du Rouillon, lequel se jette dans l'Yvette à Longjumeau. Une partie peu significative appartient au bassin versant de la Salmouille. Enfin, les eaux pluviales du sud de la commune (le centre commercial Ulis 2, la chaufferie, une partie de la résidence du Mont Ventoux et la Vaucouleurs) sont évacuées par canalisation vers le bassin de retenue du Parc Sud.

Le Rû du Rouillon est l'unique cours d'eau sur la commune. Il prend naissance dans la cour de la Ferme de Courtabœuf. Après la mise en place des canalisations d'évacuation des eaux du parc d'activités qui se jettent dedans, son cours a été enterré.

La commune est donc concernée par les dispositions du SDAGE Seine Normandie en vertu de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme. Le tableau présenté ci-après présente les principales dispositions du SDAGE Seine Normandie. Les orientations ne concernant pas la commune des Ulis n'apparaissent pas dans le tableau.

L'Assainissement des eaux usées et pluviales :

L'ensemble de la ville est couverte par un réseau d'assainissement collectif.

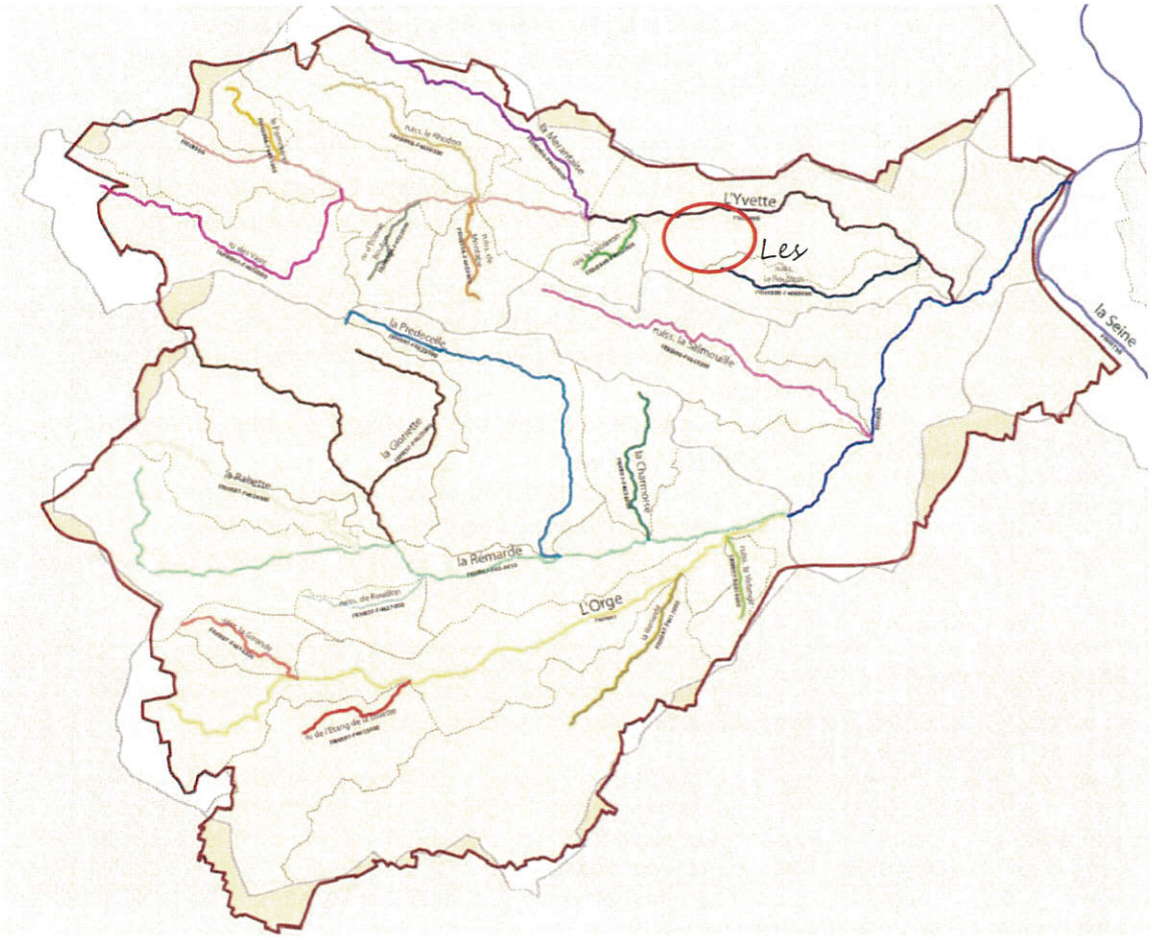
Orientation	Disposition	Mesure du PLU	Compatibilité
Orientation 1 Poursuivre la réduction des apports ponctuels de temps sec des matières polluantes classiques dans les milieux, tout en veillant à pérenniser la dépollution **existante**	Disposition 1.3 : Traiter et valoriser les boues des systèmes d'assainissement. Disposition 1.5 : Valoriser le potentiel écologique de l'assainissement. Disposition 1.7 : Améliorer la création de petites agglomérations d'assainissement et maîtriser les pollutions ponctuelles dispersées de l'assainissement non collectif.	L'article 4 précise les modalités d'urbanisation en matière de réseaux de manière à obliger au raccordement sur le réseau existant et ainsi éviter tout risque de rejet dans le milieu naturel. Il oblige un rejet des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement et avec des caractéristiques appropriées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Une unité de prétraitement des eaux industrielles particulières doit être installée. Les annexes sanitaires étudient la capacité des réseaux des futures zones d'urbanisation/densification afin de s'assurer d'une gestion adaptée des eaux usées. La capacité de la station d'épuration est également analysée. Sous réserve des extensions de réseau à réaliser, le réseau d'assainissement et la station d'épuration de Valenton seront donc en mesure de traiter les effluents de la commune des Ulis. Les boues de la station d'épuration sont valorisées selon 3 filières possibles : - Epandage agricole - Incinération, permettant de fournir de l'énergie aux besoins de l'usine elle-même - Sécage thermique permettant d'obtenir des granulés utilisés comme combustible ou engrais	**COMPATIBLE**
Orientation 2 Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain	Disposition 1.8 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme Disposition 1.9 : Réduire les volumes collectés par temps de pluie	L'article 4 prévoit des prescriptions visant à privilégier l'infiltration des eaux de pluie « à la source » c'est-à-dire à la parcelle et de limiter les apports sur le domaine public (débit de rejet maximum à 1.2l/sec/ha). Les eaux de pluie susceptibles d'être polluées doivent être traitées avant rejet dans le réseau. L'article 13 préconise une végétalisation des toitures plates ainsi qu'une perméabilité sur une profondeur minimale de 3 m pour les espaces verts de chaque zone. Cela permet d'infiltrer les eaux de pluie directement à l'endroit	**COMPATIBLE**

		où elles tombent et donc de ne pas surcharger les réseaux. L'article 13 préconise également, dans le but de « limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels que des noues ou bassins de rétention. »	
Orientation 4 Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques	Disposition 2.18 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements. Disposition 2.20 : Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques.	Les éléments boisés de la commune participent à la lutte contre le ruissellement. La majorité des boisements ont été identifiés par une trame de préservation des espaces boisés protégés Au niveau des deux OAP, qui prennent place sur des terrains aujourd'hui perméables (occupés par une végétation arborée et de friche), des bandes boisées sont prévues en périphérie afin de limiter le ruissellement qui sera augmenté par l'imperméabilisation des sols liés aux aménagements prévus. Sur l'OAP du Parc Sud, la dépression humide actuellement présente sera conservée ou compensée par un système hydraulique équivalent, permettant une bonne gestion des eaux pluviales.	**COMPATIBLE**
Orientation 7 Adapter les mesures administratives pour mettre en œuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression ou de réduction des rejets micropolluants pour atteindre le bon état des masses d'eau	Disposition 3.26 : Intégrer dans les documents professionnels les objectifs de réduction des micropolluants ainsi que les objectifs spécifiques des aires d'alimentation de captage et du littoral.	L'article 4 précise les modalités d'urbanisation en matière de réseaux de manière à obliger au raccordement sur le réseau d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes. Le projet communal vise à accroitre la population communale, il s'établit au regard des capacités du territoire à répondre aux besoins en eau potable des habitants futurs. Les annexes sanitaires étudient la capacité des réseaux des futures zones d'urbanisation/densification afin de s'assurer d'une gestion adaptée des eaux usées.	**COMPATIBLE**
Orientation 17 Protéger les captages d'eau de surface destinés à la	Disposition 5.59 : Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée	Il n'existe pas de captages protégés sur le territoire.	**COMPATIBLE**

consommation humaine contre les pollutions	pour l'alimentation en eau potable.		
Orientation 30 Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères	Disposition 7.128 : Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future.		**COMPATIBLE**
Orientation 31 Prévoir une gestion durable de la ressource en eau	Disposition 7.137 : Anticiper les effets attendus du changement climatique.		**COMPATIBLE**

H. La compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette approuvé le 2 juillet 2014 suite à la révision de celui du 9 juin 2006.



Les orientations du SAGE Orge-Yvette sont:

- qualité des eaux ;
- fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides ;
- gestion quantitative ;
- sécurisation de l'alimentation en eau potable.

Orientations	Mesure du PLU	Compatibilité
<u>Qualité des eaux</u> : La stratégie du SAGE repose sur la suppression des rejets directs d'effluents non traité au milieu depuis les réseaux en fiabilisant la collecte des eaux usées et pluviales, l'adaptation des rejets des stations d'épuration là où ils sont impactant, la réduction des sources de contamination des eaux par les pesticides	L'article 4 précise les modalités d'urbanisation en matière de réseaux de manière à obliger au raccordement sur le réseau existant et ainsi éviter tout risque de rejet dans le milieu naturel. Il oblige un rejet des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement et avec des caractéristiques appropriées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Une unité de prétraitement des eaux industrielles particulières doit être installée. Les annexes sanitaires étudient la capacité des réseaux des futures zones d'urbanisation/densification afin de	**Compatible**

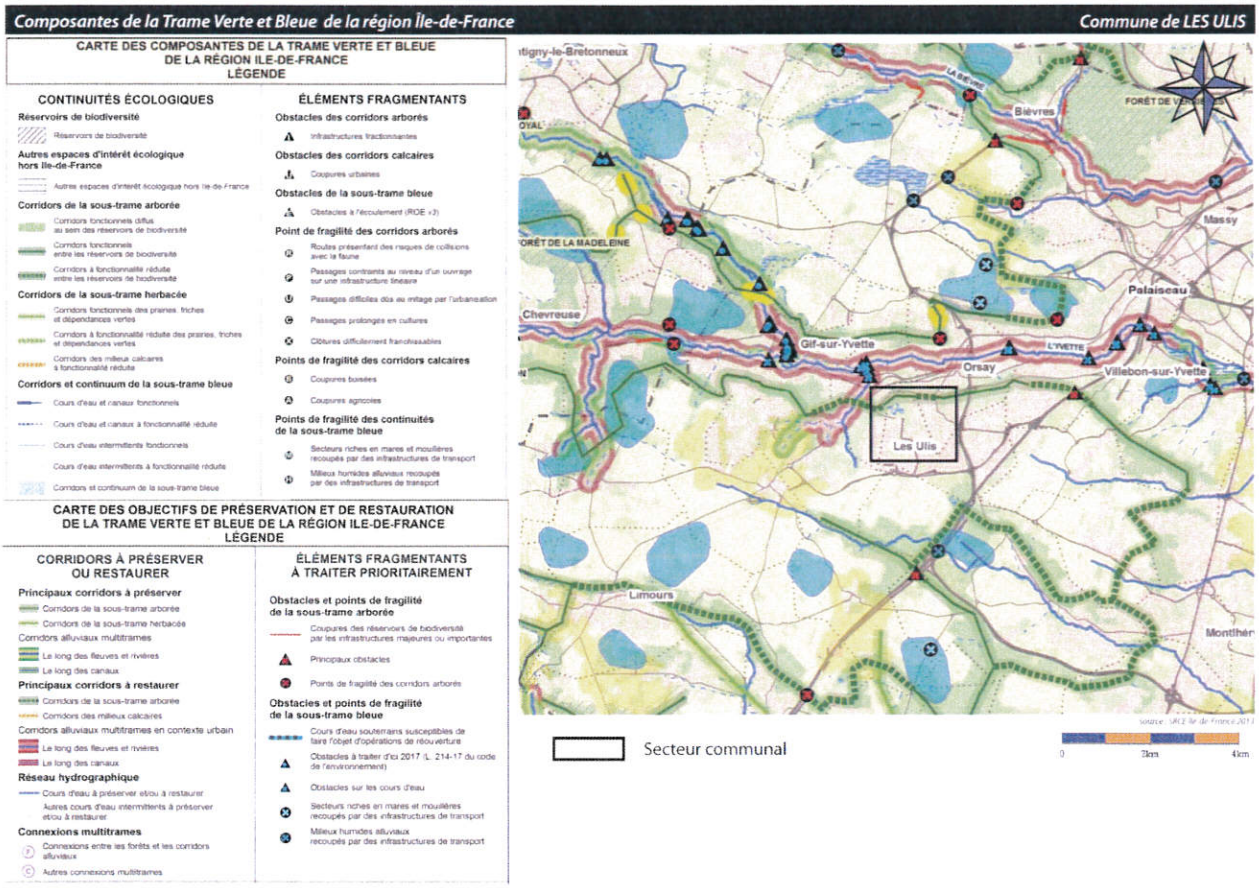
	s'assurer d'une gestion adaptée des eaux usées. La capacité de la station d'épuration est également analysée.	
<u>Fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides :</u> La stratégie du SAGE repose sur la préservation des champs d'expansion des crues, la valorisation du potentiel écologique du lit mineur des cours d'eau, la création de continuités écologiques des milieux aquatiques et des zones humides	Une continuité écologique est identifiée sur le territoire des Ulis au niveau du Bois Marie. Il s'agit d'un corridor arboré fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité. Les espaces verts participants aux continuités écologiques sur le territoire sont protégés par un zonage et un règlement correspondant à une zone Naturelle (zone N). Les espaces boisés sont protégés en tant qu'espaces boisés classés. De plus des plantations et espaces verts présentant des qualités paysagères particulières sont préservés. Le territoire des Ulis n'est pas concerné par une continuité écologique liée à un cours d'eau.	**Compatible**
<u>Gestion quantitative :</u> La stratégie du SAGE repose sur la disponibilité de la ressource en eau, l'amélioration des connaissances sur l'interaction entre les ressources souterraines et celles de surface, la préservation et la restauration des zones d'écoulement et d'expansion des crues dans les fonds des vallées, une gestion des eaux pluviales qui tienne compte de l'impact du ruissellement sur l'augmentation des débits de pointe dans les zones exposées au risque inondation	Le réseau est séparatif pour la totalité des abonnés (ceci signifie qu'il transporte les eaux usées et eaux pluviales dans deux canalisations distinctes). La totalité des logements de la zone d'étude est desservie en assainissement collectif, seul le cimetière relève de l'assainissement non collectif, il est prévu de le raccorder au réseau d'assainissement, à terme il n'y aura donc plus d'assainissement non collectif sur l'ensemble du territoire communal. Les canalisations d'eaux usées varient de 150 mm de diamètres à 300mm et on trouve comme matériaux l'amiante, ciment, le béton et le PVC. Le réseau communal compte 3 postes de refoulement pour les eaux usées et un pour les eaux pluviales et deux postes extérieurs à la commune refoulent des eaux usées vers ses propres réseaux (Bures–sur-Yvette et Saint Jean de Beauregard). Les objectifs du PLU se situent principalement dans l'urbanisation de densification en cœur de ville. Deux zones d'extension à vocation d'habitat sont prévues. Concernant le réseau d'assainissement, la zone est à proximité du réseau d'eau pluviale d'un diamètre de 300 mm et d'un réseau d'assainissement de 200 mm dans l'Allée de la Victoire. Un réseau de diamètre 300mm eau potable et 200mm eaux usées sont également présents rue des Charmilles et pourra permettre un bouclage après extension au sein de la zone (phase 2 et 3 du lotissement).	**Compatible**
<u>La sécurisation de l'alimentation en eau potable :</u> Il s'agit de veiller au maintien	Le décret n°89-3 fixe les limites applicables aux eaux destinées à l'alimentation humaine. L'eau potable est un produit alimentaire des mieux	**Compatible**

d'une qualité des eaux brutes propres à l'alimentation	contrôlé. Outre l'auto-surveillance exercée par l'exploitant, les installations de production et de distribution d'eau sont soumises à un contrôle mis en œuvre dans chaque département par l'agence régionale de santé (ARS). Les échantillons prélevés, selon une fréquence fixée par décret, sont analysés dans des laboratoires agréés par le Ministère de la Santé. En ce qui concerne le taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne la microbiologie était de 100 % en 2014. En ce qui concerne le taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne les paramètres physico-chimiques il était de 73 % en 2014.	

I. Prise en compte du SRCE

L'examen du SRCE Île-de-France a permis de recenser des continuités écologiques sur la commune de LES ULIS, notamment au nord, au niveau du « Bois Marie ». Il s'agit de corridor arboré fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité.

Le Sud-est du territoire est également concerné par une continuité forestière, à fonctionnalité réduite et qui est donc à restaurer.



Ce corridor est compris dans le périmètre du parc situé au Nord du territoire. La zone N du PLU limite les constructions possibles sur ces terrains et privilégie la préservation des espaces naturels et boisés. Le boisement est de plus classé en EBC, ce qui le rend non défrichable. La continuité écologique identifiée par le document est donc préservée par le PLU.

La continuité du Sud-est du territoire, au niveau du Parc Sud, est également prise en compte par le PLU, par un classement en zone N et en EBC. Le classement en EBC est d'ailleurs étendu par rapport au Plu actuellement en vigueur, ce qui permet de protéger au mieux le boisement.

J. Prise en compte du plan climat-air-énergie

En application de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, le PLU devra prendre en compte le plan climat énergie territorial (PCET) de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay. Celui-ci étant en cours d'élaboration, le PLU pourra utilement prendre en compte les objectifs et orientations du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- 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'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- 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).

Le PADD prend en compte ces dispositions notamment à travers les axes suivants :

- « Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains et notamment :
    - Privilégier le développement d'un habitat plus économe en énergie en orientant les choix de développement urbain vers une certaine maîtrise énergétique (orientation optimale, forme urbaine à privilégier)
    - Encourager les constructions satisfaisantes à des critères de performance énergétique dans les projets urbains
- Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et inter quartiers et vers les territoires voisins et notamment :
    - Articuler urbanisation et réseau de transport collectif dans le double objectif d'optimiser l'espace (densification) et de permettre une transition plus aisée de l'automobile vers les transports collectifs dans les trajets quotidiens ».

Le PADD affiche une volonté de réduire l'utilisation des véhicules particuliers au profit des transports en commun et des modes de circulation doux ce qui contribue à réduire l'émission de gaz à effet de serre. Le développement du réseau de liaisons douces est ainsi prévu, et deux projets de TCSP sont en cours de réflexion. Le PADD traduit également la volonté d'introduire les nouvelles technologies notamment en matière de préservation des énergies fossiles dans les nouvelles constructions.

K. Prise en compte du Plan de prévention du bruit dans l'environnement de l'aéroport d'Orly

La Ville des Ulis est concernée par le Plan de prévention du bruit dans l'environnement de l'aéroport d'Orly approuvé par arrêté interpréfectoral n°935 du 14 mars 2013.

Le PPBE est issue de la directive 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement.

Le PPBE doit réaliser un diagnostic sur le niveau d'exposition au bruit (les cartes) destiné à identifier les mesures à prendre dans le cadre d'un plan d'action.

Les modes d'action pour réduire le bruit autour des aérodromes exposés dans le PPBE sont construits autour du concept d'approche équilibrée, issus des travaux de l'organisation de l'aviation civile internationale, et repris par la directive européenne 2002/30. Celle-ci fixe le cadre juridique de la lutte contre les nuisances sonores selon 4 piliers :

- la réduction du bruit à la source permis par les progrès technologiques et la modernisation des flottes
- la planification et la gestion de l'utilisation des terrains
- les procédures d'exploitation à moindre bruit
- les restrictions d'exploitation.

Ces piliers sont à la base des mesures déjà mises en œuvre sur l'aéroport d'Orly et de celles en cours d'étude ou d'expérimentation.

III. Les choix retenus pour établir le PADD

Rappel des dispositions générales inscrites au Code de l'urbanisme :

ARTICLE L101-2

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des

écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

AXE 1 DU PADD : L'ACCESSIBILITE COMME MOTEUR DU RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE

1. Désenclaver le territoire ulissien et apaiser les flux de circulation

   - Renforcer la qualité de la desserte par les transports en commun, notamment par la création d'un transport en commun qui relie la plate-forme multi-modale de Massy, le parc d'activités de Courtaboeuf, le centre commercial Ulis 2, le centre-ville des Ulis, le parc Nord à la gare R.E.R de Bures-sur-Yvette.

   - Favoriser la limitation, voire la suppression des voies en impasse afin de faciliter les liaisons sur le territoire et vers les territoires voisins, notamment de Bures-sur-Yvette et Orsay.

   - Améliorer le maillage viaire de l'ensemble du territoire communal, en favorisant le raccordement des voies nouvelles à leurs extrémités au réseau existant et en recherchant une optimisation des trajets automobiles par la diminution progressive des circulations « inutiles ».

   - Optimiser le stationnement en centre-ville en l'articulant avec les possibilités de renouvellement urbain et développer les aménagements permettant le stationnement des cycles.

   - Constituer une véritable gare routière bien identifiée sur la partie Ouest du territoire en lien avec le projet de la création d'un transport en commun.

   - Requalifier la RD35 en restituant l'ensemble des fonctions (circulation routière, piétonne, cycles) et en améliorant son franchissement, tout en permettant de supporter une circulation sécurisée et fluide pour tous les modes de déplacements. Cette voie présentera un caractère et un traitement paysager permettant de la situer à la fois dans le territoire des Ulis et dans son rôle d'interface entre les espaces urbanisés du Nord de l'Essonne et des espaces naturels du Sud Essonne.

2. Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins

   - Améliorer et sécuriser les franchissements des infrastructures à caractère routier pour les usagers des modes doux : la RD 35, la RD118, l'échangeur de la Folie Bessin, le rond point de Montdétour ... afin de favoriser la résorption des coupures urbaines entre l'Ouest et l'Est du territoire ulissien.

   - Aménager des liaisons notamment piétonnes (cheminements, construction d'une passerelle...) permettant de relier les résidences du Nord de la ville à la gare RER de Bures-sur-Yvette.

   - S'appuyer sur le réseau des liaisons douces existantes (pistes cyclables protégées notamment) pour favoriser les déplacements doux pour les trajets quotidiens dans le centre-ville, vers le centre commercial Ulis 2, sur le parc d'activités de Courtaboeuf et les liaisons entre l'Ouest et l'Est du territoire Ulissien.

- Sécuriser les déplacements des usagers non motorisés en poursuivant les travaux de restructuration des voies pour apaiser les flux véhicules et redonner ostensiblement l'espace de la rue aux piétons et cycles.

- Articuler urbanisation et réseau de transport collectif dans le double objectif d'optimiser l'espace (densification) et de permettre une transition plus aisée de l'automobile vers les transports collectifs dans les trajets quotidiens.

- Développer de nouveaux itinéraires sur des thèmes liés au paysage et à la découverte des espaces naturels qui entourent le territoire des Ulis, vers la vallée de l'Yvette, le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse et le plateau de la Beauce et les bois environnants.

3. Renforcer l'attractivité économique du territoire

- Permettre un renouvellement des constructions sur le parc d'activités de Courtaboeuf (bâtiments d'activités, logements occasionnels ...) en pensant leur intégration dans un tissu plus dense et plus urbain.

- Renforcer l'offre de services d'accompagnement (hôtel, résidence hôtelière, commerces, services, salles de sports, services à la personne ...) dont pourraient disposer les actifs et les visiteurs du parc d'activités de Courtaboeuf.

- Permettre le renforcement des services publics dans le parc d'activités de Courtaboeuf.

- Permettre le développement des activités économiques de Courtaboeuf sur le site de l'Orme à Moineaux.

- Proposer des scénarios d'aménagement sur des terrains stratégiques qui pourraient accueillir de nouvelles activités économiques comme le terrain utilisé comme parking à proximité de la gare de Bures-sur-Yvette, situé à l'extrémité Nord du territoire ou le secteur du parc Sud.

- Limiter la consommation d'espace à 43 ha :

    - 25 ha pour le Parc Sud,

    - 16 ha pour le site de l'Orme à Moineaux, partie Est.

    - 1.8 ha sur le site de l'Orme à Moineaux, partie Ouest : 0.8 ha pour des équipements, et 1 ha des activités artisanales et de commerce.

Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Orientations du PADD	Justifications
Le PLU doit viser l'équilibre entre les besoins en matière de mobilité. Il doit également contribuer à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.	1. <u>Désenclaver le territoire ulissien et apaiser les flux de circulation</u> Renforcer la qualité de la desserte par les transports en commun, notamment par la création d'un transport en commun qui relie la plate-forme multi-modale de Massy, le parc d'activités de Courtaboeuf, le centre commercial Ulis 2, le centre-ville des Ulis, le parc Nord à la gare R.E.R de Bures-sur-Yvette. Favoriser la limitation, voire la suppression des voies en impasse afin de faciliter les liaisons sur le territoire et vers les territoires voisins, notamment de Bures-sur-Yvette et Orsay. Améliorer le maillage viaire de l'ensemble du territoire communal, en favorisant le raccordement des voies nouvelles à leurs extrémités au réseau existant et en recherchant une optimisation des trajets automobiles par la diminution progressive des circulations « inutiles ». Optimiser le stationnement en centre-ville en l'articulant avec les possibilités de renouvellement urbain et développer les aménagements permettant le stationnement des cycles. Constituer une véritable gare routière bien identifiée sur la partie Ouest du territoire en lien avec le projet de la création d'un transport en commun.	Cette orientation vise à connecter la ville des Ulis au réseau de déplacements et notamment aux transports en communs afin de facilité l'accès des usagers aux commerces, équipements, et aux lieux d'emplois. Le renforcement du réseau ferré permettra un meilleur accès pour les habitants aux pôles d'emplois mais également aux usagers extérieurs d'atteindre plus aisément les secteurs d'activités présents sur la commune. L'optimisation du réseau routier devra s'accompagner d'une offre en stationnement suffisante notamment autour des pôles multimodaux pour faciliter l'utilisation des transports en communs. La commune des Ulis se situe en marge des grandes infrastructures de transports en commun de la région parisienne. La qualité des rabattements par bus organisés depuis les gares R.E.R. de Massy, Orsay, Bures-sur-Yvette est soumise aux aléas de la circulation automobile. Le projet du Grand Paris ne prévoit pas de tracé sur la commune des Ulis mais sur le plateau de Saclay. Le projet de TCSP est donc primordial pour le territoire et pour les Ulissiens.
Le PLU doit viser la diversité des fonctions urbaines et rurales et la	<u>Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les</u>	La création de voies de déplacements doux permet la

mixité sociale, en tenant compte en particulier des objectifs d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; Il doit également contribuer à: • la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables • la qualité urbaine, architecturale et paysagère(...),	<u>déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins</u> Améliorer et sécuriser les franchissements des infrastructures à caractère routier pour les usagers des modes doux : la RD 35, la RD118, l'échangeur de la Folie Bessin, le rond point de Montdétour ... afin de favoriser la résorption des coupures urbaines entre l'Ouest et l'Est du territoire ulissien. Aménager des liaisons notamment piétonnes (cheminements, construction d'une passerelle...) permettant de relier les résidences du Nord de la ville à la gare RER de Bures-sur-Yvette. S'appuyer sur le réseau des liaisons douces existantes (pistes cyclables protégées notamment) pour favoriser les deplacements doux pour les trajets quotidiens dans le centre-ville, vers le centre commercial Ulis 2, sur le parc d'activités de Courtaboeuf et les liaisons entre l'Ouest et l'Est du territoire Ulissien. Sécuriser les déplacements des usagers non motorisés en poursuivant les travaux de restructuration des voies pour apaiser les flux véhicules et redonner ostensiblement l'espace de la rue aux piétons et cycles.	promenade dans l'espace urbain, ce qui favorise la qualité urbaine du cadre de vie. Le développement du réseau de déplacements doux permet également le report modal des usagers vers les transports en communs et permet ainsi la réduction de l'utilisation des véhicules motorisés qui sont souvent consommateurs d'énergies fossiles.
Le PLU doit viser la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services	<u>Renforcer l'attractivité économique du territoire</u> Permettre un renouvellement des constructions sur le parc d'activités de Courtaboeuf (bâtiments d'activités, logements occasionnels ...) en pensant leur intégration dans un tissu plus dense et plus urbain. Renforcer l'offre de services d'accompagnement (hôtel, résidence hôtelière, commerces, services, salles de sports, services à la personne ...) dont pourraient disposer les actifs et les visiteurs du parc d'activités de Courtaboeuf. Permettre le renforcement des services publics dans le parc d'activités de Courtaboeuf. Permettre le développement des activités économiques de Courtaboeuf sur le site de l'Orme à Moineaux. Proposer des scénarios d'aménagement sur des terrains stratégiques qui pourraient accueillir de nouvelles activités économiques comme le terrain utilisé comme parking à proximité de la gare de Bures-sur-Yvette, situé à l'extrémité Nord du territoire ou le secteur du parc Sud.	Le PADD fixe comme orientation de permettre le développement de l'activité économique sur le territoire notamment sur la zone à vocation économique de Courtaboeuf. Cet espace, dédié aux activités économiques est appelé à évoluer au regard des besoins des ulissiens notamment en termes d'équipements et de services. Des espaces de développement d'activités économiques sont toutefois réservés : le site de l'Orme à Moineaux dont le développement est encadré

Le PLU doit viser l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;	Limiter la consommation d'espace à 43 ha : o 25 hapour le Parc Sud, o 16 ha pour le site de l'Orme à Moineaux, partie Est. o 1.8 ha sur le site de l'Orme à Moineaux, partie Ouest : 0.8 ha pour des équipements, et 1 ha des activités artisanales et de commerce.	par une orientation d'aménagement et de programmation. Des limites de consommation de l'espace sont précisées afin d'encadrer ce développement et de le maitriser. NB : la consommation d'espace entendue dans le PADD comprend les espaces non bâtis, pouvant être construits et situés en dehors de l'espace actuellement urbanisé. Cette définition est donc plus large que la définition du SDRIF (voir ci-avant).

AXE 2 DU PADD : FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE ET ORGANISER LE PARCOURS RESIDENTIEL EN CONSEQUENCE

1. Offrir un véritable parcours résidentiel pour le maintien de toutes les générations sur la commune

   - Diversifier les typologies de logements répondant aux parcours résidentiels de jeunes actifs, d'étudiants, de familles monoparentales, de personnes seules ....

   - Poursuivre le développement d'une offre de logements favorisant l'accession à la propriété, le logement intermédiaire afin de favoriser une mixité sociale sur le territoire.

2. Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante

   - Promouvoir le renouvellement urbain, étudier les possibilités d'évolution des différentes résidences et des équipements en favorisant des solutions techniquement innovantes ; ajout d'étages sur les constructions existantes, « maisons sur les toits » etc ....

   - Produire des formes urbaines de qualité dans un souci de rationalisation de la consommation foncière.

   - Permettre la densification des constructions le long des voies de déplacements existantes et maintenir des percées visuelles et à usage des modes doux vers les espaces verts environnants.

3. Maintenir et développer l'offre en équipements adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants et des travailleurs

   - Adapter la capacité d'accueil des équipements à l'objectif démographique de 26 500 habitants environ en 2030.

   - Mener des réflexions sur les terrains du Parc Sud et permettre l'accueil d'activités économiques, logements, d'équipement sportif, culturel ou de loisirs en lien avec l'objectif d'augmentation de la population Ulissienne. Les réflexions devront également porter sur la valorisation paysagère de ces espaces.

   - Favoriser le développement du très haut débit sur l'ensemble du territoire Ulissien et d'une connexion sans fil sur le territoire pour permettre une meilleure accessibilité aux technologies de l'information et des télécommunications dans l'espace public.

4. Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains

   Privilégier le développement d'un habitat plus économe en énergie en orientant les choix de développement urbain vers une certaine maîtrise énergétique (orientation optimale, forme urbaine à privilégier, ...).

   Encourager les constructions satisfaisants à des critères de performance énergétique dans les projets urbains.

Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Orientations du PADD	Justifications
Le PLU doit viser la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat	<u>Offrir un véritable parcours résidentiel pour le maintien de toutes les générations sur la commune</u> Diversifier les typologies de logements répondant aux parcours résidentiels de jeunes actifs, d'étudiants, de familles monoparentales, de personnes seules .... Poursuivre le développement d'une offre de logements favorisant l'accession à la propriété, le logement intermédiaire afin de favoriser une mixité sociale sur le territoire.	Cette orientation du PADD vise à permettre la diversification du parc de logements ulissien afin de permettre aux populations de tout âge de pouvoir se loger sur la commune.
Le PLU doit permettre d'assurer l'équilibre entre : • le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés(...), • Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels	<u>Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante</u> Promouvoir le renouvellement urbain, étudier les possibilités d'évolution des différentes résidences et des équipements en favorisant des solutions techniquement innovantes ; ajout d'étages sur les constructions existantes, « maisons sur les toits » etc .... Produire des formes urbaines de qualité dans un souci de rationalisation de la consommation foncière. Permettre la densification des constructions le long des voies de déplacements existantes et maintenir des percées visuelles et à usage des modes doux vers les espaces verts environnants.	Le PADD permet d'identifier des secteurs plus propices à l'accueil de nouveaux logements notamment le long des axes de déplacements. Cet axe permet également de promouvoir l'utilisation de techniques innovantes et plus respectueuses de l'environnement pour les nouveaux logements. La promotion du renouvellement urbain permet de reconstruire la ville sur la ville et ainsi de limiter la consommation d'espace.
Le PLU doit viser la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités	<u>Maintenir et développer l'offre en équipements adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants et des travailleurs</u> Adapter la capacité d'accueil des équipements à l'objectif démographique de 26 500 habitants environ en 2030. Mener des réflexions sur les terrains du Parc Sud et permettre l'accueil d'activités économiques, logements, d'équipement sportif, culturel ou de loisirs en lien avec l'objectif d'augmentation de la population Ulissienne. Les réflexions devront	Afin de répondre aux besoins des ulissiens, la commune doit adapter ses équipements à la croissance démographique envisagée. Les aménagements sur le parc sud prévoient devront préserver les espaces de loisir

économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial	également porter sur la valorisation paysagère de ces espaces. Favoriser le développement du très haut débit sur l'ensemble du territoire Ulissien et d'une connexion sans fil sur le territoire pour permettre une meilleure accessibilité aux technologies de l'information et des télécommunications dans l'espace public.	présents sur le parc. Enfin, permettre le développement du réseau haut débit permettra non seulement de développer l'accès des ulissiens à l'information et aux technologies mais également de développer des nouveaux modes de travail tels que le télétravail.
Le PLU doit promouvoir la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.	Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains Privilégier le développement d'un habitat plus économe en énergie en orientant les choix de développement urbain vers une certaine maîtrise énergétique (orientation optimale, forme urbaine à privilégier, ...). Encourager les constructions satisfaisants à des critères de performance énergétique dans les projets urbains.	Le PADD fixe comme orientation de permettre l'utilisation de techniques de construction le moins consommatrice possible d'énergie. Cela doit permettre d'adapter le parc de logements afin de réduire la consommation de ressources naturelles

AXE 3 DU PADD : PRESERVER ET VALORISER LES COMPOSANTES DU CADRE DE VIE DES ULIS

1. Affirmer des pôles de centralité

   - Maintenir et conforter les commerces du centre-ville et favoriser l'implantation des commerces en pied d'immeuble. Poursuivre pour cela le projets des Amonts permettant de diversifier l'offre de logements et de renforcer les commerces de proximité autour d'un espace public convivial. Accompagner la réorganisation de Courdimanche en permettant l'implantation de logements avec commerces en rez-de-chaussée.

   - Permettre une extension du centre commercial Ulis 2 pour lui permettre d'offrir une gamme d'enseignes variées et attractives afin de faire face à la concurrence des autres centres commerciaux et de maintenir l'emploi sur le territoire des Ulis.

   - Permettre le développement de l'artisanat sur la commune tout en limitant les nuisances pour l'environnement et les riverains.

2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager des Ulis

   - Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc Urbain, cœur d'îlot vert ...), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux.

   - Identifier et préserver des alignements d'arbres remarquables sous réserve de leur bon état phyto-sanitaire et encourager les plantations d'alignement lors des travaux de réaménagement de voirie ou de création de nouvelles voies, de zones de stationnement, sur l'ensemble du territoire communal.

   - Préserver les liens visuels avec les structures paysagères des espaces naturels proches comme le parc Nord et les espaces naturels ouverts et boisés situés au Sud du territoire Ulissien.

   - Préserver le caractère vert des résidences d'habitations et développer des espaces verts ou de respiration dans le parc d'activités à l'Est de la ville pour promouvoir le cadre de vie aux Ulis.

   - Promouvoir la préservation et le développement des arbres hautes tiges dans les différents quartiers, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées et les jardins familiaux.

3. Revaloriser le patrimoine bâti en préservant ses qualités et son identité

   - Poursuivre la revalorisation du patrimoine existant (résidences de logements) qui concerne à la fois la réhabilitation des résidences et leurs espaces extérieurs associés (aménagements, résidentialisation ...), dans le cadre notamment de la poursuite des projets de rénovation urbaine.

   - Préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti ulissien : les bâtiments de la ferme du Grand Vivier et de la ferme de Courtaboeuf et le donjon.

   - Permettre une densification des résidences respectueuse de l'identité de chacune par une étude au cas par cas (maintien des espaces verts, modification possible de la hauteur des constructions ....).

4. Permettre une bonne intégration des nouveaux projets dans le tissu existant en lien avec les caractères identitaires des Ulis

   - Les opérations nouvelles de logements ne doivent pas faire abstraction du tissu urbain existant dans lequel elles s'insèrent ; elles s'y intègreront de façon, notamment, à assurer une

continuité des circulations, à respecter certains principes fondateurs de la ville comme la « ville en pyramide » et la construction sur dalle.

- Les possibilités d'extension du centre commercial Ulis 2 seront l'occasion de repenser son insertion dans le tissu existant et en lien avec les transports en commun. Il est important d'améliorer l'intégration des façades du centre commercial à l'environnement immédiat. Celles-ci participent pleinement à l'animation de la ville au Nord et à son image, de par sa situation en entrée de ville Sud et qui fait face à un paysage ouvert à dominante naturelle au Sud.

- Limiter l'impact visuel depuis l'espace public de certains éléments techniques (antennes, bacs à ordures ménagères, bouches d'aération ...).

5. Prévenir les risques et les nuisances terrestres et aériennes

- Limiter les possibilités de constructions d'habitat aux abords des infrastructures de transport routier (N118, A10) qui génèrent des nuisances sonores et atmosphériques.

- Interdire les constructions à destination d'habitat, d'équipements scolaires et para-scolaire aux abords des lignes très haute tension qui génèrent des nuisances électromagnétiques.

Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Orientations du PADD	Justifications
Le PLU doit viser l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;	Affirmer des pôles de centralité Maintenir et conforter les commerces du centre-ville et favoriser l'implantation des commerces en pied d'immeuble. Poursuivre pour cela le projets des Amonts permettant de diversifier l'offre de logements et de renforcer les commerces de proximité autour d'un espace public convivial. Accompagner la réorganisation de Courdimanche en permettant l'implantation de logements avec commerces en rez-de-chaussée. Permettre une extension du centre commercial Ulis 2 pour lui permettre d'offrir une gamme d'enseignes variées et attractives afin de faire face à la concurrence des autres centres commerciaux et de maintenir l'emploi sur le territoire des Ulis. Permettre le développement de l'artisanat sur la commune tout en limitant les nuisances pour l'environnement et les riverains.	Cet axe du PADD vise à développer l'offre commerciale sur le territoire tout en pointant les secteurs dans lesquels ce développement serait le plus propice : augmenter l'attractivité du centre commercial Ulis 2, développement et renforcement de l'offre commerciale à Courdimanche et aux Amonts.
Le PLU doit assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts	Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager des Ulis Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc Urbain, cœur d'îlot vert ...), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux.	Les éléments participant à la biodiversité sur le territoire sont identifiés pour être préservés. Cet axe vise également à préserver un cadre de vie verdoyant et aéré pour les

ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;	Identifier et préserver des alignements d'arbres remarquables sous réserve de leur bon état phyto-sanitaire et encourager les plantations d'alignement lors des travaux de réaménagement de voirie ou de création de nouvelles voies, de zones de stationnement, sur l'ensemble du territoire communal. Préserver les liens visuels avec les structures paysagères des espaces naturels proches comme le parc Nord et les espaces naturels ouverts et boisés situés au Sud du territoire Ulissien. Préserver le caractère vert des résidences d'habitations et développer des espaces verts ou de respiration dans le parc d'activités à l'Est de la ville pour promouvoir le cadre de vie aux Ulis. Promouvoir la préservation et le développement des arbres hautes tiges dans les différents quartiers, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées et les jardins familiaux.	ulissiens en intégrant dans l'espace urbanisé une trame verte dense.
Le PLU doit viser l'équilibre entre • la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables • le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, Il doit également assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.	<u>Revaloriser le patrimoine bâti en préservant ses qualités et son identité</u> Poursuivre la revalorisation du patrimoine existant (résidences de logements) qui concerne à la fois la réhabilitation des résidences et leurs espaces extérieurs associés (aménagements, résidentialisation ...), dans le cadre notamment de la poursuite des projets de rénovation urbaine. Préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti ulissien : les bâtiments de la ferme du Grand Vivier et de la ferme de Courtaboeuf et le donjon. Permettre une densification des résidences respectueuse de l'identité de chacune par une étude au cas par cas (maintien des espaces verts, modification possible de la hauteur des constructions ....).	Cet axe permet non seulement de préserver le patrimoine architectural qui participe à l'identité des Ulis mais également à accompagner la revalorisation du patrimoine bâti existant notamment via les projets de rénovation urbaine.
Le PLU doit viser l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; Il doit également assurer la qualité	<u>Permettre une bonne intégration des nouveaux projets dans le tissu existant en lien avec les caractères identitaires des Ulis</u> Les opérations nouvelles de logements ne doivent pas faire abstraction du tissu urbain existant dans lequel elles s'insèrent ; elles s'y intègreront de façon, notamment, à assurer une continuité des circulations, à respecter certains principes fondateurs de la ville comme la « ville en pyramide » et la construction sur dalle.	Cet axe du PADD s'assure que les nouveaux projets urbains seront correctement intégrés à la structure urbaine actuelle. Il vise également à renforcer les connexions entre ces

urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville	Les possibilités d'extension du centre commercial Ulis 2 seront l'occasion de repenser son insertion dans le tissu existant et en lien avec les transports en commun. Il est important d'améliorer l'intégration des façades du centre commercial à l'environnement immédiat. Celles-ci participent pleinement à l'animation de la ville au Nord et à son image, de par sa situation en entrée de ville Sud et qui fait face à un paysage ouvert à dominante naturelle au Sud. Limiter l'impact visuel depuis l'espace public de certains éléments techniques (antennes, bacs à ordures ménagères, bouches d'aération ...).	nouveaux espaces urbains et le tissu actuel.
Le PLU doit veiller à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature	Prévenir les risques et les nuisances terrestres et aériennes Limiter les possibilités de constructions d'habitat aux abords des infrastructures de transport routier (N118, A10) qui génèrent des nuisances sonores et atmosphériques. Interdire les constructions à destination d'habitat, d'équipements scolaires et para-scolaire aux abords des lignes très haute tension qui génèrent des nuisances électromagnétiques.	La ville des Ulis est impactée par des nuisances sonores produites par les voies de circulation mais également dues à sa proximité avec l'aéroport d'Orly. Le PADD impose d'en tenir compte dans les règles d'urbanisme.

IV. Dispositions favorisant la densification

En application du SDRIF, le PLU permet une augmentation de la densité bâtie :

- Les hauteurs maximales autorisées sont augmentées pour les zones UAa, UAc, UBa, UBb, UH (suppression de la hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit pour UH), Ula et Ulb.
- La hauteur maximale autorisée est maintenue plus haute que les constructions existantes sur plusieurs secteurs. La différence de hauteur est notamment importante pour Courdimanche (ce qui autorise un projet sur le secteur de Courdimanche : R+4, logements avec commerces au RDC alors que les constructions sont, en partie, sur un niveau seulement aujourd'hui) et Mont Ventoux (l'augmentation de la limitation de hauteur sur le secteur : R+4 pour des bâtiments R+2/3 aujourd'hui).
  À l'inverse, en entrée de ville, le site du Park & Suites passe d'un classement en UA à un classement en UB, la densité autorisée sera donc moins élevée mais ce site est déjà bâti.
- La règlementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété est très souple dans les zones UA et UB,
- L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, sauf dans les zones UN et Na pour préserver leur caractère naturel et en zone UR pour limiter les possibilités de construction aux abords des grandes voies routières.

Ainsi, la création de nouvelles constructions par densification est possible, que ce soit pour du logement (zones UA, UB, UH) ou pour des activités (zones UI).

Si les hauteurs autorisées sont plus permissives ou autant permissives qu'au PLU avant révision, elles ont été établies au regard des hauteurs des constructions actuelles (sauf exceptions telles que UBb et UD). C'est donc principalement la permissivité des règles d'implantation par rapport aux limites et de l'emprise au sol qui permettront une densification.

Dans la partie résidentielle des Ulis (zones UA, UB, UC, UD notamment) la Ville possède une grande partie des terrains non bâtis et conserve ainsi une maîtrise de possibilités de construction.

V. Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

Le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est déterminé comme suite au code de l'urbanisme :

ARTICLE L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

1. L'orientation d'aménagement et de programmation du site de l'Orme à Moineaux

Orientation du PADD mises en œuvre	Les enjeux auxquels répond l'OAP	La mise en œuvre par les OAP
Permettre le développement des activités économiques de Courtabœuf sur le site de l'Orme à Moineaux.	Assurer le développement des activités économiques sur la commune.	L'OAP prévoit un espace dédié au développement des activités économiques ainsi qu'un secteur réservé au développement d'activités artisanales. Ces secteurs permettent de diversifier l'offre de foncier disponible pour les activités sur le secteur et ainsi de favoriser le développement économique et la création d'emplois. Le secteur Est de l'OAP, identifié en zone AUi au plan de zonage, permettra le développement d'activités sous réserve de la création des réseaux nécessaires. Afin d'assurer un aménagement cohérent de la zone l'OAP indique l'emplacement pour la création des accès. Sur le secteur AUi pour préserver le caractère industriel de Courtabœuf, les commerces sont interdits.
Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc Urbain, cœur d'îlot vert ...), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de	Mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques, les paysages	Les OAP imposent le maintien en espace végétalisé d'une bande le long de l'autoroute afin de préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville et de préserver le corridor écologique constitué par les bords de la voie. En limite communale l'OAP impose de prévoir une bande enherbée avec une haie, de 5 m de largeur minimum, qui

découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux.		permettra de constituer une transition avec les espaces demeurant agricoles ou naturels et les espaces appelés à être bâtis. Cette structure végétalisée qui constituera le front urbain d'intérêt régional identifié au SDRIF créera un filtre visuel depuis les paysages agricoles et naturel du plateau au Sud, facilitant en les masquant l'intégration paysagère des futurs bâtiments d'activités.
Adapter la capacité d'accueil des équipements à l'objectif démographique de 26 500 habitants environ en 2030.	Permettre à la commune d'adapter ses équipements au regard de l'objectif démographique fixé.	A l'ouest de l'OAP, un secteur à vocation d'équipement est identifié. Ce secteur permettra l'implantation d'équipement à destination des Ulissiens.

2. L'orientation d'aménagement et de programmation du Parc Sud

Orientation du PADD mises en œuvre	Les enjeux auxquels répond l'OAP	La mise en œuvre par les OAP
Mener des réflexions sur les terrains du Parc Sud et permettre l'accueil d'activités économiques, logements, d'équipement sportif, culturel ou de loisirs en lien avec l'objectif d'augmentation de la population Ulissienne. Les réflexions devront également porter sur la valorisation paysagère de ces espaces.	Assurer le développement des activités économiques sur la commune.	Le Parc Sud est un classé en zone IIAU au PLU avant révision. La Ville des Ulis étant déjà très dense ce secteur constitue avec l'Orme à Moineaux le seul secteur pouvant accueillir une opération d'aménagement d'envergure et la création d'un nouveau secteur d'implantation d'activités en complémentarité avec Courtabœuf. Ainsi, l'aménagement du site nécessitera une adaptation du PLU mais l'OAP prévoit déjà les grandes orientations qui permettront l'implantation d'activités, dans le respect des caractéristiques écologiques du site.
Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc Urbain, cœur d'îlot vert ...), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux.	Mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques, les paysages	Les OAP imposent le maintien en espace végétalisé d'une bande le long de l'autoroute afin de préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville et de préserver le corridor écologique constitué par les bords de la voie. En limite communale, le long de la route de la Folie Bessin, l'OAP impose de prévoir une bande enherbée avec une haie, de 5 m de largeur minimum, qui permettra de constituer une transition avec les espaces demeurant agricoles ou naturels et les espaces appelés à être bâtis. Cette structure végétalisée qui constituera le front urbain d'intérêt régional

		identifié au SDRIF créera un filtre visuel depuis les paysages agricoles et naturel du plateau au Sud, facilitant en les masquant l'intégration paysagère des futurs bâtiments d'activités. Enfin l'OAP localise une zone humide et impose sa préservation ou la création d'un système hydraulique équivalent.

En complément de l'OAP, le zonage prévoit un site pour le déplacement des jardins familiaux existants et les aménagements routiers du ring. L'OAP précise que l'aménagement final devra comporter une superficie de jardins familiaux équivalente à celle existante à ce jour. La zone Na créée à cet effet étant trop retreinte pour recevoir l'ensemble des jardins familiaux et les aménagements routiers, on sait déjà qu'une partie de la zone IIAU devra être affectée au déplacement des jardins familiaux. La création des nouvelles bretelles d'accès au niveau du ring sera la première opération réalisée sur le secteur. Ce projet permettra de créer un accès au site de l'OAP du Parc Sud. Il conditionnera les possibilités de déplacement des jardins familiaux, par rapport à l'espace disponible restant et aux conditions de sécurité notamment. Si l'espace disponible n'est pas suffisant, une partie de la zone IIAU accueillera également des jardins ; l'ensemble des jardins sera recréé d'un seul tenant.

Le règlement impose la préservation ou le déplacement des équipements sportifs existants.

Le déplacement des jardins familiaux permettra de créer une continuité avec les espaces boisés protégés au Sud.

Alternatives envisagées :

Il n'était pas envisagé au départ de déplacer les jardins familiaux. Cependant, leur déplacement à l'Est du Parc Sud permet de rendre la zone à bâtir plus accessible depuis le centre-ville.

Il avait également été envisagé d'organiser la gestion des eaux en bas du terrain, en « déplaçant » la dépression humide existante plus au Sud. Il a finalement été choisi de conserver cette dépression.

VI. Motif de la délimitation des zones et de la définition des règles

A. Les orientations du PADD mises en œuvre par le zonage et le règlement

LE PADD fixe pour objectif de limiter la consommation de l'espace à 43ha. Les hectares consommés seront destinés à accueillir des activités économiques, des équipements et des services. Cela correspond aux vocations des zones UNb, AUi et IIAU.

La consommation d'espace étant exclusivement réservée pour ces destinations, le PADD favorise la densification des espaces d'habitat existant et notamment les résidences tout en conservant leurs spécificités. C'est pourquoi, les zones destinées à l'habitat sont conservées dans leur délimitation :

- une vocation mixte pour le centre-ville et les entrées de ville en UA,

- une vocation principalement résidentielle pour les résidences classées en zone UB et pour les secteurs résidentiels classés en UC,

- une vocation presque exclusivement résidentielle pour les secteurs d'habitat individuels, classés en zones UD et UH.

Le PADD permet la création de logements dans les secteurs à vocation principalement résidentielle. Les zones UB, UC et UH ont vocation à répondre à cet objectif.

Les secteurs UB divisés en plusieurs sous-secteurs visent à conserver les caractéristiques de chaque résidence notamment en termes de hauteurs tout en permettant leur adaptation, leur développement et leur rénovation.

La zone UC identifie les secteurs à vocation exclusivement résidentielle et permet de conserver ses caractéristiques.

La zone UH identifie le quartier de la « Queue de l'oiseau » qui correspond à un secteur exclusivement dédié à de l'habitat individuel groupé. Cette zone permet de préserver les caractéristiques de l'armature urbaine de ce quartier.

Le PADD vise également à permettre le développement de la zone d'activités économiques de Courtabœuf : permettre le renouvellement des constructions existantes mais également permettre l'adaptation et le développement de l'offre en services et équipement. La zone UI divisée en plusieurs sous-secteurs permet de répondre à cet objectif tout en maitrisant ce développement. Une part de la zone UNb est également consacrée à une vocation d'activités d'artisanat ou de commerces sous réserve qu'ils soient liés aux activités artisanales et au cimetière.

Le développement est aussi permis par le maintien en zone IIAU du Parc Sud qui pourra accueillir des activités sur le long terme, après une adaptation du PLU.

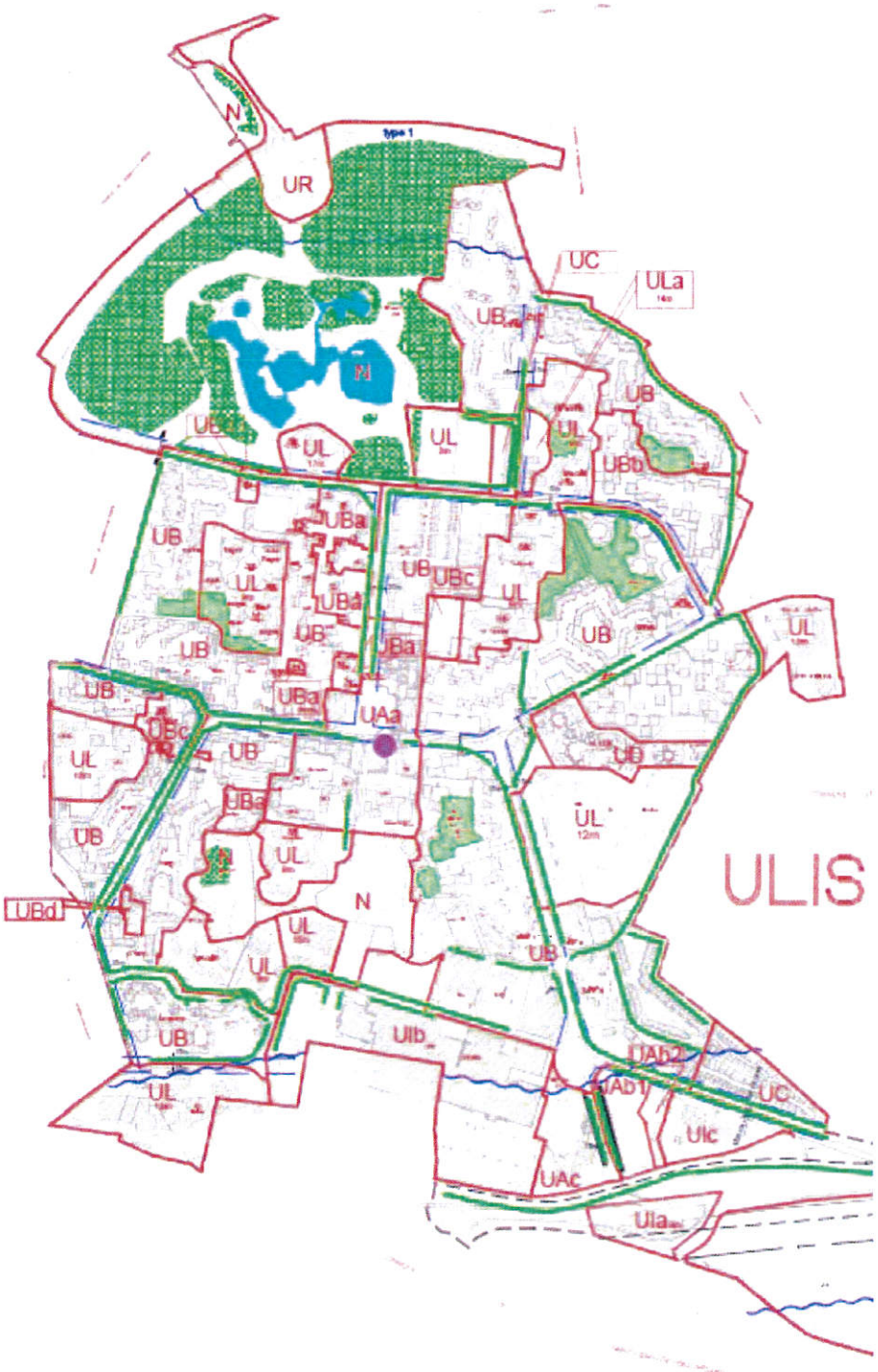
Le PADD soutient le développement et l'adaptation des équipements sur le territoire. Une zone UL qui correspond à ces équipements met en œuvre cette orientation en permettant l'adaptation des différents équipements présents sur le territoire. Une partie de la zone UNb est également réservée à l'implantation d'équipements.

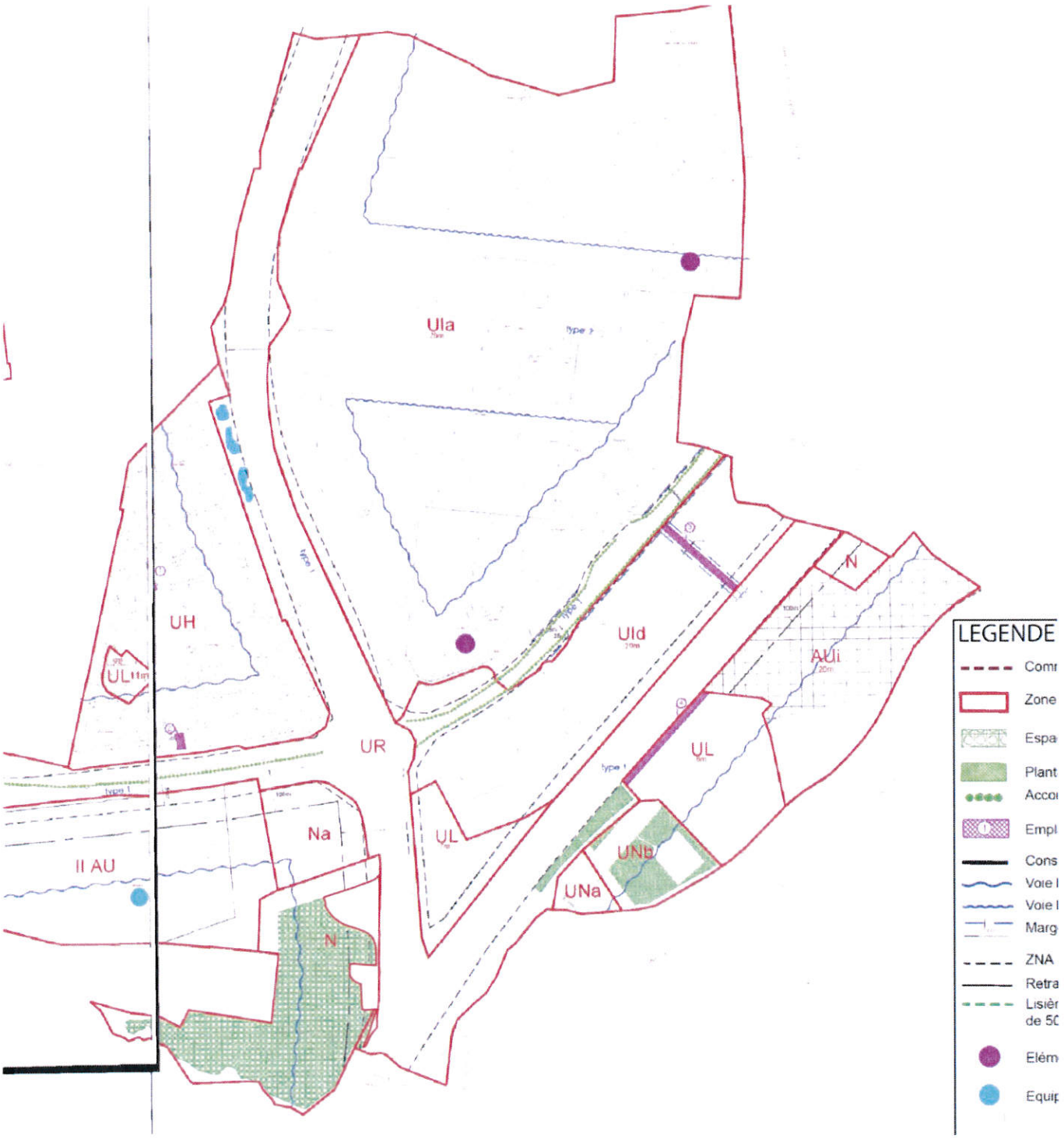
Le PADD vise à la protection des espaces naturels et des continuités écologiques présents sur le territoire. Ainsi, la zone N identifie les espaces de parcs, et espaces verts à préserver. La superficie accordée aux espaces naturels est plus importante dans le nouveau document car la superficie de la zone IIAU a été réduite.

Enfin, le PADD soutient le désenclavement du territoire et la fluidité des circulations dans l'espace urbain. Il préconise également la préservation des populations vis-à-vis des nuisances que peuvent produire les grands axes de circulation. La zone UR du zonage vise à identifier ces grands axes de circulation et ne permet aucune habitation nouvelle à proximité des grands axes routiers.

Une zone est réservée pour l'accueil des gens du voyage. La zone UNa permet l'aménagement de cette zone afin de recevoir ces populations.

Enfin, des alignements et des marges de retrait sont imposés au plan de zonage pour assurer un meilleur marquage paysager des alignements. Cela permet d'appuyer les perspectives dans l'espace urbain et pour une meilleure lisibilité de l'espace.


ULIS
UR
N
UC
ULa
UB
UL
UBa
UBb
UBc
UBd
UAa
UAb1
UAb2
UAc
Ulb
Ulc
Ula
12m


Ula
UH
UL
UR
Uld
N
AUi
UL
Na
UL
UNb
UNa
II AU
N
LEGENDE
Comr
Zone
Espa
Plant
Acco
Empl
Cons
Voie
Voie
Marg
ZNA
Retra
Lisiè
de 5C
Elém
Equip

B. Les dispositions du règlement concernant l'ensemble du territoire communal

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

et Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La règlementation des articles 1 et 2 permet de préserver le cadre de vie en n'autorisant pas ou en n'autorisant que sous condition les occupations et utilisations du sol qui seraient incompatibles avec un environnement résidentiel des zones.

Article 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions de cet article permettent d'assurer une qualité et une sécurité des accès aux terrains constructibles et de bonnes conditions de circulation.

Article 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE DÉCHETS

Les dispositions de cet article visent une protection de la qualité de l'eau et de limiter les risques de pollution en assurant de bonnes conditions d'assainissement.

Elles permettent également de garantir que les constructions nouvelles seront correctement desservies par les réseaux.

Enfin elles imposent la création de locaux pour la gestion des déchets pour éviter que la voie publique soit encombrée.

Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En application de la loi ALUR, les articles ne sont pas réglementés.

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont trois séries de prescriptions déterminant la morphologie urbaine.

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies ce qui impacte directement l'apparence du tissu urbain avec la création ou non d'espaces verts entre la rue et la construction.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a une double finalité. Elle façonne le paysage urbain et limite les troubles de voisinage susceptible d'être provoqués par une construction trop proche d'un terrain voisin.

Pour répondre à cette double finalité, l'implantation des constructions sur les limites séparatives peut être autorisée à la condition que leur hauteur et leur volume n'excèdent pas un certain plafond.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain répond à une double finalité. Elle a un aspect urbanistique et permet des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairement, ensoleillement..) aux occupants.

Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'emprise au sol définissent la consommation de terrain par la construction. L'objectif d'urbanisme est d'imposer une forme urbaine et notamment de limiter l'imperméabilisation des sols. Elle précise les droits à construire des terrains des propriétaires.

L'emprise au sol doit être en cohérence avec les règles d'implantation et de hauteur des constructions.

Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les articles 10 visent à modeler le paysage urbain dans la troisième dimension et à imposer une hauteur maximale des constructions en tenant compte : du relief géographique, des caractéristiques de l'urbanisation, de la présence de monuments ou de sites classés dont il faut préserver la vue, ou de la présence de constructions voisines.

Ces dispositions ont un impact direct sur la densité de l'habitat.

Elles peuvent aussi être conditionnées par les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à la voie.

Article 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les articles 11 visent la préservation du caractère paysager des zones. Ils fixent les dispositions pour une insertion harmonieuse des constructions nouvelles, en déterminant des règles cohérentes au regard des constructions existantes dans chaque zone.

Ces dispositions s'inscrivent en complémentarité avec l'identification de bâtis remarquables à préserver.

Article 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les articles 12 sont réglementés pour assurer de bonnes conditions de stationnement et pour promouvoir l'utilisation des véhicules hybrides et électriques :

- En imposant que les places de stationnement nécessaires à l'opération soient réalisées sur la propriété.
- En imposant la réalisation de desserte électrique des stationnements, le règlement favorise la réduction de la dépendance aux énergies fossiles, ce qui facilite l'utilisation d'énergies locales.
- En n'imposant que le minimum nécessaire aux constructions nouvelles de places de stationnement, le règlement permet d'inciter à l'utilisation des modes de déplacements alternatifs au véhicule particulier. Les obligations imposées en termes de création de stationnement sont établies en compatibilité avec le Plan de déplacements urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF)

Article 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les règles des articles 13 s'inscrivent en complémentarité avec la protection des espaces boisés classés et des arbres remarquables. L'objectif de ces règles est de préserver les continuités écologiques et de préserver le caractère paysager vert de la Commune. Le maintien d'espace d'espaces perméables est imposé à cet article.

Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En application de la loi ALUR les articles 14 ne sont pas réglementés, sauf en zone UG. Sur ce secteur, la limitation du coefficient d'occupation du sol permet de préserver le caractère paysager du site.

Article 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Ces articles ont pour objectifs de promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables et l'éco construction.

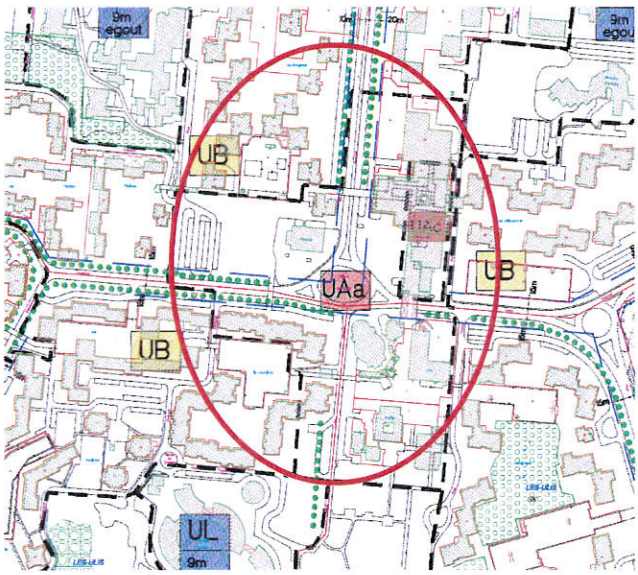
Article 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

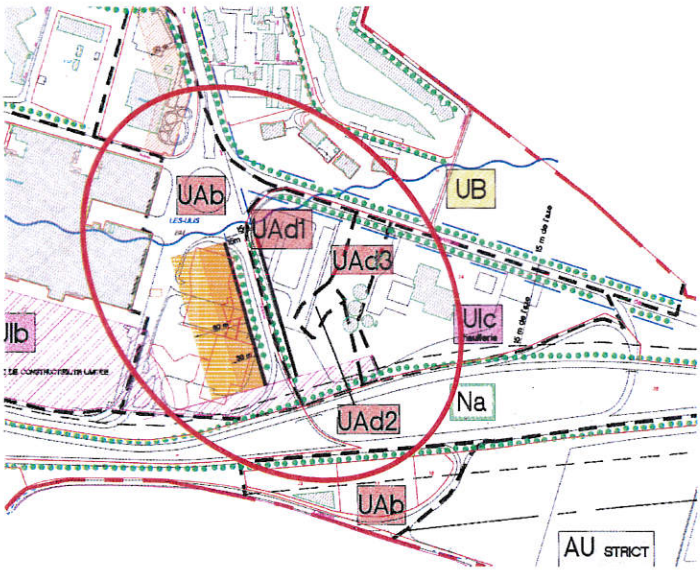
L'objectif de ces règles est de promouvoir l'accès du plus grand nombre aux communications numériques.

C. La mise en œuvre par la délimitation des zones et le règlement

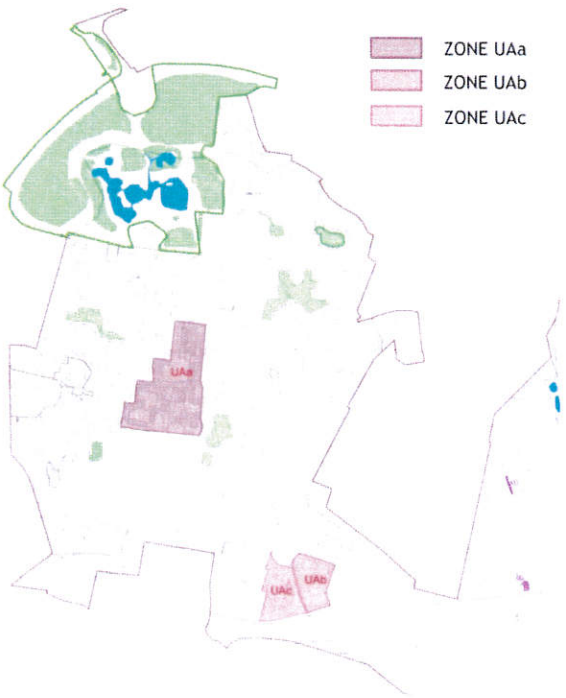
La zone UA

a) Les évolutions





Avant révision générale



Après révision générale

La zone UA se divise en plusieurs sous-secteurs : UAa qui correspond au centre-ville, UAb et UAc qui correspondent à l'entrée de ville Sud.

Les sous-secteurs UAb et UAc correspondent aux précédents sous-secteurs UAb et UAd. Ils précisent les conditions d'évolution de l'entrée de ville. Leur superficie est toutefois restreinte. Le Nord de l'ancienne UAc (le terrain de l'ex poly clinique ayant été bâti, il est réintégré dans le « droit commun » de la zone UB qui le borde.

Le secteur UAa est plus étendu qu'avant révision afin d'y intégrer les projets urbains actuellement mis en œuvre sur le territoire

La vocation de cette zone reste inchangée : elle vise à identifier les secteurs du centre-ville dans lesquels une construction plus dense est autorisée. La mixité fonctionnelle est recherchée sur ces secteurs puisqu'ils intègrent la création de nouveaux logements mais également la création de commerces en rez-de-chaussée.

Le secteur UAb est divisé en deux : UAb1 et UAb2 afin de préciser les obligations imposées en termes de stationnement, en cohérence avec l'affectation prévue des sous-secteurs.

b) Justification au regard du PADD

Le PADD permet une diversité d'usages dans les secteurs principalement résidentiels tels que le centre-ville qui a une vocation mixte. Le PADD prévoit également de maintenir et conforter les commerces du centre-ville et favoriser l'implantation des commerces en pieds d'immeuble. La zone UA à vocation mixte permet l'accueil de nouveaux logements via des projets urbains mais également la création de commerces en rez-de-chaussée. Les règles sont sensiblement identiques à ce qui était permis par le précédant règlement mais la densité permise est un peu plus importante: faibles retraits, emprise au sol non règlementée, hauteurs plus importantes. Ce zonage et ce règlement permettent d'intégrer les nouveaux projets d'aménagements à cette zone.

c) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement

Le secteur UA est densément urbanisé à ce jour. En termes de paysage, une implantation des constructions en retrait des limites séparatives est autorisée, ce qui permet de s'inscrire en cohérence avec l'implantation des constructions existantes. La hauteur également est en cohérence avec celle des constructions existantes. Cela permet de contribuer à répondre au besoin en logements, dans le respect du paysage urbain.

d) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Avant révision (UAa/ UAc)	**Après Révision (UAa)**
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'alignement imposé figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, ou dans le cas de contraintes techniques liées à la présence du réseau de chauffage urbain, les constructions pourront s'implanter soit à la limite de l'emprise de la voie, soit en retrait de celle-ci.	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'alignement imposé figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, ou dans le cas de contraintes techniques liées à la présence du réseau de chauffage urbain, les constructions devront s'implanter en retrait d'un mètre minimum des voies et emprises publiques.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions pourront être implantées en retrait ou en limite séparative.	Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Non réglementé
Article 9: Emprise au sol	**Sur les secteurs UAa et UAc :** L'emprise au sol n'est pas réglementée.	L'emprise au sol n'est pas réglementée.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	**Sur le secteur UAa** La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres.	**Sur le secteur UAa** La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.

	Avant révision (UAd)	**Après Révision (UAb)**

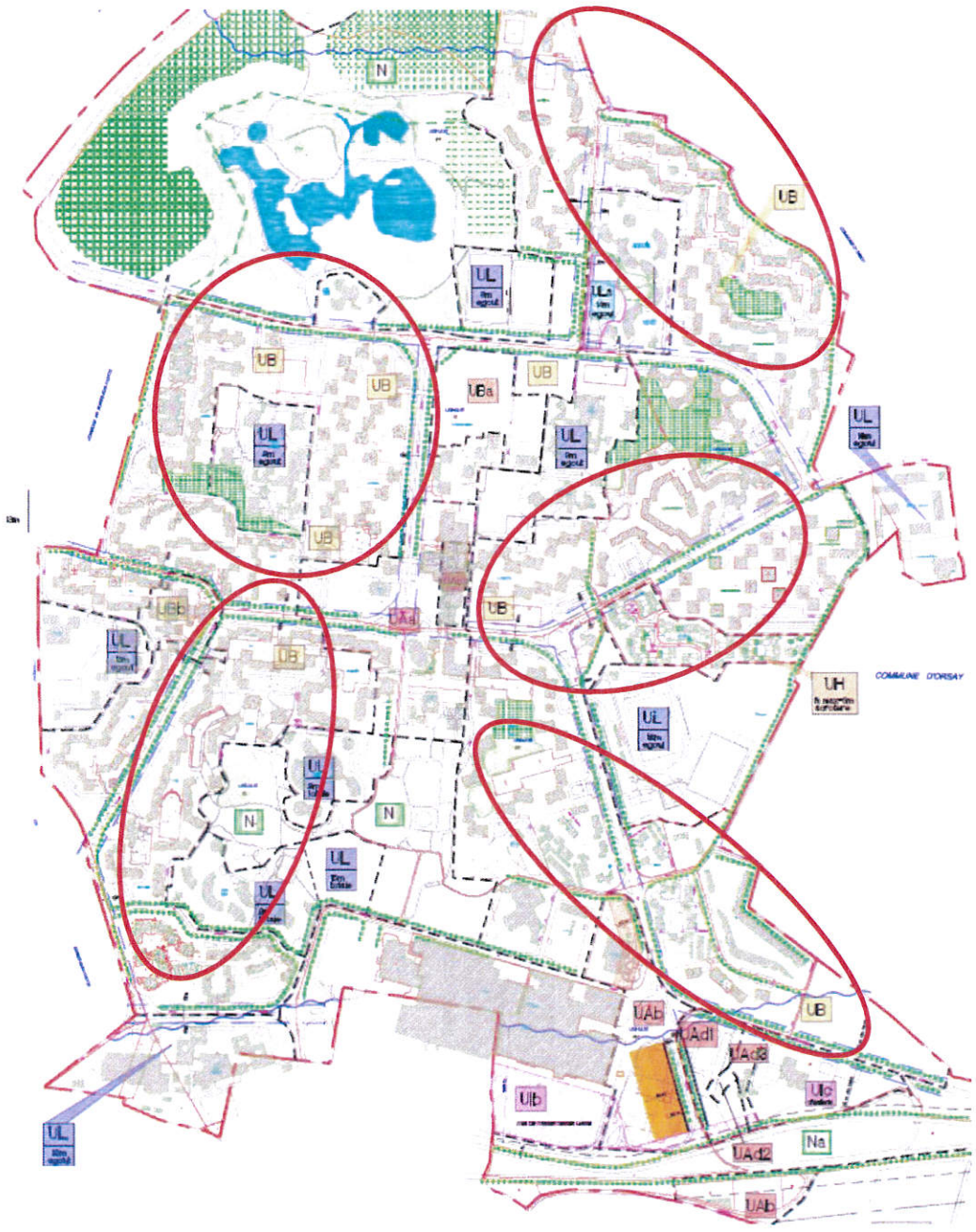
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'alignement imposé figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la **limite de l'emprise de la voie**, soit **en retrait** de celle-ci. **Sur les secteurs UAb et UAd uniquement :** Les dispositifs réservés aux marquages des entrées (de type auvent) peuvent être situés au-delà ou en retrait du trait figurant au document graphique pour des raisons architecturales, à condition qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement de l'espace public.	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'alignement imposé figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, ou dans le cas de contraintes techniques liées à la présence du réseau de chauffage urbain, les constructions devront s'implanter en retrait d'un mètre minimum des voies et emprises publiques.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Sur les **secteurs UAa, UAb, UAc et UAd** à l'exception du terrain de l'ex-polyclinique : les constructions pourront être implantées en retrait ou en limite séparative.	Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non règlementé	Non réglementé
Article 9: Emprise au sol	**Sur le secteur UAb et le secteur UAd** à l'exception du terrain de l'ex-polyclinique : Ce secteur comprend une zone de constructibilité limitée définie aux documents graphiques. Dans cette zone ne peuvent être implantés que des ouvrages de stationnement.	L'emprise au sol n'est pas réglementée.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	**Sur les secteurs UAb et UAd :** La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres. Dans la zone de constructibilité limitée, la hauteur des ouvrages ne peut pas dépasser le niveau du sol de la galerie du centre commercial Ulis 2 **Sur les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd:** La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre ainsi que les extensions de bâtiments existants sont soumises à la règle UA10.	**Sur le secteur UAb** La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.

	Avant révision (UAb)	Après révision (UB-UAc)	
		UB	**UAc**
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'alignement imposé figurant aux documents graphiques. **Sur le secteur UAb uniquement** : dans la bande de 60 mètres d'épaisseur indiquée au document graphique, les constructions doivent être édifiées à l'alignement imposé (trait épais).	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'implantation stricte figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter en retrait de minimum 1m des voies et emprises publiques.	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'alignement imposé figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, ou dans le cas de contraintes techniques liées à la présence du réseau de chauffage urbain, les constructions devront s'implanter en retrait d'un mètre minimum des voies et emprises publiques.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Sur les **secteurs UAa, UAb, UAc et UAd** à l'exception du terrain de l'ex-polyclinique: les constructions pourront être implantées en retrait ou en limite séparative. **Sur le terrain de l'ex-polyclinique du secteur UAb :** les bâtiments seront implantés de telle façon que les façades de chaque volume des bâtiments soient situées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur.	Les constructions nouvelles devront s'implanter : - **soit en retrait de 1m des limites séparatives** - soit **avec un recul d'au moins H/3** pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et **d'au moins H** pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales	Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Une **distance D minimale de H/3** pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de **1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales** est imposée entre deux constructions.	Non réglementé

Article 9: Emprise au sol	**Sur le secteur UAb et le secteur UAd** à l'exception du terrain de l'ex-polyclinique : Ce secteur comprend une zone de constructibilité limitée définie aux documents graphiques. Dans cette zone ne peuvent être implantés que des ouvrages de stationnement. **Sur le secteur UAb** à l'exception du terrain de l'ex-polyclinique : Dans la bande de 60 mètres d'épaisseur indiquée au document graphique les constructions doivent être édifiées avec une épaisseur minimale de 30 mètres comptés à partir de l'alignement imposé (trait épais). **Sur le terrain de l'ex- polyclinique du secteur UAb :** L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 65% du terrain d'assiette.	Non réglementé	L'emprise au sol n'est pas réglementée.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	**Sur les secteurs UAb et UAd :** La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres. Dans la zone de constructibilité limitée, la hauteur des ouvrages ne peut pas dépasser le niveau du sol de la galerie du centre commercial Ulis 2 à l'exception des installations techniques jugées indispensables au fonctionnement des parkings, telles que les garde-corps et allèges, les cages d'escalier ou d'ascenseur, les édicules de ventilation ainsi que les dispositifs d'ordre décoratif ou architectural réservés au marquage des entrées. **Sur les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd:** La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre ainsi que les extensions de bâtiments existants sont soumises à la règle UA10. **Sur le terrain de l'ex-polyclinique du secteur UAb :** Des dépassements par rapport à la règle générale pourront être autorisés jusqu'à 24 mètres pour motif urbain et architectural et pour une surface au sol correspondant à 15 % maximum du terrain d'assiette.	La hauteur des constructions ne peut excéder **17 mètres.**	La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.

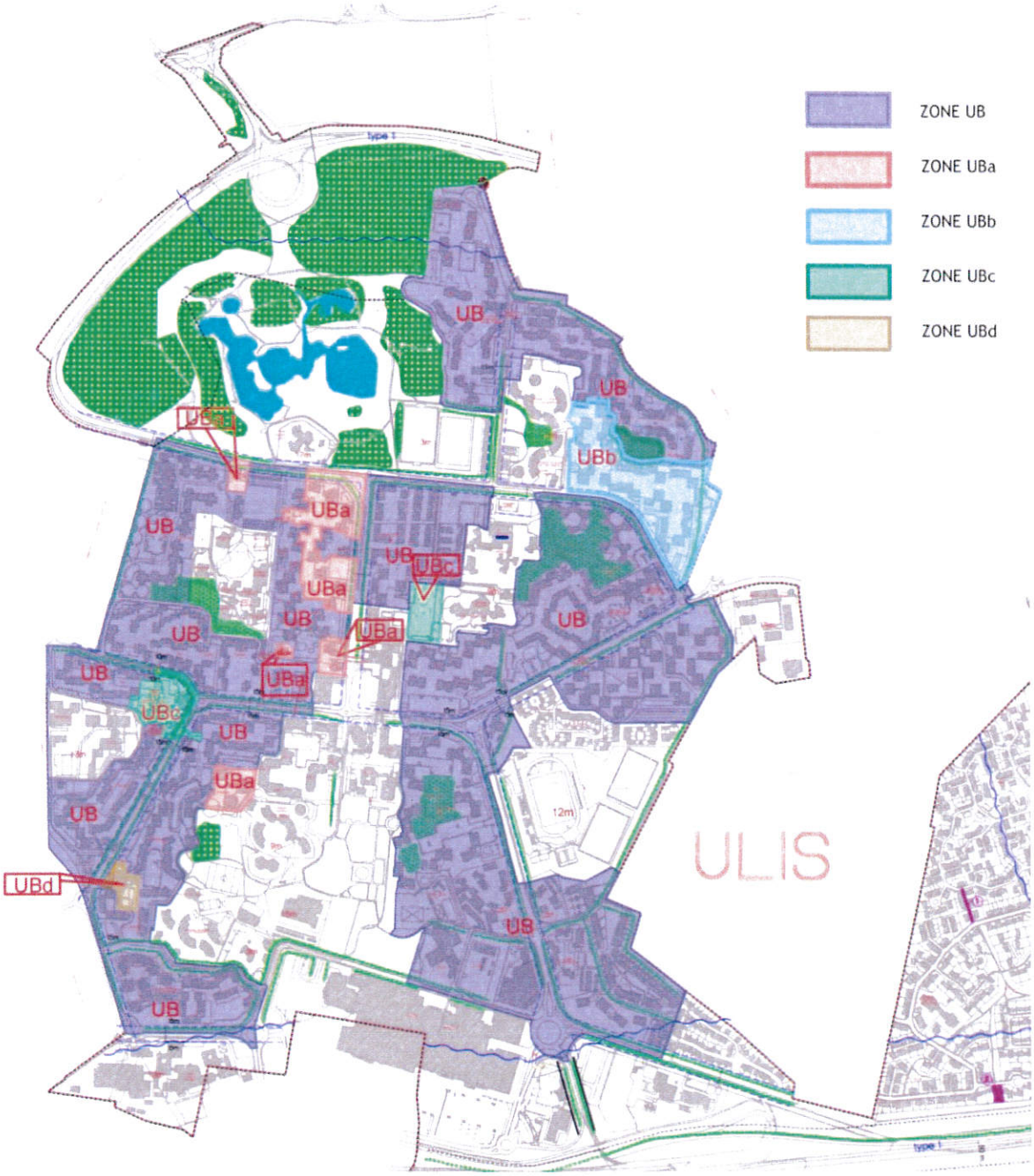
La zone UB

a) Les évolutions



Avant révision générale

Après révision générale



La zone UB identifiait les résidences sans les distinguer en fonction de leur morphologie.

Actuellement le secteur UB est divisé en plusieurs sous-secteurs qui correspondent à des résidences particulières :

- *UBa concernant les constructions les plus hautes (résidences des Bergères, Equinoxe et Avelines)*

- *UBb concernant la résidence Barceleau, autorisant une hauteur plus élevée pour permettre la création de logements*
- *UBc situé à l'ouest de la ville, aux Amonts, le secteur est en cours de renouvellement, pour une stabilité et une sécurité juridique du projet de renouvellement, ne sont modifiées que les règles de stationnement pour être mise en compatibilité avec le PDU Le secteur UBc concerne également un secteur aux Millespertuis.*
- *UBd situé sur la résidence du Bosquet, sur ce site la hauteur de la construction concernée étant très élevée par rapport à son entourage, et pour une meilleure cohérence paysagère, le PLU ne permet pas la reconstruction des bâtiments à l'identique, même s'ils ont été détruits par sinistre.*

b) Justification au regard du PADD

Le PADD prévoit de permettre une densification des résidences respectueuse de l'identité de chacune par une étude au cas par cas (maintien des espaces, modification possible de la hauteur des constructions). Il prévoit également de poursuivre la revalorisation du patrimoine existant (résidences de logements) qui concerne à la fois la réhabilitation des résidences et leurs espaces extérieures associés (aménagements, résidentialisation), dans le cadre notamment de la poursuite des projets de rénovation urbaine. La zone UB et ses sous-secteurs permet de distinguer les résidences selon leur gabarit et plus particulièrement leur hauteur.

Les sous-secteurs :

- UBa concernant les constructions les plus hautes (résidences des Bergères, Equinoxe et Avelines)
- UBb concernant la résidence Barceleau
- UBc situé à l'ouest de la ville, aux Amonts et aux Millepertuis
- UBd situé sur la résidence du Bosquet

La zone UB permet de répondre à ces axes du PADD en encadrant le développement de chaque résidence.

c) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement

La règlementation permet de conserver des espaces verts autour des résidences : 50 % des espaces non construits devront être traités en espaces verts et seront plantés à raison d'un arbre de à haute tige pour 200 m² de surface non bâtie. De plus, le règlement impose une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique) ce qui permet de diversifier les espèces et favoriser la biodiversité.

d) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

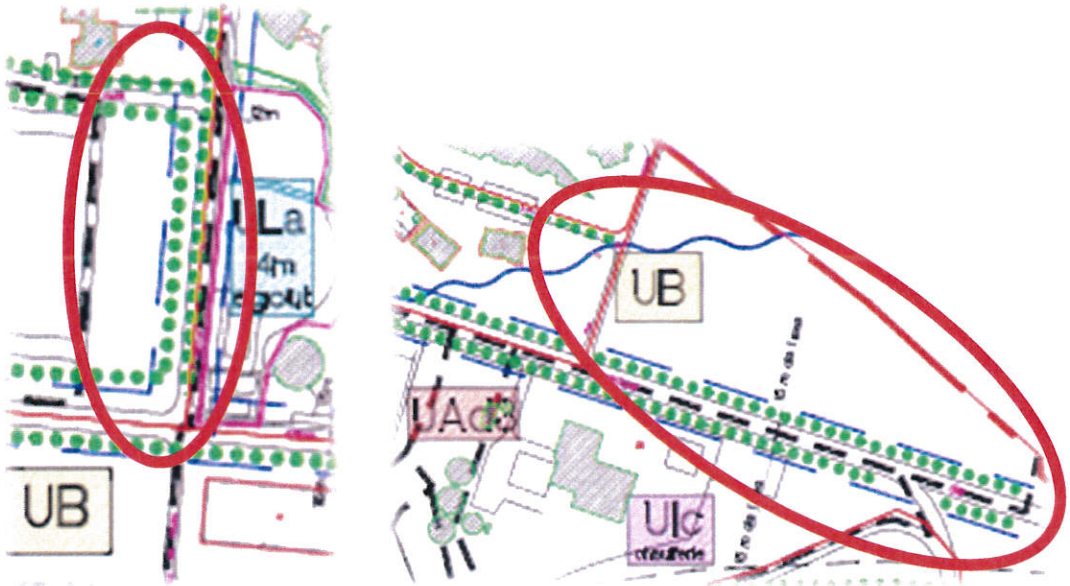
	Zone UB avant révision	Zone UB	Zone UBa	Zone UBb	Zone UBc	Zone UBd
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la **limite de l'emprise de la voie**, soit **en retrait** de celle-ci.	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'implantation stricte figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter en retrait de minimum 1m des voies et emprises publiques.				
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles devront s'implanter : - soit **jusqu'aux limites séparatives latérales** - soit **avec un recul d'au moins H/3** pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et **d'au moins H** pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales	Les constructions nouvelles devront s'implanter : - soit en retrait de 1m des limites séparatives - soit avec un recul d'au moins H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et d'au moins H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales				
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Une **distance D minimale de H/3** pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de **1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales** est imposée entre deux constructions.	Une distance D minimale de H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de 1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales est imposée entre deux constructions.				
Article 9 : Emprise au sol	Non réglementé	Non réglementé				

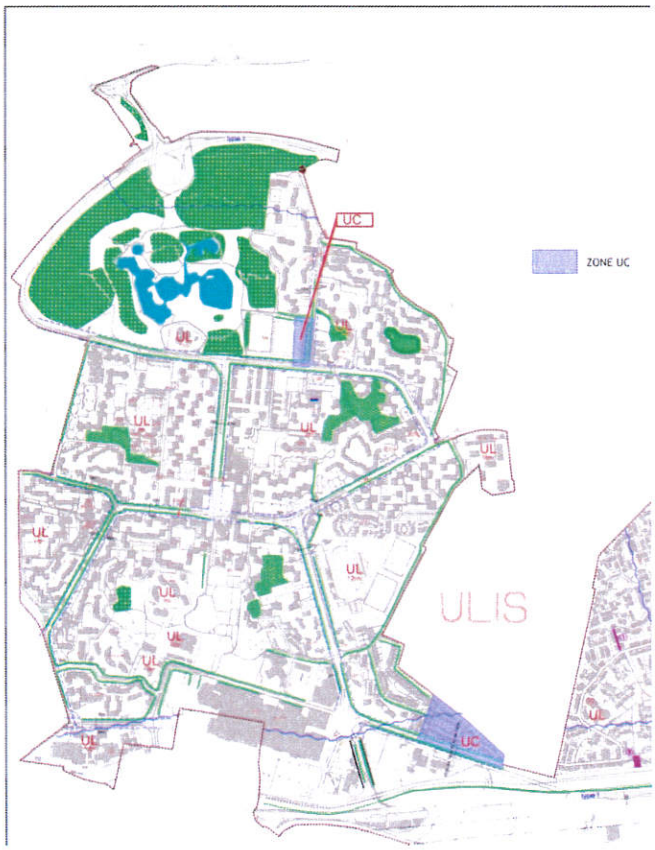
	La **hauteur** des constructions **ne peut excéder 17 mètres**, y compris pour les bâtiments détruits après sinistre ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.	La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.	La hauteur des constructions ne peut excéder 57 mètres.	La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.	La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.	La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres, y compris pour les bâtiments détruits après sinistre ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.

La zone UC

a) *Evolution*

Avant révision générale





Après révision générale

La zone UC identifie les secteurs dans lesquels s'est développé un habitat individuel groupé. Les hauteurs des constructions, plus basses organisent des transitions entre les hauteurs élevées des résidences et les espaces naturels au nord. Au Sud, le secteur UC s'inscrit en continuité des secteurs d'entrée de ville UAb et UAc et assure la transition avec les secteurs plus résidentiels de l'Est du territoire. Ancienne zone UB, cette nouvelle zone UC permet d'adapter la hauteur maximale autorisée pour les constructions à la hauteur des constructions existantes.

b) Justification au regard du PADD

Le PADD prévoit de diversifier les typologies de logements répondant aux parcours résidentiels. La zone UC à vocation résidentielle identifie l'habitat individuel groupé qui permet de répondre à cet axe.

Les hauteurs, plus basses, les retraits plus importants en fond de parcelle, permettent de créer un espace plus aéré et de répondre aux attentes des ulissiens notamment en logements individuels.

c) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement

Le règlement impose que 50 % des espaces non construits devront être traités en espaces verts et seront plantés à raison d'un arbre de à haute tige pour 200 m² de surface non bâtie. De plus, un retrait de 5m minimum en fond de parcelle est imposé. Ces règlementations permettent de composer un espace urbain plus aéré dans lequel la biodiversité pourra être assurée.

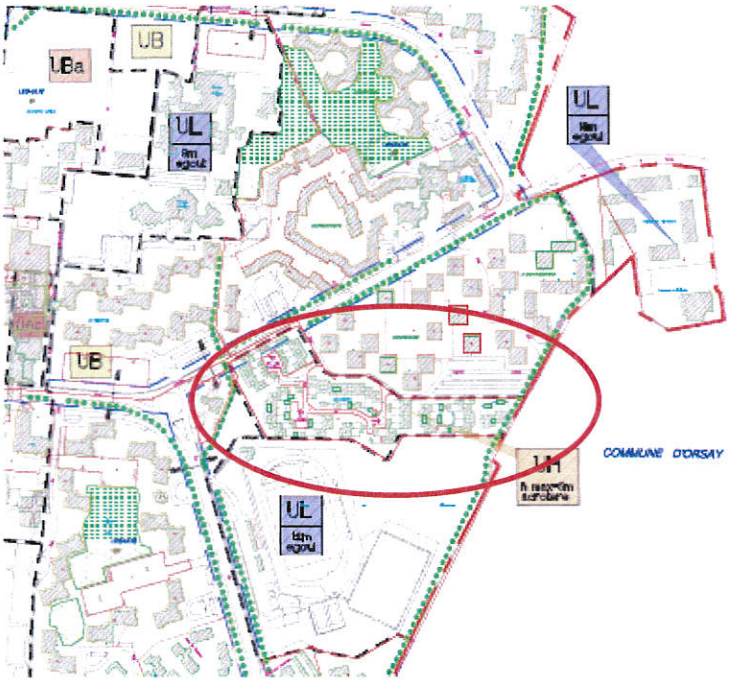
d) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

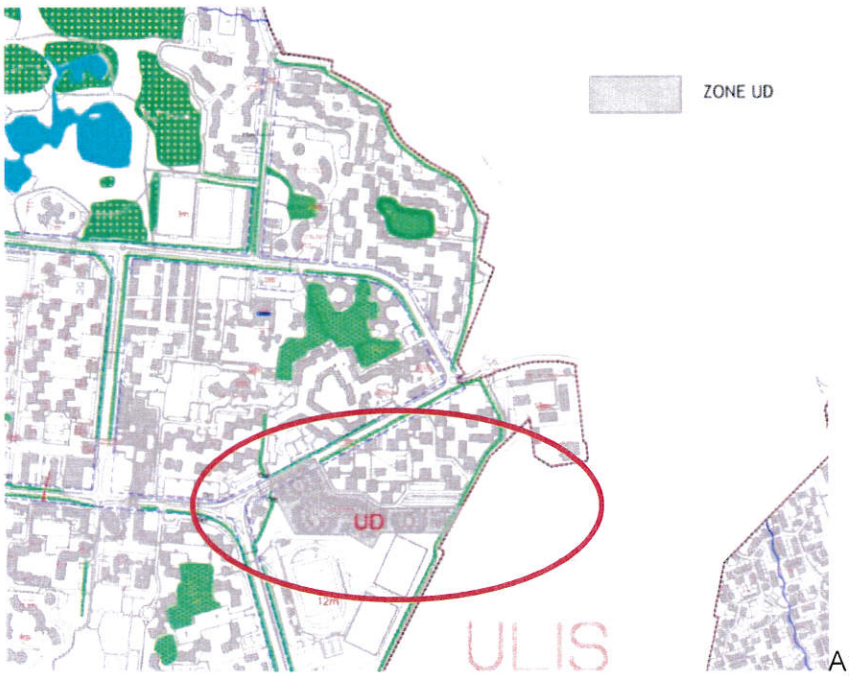
	Avant révision – Zone UB	Zone UC
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'implantation stricte figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la **limite de l'emprise de la voie**, soit **en retrait** de celle-ci.	Les constructions devront s'implanter en retrait de minimum 1 mètre des voies et emprises publiques.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles devront s'implanter : - soit **jusqu'aux limites séparatives latérales** - soit **avec un recul d'au moins H/3** pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et **d'au moins H** pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales La marge de reculement par rapport à la limite de fond de parcelle est de 5 mètres.	Les constructions nouvelles devront s'implanter : - soit en retrait de 1mètre des limites séparatives - soit avec un recul d'au moins H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et d'au moins H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales. La marge de reculement par rapport à la limite de fond de parcelle est de 5 mètres minimum.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Une **distance D minimale de H/3** pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de **1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales** est imposée entre deux constructions.	Une distance D minimale de H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de 1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales est imposée entre deux constructions.
Article 9 : Emprise au sol	Non réglementé	Non réglementé
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	La **hauteur** des constructions **ne peut excéder 17 mètres**, y compris pour les bâtiments détruits après sinistre ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.	La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.

La zone UD

a) Les évolutions

Avant révision générale





Après révision générale

Précédemment en zone UH, la zone UD permet d'autoriser en zone UD une hauteur un peu plus importante que les constructions existantes, laissant ainsi la possibilité de ne créer qu'un étage supplémentaire. Elle concerne la résidence des Chardons dont la morphologie est sensiblement identique à celle des secteurs d'habitat individuel : les hauteurs sont peu importantes (5m au précédent document, 6m à l'égout du toit au nouveau. Ce zonage permet de distinguer les habitats collectifs des habitats individuels.

b) Justification au regard du PADD

Le PADD prévoit de permettre une densification des résidences respectueuse de l'identité de chacune par une étude au cas par cas (maintien des espaces, modification possible de la hauteur des constructions).

La zone UD identifie une résidence en particulier : la résidence des Chardons sur laquelle une hauteur légèrement plus importante est permise.

Cela permet également de répondre à l'orientation « produire des formes urbaines de qualité dans un souci de rationalisation de la consommation foncière. ». Une densification de l'espace urbain est ainsi permise afin de permettre de répondre aux objectifs de densification fixés tout en préservant les spécificités de la résidence.

c) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement

C'est une résidence aux hauteurs plus basses en bordure d'équipements sportifs. Elle bénéficie au sud de son périmètre d'espaces boisés qui seront conservés. Le règlement prévoit que « les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin ou en terrasse ».

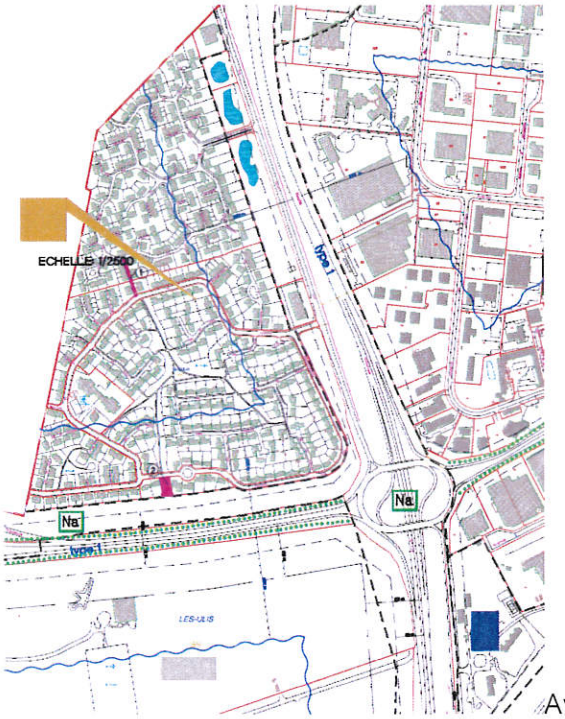
De plus, à l'intérieur des lots, au moins 60% des espaces non construits devront être traités en jardin.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique). » Ces dispositions permettent d'assurer la préservation des espaces verts autour de la résidence et favorisent la biodiversité.

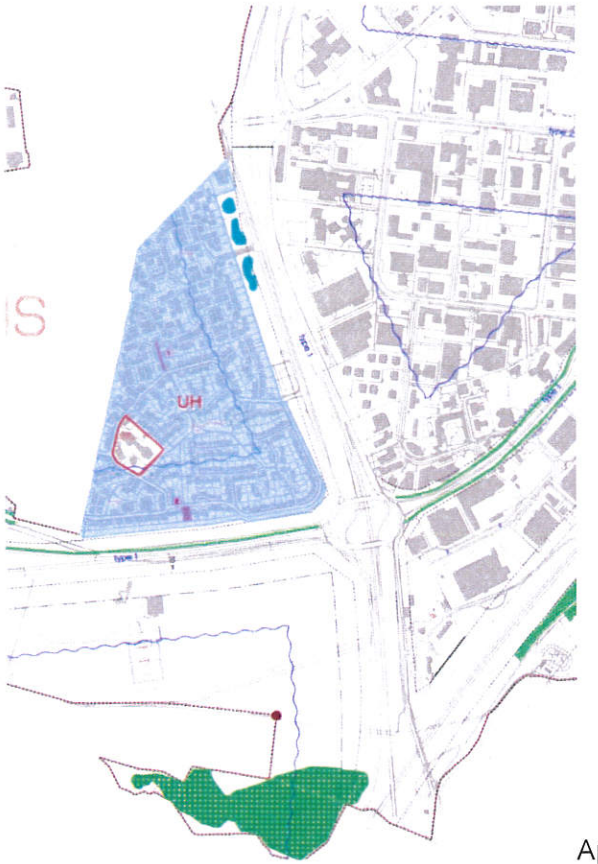
d) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Avant révision – Zone UH	Après Révision - Zone UD
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement de 9 mètres au moins de l'axe de la voie et de 5 mètres au moins de la limite d'emprise de la voie.	**Les constructions s'implantent en retrait de minimum 1 mètre des voies et emprises publiques.**
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles sont autorisées : - soit jusqu'aux limites séparatives latérales, pour les extensions dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 mètres et la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres. - soit avec un recul d'au moins h/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et d'au moins h pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales. - La marge de reculement par rapport à la limite de fond de parcelle est de 5 mètres.	**Les constructions s'implantent sur ou en retrait de 2 mètres minimum d'une ou plusieurs limites séparatives.**
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Une distance D minimale de H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de 1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales est imposée entre deux constructions	Une distance D minimale de H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de 1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales est imposée entre deux constructions
Article 9: Emprise au sol	Non réglementé	Non réglementé
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques.	**La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m au faîtage ou à l'acrotère.**

La zone UH



Avant révision générale



Après révision générale

La nouvelle zone UH conserve la délimitation et les règles, sauf hauteur, de la zone précédente. Concernant la hauteur maximale autorisée la limitation de 5 m à l'égout est supprimée pour laisser plus de liberté dans la forme architecturale. La zone UH permet d'identifier le quartier « Queue de l'oiseau » et ainsi de préserver ses caractéristiques : implantation en retrait des limites séparatives et de l'alignement, hauteur au faîtage limitée à 9.50 m. Les règlementations permettent de maintenir un cadre de vie aéré au sein de ce quartier. Un secteur est réservé toutefois aux équipements pour maintenir une mixité fonctionnelle sur ce secteur. Ce zonage laisse ainsi la possibilité de prévoir des équipements nécessaires à la vie de quartier.

a) Justification au regard du PADD

Le PADD prévoit de diversifier les typologies de logements répondant aux parcours résidentiels et de promouvoir le renouvellement urbain. La zone UH identifie le quartier « Queue de l'oiseau », secteur d'habitat individuel qui permet de répondre à cet axe.

e) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement

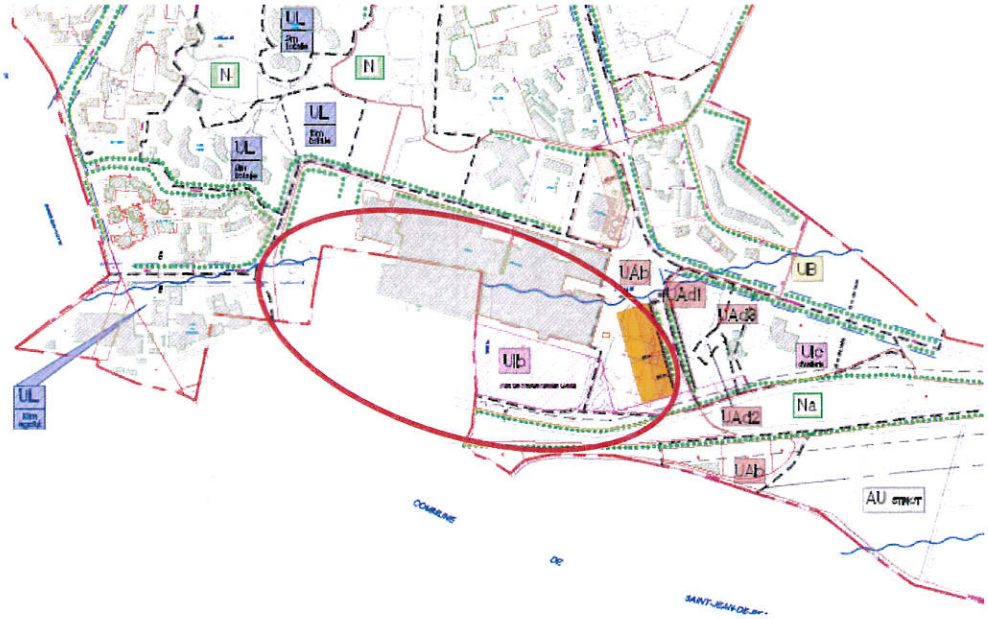
Le règlement impose que les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin ou en terrasse. A l'intérieur des lots, au moins 60% des espaces non construits devront être traités en jardin.

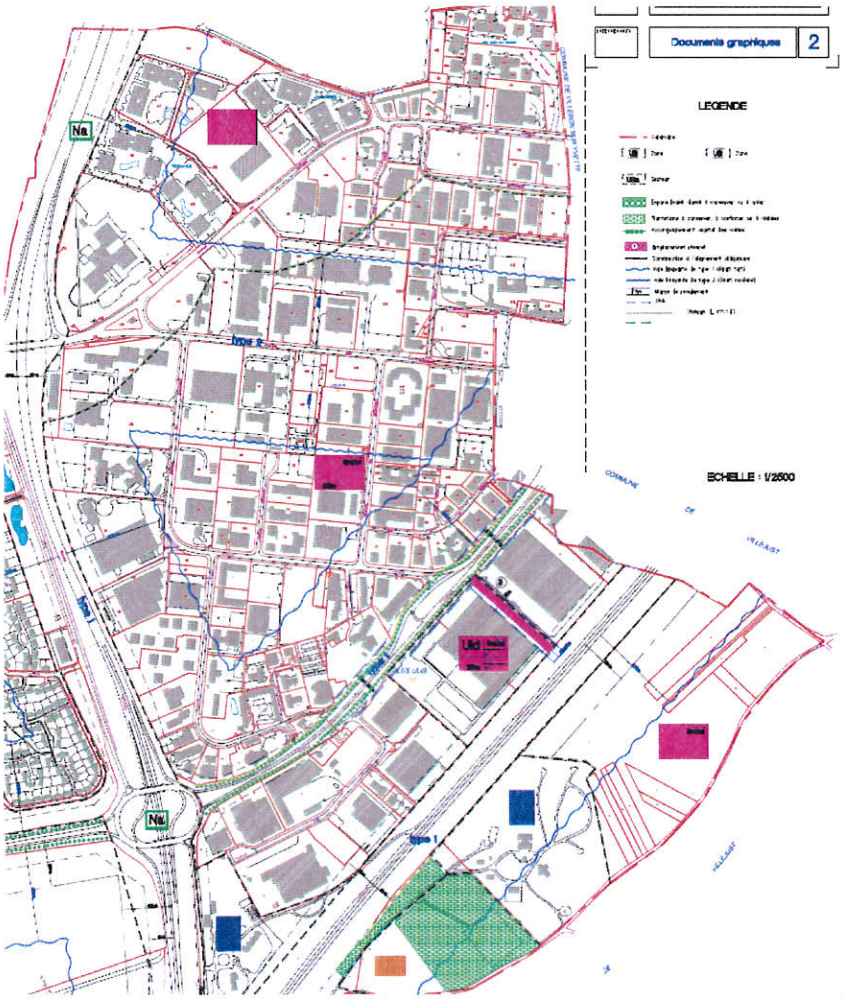
Ces dispositions permettent de préserver un cadre de vie aéré et verdoyant au sein de la résidence. La biodiversité est également assurée puisque le règlement impose de diversifier les espèces végétales utilisées : « A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique). »

f) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Zone UH avant révision	Zone UH
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement de 9 mètres au moins de l'axe de la voie et de 5 mètres au moins de la limite d'emprise de la voie.	Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement de 9 mètres au moins de l'axe de la voie et de 5 mètres au moins de la limite d'emprise de la voie.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles sont autorisées : - soit jusqu'aux limites séparatives latérales, pour les extensions dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 mètres et la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres. - soit avec un recul d'au moins h/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et d'au moins h pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales. - La marge de reculement par rapport à la limite de fond de parcelle est de 5 mètres.	Les constructions s'implantent avec un recul d'au moins H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales* et d'au moins H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales* (voir schéma). Toutefois, les extensions de constructions existantes dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 mètres et la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres peuvent s'implanter en limite latérale, sous réserve que la façade implantée en limite ne comporte aucune baie.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Une distance D minimale de H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de 1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales est imposée entre deux constructions	Une distance D minimale de H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de 1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales est imposée entre deux constructions.
Article 9: Emprise au sol	Non réglementé	Non réglementée
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques.	La hauteur des constructions ne peut excéder 9.5 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

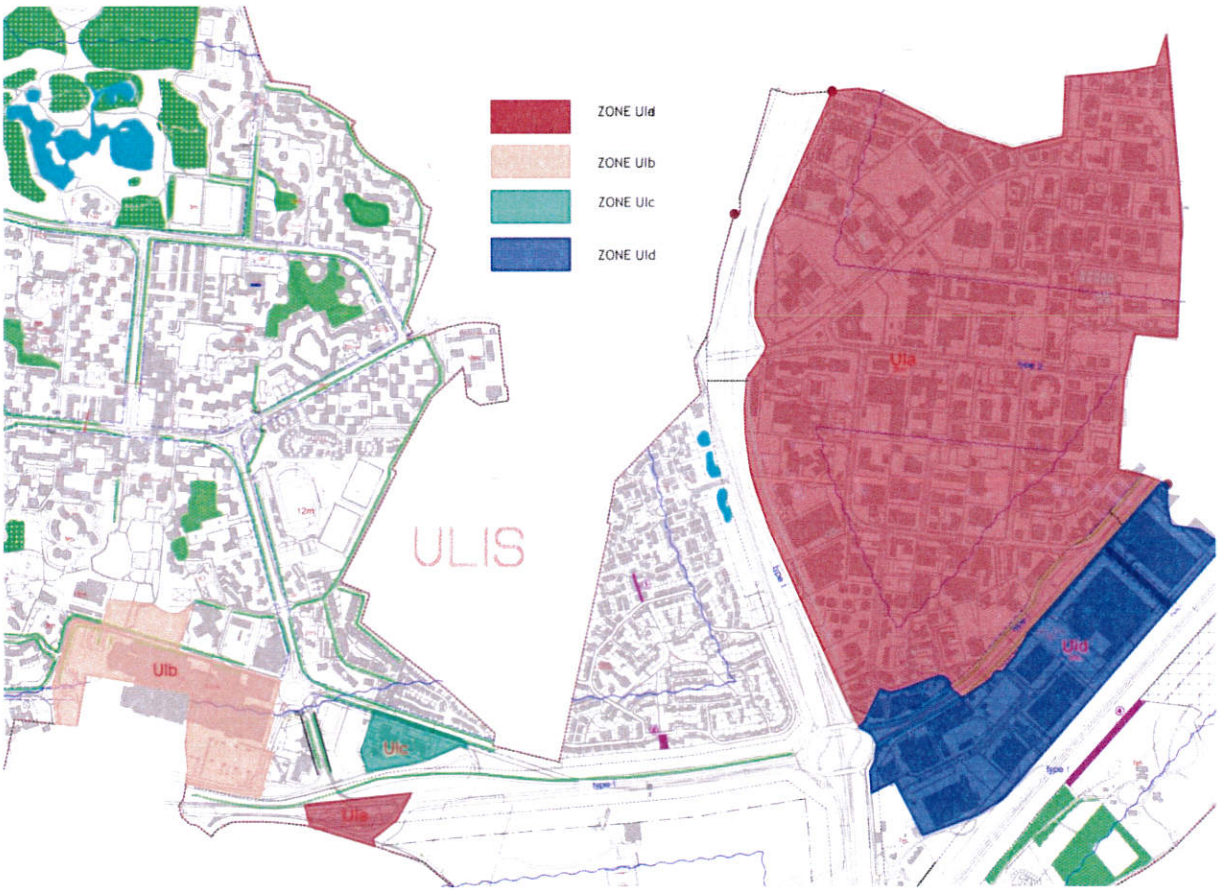
La zone UI





Avant révision générale

Après révision générale



La zone Ul préserve sont découpage en plusieurs sous-secteur afin de bien identifier les différents besoins d'évolution de ces zones d'activités.

Le secteur Ula à l'Ouest du territoire remplace une ancienne zone UA en cohérence avec son affectation actuelle. Avant révision la zone Ula comprenait deux sous secteurs : l'un où la hauteur était limitée à 16 mètres, l'autre où il était limité à 20 mètres. Après révision, afin de favoriser la création d'emplois et de soutenir le développement économique, la hauteur maximale des constructions est élevée à 26 mètres.

Le secteur Ulb qui correspond au centre commercial Ulis 2 permet l'extension du parc d'activités Ulis 2 vers le nord, empiétant sur la zone N. Le nouveau règlement permet d'augmenter la hauteur de la construction d'un niveau.

Le secteur Ulc conserve son précédent périmètre et correspond à la chaufferie urbaine.

Le secteur Uld est agrandi, le long de l'avenue de l'Océanie, au détriment de la zone Ula. D'un périmètre réduit avant la présente révision la Uld doit rester de superficie restreinte. En effet, y sont autorisés les commerces de plus de 500m2, alors qu'ils sont interdits en zone Ula pour maintenir la vocation industrielle de Courtaboeuf.

a) Justification au regard du PADD

Le PADD prévoit de :

- permettre un renouvellement des constructions sur le parc d'activités de Courtaboeuf (bâtiments d'activités, logements occasionnels) en pensant leur intégration dans un tissu plus dense et plus urbain
- renforcer l'offre de service d'accompagnement (hôtel, résidence hôtelière, commerces, services, salles de sports, services à la personne) dont pourraient disposer les actifs et les visiteurs du parc d'activités de Courtaboeuf
- permettre le développement des activités économiques de Courtaboeuf sur le site de l'Orme à Moineaux
- permettre le renforcement des services publics dans le parc d'activités de Courtaboeuf

La zone UI est divisée en plusieurs sous-secteurs qui permettent de répondre à ces axes.

- UIa correspond à la partie ulissienne du parc d'activités de Courtaboeuf, et à un secteur d'activités en entrée de ville
- UIb concerne le centre commercial Ulis 2,
- UIc correspond à la chaufferie urbaine et ses annexes techniques,
- UId correspond à la zone commerciale située au Nord de l'avenue de l'Océanie.

Ce zonage permet également d'adapter le règlement de chaque secteur au regard de leurs besoins de développement afin de préserver une vocation économique diversifiée (industrie, commerce, services).

D'une manière générale les règlementations pour chaque secteurs sont conservées : des modifications de hauteur et des ajustements des distances des retraits par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives sont à noter. Ces règlementations permettent de conserver une homogénéité des constructions.

b) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement

Bien que très minéraux, ces secteurs d'activités possèdent quelques espaces verts et plantations que le règlement prévoit de préserver. « Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains. A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique). ». Cette disposition permet de favoriser la biodiversité à travers l'utilisation de différentes espèces.

<u>Sur les secteurs UIa et UId seulement :</u>

« 50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Au moins 10% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces de pleine terre.

Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts. »

Sur ces secteurs, l'obligation d'introduire des espaces verts sur les propriétés permet de prolonger les plantations éparses et ainsi de créer une continuité verte au sein des espaces d'activités.

c) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

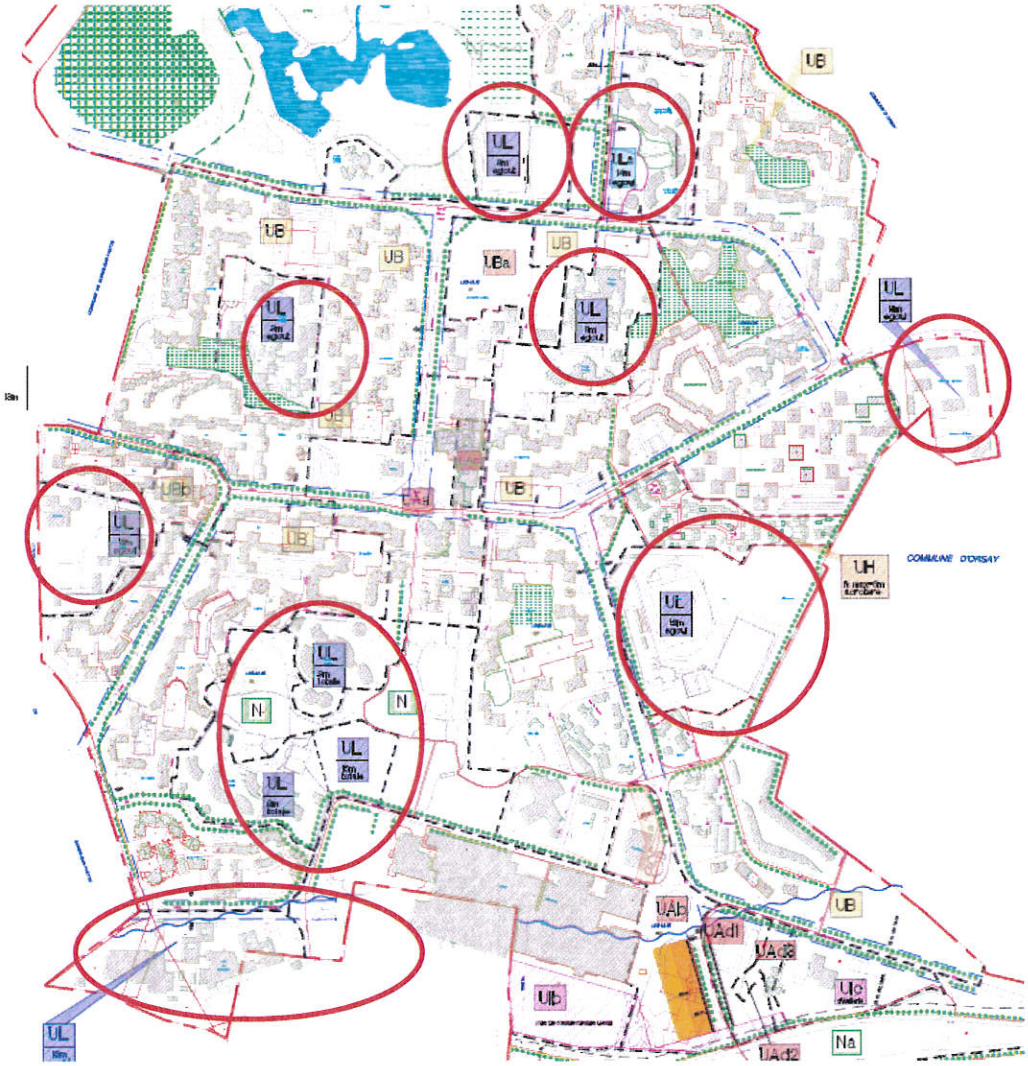
	Avant révision – Zone Ula	Après Révision - Zone Ula
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à **8 mètres** au moins de la limite de l'emprise de la voie. Toutefois, les locaux de distribution de carburant, les loges de gardiens ou les locaux d'accueil pourront s'implanter à 5 mètres de la limite de l'emprise de la voie.	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à 6 **mètres** au moins de la limite de l'emprise de la voie.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions seront édifiées à **6 mètres** au moins des limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum de **1 mètre** des limites séparatives.	Les constructions seront édifiées à **6 mètres** au moins des limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La **distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux**, avec un minimum de **6 mètres** qui sera porté à 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation ou de bureaux.	Sur une même propriété, la distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à **5 mètres.**
Article 9 : Emprise au sol	L'emprise au sol n'est pas réglementée.	Non réglementé
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle indiquée aux documents graphiques **(16 et 20 mètres).**	La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle indiquée aux documents graphiques : **26mètres** à Courtaboeuf et **9 mètres** en entrée de ville Sud.

	Avant révision (Ulb)	Après Révision (Ulb)
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	**Sur les secteurs Ula, Ulb, Ulc et Uld :** Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. **Sur le secteur Ulb :** En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement.	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions s'implantent: - Soit **en limite** des voies et emprises publiques, - Soit en retrait de **8 mètres** minimum de ces limites
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.	Les constructions s'implantent en retrait minimum de **8 mètres** des limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance entre deux bâtiments n'est pas réglementée	La distance entre deux bâtiments n'est pas réglementée.
Article 9: Emprise au sol	Ce secteur comprend une zone de constructibilité limitée définie aux documents graphiques. Dans cette zone ne peuvent être implantés que des ouvrages de stationnement.	Il n'est pas fixé de règles.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres. Pour des éléments ponctuels d'ordre décoratif ou architectural, une dérogation peut être délivrée jusqu'à une hauteur de 12 mètres. Dans la zone de constructibilité limitée, la hauteur des ouvrages ne peut pas dépasser le niveau du sol de la galerie du centre commercial Ulis 2 à l'exception des installations techniques jugées indispensables au fonctionnement des parkings, telles que les garde-corps et allèges, les cages d'escalier ou d'ascenseur, les édicules de ventilation ainsi que les dispositifs d'ordre décoratif ou architectural réservés au marquage des entrées.	La hauteur des constructions ne pourra excéder **15 mètres**. Pour des éléments ponctuels d'ordre décoratif ou architectural, une **dérogation peut être délivrée jusqu'à une hauteur de 18 mètres.**

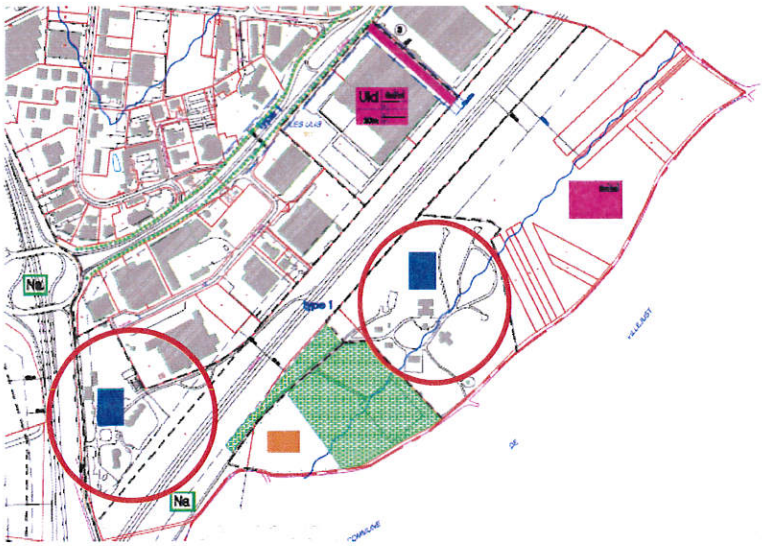
	Avant révision (Ulc)	Après Révision (Ulc)
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	**Sur le secteur Ulc :** En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à **8 mètres** au moins de la limite de l'emprise de la voie.	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. Toutefois, les locaux de distribution de carburant, les loges de gardiens ou les locaux d'accueil pourront s'implanter à 5 mètres de la limite de l'emprise de la voie. En l'absence d'indication graphique, les constructions s'implantent: - Soit en limite des voies et emprises publiques, - Soit en retrait de 8 mètres minimum de ces limites.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions seront édifiées à **6 m** au moins des limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum de 1 m des limites séparatives	Les constructions s'implantent en retrait minimum de **8 mètres** des limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum de 1 m des limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Sur les secteurs Ulb et Ulc : La distance entre deux bâtiments n'est pas réglementée	La distance entre deux bâtiments n'est pas réglementée.
Article 9: Emprise au sol	Sur les secteurs Ula, Ulc et Uld : L'emprise au sol n'est pas réglementée.	L'emprise au sol n'est pas réglementée.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale des constructions, à l'exception des cheminées, est de 20 mètres.	La hauteur maximale des constructions, à l'exception des cheminées, est de 20 mètres.

	Avant révision – Zone Uld	Après Révision - Zone Uld
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à **8 mètres** au moins de la limite de l'emprise de la voie. Toutefois, les locaux de distribution de carburant, les loges de gardiens ou les locaux d'accueil pourront s'implanter à 5 mètres de la limite de l'emprise de la voie.	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. Toutefois, les locaux de distribution de carburant, les loges de gardiens ou les locaux d'accueil pourront s'implanter à 5 mètres de la limite de l'emprise de la voie. En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à 5 mètres au moins de l'emprise de la voie.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie. Les constructions seront édifiées **à 6 mètres** au moins des limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum de **1 mètre** des limites séparatives.	Les constructions seront édifiées à 5 mètres au moins des limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum de 1 m des limites séparatives
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La **distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux**, avec un minimum de **6 mètres** qui sera porté à 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation ou de bureaux.	Sous réserve des normes applicables, sur une même propriété, la distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à 6 m.
Article 9 : Emprise au sol	L'emprise au sol n'est pas réglementée.	Non réglementé
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle indiquée aux documents graphiques **(20mètres).**	La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle indiquée aux documents graphiques (20mètres).

La zone UL



Avant révision générale



Avant révision générale



Après révision générale

Un sous-secteur ULa correspondant au secteur où sera construit l'EPHAD et à un secteur d'équipements municipaux est maintenu. Il permet notamment d'adapter la hauteur des constructions aux besoins de ces équipements. Une zone UL est ajoutée sur le secteur du quartier « Queue de l'Oiseau » et sur le Parc Nord, sur des secteurs classés initialement en

zones UH et UB afin de permettre le maintien et l'implantation d'équipements sur ces espaces. Une mixité des fonctions est souhaitée.

Le règlement pour ces zones reste inchangé, des hauteurs sont adaptées aux projets.

a) Justification au regard du PADD

Le PADD prévoit d'adapter la capacité d'accueil des équipements à l'objectif démographique fixé. La vocation de la zone UL vise à répondre à cet objectif puisqu'elle correspond comme précisément aux secteurs d'équipements. Elle identifie sur tout le territoire les zones dans lesquelles les aménagements des équipements et leur adaptation seront autorisés et encadrés.

b) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement

Le règlement impose que les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

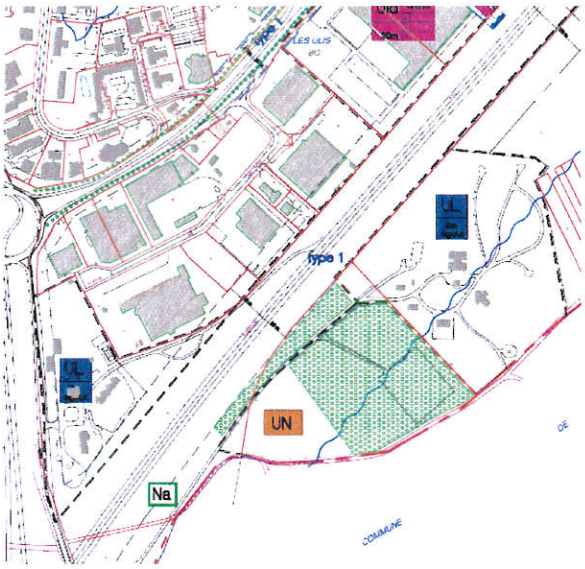
Il impose également que les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique doivent être conservés et confortés.

Les espaces verts existants et faisant partit de la trame verte et des continuités écologiques sur le territoire sont ainsi préservés.

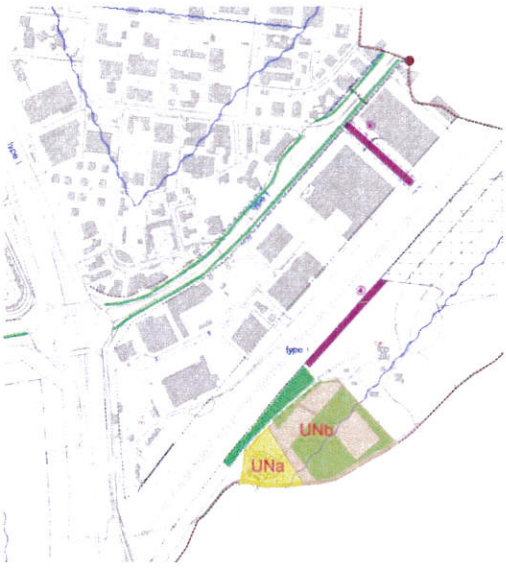
c) *L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions*

	Avant révision (UL et ULa)	**Après Révision (UL et ULa)**
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la limite de l'emprise de la voie, soit en retrait de celle-ci.	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la limite de l'emprise de la voie, soit en retrait de un mètre minimum de celle-ci.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions seront implantées en retrait ou sur les limites séparatives.	Les constructions seront implantées en retrait de un mètre minimum ou sur les limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé	Non réglementé
Article 9: Emprise au sol	Non réglementé	Non réglementé
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques.	La hauteur des constructions ne peut excaphiques.e indiquur des constructions ne peut excaphiques.7 mndiquur

La zone UN



Avant révision générale



Après révision générale

ZONE UNa

ZONE UNb

La zone UN est constituée de deux secteurs localisés sur le site de l'Orme à Moineaux :

- UNa concernant le terrain d'accueil des gens du voyage,
- UNb concernant le site localisé en continuité du cimetière.

Cette zone permet de conserver le caractère, certes urbanisé, mais majoritairement non bâti de ces secteurs. La zone est divisée en deux : le secteur UNa garde sa vocation initiale de terrain pour les gens du voyage, et la zone UNb est créée pour permettre l'implantation d'un équipement (une église évangélique est en projet) et de commerces et activités artisanales qui doivent venir en complémentarité du cimetière. Afin d'assurer la préservation du caractère du site, les conditions d'équipement et d'aménagement du site sont précisées par une OAP. Le règlement pour ces zones reste sensiblement identique, il impose toutefois une emprise au sol limitée à 15% de la superficie de la propriété.

a) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement

Le règlement prévoit que ces zones soient fortement végétalisées :

Un écran arboré sera maintenu, voire renforcé, en bordure du chemin communal formant la limite avec la commune de Villejust afin de préserver un effet de lisière.

Une bande boisée de 15 mètres de largeur, comptée au-delà de l'accotement et du fossé de la voie d'accès au cimetière, préservera l'espace destiné à l'accueil des gens du voyage de l'autoroute.

Cet aménagement devra également participer au traitement paysager de la voie d'accès au cimetière.

Les plantations devront être maintenues, confortées ou réalisées, sur les espaces non stabilisés pour l'aménagement du carrefour d'entrée à l'aire. Une continuité de traitement paysager de la voie menant au cimetière sera recherchée. Ces mesures concernent les espaces identifiés au document graphique par une trame spécifique.

Sur l'aire, seules les essences les plus intéressantes seront conservées.

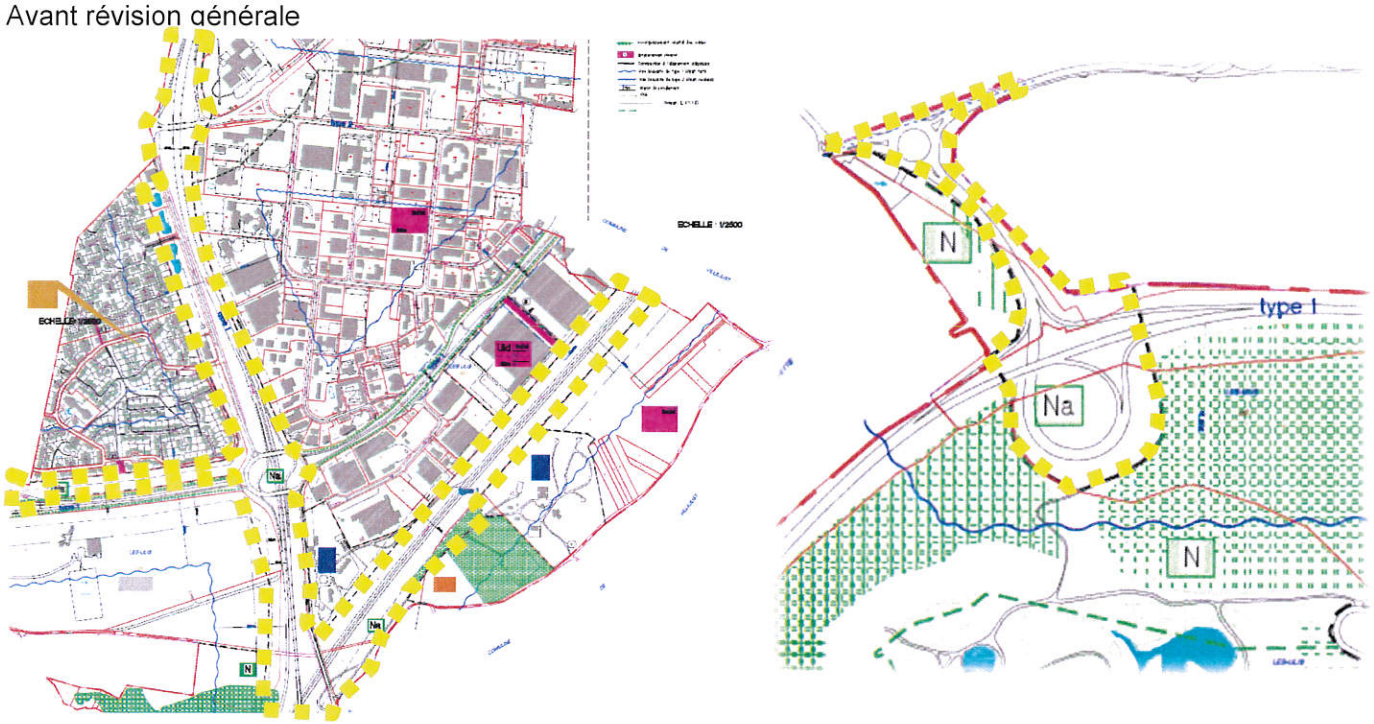
Ces dispositions, en plus de permettre de limiter l'impact de ces constructions nouvelles, permettent de développer les continuités écologiques et de favoriser la biodiversité sur le territoire.

b) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

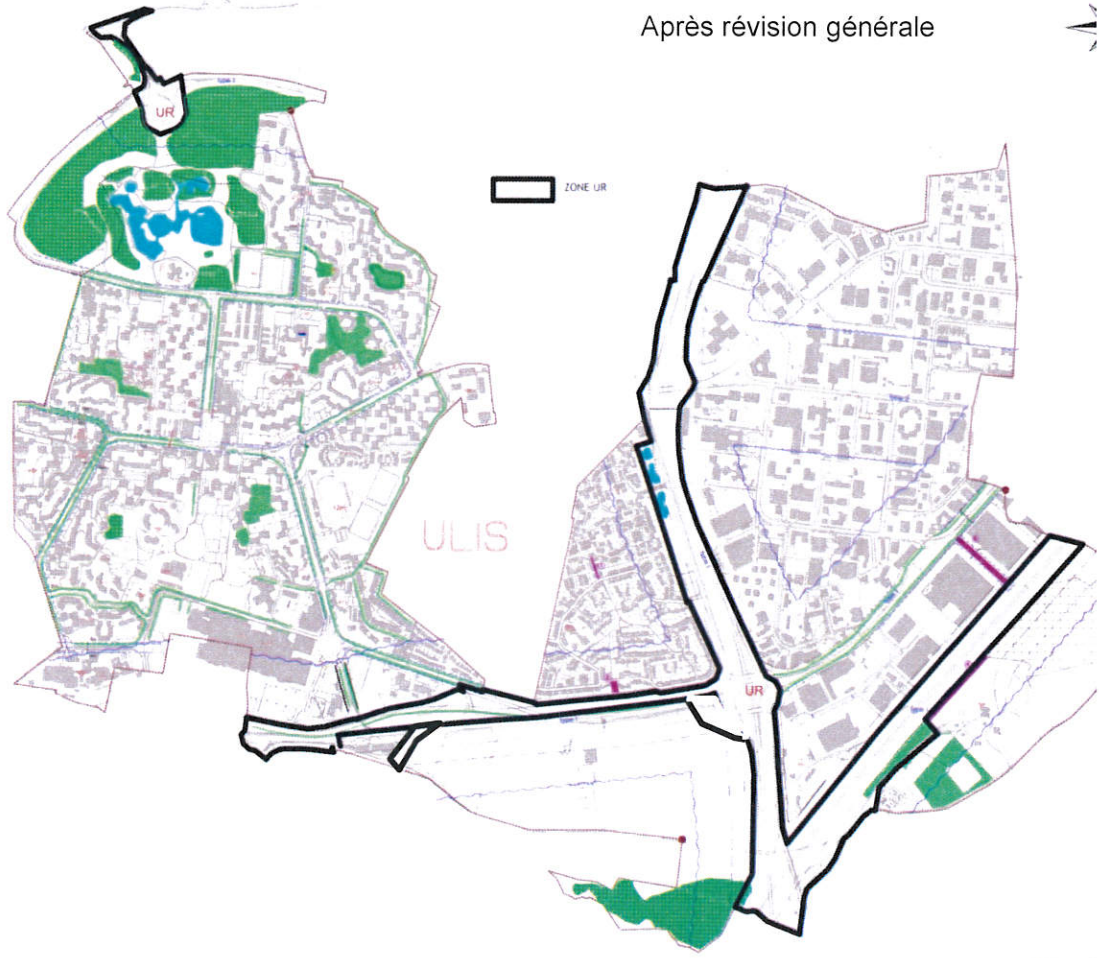
	Avant révision (UN)	Après Révision (UNa)	Après Révision (UNb)
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions à usage d'habitation et de services collectifs devront être implantées selon les règles suivantes : **-par rapport à la voie menant au cimetière** : au-delà de la bande boisée de 15 mètres d'épaisseur figurant au document graphique. **-par rapport au chemin commun limitrophe de Villejust** : en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement sur le chemin communal précité.	Les constructions à usage d'habitation et de services collectifs devront être implantées selon les règles suivantes : - par rapport à la voie menant au cimetière : en retrait de 15 mètres minimum -par rapport au chemin commun limitrophe de Villejust : en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement sur le chemin communal précité.	Les constructions s'implantent dans la zone indiquée aux Orientations d'aménagement et de programmation et en retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions ainsi que les locaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone pourront être implantés **en limite séparative ou en retrait de ces limites.**	Les constructions ainsi que les locaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone pourront être implantés **en limite séparative ou en retrait au moins égal à 6 mètres de ces limites.**	Les constructions ainsi que les locaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone pourront être implantés **en limite séparative ou en retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.**
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.	La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.	
Article 9: Emprise au sol	Non réglementé.	**L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie de la propriété.**	
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	Non réglementé.	**Non réglementé.**	

La zone UR

Avant révision générale



Après révision générale



a) Justification au regard du PADD

Le PADD prévoit de prévenir les risques et les nuisances terrestres et aériennes et notamment de limiter les possibilités de constructions d'habitat aux abords des infrastructures de transport routier (N118, A10) qui génèrent des nuisances sonores et atmosphériques.

La zone UR permet d'identifier ces axes de grande circulation et d'adapter le règlement pour limiter le nombre d'usagers impactés. La délimitation de la zone et sa règlementation restent sensiblement identique : les règles de retraits sont précisées et les implantations de constructions nouvelles sont autorisées.

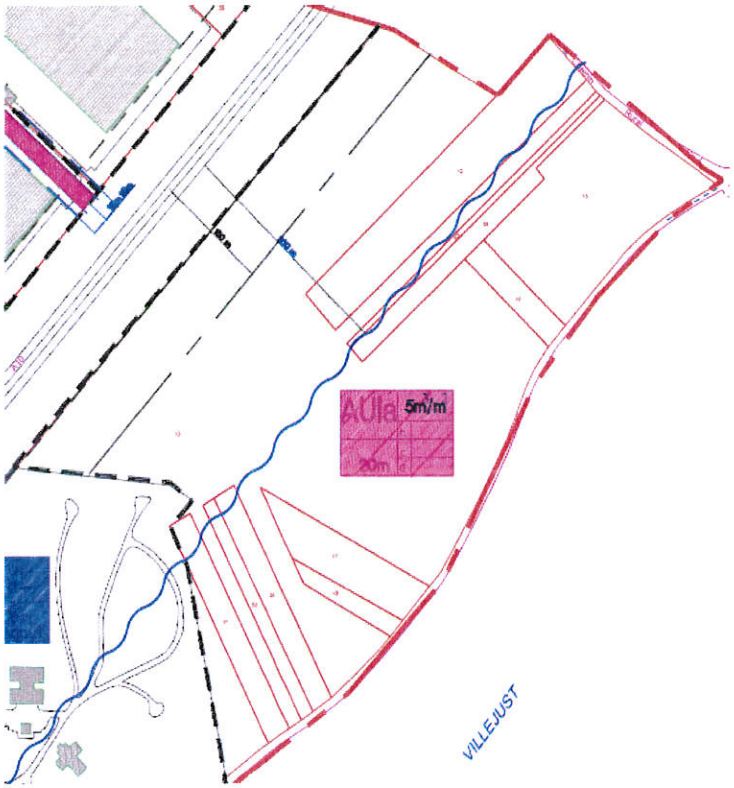
b) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement

Les plantations sont encouragées dans cette zone : les zones de stationnement extérieures doivent être plantées, les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution d'une trame verte et assurer une continuité paysagère le long des voiries principales. Une volonté de continuité verte le long des axes est imposée ce qui permet de réduire les nuisances produites par ces axes de circulation.

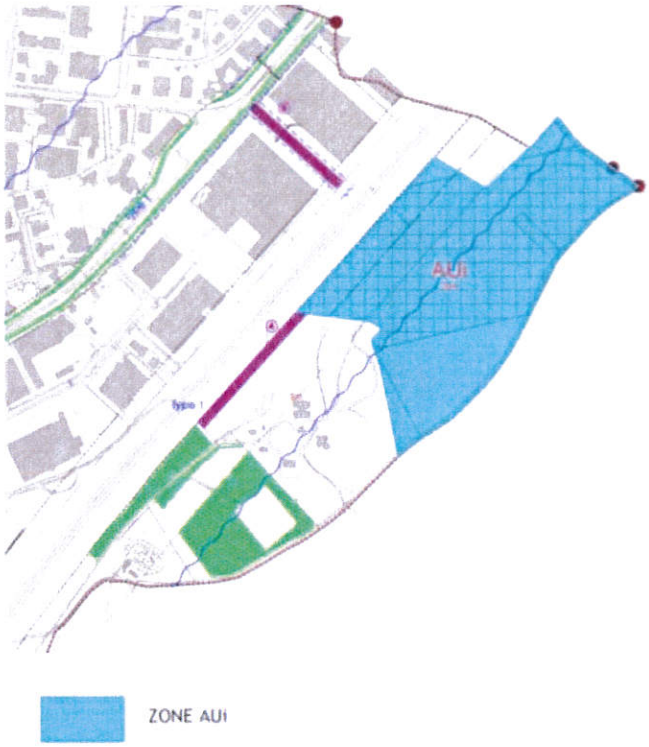
c) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Avant révision (Na)	Après Révision (UR)
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise de la voie ou en retrait de celle-ci.	Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise de la voie **ou en retrait de minimum 6 mètres de celle-ci.**
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à **8 mètres**.	Les constructions s'implantent à une distance des limites séparatives au moins égale à **6 mètres.**
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé.	Non réglementé.
Article 9: Emprise au sol	Non réglementé.	L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% du terrain d'assiette.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	Non réglementé.	La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10 mètres.

La zone AUI



Avant révision générale



Après révision générale

La zone AUI correspond à l'ancienne zone AUIa. Sa délimitation reste la même. Elle permet d'identifier un secteur sur lequel des constructions pourront être réalisées à condition que les réseaux soient créés. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit plus précisément l'implantation des constructions et leur destination. La règlementation pour la zone est légèrement modifiée : le retrait par rapport aux voies et emprises publiques est réduit à 6m (au lieu de 8), la distance entre deux bâtiments sur une même propriété est plus restrictif : 6 mètres entre chaque bâtiments.

Afin d'assurer une bonne desserte de la zone : un emplacement réservé est créé et un autre est maintenu. Trois accès sont identifiés à l'OAP pour la zone : depuis Courtaboeuf avec la création d'un pont, depuis le Sud, le long du cimetière, depuis le Nord par la zone d'activités existante sur la commune voisine.

Le règlement de la zone précise que les constructions à usage d'activité économique ne seront autorisées que sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

a) Justification au regard du PADD

Le PADD prévoit de :

- Permettre le développement des activités économiques de Courtabœuf sur le site de l'Orme à Moineaux
- (...)
- Renforcer l'offre de services d'accompagnement (hôtel, résidence hôtelière, commerces, services, salles de sports, services à la personne) dont pourraient disposer les actifs et les visiteurs du parc d'activités de Courtabœuf.
- Permettre le renforcement des services publics dans le parc d'activités de Courtabœuf.

Ce zonage permet de réserver un espace dédié au développement des activités dans le prolongement de la zone de Courtabœuf

Les espaces verts et boisés de la zone seront préservés dans le cadre de l'OAP et une zone spécifique réservée à l'implantation d'équipements est identifiée.

Ces dispositions permettront de répondre aux orientations du PADD citées.

b) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement

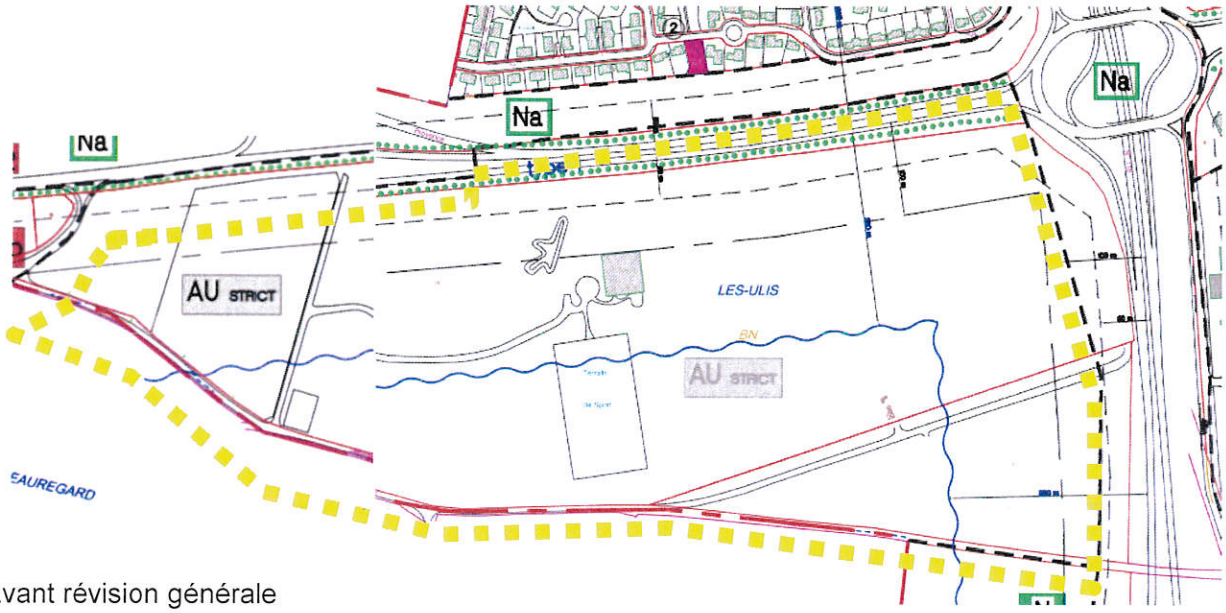
L'OAP mise en place sur ce secteur prévoit la préservation des espaces boisés et des espaces verts existants. Des espaces végétalisés sont également prévus le long des axes de circulation afin de préserver cet espace des nuisances sonores et à la limite de la zone destinée à être urbanisée afin de créer une transition avec les espaces agricoles et créer un relais avec les boisements préservés sur les communes limitrophes. De plus, le règlement impose que 50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules et qu'au moins 10% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts.

Ces dispositions permettent de prolonger les espaces naturels des zones N situées à proximité immédiate, et ainsi de prolonger les réservoirs de biodiversité sur le territoire.

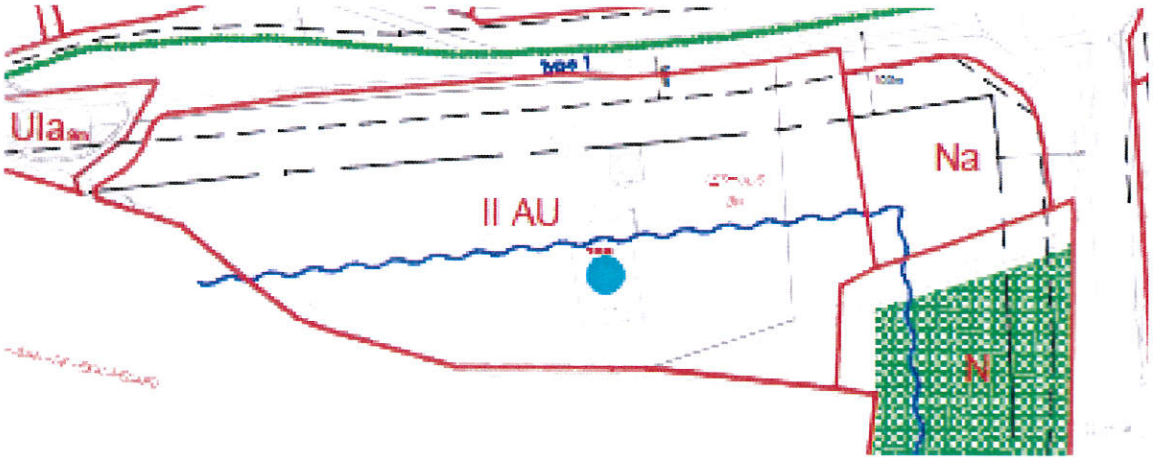
c) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Avant révision (Zone AUIa)	Après Révision (Zone AUi)
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	Les constructions devront **s'implanter à 8 mètres au moins de l'alignement.** Toutefois, les locaux de distribution de carburant, les loges de gardiens ou les locaux d'accueil pourront s'implanter à 5 mètres de l'alignement.	Les constructions devront s'implanter **à 6 mètres de l'alignement.**
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions seront édifiées **à 6 mètres** au moins des limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum **de 1 mètre** des limites séparatives.	Les constructions seront édifiées **à 6 mètres** au moins des limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum **de 1 mètre** des limites séparatives.
Article 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La **distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux,** avec un minimum de 6 mètres qui sera porté à 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation ou de bureaux.	**Sur une même propriété, la distance entre deux constructions ne pourra être inférieure à 6 mètres.**
Article 9: Emprise au sol	Non réglementé.	Non réglementé.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser **20 mètres.**	La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser **20 mètres.**

La zone IIAU



Avant révision générale



Après révision générale

La zone IIAU permet d'identifier un espace sur lequel les équipements sportifs seront préservés et des activités pourront se développer sous réserve d'une procédure d'adaptation du document de PLU. Elle garde donc son statut de secteur d'urbanisation future, sous réserve de l'adaptation du PLU.

La zone est restreinte par rapport à la précédente : la partie Est est rattachée à la zone N présente au sud du secteur. La règlementation de cette zone reste toutefois sensiblement identique tant dans les retraits imposés par rapport aux limites séparatives que ceux imposés par rapport aux voies et emprises publiques.

L'urbanisation de la zone est conditionnée à une adaptation du PLU. En effet la création des accès à la zone nécessite d'importants travaux puisqu'il s'agit de voies rapides.

a) Justification au regard du PADD

Le PADD prévoit de permettre sur les terrains du Parc Sud l'accueil d'activités économiques, logements, d'équipements sportifs, culturel ou de loisir en lien avec l'objectif d'augmentation de la population Ulissienne. Les réflexions préalables devront préciser les occupations et utilisations du sol à autoriser et porter sur la valorisation paysagère de ces espaces.

La vocation de la zone IIAU permet de mettre en œuvre cet axe : les aménagements de cet espace ne seront possibles que lorsqu'une adaptation du présent document sera effectuée pour ouvrir ces espaces à l'urbanisation. Cet espace donne les moyens à la commune d'adapter ses équipements au regard des besoins.

b) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement

Dans l'attente de l'adaptation des équipements la zone IIAU reste inconstructible, ce qui permet de ne pas autoriser un mitage de la zone qui aurait pu conduire à une consommation d'espace plus importante que nécessaire.

Une analyse de l'état initial du site a été menée. Elle a permis d'établir les OAP pour la préservation des principaux éléments : ceinture verte autour de la zone pour créer un corridor de déplacements de la faune et de la flore et zone humide.

L'intérêt écologique du site a été induit par les activités humaines et il est en cours de banalisation.

c) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Avant révision (Zone AU)	Après Révision (Zone IIAU)
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit **à la limite de l'emprise de la voie, soit en retrait de celle-ci.**	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la limite de l'emprise de la voie, soit en retrait de celle-ci, de minimum 1 mètre.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles devront s'implanter : -soit **jusqu'aux limites séparatives latérales.** -soit avec **un recul d'au moins H/3** pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et d'au moins H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales.	Les constructions nouvelles devront s'implanter : -soit **jusqu'aux limites séparatives latérales.** -soit avec **un recul d'au moins H/3** pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et d'au moins H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales.
Article 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé.	Non réglementé.
Article 9: Emprise au sol	Non réglementé.	Non réglementé.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	Non réglementé.	Non réglementé.

La zone N



Avant révision allégée n°1



Après révision allégée n°1

La zone N permet d'identifier sur le territoire les espaces naturels et boisés à préserver. Les grands secteurs sont préservés dans leur délimitation et sont pour certains agrandis :

- Le secteur Nord est conservé
- Le secteur Sud-Est est légèrement agrandi vers le Sud.
- Le secteur Sud est agrandi vers le Nord jusqu'aux voies de circulation au détriment de l'ancienne zone AU stricte
- Un secteur à l'Est du territoire est ajouté au détriment de l'ancienne zone AUIa qui permet de préserver des espaces naturels à proximité de la nouvelle zone urbanisable AUI.

Les règlementations entre l'ancienne zone N et la nouvelle sont conservées.

Un sous-secteur Na est créé sur la zone N afin de permettre de recréer les jardins familiaux qui seraient détruits au cours de l'urbanisation de la zone IIAU et pour la création des aménagements routiers du ring.

a) Justification au regard du PADD

Le PADD prévoit de préserver les grands parcs, espaces boisées et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc urbain, cœur d'ilots vert), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux.

La zone N du PLU prévoit de préserver les espaces naturels de la commune et donc de répondre à cet axe. La zone N au sud de la commune est légèrement augmentée afin de mieux préserver cet espace.

b) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement

La zone N a pour vocation de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques. L'augmentation de sa superficie sur le nouveau document témoigne de la volonté de la commune de préserver ses espaces naturels et de participer à la préservation de la biodiversité.

c) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Avant révision (Zone AUia)	Avant révision (Zone N)	Après Révision (Zone N et Na)	
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	Les constructions devront **s'implanter à 8 mètres au moins de l'alignement.**	Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise de la voie ou en retrait de celle-ci.	Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise de la voie ou en retrait de minimum d'1 mètre de celle-ci.	
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions seront édifiées **à 6 mètres** au moins des limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum **de 1 mètre** des limites séparatives.	Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.	Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.	
Article 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La **distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux,** avec un minimum de 6 mètres qui sera porté à 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation ou de bureaux.	Non réglementé.	Non réglementé.	
Article 9: Emprise au sol	Non réglementé.	Non réglementé.	Hors Na : Non réglementé.	Pour le secteur Na : L'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie de la propriété
Article 10 : Hauteur maximale des constructions	**La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres**	Non réglementé.	Non réglementé.	

VII. Les emplacements réservés

TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

SITUATION	JUSTIFICATION	REFERENCES CADASTRALES	SURFACES APPROCHEES	BENEFICIAIRE
N°1 Résidences de l'Ermitage et de l'Ormeraie. Liaison entre l'allée Rubens (l'Ermitage) et l'allée des Grives (L'Ormeraie)	Projet de relier les deux résidences par des circulations douces qui participeraient au désenclavement des quartiers et au rabattement sur les équipements scolaires du quartier et, à terme vers un possible TCSP	BP n° 3	300 m²	Ville des Ulis
N°2 Au sud de la Queue d'Oiseau	Continuité des circulations douces et rabattement sur le TCSP. Liaison directe avec la RD 35	BP n° 7	610 m²	Ville des Ulis
N°3 Avenue d'Océanie	Possibilité de créer un ouvrage d'art permettant une liaison directe entre l'Avenue d'Océanie et les terrains situés à l'Est de l'autoroute A10 dans la perspective de leur urbanisation	BO n° 29	2 965 m²	Ville des Ulis
N°4 Orme à Moineaux	Créer une voie de desserte pour la zone AUi.	BO n°107	4155 m²	Ville des Ulis

Les emplacements réservés destinés à la voirie permettront de développer les voies de déplacements doux et de faciliter l'aménagement des circulations en lien avec les transports en communs.

Ils répondent aux orientations affichées dans le PADD de « Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins » et « Désenclaver le territoire ulissien et apaiser les flux de circulation » et notamment : « Aménager des liaisons notamment piétonnes (cheminements, constructions d'une passerelle) permettant de relier les résidences Nord de la ville à la gare RER de Bures-sur-Yvette. »

VIII. Les arbres remarquables

Outre ses parcs, la commune possède également un patrimoine végétal important et le travail réalisé sur le verdissement des espaces publics dans le cadre notamment des projets de renouvellement urbain, participe à la qualité du cadre de vie de la ville. Les parcs sont identifiés comme étant à protéger par le PADD.

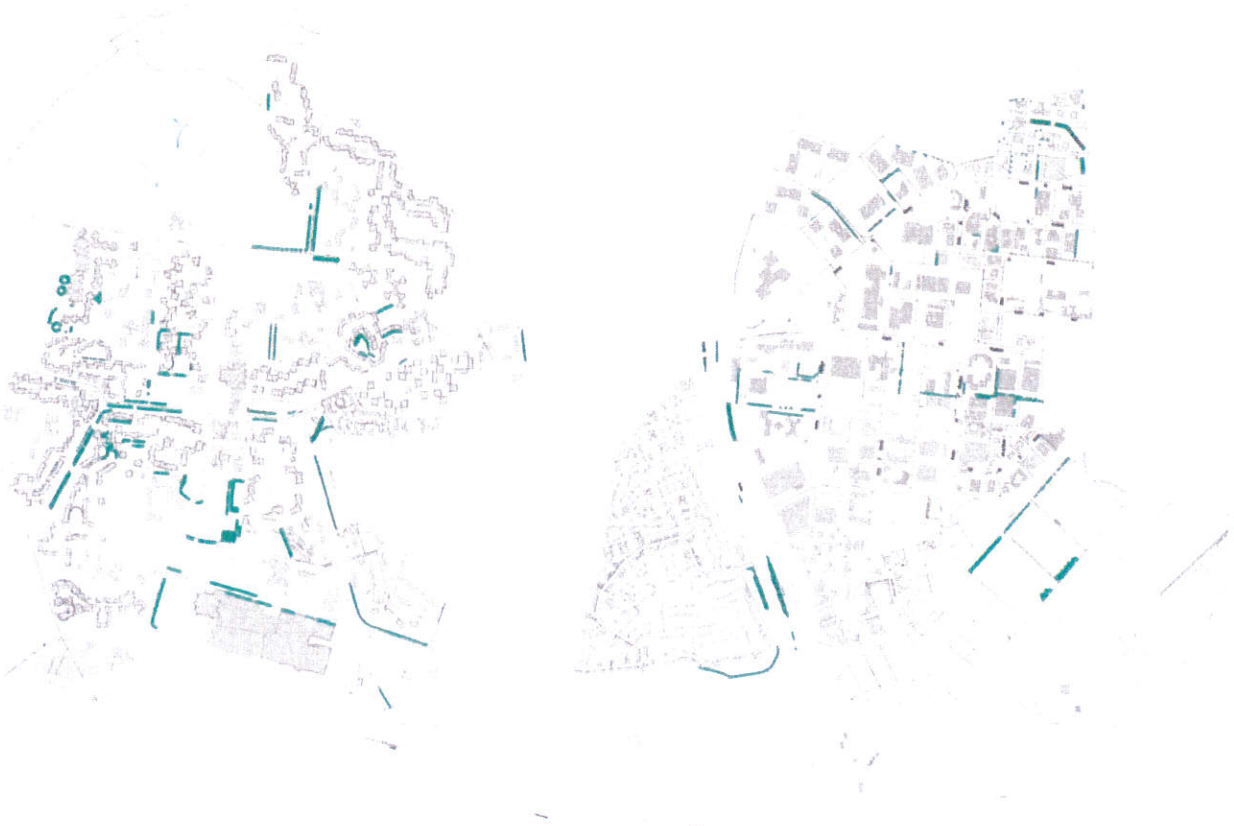
Comme précisé dans le PADD, la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager des Ulis est un axe fort avec notamment les orientations suivantes :

- Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc urbain, cœur d'îlot vert)
- Promouvoir la préservation et le développement des arbres haute tige dans les différents quartiers, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées et les jardins familiaux.

A ce titre, les alignements d'arbres qui parcourent le territoire participent à la prolongation des continuités écologiques sur le territoire. Un accompagnement végétal des voiries est affiché au plan de zonage afin de soutenir préservation du caractère verdoyant de l'espace urbain.

Ces accompagnements végétaux bénéficient d'une protection au règlement.

Par ailleurs, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme les espaces boisés classés présents sur la commune des Ulis sont recensés et identifiés au plan de zonage.



Leur superficie et leur délimitation ont été modifiées selon les évolutions des espaces boisés concernés.

De plus, des espaces de plantations à conserver, conforter ou à réalisées sont identifiées sur le plan de zonage et font l'objet d'une protection spécifique au règlement. Ces dispositions permettent de participer à la mise en valeur du cadre de vie de la commune des Ulis.

IX. Les éléments remarquables

Les éléments remarquables à préserver pour des motifs d'ordre architectural et historiques :

Le PADD identifie sur le territoire des Ulis trois éléments du patrimoine bâti à préserver :

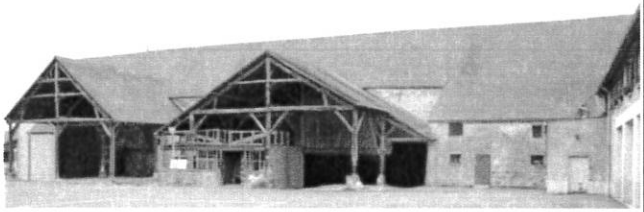
- La ferme du Grand Vivier
- La ferme Courtabœuf
- Le donjon

La protection de ces éléments architecturaux permet de mettre en œuvre l'axe du PADD suivant :

- « Revaloriser le patrimoine bâti en préservant ses qualités et son identité » et notamment :

    - « préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti ulissien : les bâtiments de la ferme du Grand Vivier, de la ferme Courtabœuf et le donjon. »

Ces bâtiments sont préservés sur le plan de zonage.



La ferme du Grand Vivier

La ferme du Grand Vivier, située avenue des Andes couvrait une superficie de plus de 160 hectares.

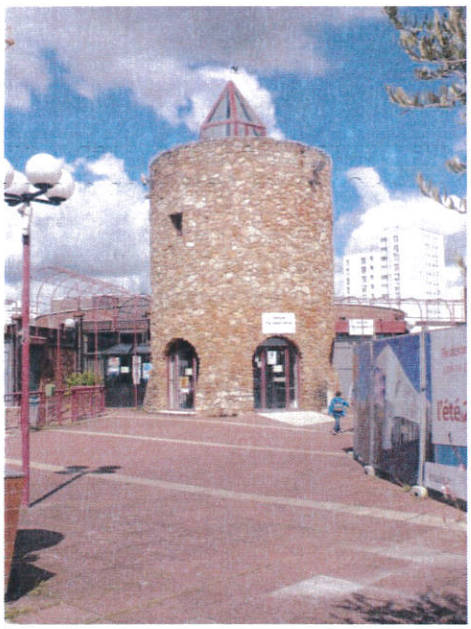
Aux 19ème et 20ème siècles, la polyculture et l'élevage y sont pratiqués. Les Parisiens viennent se ravitailler en nombre, procédant eux-mêmes à la cueillette de leurs légumes et à l'arrachage de leurs pommes de terre. La distillerie de la ferme qui fonctionnait d'octobre à décembre produisait de l'alcool de betteraves, ensuite acheminé jusqu'à la gare d'Orsay.

En 1970, la ferme du Grand Vivier est reconvertie en centre de secours des sapeurs-pompiers, en raison du peu de distance qui la sépare de l'échangeur géant des Ulis.



La ferme Courtabœuf

Située à l'intersection des trois agglomérations d'Orsay, Villejust et Villebon, la ferme actuelle de Courtabœuf occupe l'emplacement d'une seigneurie dont le nom apparaît dans le cartulaire de Notre-Dame de Longpont à la fin du XIIe siècle. Bâtie autour d'une cour où le Rouillon, dernier affluent de l'Yvette, prend sa source, la ferme conserve quelques bâtiments datant du règne d'Henri IV. Le fief de Courtabœuf est acheté en 1712 par Charles Boucher, seigneur d'Orsay, prévôt des marchands de Paris, puis en 1767 par Pierre Grimod Dufort, comte d'Orsay. Vendus comme biens nationaux pendant la Révolution, les bâtiments abritent une importante activité d'agriculture et d'élevage jusqu'à ce que la Caisse des dépôts et consignations s'en rende acquéreur en 1960 et restaure la toiture en partie

	détruite par un incendie. D'une superficie de quatre hectares, bordée de douves, la ferme abrite aujourd'hui le centre de VI[e] de la zone d'activités de Courtabœuf : médecine du travail, restaurant, banque, salle des fêtes, ateliers, bureaux de la SAMBOE (Société d'économie mixte d'aménagement de Bures, Orsay et Étampes).
	**Le donjon** Tour de meulière rappelant l'architecture rurale du plateau, le donjon des Ulis est situé sur l'esplanade de la République. C'est un lieu central destiné aux animations des Ulis et à la rencontre des associations. Pour les habitants, c'est aussi un lieu de rendez-vous et le point de ralliement des randonneurs.

L'élément remarquable à préserver pour des raisons culturelles :

Un stade et un court de tennis sont localisés sur le Parc Sud afin que l'ouverture à l'urbanisation du Parc Sud ne conduise pas à leur destruction, ils sont détruits. En accord avec l'article L151-19 du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

La protection de ce stade participe à l'orientation du PADD qui propose de « mener des réflexions sur les terrains du Parc Sud et permettre l'accueil d'activités économiques, logements, d'équipement sportif, culturel ou de loisirs en lien avec l'objectif d'augmentation de la population ulissienne. » et d'adapter les équipements.

Département de l'Essonne (91)

COMMUNE DE

LES ULIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.4. Résumé non technique

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant le PLUen date du **18 mai 2017**

Le Maire :

Verdi Ingénierie
99 rue de Vaugirard
75006 PARIS

Sommaire

I. Etat initial de l'environnement et diagnostic territorial 5

1.1. Etat initial de l'environnement : synthèse des enjeux du territoire 5

1.2. Diagnostic territorial 8

1.2.1. Positionnement du territoire dans la métropole parisienne 8

1.2.2. Les Ulis, une ville dense 8

1.2.3. Quelles composantes du cadre de vie en 2030 ? 8

1.2.4. Socio-démographie 9

1.2.5. Les activités économiques, le commerce 11

1.2.6. Quels besoins en mobilité ? 12

II. Analyse des incidences et mesures envisagées 13

2.1. Contexte physique 13

2.1.1. Géomorphologie 13

2.1.2. Sols, sous-sol ..... 16~~15~~

2.1.3. Hydraulique ..... 18~~17~~

2.2. Qualité de l'eau et réseau d'assainissement 19

2.2.1. Eaux souterraines 19

2.2.2. Eaux de surface et eaux pluviales 20

2.2.3. Eaux usées ..... 24~~23~~

2.3. Contexte écologique ..... 25~~24~~

2.3.1. Biodiversité ..... 25~~24~~

2.3.2. Trame verte et bleue ..... 27~~26~~

2.3.3. Paysage ..... 30~~28~~

2.4. Cadre de vie ..... 32~~30~~

2.5. Air et climat ..... 34~~32~~

2.6. Circulation et transport ..... 35~~33~~

2.7. Déchets ..... 37~~35~~

Code de champ modifié

2.8. Nuisances et risques 3936
2.8.1. Nuisances et risques pour la santé 3936
2.8.2. Risques naturels 4038
2.8.3. Risques technologiques 4239
2.9. Consommation d'espace 4239
III. Evaluation d'incidences sur les sites Natura 2000 4845
3.1. Localisation des sites Natura 2000 4845
3.2. Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur les sites Natura 2000 4946
IV. Justification au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et des solutions alternatives 5249
V. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables 5350

Code de champ modifié

I. Etat initial de l'environnement et diagnostic territorial

1.1. Etat initial de l'environnement : synthèse des enjeux du territoire

Les principaux enjeux environnementaux du territoire concernent :

- Les continuités écologiques forestières (trame verte) d'intérêt régional (identifiées par le SRCE – Schéma Régional de Cohérence Ecologique) passant au Nord et au Sud du territoire communal, qui fournissent habitats naturels et corridors de déplacement à la faune, à préserver et/ou restaurer
- Les nombreux espaces verts et alignements d'arbres de la commune, qui permettent la pénétration de la nature en ville et se font le relai des continuités écologiques régionales, à préserver
- Les milieux potentiellement humides associés aux plans d'eau et bassins notamment dans les parcs du Nord et du Sud
- Les espèces protégées de faune et de flore recensées sur le territoire communal et pour lesquelles la préservation des espaces verts et naturels est primordiale
- La qualité de l'air, le SRCAE et le PPA situant la commune dans la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile-de-France, les principaux émetteurs de gaz carbonique étant les transports et les logements
- Les nuisances sonores liées aux principales voies de communication traversant ou longeant la commune : A10, RN 118, RN 188, RD 35 et RD 118 (type 1 : 300 m de part et d'autre affectés par le bruit), RD 218, RD 988 et voie ferrée RER B (type 2 : 250 m de part et d'autre affectés par le bruit), qui impliquent des mesures d'isolation acoustique des bâtiments d'habitation.

La préservation des milieux naturels et des espèces de faune et de flore passe par un classement en zone N du PLU, un classement en EBC (Espaces Boisés Classés) ou en EPP (Espaces Paysagers à Protéger), ou des mesures de gestion différenciée des espaces verts. Concernant la qualité de l'air, le développement de l'offre de transports en commun et des modes de déplacements doux, ainsi que la rénovation énergétique du parc de logements peuvent favoriser une amélioration. La réduction de l'usage de la voiture individuelle participe également à la réduction des nuisances sonores associées.

Les enjeux environnementaux secondaires ont trait à :

- Le PNR (Parc Naturel Régional) de la Haute Vallée de Chevreuse, espace agricole et forestier très bien irrigué par le réseau hydrographique et riche en biodiversité, qui jouxte le Sud du territoire communal
- Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables (géothermie, biomasse)
- L'aléa retrait-gonflement des argiles, moyen sur l'ensemble de la commune et nécessitant la réalisation d'études géotechniques préalablement à la réalisation de constructions
- Les sites industriels BASIAS potentiellement pollués, qui nécessitent, le cas échéant, une dépollution des sols avant tout projet d'aménagement

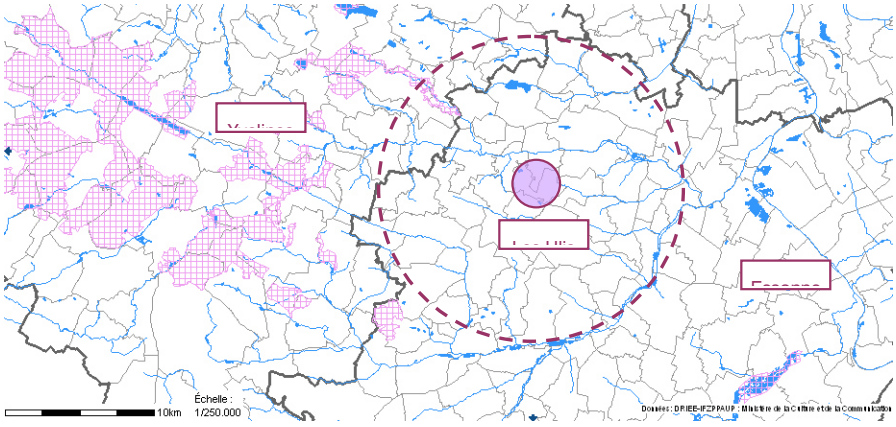
Le territoire communal n'est couvert par aucun site Natura 2000.

Cette information a été affichée dans le formulaire de demande d'examen au cas par cas pour décider de la nécessité d'une Evaluation environnementale. Dans sa décision du 21 juin 2016 portant sur l'obligation de réaliser une telle étude, la DRIEE ne fait pas référence à des sites Natura 2000 même proches de la commune.

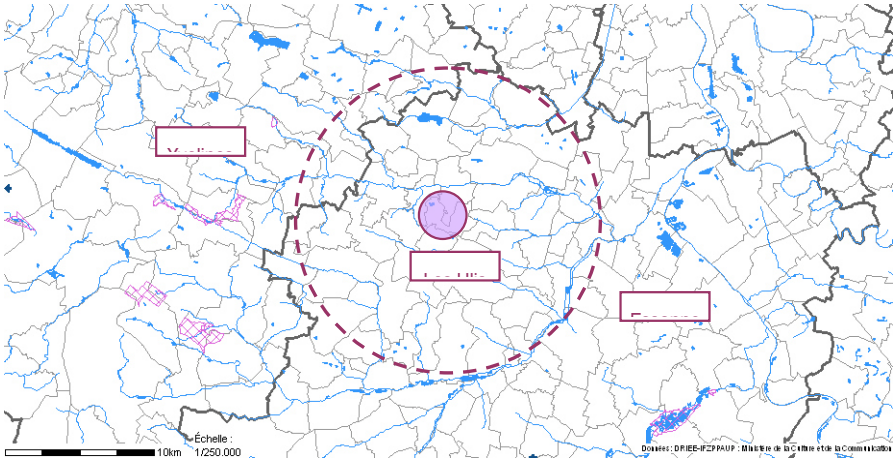
Le chapitre valant Notice d'Evaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000 porte toutefois sur les sites les plus proches, soit :

- Site Natura 2000 intitulé "Massif de Rambouillet et zones humides proches", référencé FR.1112011, classé en ZPS (zone de protection spéciale)
- Site Natura 2000 intitulé "Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline", référencé FR.1100803, classé en ZSC (zone spéciale de conservation)

Les sites Natura 2000 mentionnés ci-dessus sont situés respectivement à 7 km et 10 km au nord-ouest de la commune.



Sites Natura 2000 de la Directive "Oiseaux" dans un périmètre de 10 km



Sites Natura 2000 de la Directive "Habitats" dans un périmètre de 10 km

1.2. Diagnostic territorial

1.2.1. Positionnement du territoire dans la métropole parisienne

Les Ulis est une commune à l'articulation des espaces urbanisés et des vastes espaces agricoles de la métropole.

La commune appartient à plusieurs périmètres de projets d'envergure, d'intérêt régional, national et européen : le contrat de développement territorial (CDT) Paris Saclay Territoires Sud, l'opération d'intérêt national (OIN) du Plateau de Saclay (uniquement Courtaboeuf) et le Centre d'Envergure Européenne Massy-Saclay-Orly-Courtaboeuf.

1.2.2. Les Ulis, une ville dense

Les Ulis présente la plus forte densité humaine du territoire de l'ancienne Communauté d'agglomération du Plateau de Saclay : 4 766 habitants / km² en 2011 et l'une des plus fortes du département de l'Essonne.

Les Ulis appartient à l'aire urbaine de Paris (continuité bâtie et nombre d'habitants) et présente une densité moyenne d'habitat de 90 logements par hectare, plus importante que certaines communes de la première couronne parisienne.

Les Ulis est un pôle d'emploi d'envergure régional avec le parc d'activités de Courtaboeuf qui accueille un nombre important d'entreprises et la commune présente un indicateur de concentration d'emploi élevé (174 en 2011).

1.2.3. Quelles composantes du cadre de vie en 2030 ?

Les espaces urbanisés qui occupent 80% du territoire des Ulis, forment des entités physiquement séparées : les logements collectifs, commerces et équipements à l'ouest, le quartier pavillonnaire de la Queue d'Oiseau et le parc d'activités de Courtaboeuf.

Les différentes opérations de renouvellement urbain tendent à améliorer les principes de circulations piétonnes, les accès vers les différentes résidences et introduisent de nouvelles formes de bâtis qui accueillent une mixité de fonctions (logements, commerces) en cassant le principe des dalles à certains endroits.

L'opération Cœur de Ville vise à créer une véritable centralité pour la commune avec une mixité des fonctions, le regroupement des grands services et équipements et des espaces publics de qualité.

Les espaces non urbanisés sont constitués par les parcs urbains et du nord qui présentent de grandes qualités paysagères. Ces qualités paysagères se retrouvent également dans les espaces partagés des résidences de logements collectifs et au sein des espaces publics dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

Deux secteurs présentent des qualités paysagères à conforter et posent la question de leur devenir en terme de fonctions : le parc sud qui constitue la dernière grande réserve foncière de la ville et le secteur de l'Orme aux Moineaux au sud-est du territoire communal. Ces deux secteurs présentent des problèmes d'accessibilité du fait de la présence des grandes infrastructures routières (RD35, RD118, N118 et A10).

La qualité de vie aux Ulis s'exprime également au travers d'un éventail élargi d'associations, d'infrastructures et d'activités culturelles, sportives, scolaires et de petite enfance qui répondent globalement aux besoins des habitants. Certains sont dotés d'un important rayonnement supra communal comme le centre Boris-Vian dans le domaine culturel ou le centre de santé dans le domaine sanitaire.

On relève aussi la présence de beaucoup d'équipements d'accompagnement social en lien étroit avec les caractéristiques de la population.

En revanche, on constate une désertification des équipements et services de santé depuis la fermeture de la polyclinique il y a quelques années.

1.2.4. Socio-démographie

Démographie

Après une diminution régulière de sa démographie depuis 30 ans, la commune compte 24 783 habitants en 2012 soit 142 habitants supplémentaires par rapport à 2011. La perte

d'attractivité est liée principalement à un solde migratoire négatif que ne compense pas le solde naturel toujours positif. Les projets de renouvellement urbains semblent participer à un renouveau de l'attractivité du territoire.

Bien que plus jeune que la moyenne départementale, la population ulissienne suit les tendances nationales de vieillissement des populations : la part des 0-44 ans est en baisse entre 1999 et 2010 alors que celles des 60-74 ans et des 75 ans et + ont doublé (de 7,2% en 2007 à 14% en 2011). Ainsi la part des populations jeunes susceptibles d'avoir des enfants est en diminution sur le territoire, ce qui tendra à accentuer le vieillissement de la population communale.

La commune des Ulis est également concerné par le phénomène de décohabitation lui aussi observable à l'échelle nationale. La diminution de la taille des ménages (de 3,1 occupants par résidence principale en moyenne en 1975 à 2,56 en 2011) implique alors une augmentation de la demande en logement à l'échelle communale afin de maintenir la population sur le territoire et lui assurer un parcours résidentiel approprié.

Le revenu moyen des ménages est plus faible que la moyenne constatée dans le département et la région Île-de-France et on observe une tendance à la paupérisation d'une partie de la population.

La structure des ménages tend vers davantage de personnes seules et de familles monoparentales qui posent la question de la diversification de la taille des logements sur la commune. Il semblerait que les couples ont tendance à quitter la commune à l'arrivée de leur premier enfant.

Habitat

Le parc de logements s'élève à 9 739 en 2011.

La vacance a diminué dans les années 1990 puis augmente légèrement ; ces données sont à prendre avec précaution du fait des nombreux programmes de démolition-reconstruction sur la dernière décennie.

Le parc de logement est très spécialisé : 92,6% d'appartements en 2011, beaucoup de logements de 3 ou 4 pièces (65,3 % du parc total en 2011) alors que le nombre de personnes par ménage a tendance à diminuer.

Une part importante de logements sociaux mais une augmentation du pourcentage de propriétaires avec les opérations de renouvellement urbain menées depuis 2006 qui encouragent l'accession à la propriété.

1.2.5. Les activités économiques, le commerce

Une diminution du nombre d'emplois sur la commune : 18 769 en 2010 et deux pôles d'emplois majeurs : le parc d'activités de Courtaboeuf et le centre commercial Ulis 2.

Une augmentation du taux de chômage, un taux supérieur à la moyenne des communes de l'ancienne communauté d'agglomération du Plateau de Saclay.

Une proportion importante de demandeurs d'emplois de moins de 30 ans est relevée sur le territoire (ce taux élevé doit être rapporté à la fois à l'importance de cette classe d'âge dans l'ensemble de la population, à la faible qualification, aux difficultés de mobilité pour les emplois en horaires décalés qui nécessite de disposer d'un véhicule particulier). Le taux de motorisation des Ulissiens (79,3%) est inférieur à celui de la moyenne dans l'Essonne (84,2%).

Un parc d'activités d'envergure internationale : le parc d'activités de Courtaboeuf qui accueille des entreprises spécialisées dans les hautes technologies et pourvoyeuse d'emplois très qualifiés.

De nombreux pôles commerciaux : le centre commercial Ulis 2, les moyennes et grandes surfaces spécialisées du parc d'activités de Courtaboeuf et les pôles commerciaux de l'ouest du territoire ; le centre-ville, les Amonts, Champs Lasniers, Arlequin, Courdimanche…

Au sein de ces pôles commerciaux de la ville : une forte prédominance des restaurants et plus particulièrement des restaurants rapides, une surreprésentation des coiffeurs, une sous-représentation des commerces alimentaires de proximité, hors supérette et supermarchés et l'absence de commerces traditionnels de type poissonnerie, charcuterie, de commerces de loisirs notamment librairie…

Des projets de rénovation urbaine qui visent à créer une nouvelle dynamique commerciale par l'élargissement de leur zone de chalandise en tournant les vitrines commerciales sur la rue.

Un marché forain tri-hebdomadaire qui anime le centre-ville.

Des commerces spécialisés dans le parc d'activités de Courtaboeuf.

1.2.6. Quels besoins en mobilité ?

La commune des Ulis bénéficie d'une très bonne desserte routière. L'hermétisme particulier des limites communales amplifient sa saturation aux heures de pointe et complexifient les déplacements.

Dans sa fonction de voie de transit départementale, l'axe RD 35/118 isole des entités de la ville, dont le « Parc Sud » qui pose question sur sa possible évolution.

Le réseau interurbain de transports en commun desservant la ville des Ulis est relativement dense et le maillage des arrêts de bus est bien réparti, cependant le secteur de la Queue de l'Oiseau ne dispose d'aucune desserte.

L'absence totale de site propre pour les lignes régulières de transports en commun ne permet pas d'offrir un niveau de service comparable en régularité au réseau ferré.

Bien qu'étant à la fois : pénétrée, cernée et proche de grandes infrastructures routières ou ferrées, la commune des Ulis n'est pas desservie efficacement par les transports en commun. Notamment, l'absence d'une liaison en site propre avec la gare de Massy constitue un handicap pour les ulissiens et un frein pour l'évolution du pôle d'activités de Courtaboeuf.

Ces infrastructures de transport routier ont morcelé le territoire en 6 entités physiquement séparées (la ville des habitants à l'ouest, le secteur résidentiel de la queue de l'Oiseau, la zone d'emploi, le sud du parc d'activités de Courtaboeuf entre la RD118 et l'A10, le Parc Sud et l'Orme à Moineaux) et difficilement accessibles aux piétons et aux cycles. Ce qui pose la question de la programmation urbaine sur les secteurs présentant un potentiel foncier.

Si des aménagements de la voirie communale peuvent améliorer le fonctionnement du réseau urbain des Ulis, l'efficacité de ce réseau réside principalement dans la création d'une liaison en site propre entre la ville et le parc d'activités économiques de Courtaboeuf.

III. Analyse des incidences et mesures envisagées

Projet communal :

La commune des Ulis souhaite réaliser deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Sur le secteur du Parc Sud, aujourd'hui occupé par des équipements sportifs, des jardins collectifs et des espaces végétalisés plus ou moins dégradés, les jardins seront déplacés et l'échangeur de l'autoroute A10 (ring des Ulis) sera réaménagé. Sous réserve d'une adaptation du PLU, de nouveaux équipements et autres constructions seront créés,
- Sur le secteur de l'Orme à Moineaux, occupé par un cimetière, des terres agricoles et des zones boisées, l'aménagement de zones d'activités est prévu.

Deux projets de TCSP existent également sur la commune, l'un reliant l'autoroute A10 au centre commercial Ulis 2 (où existe déjà une gare routière), l'autre partant de ce point et reliant la gare de Bures-sur-Yvette.

Au niveau des espaces déjà bâtis, aussi bien du côté Ouest (logements) que du côté Est (zone d'activités), la densification ne pourra s'effectuer que par un agrandissement des bâtiments en hauteur, afin de conserver les espaces publics.

2.1. Contexte physique

2.1.1. Géomorphologie

Incidences prévisibles

La configuration en plateau avec de faibles pentes pour l'organisation d'un écoulement gravitaire implique une contrainte pour la gestion des eaux pluviales avec la recherche de solutions compatibles pour maîtriser les apports dans les secteurs urbanisés et pour éviter des stagnations voire des ennoiements en contrebas.

Toute modification de la géomorphologie peut avoir une incidence sur la gestion des eaux de surface, rendant la situation parfois complexe comme c'est le cas sur les terres du "Parc Sud" qui ont été chahutées par les travaux de terrassement à l'époque des chantiers de construction de la ville nouvelle.

Les terrassements pourraient modifier les modalités d'écoulement par ruissellement en nappe ou d'évacuation par des fossés, et l'organisation de la gestion des eaux par infiltration ou stagnation. Cela pourrait engendrer des perturbations en aval par aggravation des apports (secteur de "la Gâtine" en aval du "Parc Sud") ou en amont par submersion (abords du cimetière et de l'aire des gens du voyage à "l'Orme à Moineaux").

Les terrassements nécessaires pour l'adaptation de la morphologie des sols peuvent occasionner des manipulations de terres envahies par des plantes exotiques envahissantes (exemple : Renouée asiatique) ou de terres souillées (dépôts sauvages). Ces manipulations peuvent "rafraîchir" des matériaux contaminés après décapage de la terre de couverture, ou peuvent perturber d'autres terrains par déplacement des terres contaminées déblayées.

Mesures correctives

En mesure d'évitement, le PLU ne propose aucun projet d'urbanisation sur le versant marqué du "Parc des Ulis" formant la bordure entre le plateau et la vallée de l'Yvette. Cet espace est inscrit en zone N.

En mesure réductrice, pour les secteurs à urbaniser (AUi et IIAU) et les secteurs naturels (N), il est affiché à l'article 2 que les travaux de terrassements (affouillements et exhaussements de sol) sont limités en les autorisant s'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures, ou à un projet de construction.

⇨ Ils pourraient être également autorisés pour la gestion des eaux pluviales, ou comme pour le secteur UN, pour les aménagements visant le bon drainage des terrains.

La limitation des travaux de terrassement pourrait suggérer un respect de la géomorphologie initiale ; ce qui n'est pas toujours le cas pour les infrastructures puisqu'il y a nécessité de se raccorder à des voies existantes et que les ouvrages d'art nécessitent un compromis entre terrassement et minimisation des emprises.

Bien qu'aucun projet de nouvelle infrastructure ne figure au PLU ; le PADD affiche en Axe 1 "L'accessibilité comme moteur du renforcement de l'attractivité du territoire", avec les objectifs de "Requalifier la RD35…", "Améliorer le maillage viaire…". Le ring des Ulis sera en

effet réaménagé : les effets des terrassements nécessaires restent limités. Un projet d'installation de deux lignes de transports en commun en site propre (TCSP) est également en cours de réflexion ; il n'est pas possible à ce stade de définir précisément les terrains impactés.

Pour le "Parc Sud", les terrassements sont nécessaires pour corriger la morphologie qui a été chahutée à l'époque de la constitution de la plateforme d'activité pour la construction de la ville nouvelle.

⇨ En mesure compensatoire, il est prescrit que les habitats naturels particuliers (dépression humide, talus ou microfalaise) sont à reconstituer avec une logique fonctionnelle en matière de gestion des eaux, d'habitat écologique, de continuité naturelle.

⇨ En mesure d'évitement aux abords des terres de "l'Orme à Moineaux", il est recommandé que les terrassements ne devront pas modifier la répartition des eaux, et que la ceinture du secteur nord par un fossé d'infiltration et son raccordement à une dépression seront préservés ou compensés.

⇨ Dans tous les cas pour les zones à urbaniser, il est prescrit que les terrassements ne devront pas perturber (mesure d'évitement), et devront même favoriser (mesure compensatoire) la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

La mise en place de ces mesures devrait limiter les effets des modifications de topographie nécessaires aux aménagements.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Contrôle des travaux de terrassements et vérification de la prise en compte des enjeux locaux
- Suivi des projets d'aménagement et de leurs incidences sur la géomorphologie
- Bilan quinquennal de l'intégrité des emprises classées en zones N (absence de nouvelles constructions non autorisées)

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur la topographie, le paysage, les habitats naturels et les écoulements des eaux.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations.

2.1.2. Sols, sous-sol

Incidences prévisibles

Le projet prévoit une ouverture à l'urbanisation des sites des deux OAP, impliquant une imperméabilisation des sols sur au maximum 16 ha sur le site de l'Orme à Moineaux et 25 ha sur le site du Parc Sud (après adaptation du PLU pour ce dernier).

Lors de la cessation d'une activité déclarée comme ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement), les sites industriels doivent faire l'objet d'une remise en état. Il faudrait donc craindre un risque de pollution pour des activités artisanales non enregistrées comme ICPE donc non suivies, et dans le cas d'abandon d'activité sans déclaration de cessation d'activité, c'est le cas des friches industrielles ou sites pollués "orphelins".

C'est dans le cas de la mutation de terrains sur lesquels des activités industrielles ou artisanales étaient en activité que de tels problèmes peuvent apparaître.

La présence d'espèces végétales exotiques et envahissantes sur certains espaces et en réserve dans certains sols peut occasionner une prolifération à l'ensemble d'un espace à l'occasion de travaux de terrassement.

L'apport de terres issues de travaux de terrassement sur des secteurs contaminés par des EEE, dans le cas de chantier de paysagement, d'aménagement d'infrastructure, de nivellement sur des espaces à urbaniser, peut engendrer une contamination de terrains.

Mesures correctives

Aucun projet d'extraction ou d'exploitation de carrière ne figure dans le PADD et les OAP.

En mesure d'évitement, le règlement de zonage interdit à l'article 1 l'ouverture et d'exploitation de carrière (zones N, AUi) ou sous-entend son absence (zones IIAU, UN).

⇨ D'une manière générale, il a été proposé que des zones d'emprunts pourront être tolérées voire favorisées au cas par cas suivant la nature des matériaux afin de s'inscrire dans la démarche de Développement durable, en mettant en œuvre les matériaux locaux.

⇨ En mesure d'évitement à la pollution des sols, les terrassements dans les secteurs d'activités référencées sur la base de données BASIAS devront faire l'objet d'un repérage préalable (activités, stockage, dépôts sauvages), puis d'une gestion spécifique en fonction de la nature des matériaux (déchets, polluant…). Seuls les matériaux inertes pourront être

maintenus sur site. Conformément à la réglementation du 8 février 2007 (circulaires et outils méthodologiques) relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site.

Ces mesures permettront de limiter les impacts en termes de pollution des sols.

⇨ En mesure d'évitement à la présence des espèces envahissantes, les terrassements devront faire l'objet d'un repérage préalable (plantes invasives, dépôts sauvages), puis d'une gestion spécifique en fonction de la nature des matériaux (végétaux, matériaux inertes). Seuls les matériaux inertes pourront être maintenus sur site.

⇨ En mesure corrective à la prolifération des espèces envahissantes, les terres souillées par les graines, les racines ou rhizomes, et par tout éléments pouvant favoriser la reprise végétale et l'expansion de l'espèce, devront faire l'objet d'un repérage préalable, d'un traitement (exemple épuisement par des fauches ou broyage cycliques des repousses de Robinier), d'une extraction (essouchage ou décapage superficiel des rhizome) puis d'une évacuation pour enfouissement. Seuls les matériaux inertes pourront être maintenus sur site.

Avec la mise en place de ces mesures, les impacts des travaux sur la prolifération des espèces envahissantes resteront faibles.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi des projets d'aménagement et de leurs incidences sur les sols ;
- Contrôle des travaux de terrassements et vérification de la prise en compte des enjeux locaux ;
- Suivi des ICPE et des établissements inscrits au fichier BASIAS en relation avec la DRIEE, suivi de l'évolution ou de la mutation des activités pour vérifier la remise en état du site ou la mise en conformité des locaux avant cessation d'activité
  (En 2017 : 9 ICPE aux Ulis dont 5 en activité et 4 en cessation d'activité – Source : Inspection des Installations Classées
  En 2017 : 51 sites BASIAS dont au moins 37 encore en activité – Source : Géorisques)
- Bilan des travaux de terrassement dans les secteurs à enjeu

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur les sols en termes d'artificialisation / imperméabilisation et de pollution.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations, BRGM.

2.1.3. Hydraulique

Incidences prévisibles

Il n'y a pas de projet de restaurer le ru à ciel ouvert dans la zone d'activités de "Courtabœuf".

Les nouveaux projets d'aménagement et d'urbanisation pourraient aggraver le risque d'inondation en aval sur l'Yvette et la Salmouille. En particulier, l'imperméabilisation de sols actuellement naturels sur les OAP du Parc Sud et de l'Orme à Moineaux pourrait augmenter le ruissellement vers la vallée de la Salmouille.

Mesures correctives

Il n'y a pas de mesures spécifiques au PLU pour la préservation ou la restauration des cours d'eau comme élément du contexte physique.

Pour la prise en compte du risque d'inondation et la gestion des eaux depuis l'amont du bassin versant, le Règlement de zonage affiche les orientations du SAGE de l'Yvette (action EP.1).

Le SAGE de l'Yvette de mentionne pas d'insuffisance dans le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales déjà existant sur le territoire de Les Ulis ou de besoin supplémentaires pour préserver l'aval. Le Zonage du PLU n'affiche donc pas d'emprise réservée pour un ouvrage de gestion des eaux de ruissellement.

La préservation de zones boisées, au sol perméable, l'aménagement de zones tampon végétalisées sur le pourtour des deux OAP et la conservation des bassins de rétention des eaux pluviales permettent de limiter l'augmentation du risque de ruissellement sur ces secteurs. Des ouvrages hydrauliques sont prévus dans les différentes zones pour compenser cette augmentation du ruissellement (voir § 2.2.2 suivant traitant des effets du projet sur les eaux de surface). Une étude Loi sur l'Eau précisant les impacts précis sur la gestion des eaux pluviales devra être réalisée avant tout aménagement engendrant des impacts significatifs sur le milieu.

Notons qu'en l'état actuel du projet de PLU, aucune construction, donc aucune imperméabilisation n'est autorisée sur la zone IIAU de l'OAP du Parc Sud : l'aménagement de cette zone nécessite en effet au préalable une adaptation du PLU.

Indicateurs de suivi proposés

Sans objet pour les cours d'eau.

Pour la thématique liée aux inondations, les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan quinquennal de l'efficacité des actions réalisées (vérification des traces d'érosion, de coulées de boue et phénomènes d'inondation) ;
- Suivi au cas par cas des aménagements des eaux pluviales,
- Bilan de la coordination de la gestion des ouvrages hydrauliques, comme affiché au SAGE de l'Yvette (action IN.6).

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur le ruissellement. Le cas échéant, il conviendra de renforcer les prescriptions sur les secteurs exposés aux risques.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services de l'Etat, BRGM, service environnement de la commune.

2.2. Qualité de l'eau et réseau d'assainissement

2.2.1. Eaux souterraines

Incidences prévisibles

L'augmentation de la population communale aura un impact sur la consommation en eau potable, donc sur la préservation de la ressource en eau. Toutefois, la capacité d'approvisionnement en eau potable n'est pas annoncée limitée par les services techniques de Les Ulis.

Le réseau d'adduction d'eau potable de la commune de Les Ulis bénéficie d'un raccordement au réseau de la société Eau du Sud Parisien, d'une fourniture en eau potable depuis l'usine de Morsang-sur-Seine et de ressources complémentaires en cas de défaillance du pompage en Seine.

Le PLU n'affiche pas de projet nécessitant un pompage dans la nappe de l'Albien concernée par les dispositions de la ZRE.

Mesures correctives

⇨ En mesure d'accompagnement, afin de réduire la consommation d'eau, nous suggérons à la commune de sensibiliser les habitants actuels et futurs à la récupération des eaux de

pluie par l'intermédiaire de citerne de stockage pour les usages domestiques (arrosage, nettoyage).

⇨ En mesure d'accompagnement, afin de préserver la ressource en eau mais aussi les eaux de surface (suintements de nappe superficielle), et dans l'esprit de la mise en place d'une gestion différenciée de ses espaces verts, nous suggérons à la commune de s'engager dans la démarche de réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires dans les espaces verts communaux (exemple : désherbage thermique, utilisation balayeuse à brosse métallique pour la gestion des adventices).

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi qualité d'eau potable distribuée
  (En 2014, 100 % de conformité pour la qualité microbiologique et physicochimique de l'eau – Source : Lyonnaise des Eaux)
- Suivi des fuites du réseau d'alimentation
  (En 2014, rendement du réseau de distribution : 83,6 % - Source : Lyonnaise des Eaux)
- Bilan de l'efficacité du plan de gestion différenciée des espaces verts à mettre en place.

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et notamment de l'augmentation de population prévue ainsi que des modes de gestion des espaces verts sur la qualité du service de l'eau potable et de la ressource.

Documents, outils et/ou personnes ressources : Lyonnaise des Eaux, ARS, services environnement et urbanisme de la commune.

2.2.2. Eaux de surface et eaux pluviales

Incidences prévisibles

Les projets d'urbanisation peuvent entraîner des perturbations au niveau de :

- les écoulements avec manifestation de ruissellement en nappe ou concentré dans les réseaux, d'érosion sur les versants ;
- le régime des milieux récepteurs avec aggravation des phénomènes de crue en aval par augmentation des temps de concentration et des volumes de flots d'orage ;
- la qualité d'eau par des apports de matières en suspension ou d'éventuels polluants.

La gestion des eaux pluviales est actuellement organisée avec des bassins tampons répartis ainsi suivant les secteurs urbanisés (communication personnelle DGS) :

- frange nord de la commune avec "Parc Nord" : gestion par l'intermédiaire de 2 plans d'eau, équipés à l'amont d'un dessableur-décanteur, dont les capacités résiduelles de stockage sont jugées suffisantes pour les Services techniques en raison de la faible envergure des programmes d'urbanisation envisagés ;
- secteur central avec les quartiers "Hermitage" et "Queue d'Oiseau" : gestion par l'intermédiaire de 2 plans d'eau et un bassin sec ou prairie inondable, dont les capacités résiduelles de stockage sont jugées suffisantes pour les Services techniques d'après les capacités d'urbanisation affichées ;
- frange sud de la commune avec "Parc Sud" : gestion par l'intermédiaire d'un bassin ou lac artificiel ; les eaux pluviales étant acheminées par une canalisation de diamètre 1800 mm, transitant par un déshuileur, deux décanteurs aériens, et enfin une roselière filtrante à l'amont du lac, d'une capacité totale de 250 000 m^3 mais dont les capacités résiduelles de stockage ne sont pas connues ;
- zone d'activité de "Courtaboeuf" : gestion par l'intermédiaire de 2 bassins gérés par le Syndicat de l'Yvette (SIAHVY), dont les capacités résiduelles de stockage et les modalités de prétraitement ne sont pas connues.

A priori la commune dispose déjà de systèmes de gestion des débits et donc des volumes de flots d'orage, ainsi que d'ouvrages de prétraitement avant restitution au milieu récepteur. Cela permettrait d'éviter de réclamer aux aménageurs de réaliser des aménagements à la parcelle pour gérer les débits et la qualité des eaux. Cependant, il faut pouvoir vérifier que les capacités résiduelles de stockage sont suffisantes, que les équipements de prétraitement sont efficaces.

Mesures correctives

Les projets affichés au PLU prennent bien en compte la gestion des eaux pluviales et la préservation des eaux de surface en aval.

La gestion des eaux pluviales est annoncée dans le Règlement de zonage par l'affichage dans l'article 4 pour chacun des secteurs y compris en zone N.

Bien qu'elles figurent en Annexe du PLU, le Règlement de zonage fait un rappel des prescriptions du Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette, élaboré par le syndicat SIAHVY et approuvé le 26 janvier 2008. Les principaux points rappelés concernent les types de déversements interdits dans les réseaux et l'obligation de raccorder les locaux destinés aux ordures ménagères sur le réseau d'eaux usées. Ces indications contribuent à préserver le réseau d'eaux pluviales et indirectement les eaux de surface. Cette orientation est pertinente pour limiter les rejets directs au milieu récepteur, pour éviter la mise en place de réseaux de collecte.

L'article 4 du Règlement de zonage invite les aménageurs à réaliser une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour correspondre à un objectif "zéro rejet".

L'article 4 du Règlement de zonage précise les modalités de gestion des eaux pluviales. Nous relevons plus particulièrement les points suivants :

- les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales ;
- l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est recherchée en priorité ;
- la régulation est exigée avant raccordement au réseau d'eaux pluviales, avec un dimensionnement pour une pluie d'occurrence vicennale et un débit de rejet n'excédant pas 1,2 litre/sec.ha.

Ces prescriptions viennent bien pour préserver les eaux de surface et les milieux aquatiques, même s'ils sont situés en aval, à l'écart du territoire communal.

L'article 4 du Règlement de zonage précise les niveaux de qualité pour la restitution des eaux pluviales en se rapportant aux objectifs de qualité fixés par le SAGE Orge-Yvette.

⇨ Bien qu'il existe des ouvrages de prétraitement sur les bassins de régulation existants, la rédaction de l'article 4 indique que les parkings de taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds ainsi que pour toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les ICPE et de la Loi sur l'Eau, 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, doit être mis en place. Cela permet de limiter d'autant plus l'impact des eaux pluviales ruisselant sur des sols imperméabilisées et potentiellement pollués (par des hydrocarbures ou autres substances polluantes) sur le milieu naturel, garantissant ainsi un impact faible.

Nous relevons que le Plan de zonage n'indique pas d'emprises réservées pour la création d'ouvrage de gestion hydraulique sur le "Parc Sud" ou "l'Orme à Moineaux". Les ouvrages de gestion hydrauliques existants (bassins de rétention) sont néanmoins préservés et les ouvrages supplémentaires nécessaires mis en place.

Nous apportons les remarques complémentaires suivantes :

⇨ Le Règlement de zonage annonce que le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être de 500 m^3 pour une surface de 1 ha de terrain imperméabilisé ou aménagé. Cette capacité est excessive dans les conditions réelles et peut porter à confusion ; il faudrait plutôt préciser que la capacité de est définie pour 500 m^3 pour une surface effective de ruissellement de 1 ha. Ainsi, pour un terrain disponible de 1 ha, urbanisé ou aménagé sur 70% de son emprise, a une surface effective de ruissellement de l'ordre de 0,75 et nécessite une capacité de stockage pour un évènement vicennal que de 400 m^3, ce qui a une

incidence non négligeable pour les emprises des ouvrages et l'organisation des projets d'aménagement.

⇨ Le dimensionnement du débit de rejet a été défini pour correspondre à un ruissellement sur un terrain naturel du plateau ou ruissellement dans les conditions initiales. Comme les projets d'urbanisation ou d'aménagement (infrastructures) ne devraient pas engendrer de rejet direct dans les cours d'eau eu égard au contexte hydrographique, le dimensionnement du débit de rejet devrait être défini en fonction de la capacité des réseaux d'eaux pluviales en place, dans lesquels les aménageurs devront se raccorder.

⇨ Les caractéristiques des bassins de gestion des eaux pluviales, des ouvrages de régulation, des capacités résiduelles de stockage, des ouvrages de prétraitement méritent d'être connues et vérifiées. Les informations seraient à préciser pour chacun des bassins versants d'assainissement afin de confirmer les prescriptions annoncées au PLU ou de les adapter.

Préalablement à tout aménagement engendrant des impacts significatifs sur le milieu, une étude Loi sur l'Eau devra être réalisée. Dans le cas contraire, un ouvrage de prétraitement des eaux pluviales devra être mis en place (article 4 du règlement).

Grâce à ces différentes mesures garantissant une bonne gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, les impacts de l'imperméabilisation des sols sur le milieu resteront faibles.

⇨ Afin de réduire le volume d'eau rejeté dans le réseau d'eaux pluviales, nous suggérons à la commune, en tant que mesure d'accompagnement, de sensibiliser les habitants actuels et futurs à la récupération des eaux de pluie par l'intermédiaire de citerne de stockage pour les usages domestiques (arrosage, nettoyage).

Le document Annexe sanitaire mentionne des ouvrages de stockage, des ouvrages de prétraitement.

Par ailleurs, l'article 13 du règlement préconise une végétalisation des toitures plates ainsi qu'une perméabilité sur une profondeur minimale de 3 m pour les espaces verts de chaque zone. Il préconise également, dans le but de « limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels

que des noues ou bassins de rétention. » Cela permet d'infiltrer les eaux de pluie directement à l'endroit où elles tombent et donc de ne pas surcharger les réseaux.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan quinquennal de l'efficacité des actions réalisées (vérification des traces d'érosion, de coulées de boue et phénomènes d'inondation) ;
- Suivi au cas par cas des aménagements des eaux pluviales.
- Suivi des perturbations (inondations, ruissellement, débordement de réseaux, pollution accidentelle…), de leurs conséquences (altération de la chaussée, érosion de versant…) de leur récurrence.

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur le ruissellement. Le cas échéant, il conviendra de renforcer les prescriptions sur les secteurs exposés aux risques.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services de l'Etat, BRGM, service environnement de la commune.

2.2.3. Eaux usées

Incidences prévisibles

Comme pour tout projet d'aménagement, nous pouvons annoncer le risque d'un défaut de raccordement.

Mesures correctives

Le Règlement de zonage prend en compte la problématique des eaux usées en affichant :

- l'amélioration de la collecte des eaux usées par l'obligation de branchement sur le réseau public d'assainissement de toute construction nouvelle produisant des eaux usées domestiques,
- la nécessité d'installation d'unité de prétraitement des eaux industrielles particulières (article 4),
- la nécessité d'une demande d'autorisation et d'établissement d'une convention pour le raccordement d'installations productrices d'eaux usées non domestiques.

L'article 4 précise ainsi les modalités d'urbanisation en matière de réseaux de manière à obliger au raccordement sur le réseau existant et ainsi éviter tout risque de rejet dans le milieu naturel. Il oblige un rejet des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement et avec des caractéristiques appropriées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

⇨ Le Règlement de zonage annonce que la gestion des eaux usées est assurée par le Syndicat de l'Yvette (SIAHVY) ; le formulaire de "demande d'examen au cas par cas" évoque la gestion des eaux usées par le Syndicat de l'Yvette qui dispose de 4 stations d'épuration et indique également que le traitement des eaux usées communales est assurée par le SIAAP au niveau de la station de Valenton. Celle-ci possède une capacité de traitement de 600 000 m^3/jour, extensible par temps de pluie à 1 500 000 m^3 grâce à son unité de "clarifloculation" qui débarrasse en accéléré les eaux de leurs plus gros polluants.

Les différentes mesures annoncées par l'article 4 du règlement permettent d'assurer un bon traitement des eaux usées. L'impact sur le milieu récepteur après passage en station d'épuration sera très faible à négligeable.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi du fonctionnement de la station d'épuration (charge hydraulique, charge de pollution, rendement épuratoire)
- Suivi du fonctionnement des réseaux de collecte
  (En 2014 : 9 points du réseau nécessitant des interventions fréquentes de curage par 100 km de réseau ; taux de débordement des effluents dans les locaux des usagers = 0,18 – Source : SIAHVY)

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et notamment de l'augmentation de population prévue sur la qualité et l'efficacité du service d'assainissement.

Documents, outils et/ou personnes ressources : SIAAP, SIAHVY.

2.3. Contexte écologique

2.3.1. Biodiversité

Incidences prévisibles

Au vu de la distance suffisamment importante et/ou de l'absence de lien entre le territoire communal et les zones naturelles remarquables les plus proches, le PLU de Les Ulis n'a pas d'incidence directe sur les espaces naturels identifiés en ZNIEFF, en RNR ou en site Natura 2000.

L'intérêt écologique de l'ENS, de la frange nord du plateau, et de l'entité boisée au sud de la RD35 voisine du périmètre du parc Naturel Régional, est bien pris en compte puisque ces

espaces figurent en zone N et que les boisements sont classés en EBC (non défrichables). Cette double protection assure le maintien de la fonctionnalité écologique de ces ensembles. Le Parc Nord étant par ailleurs aujourd'hui très fréquenté par le public, l'augmentation prévue de population ne devrait pas être source de davantage de dérangement pour les espèces animales présentes, déjà habituées à la présence humaine.

Les milieux semi-naturels (friches) que constituent les sites des OAP du Parc Sud et de l'Orme à Moineaux devront être en partie défrichés pour accueillir les équipements et activités prévus, résultant en une perte de sites potentiellement favorables à la biodiversité. Cet impact est néanmoins limité par leur fort niveau de dégradation dû aux activités humaines et la mise en place d'aménagements paysagers végétalisés sur leur pourtour.

Mesures correctives

Avec l'absence de projet d'aménagement ou d'urbanisation sur les sites naturels remarquables, et l'affichage en zone N des espaces naturels, en EBC des boisements importants et en plantations à conserver, conforter ou réaliser des espaces verts, il n'est pas nécessaire de proposer des mesures correctives.

Le classement des espaces naturels importants en zone N du PLU et en EBC et l'identification au plan de zonage des espaces verts insérés dans la trame bâtie en plantations à conserver, conforter ou réaliser ainsi que des alignements d'arbres permettent d'assurer la protection de ces entités.

Les défrichements nécessaires sur les sites des OAP seront réalisés en hiver, soit hors période de reproduction de la faune, afin d'éviter tout risque de destruction de nichée et de minimiser le dérangement. Un repérage écologique pourra être effectué en préalable aux coupes d'arbres afin de préserver les sites de plus fort intérêt pour la faune et la flore et les espèces présentes.

Comme le préconise Urban-Eco, il devra être réfléchi aux mesures de gestion adaptées à mettre en œuvre sur les espaces non construits du Parc Sud, afin de préserver les deux espèces végétales remarquables qui y ont été recensées et de pérenniser les populations végétales et animales présentes.

Quant aux plantations qui seront réalisées, l'article 13 du règlement préconise de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale. Le guide des plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne préconise notamment les espèces suivantes : alisiers, châtaignier, sorbiers, érable, hêtre, prunus, ormes, poirier, pommier, tilleul, tremble,

aubépines, ajoncs, bourdaine, cassissier, cornouillers, épine-vinette, fusain, groseillier, houx, néflier, nerprun, saules, sureau, viornes, bruyère, callune, daphné, églantier, fragon, rosiers.

Au final, l'impact du PLU sur le milieu naturel peut être qualifié de modéré à faible, les extensions urbaines prenant place sur des espaces de friches déjà dégradées par les activités humaines et sur des terres cultivées, et en raison des mesures de protection mises en place sur les espaces naturels les plus intéressants.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan quinquennal de l'intégrité des EBC (linéaire, emprise)
  (Surface d'EBC du projet de PLU : 33,4 ha)
- Bilan décennal de l'intégrité des éléments patrimoniaux remarquables dans les zones N et A)
- Suivi à l'échéance des aménagements réalisés
- Espèces animales et végétales remarquables présentes sur le territoire communal

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et des aménagements sur les milieux naturels protégés par le PLU et sur les espèces qu'ils abritent.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service environnement de la commune, associations, INPN.

2.3.2. Trame verte et bleue

Incidences prévisibles

Sans protection au Plan de zonage, les bandes boisées et talus pourraient être détruits alors qu'ils jouent un rôle en termes de continuités écologiques.

Certains supports de ces corridors sont préservés notamment sur le site du "Parc Sud", d'autres sont annoncés pour être installés afin de développer ou conforter des axes naturels comme sur les franges de "l'Orme à Moineaux".

Le PLU n'affiche aucun projet ou réseau qui amènerait un fractionnement des corridors biologiques. Les boisements importants sont en effet préservés par un classement en zone N et en EBC (non défrichables). Ainsi, si des espaces de friche arborée et/ou herbacée potentiellement utilisés par la faune pour se déplacer seront remplacés par des

équipements au niveau du Parc Sud, la continuité forestière identifiée au SRCE comme étant à restaurer ne sera pas coupée ; au contraire, l'extension de l'EBC permet de renforcer les espaces boisés les plus qualitatifs.

Au sein de la trame bâtie, les espaces verts et alignements d'arbres sont préservés, en partie via une identification comme plantations à conserver, conforter ou réaliser, par l'autorisation d'une densification des espaces urbanisés de la ville uniquement en hauteur. Seul le parc urbain sera réduit en superficie (1,2 ha) afin de permettre l'extension du centre commercial Ulis 2. L'étalement urbain étant très limité à l'intérieur de la ville, les continuités existantes ne seront donc que très peu touchées.

Mesures correctives

A travers les OAP pour le "Parc Sud" et "l'Orme à Moineaux", la commune a pris des mesures d'évitement pour préserver certains bosquets et maintenir une frange naturelle plus ou moins épaisse. Au niveau du Parc Sud, un espace végétalisé de 30 m de large (pouvant être ponctuellement interrompu par des voies de desserte) est prévu le long de la D35 et de la N118 (sur environ 1 260 m de long) ; au Sud, le long de la route de la Folie Bessin, un espace végétalisé de 5 m de largeur minimale avec haie sera aménagé, constituant le front urbain d'intérêt régional identifié au SDRIF (950 m de long environ). Sur l'OAP de l'Orme à Moineaux, un espace végétalisé de 50 m de large environ sera aménagé le long de l'A10 sur 350 m de long, et, de même que pour le Parc Sud, une haie de 5 m de large au minimum constituera le front urbain le long de la limite communale (1 260 m de long environ).

De plus, le boisement situé au Sud du Parc Sud est classé en EBC, sur une surface plus importante que le PLU actuel.

Le vaste espace vert du "Parc Urbain" est affiché en zone N pour l'essentiel.

L'engagement de la commune pour la gestion différenciée de ses espaces verts constitue une mesure réductrice permettant de préserver les continuités (bermes, haies, talus) et les refuges (parcs, jardins…).

La plupart des boisements sont affichés en EBC. Le "Parc Nord" situé en continuité du "Bois Marie" est préservé dans sa totalité.

Certaines intentions pourraient être affichées avec les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (anciennement L.123-1-5-III), pour s'affranchir de l'affichage en EBC.

Pour le "Parc Sud", en raison des orientations d'aménagement, impliquant le défrichement des espaces de recolonisation boisée, le débroussaillage de la friche buissonnante, l'urbanisation de l'emprise des jardins familiaux, des mesures correctives sont nécessaires pour préserver des habitats naturels, support de la biodiversité. Une partie des boisements seront préservés en continuité du massif de "la Gâtine" au sud et classés en EBC sur une plus grande surface que dans le PLU actuel, une partie des terrains seront maintenus en zone N ; les jardins familiaux seront recomposés sur un autre site ; l'aménagement du "Parc Sud" et la transformation des espaces naturels seront progressifs.

Au sein de la trame bâtie, en l'absence de constructions sur les espaces publics (hormis sur le parc urbain), les espaces verts existants, pouvant servir de couloirs de déplacement à la faune en ville, sont préservés. Certains sont de plus identifiés au plan de zonage comme plantations à conserver, conforter ou réaliser, permettant d'assurer leur protection. Les alignements d'arbres figurent également au plan de zonage ; ceux-ci peuvent se faire le relai de la trame verte au sein de la trame bâtie.

Préservant les espaces les plus qualitatifs en termes de continuités écologiques, l'impact du projet sur la trame verte reste limité.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan des actions menées (confortement de haies, de lisières, de bosquets, d'alignements d'arbres… : linéaire, emprise) ;
- Contrôle de l'intégrité des espaces naturels (EBC, zone N, Zone A : absence de constructions non autorisées)

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et des aménagements sur les continuités écologiques locales et leur fonctionnalité (absence de coupures).

Documents, outils et/ou personnes ressources : service environnement de la commune, associations, SRCE.

2.3.3. Paysage

Incidences prévisibles

Le Site Classé n'est concerné par aucun projet d'aménagement ou d'urbanisation annoncé au PLU de Les Ulis. Une grande partie des terrains jouxtant le site est constituée par le Parc Nord, qui est classé en EBC ; les espaces bâtis jouxtant le site ne font pas l'objet de projets. Il n'y aura donc pas d'incidence du projet de PLU sur le site inscrit.

Excepté le site du "Parc Sud" le PLU de Les Ulis n'affiche aucun projet d'aménagement sur les franges du PNR. Des aménagements végétaux sont prévus sur le pourtour de cette OAP, et notamment en bordure des terres agricoles de Saint-Jean-de-Beauregard, qui fait partie du PNR, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouveaux équipements à créer. Cette OAP prend place sur un espace de friche dégradé par les activités humaines, limitant sont intérêt paysager.

L'OAP de l'Orme à Moineaux préserve quant à elle les aménagements paysagers du cimetière, et prévoit également d'autres aménagements végétaux en bordure afin de faciliter l'intégration paysagère de la zone d'activité à créer.

Les aménagements végétalisés qui seront réalisés au Sud des deux OAP (haie de 5 m de largeur minimum), le long de la route de la Folie Bessin au Sud du Parc Sud et le long de la limite communale à l'Est de l'OAP de l'Orme à Moineaux, constitueront le front urbain des Ulis, identifié au SDRIF. Celui-ci permet de protéger la transition entre les espaces destinés à être urbanisés dans les prochaines années et les espaces naturels ou agricoles du PNR.

Par ailleurs, le projet prévoit de permettre une densification des espaces actuellement bâtis de la ville uniquement en hauteur : sur la partie Ouest, la hauteur des immeubles résidentiels est alignée sur la hauteur maximale existante ; sur la partie Est, une augmentation de la hauteur des bâtiments d'activités est autorisée. Cela permet de préserver les espaces publics de la commune, dont beaucoup sont aménagés en espaces verts, mais peut dans le même temps impliquer une plus forte visibilité depuis l'extérieur du territoire. Cela permet toutefois de limiter l'étalement urbain aux seules OAP. De plus, les écrans végétaux existant le long des voies d'accès à la commune permettent déjà de filtrer les vues : l'impact devrait donc rester faible.

Mesures correctives

En mesure d'évitement pour le Site Classé, le Zonage du PLU affiche une zone N sur la frange nord du territoire communal.

Les Orientations d'Aménagement du "Parc Sud" affichent la préservation des lisières et des boisements. Le Zonage du PLU maintien en Espace Boisé Classé le boisement se rattachant à "la Gâtine". Une bande végétalisée de 5 m de large est prévue en limite entre l'OAP et les terres agricoles de Saint-Jean-de-Beauregard, permettant une bonne intégration paysagère. L'OAP de l'Orme à Moineaux prévoit également des aménagements végétaux en bordure permettant de limiter l'impact paysager de la création d'une nouvelle zone d'activités. En particulier, le front urbain au Sud de la commune permettra de créer un filtre visuel masquant les activités et équipements depuis les paysages agricoles et naturels du plateau.

Au sein de la trame bâtie, la densification de la ville en hauteur permet de limiter l'étalement urbain aux seules OAP et de préserver les espaces verts, dont certains bénéficient d'une identification en tant que plantations à conserver, conforter ou réaliser.

Ces mesures permettent de préserver les éléments de plus haute valeur paysagère de la commune. L'impact paysager du projet reste donc faible.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Contrôle du maintien des entités paysagères identifiées ;
- Bilan des actions menées ;
- Suivi au cas par cas de l'application des prescriptions de l'article 13.

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU, des OAP et des aménagements sur la qualité du paysage local.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations, SDRIF.

2.4. Cadre de vie

Incidences prévisibles

Le projet, pour permettre une densification de +10% de la ville, prévoit d'aligner la hauteur maximale des immeubles de logements sur la hauteur des constructions existantes, évitant ainsi de construire sur les espaces publics. Au niveau de la zone d'activités, des augmentations de hauteur des bâtiments sont permises pour développer les activités économiques. Ces dispositions n'auront que peu d'impact sur le cadre de vie des habitants puisque les espaces verts pourront ainsi être préservés. L'impact local est estimé négligeable sur la zone d'activité qui est coupée du reste de la ville ; l'impact paysager depuis les communes voisines pourra toutefois être un peu plus important.

Le projet prévoit une diminution d'environ 1,2 ha de la surface du Parc urbain afin de permettre l'extension du centre commercial Ulis 2.

Le projet d'aménagement d'une zone d'urbanisation future (IIAU) et de déplacement des jardins familiaux au niveau du Parc Sud, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et d'une adaptation du PLU, prévoit la construction d'extensions des installations sportives présentes, d'aires de stationnement associées, d'abris de jardins liés aux jardins familiaux et la réalisation d'équipements d'infrastructures. Une zone à l'Est du parc, aujourd'hui occupée par de la végétation et une zone bitumée, est réservée au déplacement des jardins familiaux et à des aménagements de l'échangeur routier (ring) ; le réaménagement du ring sera la première opération effectuée, qui conditionnera les possibilités de déplacement des jardins familiaux, par rapport à l'espace disponible restant et aux conditions de sécurité notamment (si l'espace disponible n'est pas suffisant, une partie de la zone IIAU accueillera également des jardins, afin de conserver la même surface ; l'ensemble des jardins sera recréé d'un seul tenant). Des aménagements paysagers végétalisés sont prévus. Ce projet consiste donc à développer les équipements au niveau d'un espace naturel déjà accessible au public. Il implique ainsi une réduction potentielle d'espaces verts plus ou moins dégradés, avec défrichement possible.

Sur le site de l'Orme à Moineaux, le développement d'une zone d'activités (hors commerces) est prévu en partie Nord, sur des terres anciennement cultivées et des espaces aujourd'hui occupés par une végétation arborée. En partie Sud, près de la voie d'accès au site, un secteur à vocation d'artisanat et de commerce ainsi qu'un secteur à vocation d'équipement sont prévus, au sein d'un espace identifié comme plantations à conserver, à conforter ou à réaliser, dont la surface sera réduite par rapport au PLU actuel. Les

équipements sont prévus dans un secteur déboisé tandis que les deux zones d'activités nécessiteront un défrichement. Le secteur du cimetière avec ses aménagements paysagers est préservé.

Le projet prévoit donc le développement d'aménagements sur des espaces naturels qui, bien qu'étant plus ou moins dégradés, participent à la qualité du cadre de vie des habitants de la commune.

Mesures correctives

La possibilité de densification des territoires urbanisés uniquement par élévation des bâtiments existants permet de limiter l'impact sur le cadre de vie, en préservant notamment les espaces verts importants sur la commune. Il n'est donc pas proposé de mesure supplémentaire. L'impact paysager depuis l'extérieur de la commune est limité par la préservation des structures arborées qui entourent et traversent la commune, et créent ainsi des filtres visuels masquant au moins en partie les immeubles. Depuis les zones résidentielles de Bures-sur-Yvette et d'Orsay adjacentes aux Ulis, les maisons et la végétation des jardins masquent déjà les immeubles.

En mesures d'évitement le projet préserve les espaces verts de la commune par une identification au plan de zonage des alignements d'arbres et des plantations à conserver, conforter ou réaliser (comme le PLU actuel). Le Parc Nord et le Parc Sud bénéficient d'un classement des EBC (Espaces Boisés Classés), la surface de l'EBC du Parc Sud étant étendue par rapport au document actuel.

En mesures de réduction, l'OAP du Parc Sud prévoit la création d'un espace végétalisé de 30 m de large en bordure de la D35 au Nord et de la N118 à l'Est. Au Sud, en limite avec les champs cultivés de Saint-jean-de-Beauregard, une bande végétalisée avec haie de 5 m de large est prévue. Le projet se veut protecteur de ce site en partie naturel (bien que dégradé) via la nécessité d'adapter le PLU pour réaliser les installations. L'OAP de l'Orme à Moineaux prévoit entre la zone d'activités et l'A10 un espace végétalisé d'environ 50 m de large et, en bordure des espaces cultivés de Villejust, une bande végétalisée avec haie de 5 m de large. Les haies positionnées en bordure de la limite communale constitueront le front urbain régional identifié par le SDRIF. Au Nord, une zone N est créée afin de protéger le milieu potentiellement humide associé au bassin de rétention d'eau. Ces aménagements paysagers permettront de limiter l'impact du développement urbain (prévu au détriment d'espaces naturels plus ou moins dégradés) sur le cadre de vie des habitants, via une meilleure intégration paysagère.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Surface et intégrité des EBC
- Surface et intégrité des plantations à conserver, à conforter ou à réaliser.

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et des aménagements sur la qualité des espaces verts de la commune.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations.

2.5. Air et climat

Incidences prévisibles

L'attractivité du territoire en affichant une volonté de développement économique et l'absence de renouvellement de l'habitat énergétivore peut accroître les émissions de carbone, de gaz à effet de serre et de particules, par une augmentation des flux de circulation et de fortes consommations liées au chauffage.

Par ailleurs, les deux OAP prévoient des aménagements végétaux, qui pourraient, en fonction des espèces plantées, favoriser les allergies.

Mesures correctives

En complément du renforcement de l'attractivité économique, le PADD affiche en Axe 1 les objectifs de:

- apaiser les flux de circulation,
- faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun.

Les liaisons douces seront ainsi développées de même que les transports en commun, avec deux projets de TCSP (bus) reliant le centre commercial Ulis 2 à l'autoroute A10 à l'Est et à la gare de Bures-sur-Yvette à l'Ouest. Ces mesures de développement des offres de transports alternatives à la voiture individuelle sont favorables à une amélioration de la qualité de l'air, via la réduction de l'usage de la voiture. La limitation des embouteillages permet de réduire la pollution atmosphérique générée à leur niveau. Cela permettrait donc de compenser globalement l'augmentation de circulation routière générée par le

développement des activités et la croissance démographique prévue (bien que celle-ci reste modérée).

La préservation des arbres de la ville (zones N, EBC, alignements d'arbres, plantations à conserver, conforter ou restaurer) permet de limiter les effets du réchauffement climatique et de la pollution atmosphérique (stockage du carbone et filtration des particules polluantes).

Pour les aménagements végétaux, l'ARS préconise d'éviter de planter des essences susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires (bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers).

Ces diverses mesures permettent de limiter l'impact du projet sur la qualité de l'air.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Linéaire de liaisons douces existantes et créées
- Réalisation des projets de TCSP
- Utilisation des transports en commun (nombre de voyageurs) et
  (En 2013 : 31 % des habitants utilisent la voiture individuelle pour leur trajet domicile-travail, 10,1 % la marche à pied – Source : INSEE)

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU sur la qualité de l'air aux Ulis, via l'utilisation de moyens de transport alternatifs à la voiture individuelle.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service urbanisme de la commune, STIF, INSEE.

2.6. Circulation et transport

Incidences prévisibles

Le PADD affiche en Axe 1 le renforcement de l'attractivité économique du territoire via le développement de la zone d'activité de Courtaboeuf, ce qui sous-entend un accroissement des besoins en déplacement par la voiture individuelle et le transport en commun, un accroissement des besoins en transports routiers et un risque de surcharge sur le réseau routier et sur les aires de stationnement.

Notons que le parc d'activités de Courtaboeuf est très bien desservi par bus, alors que les zones résidentielles sont au contraire assez mal desservies, ce qui induit un usage plus

important de la voiture par les Ulissiens pour leurs trajets domicile-travail en particulier (le lieu de travail se trouvant la plupart du temps en dehors de la ville).

Le projet prévoit également le développement du centre commercial Ulis 2, empiétant sur une partie du Parc urbain et consommant donc des espaces verts qui jouent un rôle important notamment pour la qualité de l'air.

Par ailleurs, le PLU en cours d'approbation de la commune voisine d'Orsay prévoit une augmentation de la population et des activités économiques, également susceptible de générer une augmentation du trafic routier, notamment sur les axes très empruntés reliant Les Ulis, ce qui aurait donc pour conséquence d'augmenter le trafic aux Ulis. La commune projette cependant de développer son réseau de liaisons douces, ce qui limiterait cet effet.

Mesures correctives

En complément du renforcement de l'attractivité économique, le PADD affiche en Axe 1 les objectifs de:

- apaiser les flux de circulation,
- faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun.

Ces mesures de développement des transports en commun et des mobilités douces visant à diminuer l'usage de la voiture individuelle au profit de solutions alternatives ont pour but de fluidifier la circulation routière.

Nous suggérons à la mairie de poursuivre le raisonnement.

Le Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces de l'Essonne identifie sur le territoire des Ulis deux itinéraires de liaisons douces à créer ou renforcer, reliant l'autoroute A10 au centre commercial Ulis 2 d'une part et à la gare d'Orsay-Ville d'autre part. Ces itinéraires sont connectés à un réseau de liaisons douces à développer.

De plus, l'OAP du Parc Sud prévoit une zone (Na) destinée au réaménagement du ring, secteur particulièrement embouteillé aux heures de pointe : de nouvelles bretelles seront créées, permettant l'accès au site de l'OAP. Cela pourrait permettre, à terme, une réduction des embouteillages à ce niveau.

La zone IIAU autorise également la construction d'infrastructures nécessaires à la réalisation d'un transport en commun en site propre (reliant l'autoroute au centre commercial Ulis 2), ce qui pourrait participer, si un tel projet est réalisé, à la réduction de l'usage de la voiture. Un autre projet de TCSP est également en cours de réflexion, reliant le centre commercial à la gare de Bures-sur-Yvette. On remarquera que ces deux projets de TCSP sont depuis

longtemps en cours de réflexion et n'ont pas encore été réalisé : on ne connaît pas leur échéance ni même s'ils seront réalisés. Hormis sur la zone IIAU où cela est prévu, le reste du PLU n'a donc pas à ce stade à être compatible avec ces projets. Cependant, il sera possible de développer le Parc Sud si le TCSP y est bien réalisé.

Concernant le projet de développement du centre commercial Ulis 2, bien que semblant créer une centralisation des commerces de la ville, il n'entre en fait pas en concurrence avec les commerces de proximité : ces deux types de zones commerciales proposent une offre complémentaire. De plus, beaucoup des déplacements des Ulissiens se font à pied, y compris pour se rendre au centre commercial : le projet ne devrait donc pas induire de déplacements supplémentaires en voiture, donc pas de pollution de l'air supplémentaire. Les autres espaces verts de la commune seront préservés, leur permettant de jouer leur rôle de puits de carbone et de filtres à pollution.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan de circulation locale (nombre moyen de véhicules/jour sur les axes principaux) à l'échéance des aménagements majeurs ("Parc Sud", "Orme à Moineaux") ;
- Suivi de la migration alternante (domicile/travail) et conséquences sur la circulation locale et l'utilisation des transports en commun ;
- Suivi accidentologique (fréquence, localisation, résorption des points noirs connus) ;
- Evolution de la desserte en transports en commun (linéaire, nombre de points d'arrêt, fréquence de passages…).

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU sur le fonctionnement du réseau routier des Ulis et des transports en commun.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service urbanisme de la commune, STIF, INSEE.

2.7. Déchets

Incidences prévisibles

La mise en place de mesures de collecte des déchets ne semble pas nécessiter de dispositions d'urbanisme particulières (pas d'emprise réservée, pas de prescriptions au Règlement de zonage).

Le développement de l'habitat et des activités par l'amélioration de l'attractivité économique annoncée au PADD va impliquer une production supplémentaire de déchets, donc des besoins supplémentaires de collecte. Le Rapport de présentation et l'Annexe sanitaire ne mentionnent pas de saturation du réseau de collecte et des filières de valorisation.

Le règlement des zones urbaines précise, à l'article 11, que « Pour toutes les constructions nouvelles, les locaux destinés aux ordures ménagères, aux encombrants ainsi qu'aux différents déchets liés à l'activité qui a lieu sur le terrain et dans les locaux, doivent être intégrés à la construction. Ils doivent être dimensionnés de façon à prendre en compte les besoins en volume du tri sélectif. »

Mesures correctives

Avec l'application des principes de collecte et de tri, et l'existence d'une déchèterie il n'y a pas lieu de mettre en place de mesures correctives particulières.

La diminution de production de déchets ménagers doit rester néanmoins un objectif pour la municipalité, qui peut être liée au type d'habitat (résidence principale ou secondaire, fluctuation saisonnière…), mais qui n'est pas lié directement au PLU.

Dans la mesure de la réalisation des extensions de voiries accessibles aux véhicules de ramassage des déchets et de l'adaptation des passages, le projet sera compatible avec le mode de gestion des déchets mis en place sur la commune des Ulis.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi de l'évolution de la production communale de déchets ;
  (En 2014 : production annuelle de déchets :
  Ordures ménagères : 5 768 tonnes = 231 kg/habitant
  Emballages (recyclables) : 521 tonnes = 21 kg/habitant
  Verre (recyclable) : 315 tonnes = 13 km/habitant
  Végétaux : 162 tonnes = 7 kg/habitant
  Encombrants : 500 tonnes = 20 kg/habitant
  Source : SIOM)
- Suivi des volumes de déchets recyclés ;
- Enquête de satisfaction auprès des utilisateurs de la déchèterie (horaires, informations, sensibilisation) ;
- Bilan de l'évolution de la pratique du compostage ;
- Suivi des décharges sauvages et de leur résorption.

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU sur la production et la valorisation des déchets sur la commune.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service urbanisme de la commune, SIOM.

2.8. Nuisances et risques

2.8.1. Nuisances et risques pour la santé

Incidences prévisibles

Le PADD affiche en Axe 1 le renforcement de l'attractivité économique du territoire, ce qui sous-entend de nouvelles vocations pouvant apporter des nuisances de type bruit, vibrations, odeurs, pollution lumineuse (industrie, activités, voirie).

De plus, un projet de logement existe au niveau du terrain du Gard, au Sud du territoire communal entre la D35 au Sud et le centre commercial Ulis 2 à l'Ouest.

Mesures correctives

En complément du renforcement de l'attractivité économique, le PADD affiche en Axe 1 les objectifs de:

- apaiser les flux de circulation,
- faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun.

Les modalités pratiques de détermination du niveau d'isolement acoustique des façades des nouveaux bâtiments à usage d'habitation selon leur exposition au bruit, définies dans l'arrêté du 6 octobre 1978, sont prises en compte dans le Règlement de zonage. Les articles 2 et 3 de cet arrêté précisent respectivement les modalités d'isolement acoustique pour les habitations soumises au bruit autour des aérodromes et au bruit des transports terrestres. Les voies classées pour les nuisances sonores sont affichées au Plan de zonage (Annexes).

Pour le "Parc Sud", une bande tampon est préservée en marge de la RD35 et la partie riveraine de la RN118 est maintenue en zone N. Au niveau du site de l'Orme à Moineaux, des bandes végétalisées sont prévues entre les zones d'activité à créer et l'A10, en partie identifiées comme plantations à conserver, à conforter ou à réaliser. Ces aménagements permettront de limiter l'impact sonore des voies de circulation sur les futurs aménagements. Il n'existe pas de restriction à l'urbanisation dans la 4ème zone du PEB, qui est donnée à titre d'information dans l'objectif d'une meilleure prise en compte du bruit.

En ce qui concerne la zone UR, seule « L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, si elle permet d'en améliorer l'hygiène et l'habitabilité », est autorisée. La zone UA sur le terrain du Gard est délimitée pour ne pas comporter d'espaces impactés par

le bruit de l'autoroute, ~~et~~ la bande de non constructibilité de 100 m par rapport aux autoroutes (zone UR) est respectée.

Ces dispositions permettent de limiter l'impact du bruit sur les populations.

Concernant la rénovation des bâtiments existants en logements, s'ils ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage amiante doit être réalisé préalablement à la réalisation des travaux conformément aux articles R.1334-19 du Code de la santé publique ; si la présence d'amiante est avérée, il convient de contacter la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE) d'Île-de-France afin de les modalités d'intervention.

Si les locaux existants ont été construits avant le 1er janvier 1949, la probabilité pour qu'ils comportent des peintures au plomb est importante. La recherche de plomb dans les peintures anciennes (Constat de risque d'exposition au plomb) est alors conseillée. Si la présence de revêtements dégradés contenant du plomb est mise en évidence, le propriétaire est encouragé à informer les personnes fréquentant ou amenées à faire des travaux dans l'établissement et à procéder sans attendre aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité de la population.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Contrôle des projets d'urbanisation et de renouvellement de l'habitat ;
- Suivi au cas par cas des aménagements.

Ces indicateurs permettront d'évaluer la conformité des constructions nouvelles par rapport aux différentes normes relatives notamment à l'isolation acoustique, les risques amiante et plomb.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service urbanisme de la commune.

2.8.2. Risques naturels

Incidences prévisibles

L'aménagement des deux OAP du Parc Sud et de l'Orme à Moineaux induira une imperméabilisation de sols actuellement naturels, ce qui engendrera une augmentation du coefficient de ruissellement à ce niveau, vers la vallée de la Salmouille ou de ses affluents.

Le paragraphe 2.2.2. présente les incidences prévisibles de l'augmentation du ruissellement.

Le PLU ne présente pas de projet présentant une vulnérabilité même à un niveau de sismicité faible.

Un risque de retrait-gonflement des argiles moyen existe sur l'ensemble du territoire communal, qui peut conduire à des désordres graves pour les constructions si leur système de fondation ne prend pas suffisamment en compte ce risque. Les caractéristiques géologiques ne devraient cependant pas empêcher l'implantation de futures constructions.

Mesures correctives

Le paragraphe 2.2.2. présente les mesures correctives liées au ruissellement (ouvrages de stockage et infiltration à la parcelle notamment, permettant de limiter l'augmentation du risque).

Face à l'aléa retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol (analyse de la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol) afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi des projets d'aménagement et de leurs incidences sur les sols
- Contrôle des travaux de terrassements et vérification de la prise en compte des enjeux locaux
- Bilan des travaux de terrassement dans les secteurs à enjeu
- Bilan quinquennal de l'efficacité des actions réalisées (vérification des traces d'érosion, de coulées de boue et phénomènes d'inondation) ;
- Suivi au cas par cas des aménagements des eaux pluviales,
- Bilan de la coordination de la gestion des ouvrages hydrauliques, comme affiché au SAGE de l'Yvette (action IN.6).

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur les risques de ruissellement et de retrait-gonflement des argiles. Le cas échéant, il conviendra de renforcer les prescriptions sur les secteurs exposés aux risques.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations, BRGM.

2.8.3. Risques technologiques

Incidences prévisibles

Le PADD et le zonage n'entrevoient pas de nouvelle vocation intégrant un risque technologique.

Les servitudes liées aux ICPE et aux canalisations de GRTGaz seront respectées dans le cadre des projets d'aménagement, n'entraînant ainsi pas d'augmentation des risques technologiques. Le développement des activités entraînera cependant un accroissement du trafic routier de marchandises.

Mesures correctives

Il n'y a pas lieu de suggérer de mesure corrective autre que le respect des servitudes ICPE et GRTGaz.

2.9. Consommation d'espace

Cinq secteurs non bâtis pourront accueillir des constructions du fait de l'application du PLU après révision :

- Le site de "l'Orme à Moineaux" décomposé en deux entités
- Le terrain du "Gard", ex caravaning
- Le site du "Parc Urbain"
- Le "Parc Sud"

Ce sont ces sites qui peuvent constituer une consommation d'espaces.

Partie Est de l'Orme à Moineaux

Le site de "l'Orme à Moineaux" est bordé par l'A10 au nord, une zone d'activités au nord-est, des espaces artificialisés à l'ouest et des espaces agricoles au sud.

Cette consommation d'espace permettra le développement économique de la commune avec l'extension de la zone d'activité situé au nord du secteur.

La superficie de la zone AUIa localisé sur le site de "l'Orme à Moineaux" est de **17,5 ha** avant la présente révision. Elle sera réduite à **15,3 ha**. En effet un bassin de rétention récemment construit, localisé au nord-est de la zone est classé en zone N. Ce projet

s'inscrit dans la continuité de développement territorial, avec le développement économique de zone d'activité de "Courtabœuf".



Terrain objet de l'étude : 15,3 ha

La consommation d'espaces au sens du SDRIF est répartie comme suit :

- 10,6 ha de terres labourées (bien que constituant une réserve foncière d'agrandissement du cimetière, l'occupation des sols actuelle implique leur classement par le MOS en terres agricoles)
- 3,7 ha de bois ou forêts
- 1 ha d'espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée.

L'espace végétalisé prévu entre la zone AUi et l'autoroute, sur une largeur d'environ 50 m, est inclus dans cette consommation d'espace puisqu'il pourra être considéré comme parc ou jardin.

Partie Ouest de l'Orme à Moineaux

L'implantation des constructions est précisément identifiée. Ainsi, les constructions donneront un caractère plus urbain au site. Une grande partie reste toutefois végétalisée, et protégée par un repérage en plantations à conserver, conforter ou réaliser, ce qui permet de conserver le caractère majoritairement non bâti de la zone. La superficie cumulée des espaces pouvant accueillir de nouvelles constructions est de **2,5 ha** (zone UNb).

/



Terrain objet de l'étude, 2.5 ha.

Cette surface est réduite à **0,9 ha** si l'on en exclut les plantations protégées (où aucun projet de construction ne sera réalisé) et les terrains du cimetière sur lesquels prendra place un secteur à vocation d'équipements. Ces 0,9 ha constituent la seule consommation d'espace au sens du SDRIF (consommation de bois ou forêts).

Entrée de ville Sud

Le projet communal vise la promotion de renouvellement urbain et la densification des constructions le long des voies de déplacements.

L'entrée de ville Sud est aujourd'hui occupée par un espace vert en friche et par l'ancienne plateforme du parc à caravanes, avec ses réseaux d'assainissement.

Comme dit précédemment, ce site a fait l'objet de précédentes occupations :

- en partie Ouest et pour la majeure partie du terrain : accueil des installations d'habitations temporaires de chantier lors de la construction des immeubles de la ville des Ulis ;
- en partie Est : emplacement des anciennes citernes de stockage de fioul de l'usine de chauffage urbain avant sa transformation en usine de cogénération fonctionnant au gaz et le déplacement de sa clôture. Ces citernes ont depuis été retirées du site.
- Des talus et autres ouvrages issus de ces activités subsistent sur le terrain ainsi qu'un ancien transformateur EDF (aujourd'hui inactif et ne comprenant plus de pyralène).

Ce site largement artificialisé est considéré comme urbanisé.

Sur ce site, le PLU a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2012. La ville a décidé de permettre la création de logements nécessaires pour permettre une croissance démographique modérée. Cette orientation, même si elle n'induira pas de consommation d'espace pourra avoir un impact sur la forme urbaine. En particulier elle permet de

construire des logements en entrée de ville Sud sur un site non bâti à ce jour, permettant ainsi un renouvellement urbain.

Cette évolution du parc de logements sera positive pour le territoire. De plus, la requalification du site permettra d'améliorer la qualité paysagère et urbaine de l'entrée de ville, en passant d'une friche inaccessible à un projet moderne et ouvert sur son environnement, ayant fait l'objet d'une intégration paysagère et de l'aménagement de liaisons douces traversantes. Le soin particulier apporté aux gabarits des bâtiments favorisera aussi la création d'un nouveau morceau de ville. Les orientations d'aménagement du PLU avant révision devraient être maintenu dans le PLU.



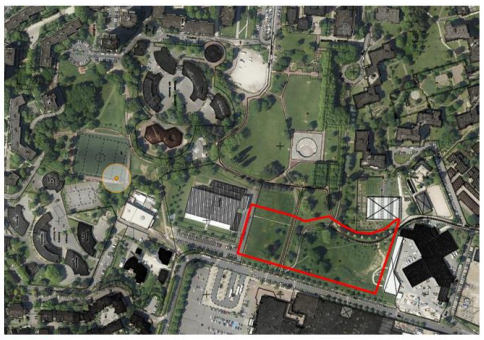
Terrain objet de l'étude : 2 ha

La superficie du secteur faisant l'objet d'un renouvellement urbain sur ce secteur identifié est de **2 ha.** Ceci n'induit pas de consommation d'espace. De plus, les règles applicables sur cet espace resteront globalement les mêmes.

Extension du centre commercial

Un secteur potentiellement constructible a été identifié au Nord du centre commercial ULIS2, à proximité du Parc Urbain.

Ce secteur est inclus dans la zone du Parc Urbain actuel situé près du centre-ville Cet espace vert est entouré de bâtiments et est situé dans un site fortement urbanisé. Cet espace vert est intégré au fonctionnement urbain, c'est un square. Ainsi la construction sur le secteur que nous avons identifié, n'induit pas de consommation d'espace puisque le secteur est considéré comme déjà urbanisé.



Terrain objet de l'étude : 1.4 ha

Le potentiel de constructibilité de **1,4 ha** disponible sur ce site permettra une extension du centre commercial les ULIS2.

Parc Sud

Le parc sud a une superficie de 31 ha. Son ouverture à l'urbanisation sur des terrains naturels constitue une consommation d'espace de **25,3 ha** :

- Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée : 24,2 ha
- Bois ou forêts : 1,1 ha.

Ces espaces naturels englobent également des espaces déjà urbanisés (installations sportives et terrains vacants), qui ne sont donc pas comptés dans le calcul de la consommation.

L'espace végétalisé prévu entre la zone IIAU et la départementale, sur une largeur d'environ 30 m, est inclus dans cette consommation d'espace puisqu'il pourra être considéré comme parc ou jardin.

Toutefois, par rapport à la surface inscrite au PLU avant révision, ce sont 4,3 ha de moins. Cette superficie permettra de compenser le changement d'affectation des jardins.



Terrain objet de l'étude : 31 ha

Mesures correctives

Le nouveau document prévoit d'accompagner la croissance démographique en privilégiant une densification maitrisée. Les mesures mises en œuvre pour cela sont :

1. Les hauteurs maximales autorisées sont augmentées pour les zones UAa, UAc, UBa, UBb, UH (suppression de la hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit pour UH), UIa et UIb. Cette mesure évite toute consommation d'espace agricole ou naturel et préserve les espaces verts de la ville.
2. La hauteur maximale autorisée est maintenue plus haute que les constructions existantes sur plusieurs secteurs. La différence de hauteur est notamment importante pour Courdimanche (ce qui autorise un projet sur le secteur de Courdimanche : R+4, logements avec commerces au RDC alors que les constructions sont, en partie, sur un niveau seulement aujourd'hui) et Mont Ventoux (l'augmentation de la limitation de hauteur sur le secteur : R+4 pour des bâtiments R+2/3 aujourd'hui).

   À l'inverse, en entrée de ville, le site du Park & Suites passe d'un classement en UA à un classement en UB, la densité autorisée sera donc moins élevée mais ce site est déjà bâti.
3. La règlementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété est très souple dans les zones UA et UB,
4. L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, sauf dans les zones UN et Na pour préserver leur caractère naturel et en zone UR pour limiter les possibilités de construction aux abords des grandes voies routières.

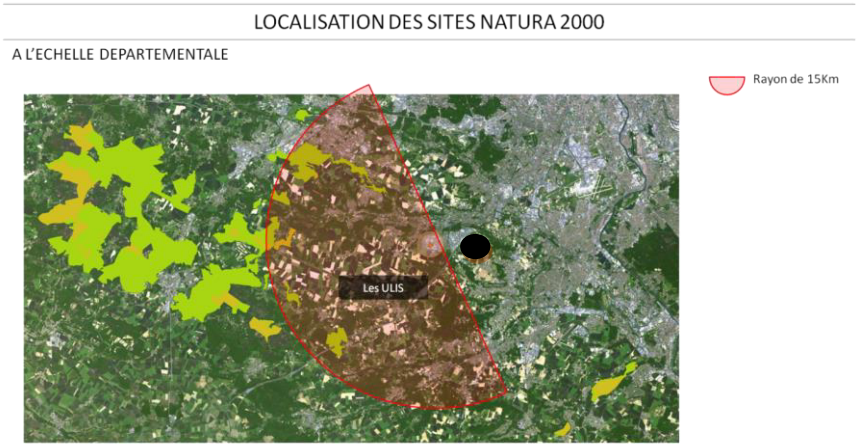
II.III. Evaluation d'incidences sur les sites Natura 2000

La commune est proche:

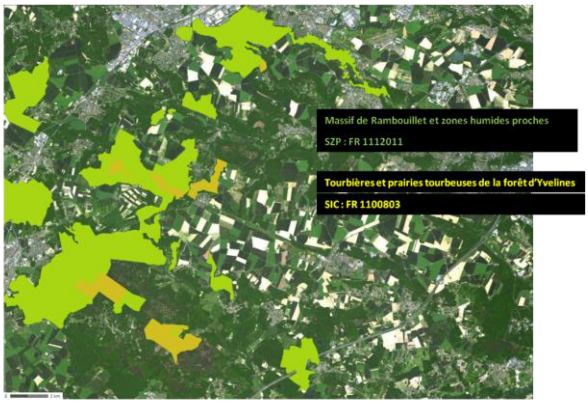
- D'une Zone de Protection Spéciale (Directive dite Oiseaux) : la ZPS « Massif de Rambouillet et zones humides proches», à environ 7 km à l'Est.
- D'une Zone de Protection Spéciale (Directive dite Habitats) : le secteur des Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines, à environ 12.5 Km à l'Est.

La présente étude doit évaluer l'incidence du projet par rapport à l'espace qui a motivé la création du site Natura 2000.

3.1. Localisation des sites Natura 2000



LOCALISATION DES SITES NATURA 2000



3.2. Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur les sites Natura 2000

Risque de destruction ou de dégradation directe ou indirecte des habitats :

Le territoire communal ne se situant pas sur les ZPS FR1112011 et la ZSC FR1100803, les habitats d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site ne sont pas impactés.

La distance séparant les ZSC de l'emprise du projet, l'absence de lien physique reliant le projet et les ZSC, accentuée par la rupture infrastructurelle constituée par le passage de voies routières, permettent de conclure qu'aucune dégradation directe ou indirecte des habitats d'intérêt communautaire ayant permis de justifier la désignation de la ZSC ne sont à prévoir.

Risque de destruction des habitats d'espèces :

Lucanus Cervus

Cette espèce de coléoptère présente dans le secteur de la ZSC et sur la commune niche dans les cavités des vieux arbres et des troncs morts, en forêt comme dans le bocage. La gestion forestière, en éliminant les vieux arbres et le bois mort, élimine à la fois son habitat et sa nourriture. Le lucane cerf-volant, comme la plupart des coléoptères mangeant du bois, est en forte régression dans les forêts d'Europe. L'espèce est présente sur le territoire des ULIS. L'urbanisation du Parc Sud conduira à la destruction de boisements. Toutefois les boisements les plus significatifs sont protégés (Parc Nord, Parc urbains, sud du Parc sud).

Grand Murin

Cette espèce de chauve-souris insectivore, rare dans la région mais présente dans le secteur de la ZSC, utilise comme terrain de chasse des zones de forêt caducifoliée présentant un sous-bois peu important ainsi que des milieux de végétation herbacée rase.

Les gites d'hibernation sont la plupart du temps des cavités souterraines et les gites d'estivage correspondent en général à des combles, des greniers, ou parfois des grottes.

Les projets situés sur le secteur de l'Orme à Moineaux et le Parc Sud sont susceptibles de porter atteinte aux boisements. Ce milieu qui peut servir pour la chasse des chauves-souris et de niche pour les coléoptères sera détruit . Toutefois on notera que ces terrains sont à proximité immédiate de l'autoroute, d'une ZAE existante et inclus dans un périmètre concerné par un plan d'exposition au bruit. Les boisements existants en dehors des secteurs de projet (Entrée Sud, Orme à Moineaux, Parc Sud) seront préservés.

Le projet prévoit la préservation des espaces boisés présents sur la commune qui pourraient accueillir les espèces des ZPS :

L'Axe 3 du fixe pour orientation de :

Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc Urbain, cœur d'îlot vert …), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux.

- Identifier et préserver des alignements d'arbres remarquables sous réserve de leur bon état phyto-sanitaire et encourager les plantations d'alignement lors des travaux de réaménagement de voirie ou de création de nouvelles voies, de zones de stationnement, sur l'ensemble du territoire communal.

- Préserver les liens visuels avec les structures paysagères des espaces naturels proches comme le parc Nord et les espaces naturels ouverts et boisés situés au Sud du territoire Ulissien.

Promouvoir la préservation et le développement des arbres hautes tiges dans les différents quartiers, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées et les jardins familiaux.

Mesures du PLU pour la préservation des espaces :

Les espaces naturels existant sur la commune sont assez bien protégés: les sites classés en zone N, interdisent les constructions de toutes natures, à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières qui sont notamment : les constructions et installations légères liées aux activités sportives, culturelles, de récréation et d'information du public, les constructions et installations légères liées aux exploitations forestières, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations et infrastructures liées à l'implantation d'un transport en commun en site propre, les possibilités de construction sont donc très limités ce qui permet de protéger le caractère naturel des zones. Le site classé en zone 2AU limite aussi considérablement les constructions qu'il sera possible d'y construire. Au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la zone seront rédigés et devront tenir compte des caractéristiques écologiques du site.

De plus, le PLU imposera la préservation ou le remplacement des arbres en cas de construction.

Risque de dérangement des espèces :

Le territoire communal se trouvant à plusieurs kilomètres des zones Natura 2000, aucun dérangement des espèces n'est attendu, de plus aucun travaux ne se déroulant de nuit, les nuisances pour les espèces nocturnes seront nulles.

Ainsi, la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de la commune des ULIS n'induira aucune incidence notable sur les sites Natura 2000 du Massif de Rambouillet et zones humides proches, ou des Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines.

Le projet de PLU s'inscrit dans la préservation des milieux naturels :

L'ensemble des espaces boisés (hors site de projets mentionnés ci-avant) est préservé de toute construction grâce à un zonage N ou à une obligation de préservation /remplacement qui sera inscrite au règlement.

Les ZNIEFF et zones humides situées à proximité de la commune ne seront pas impactées (ZNIEFF de Type 1 « Les Grands Prés », à 1,3 km à l'ouest ; ZNIEFF de Type 1 « Zones inondables à Gif-Bures », à 900 m au nord-ouest).

- Le projet prévoit seulement cinq zones d'urbanisation nouvelle dont les sites présentent une valeur écologique réduite car cultivés, en état de friche ou très fréquentés par le public.

III.IV. Justification au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et des solutions alternatives

Le PLU s'inscrit dans les objectifs de protection de l'environnement par les orientations inscrites au PADD :

- Préservation des espaces naturels par la limitation de la consommation de l'espace,
- Protection des continuités écologiques,
- Promotion des déplacements doux et des transports en commun.

IV.V. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

La Ville des Ulis étant déjà urbanisée de façon dense, l'accueil d'activités n'aurait pas pu être effectué uniquement par densification des espaces urbanisés.

Il a donc été nécessaire d'ouvrir des sites à l'urbanisation. Le choix a été fait de préserver les sites fréquentés par le public : réduction modérée du Parc urbain, préservation du Parc Nord et obligation de recréer les jardins familiaux déplacés dans le cadre de l'urbanisation du parc Sud.

Le scénario retenu pour les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation est le plus protecteur pour l'environnement.

Le choix de la ville de développer les activités économique sur ses dernières grandes réserves foncières se justifie par le fait que les Ulissiens ont des difficultés d'accès à l'emploi (en partie liées au manque de transports en commun). Il a donc été choisi de fixer un objectif démographique modéré et de créer des emplois pour la population présente plutôt que de permettre une augmentation démographique importante dans une ville où la densité de population est déjà très forte. Il ne semble en effet pas opportun d'accueillir davantage d'habitants sur un territoire isolé.

Le développement des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (voies de circulations douces et transports en commun) permettra un meilleur accès des Ulissiens aux zones d'emploi en place et à créer sur la commune. Cela permettra de réduire l'usage de la voiture.

Les deux zones faisant l'objet d'OAP sont identifiées par le SDRIF comme secteurs d'urbanisation préférentielle. Leur ouverture à l'urbanisation se justifie ainsi par la forte densité de la ville, qui implique une nécessité de consommation d'espace.

Pour le Parc Sud :

Il a été décidé de créer des orientations d'aménagement et de programmation imposant la prise en compte des enjeux environnementaux :

- La dépression humide à préserver ou à compenser par un système hydraulique équivalent,
- Les espaces végétalisés à créer sur une largeur de 30 m, pouvant être interrompu par des voies de desserte,
- Un espace végétalisé de 5 m de largeur minimale avec une haie (constituant le front urbain identifié par le SDRIF) pour prolonger les continuités écologiques en périphérie de la zone.

Les espaces sur lesquels prend place ce projet sont des espaces naturels au sens du MOS : il s'agit d'espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée et d'une petite partie de bois ou forêt. Ces espaces accueillent aujourd'hui des équipements sportifs ainsi qu'un terrain vacant. Les activités humaines ont déjà dégradé la végétation de ce secteur, limitant son intérêt écologique. Les études menées sur ce site ont cependant montré qu'il accueille une biodiversité intéressante : il est donc prévu de préserver les secteurs présentant les plus forts enjeux. Le boisement sera également préservé par un classement en EBC étendu par rapport à l'actuel PLU.

Afin d'assurer l'élaboration d'un projet bien adapté au besoin de la Ville et de permettre l'adaptation antérieure des équipements, la zone est classée en zone d'urbanisation future « stricte ». Une adaptation du PLU sera donc nécessaire pour l'ouverture effective à l'urbanisation.

Il n'était pas au départ envisagé de déplacer les jardins familiaux, cependant leur déplacement vers l'Est du Parc Sud permet de rendre la zone bâtie plus accessible depuis le centre-ville.

Notons qu'un projet d'écoquartier de 2000 habitants existait en remplacement du centre commercial Ulis 2, ce dernier devant être déplacé au niveau du Parc Sud. Ce projet n'a pas été retenu en raison de l'isolement du site du Parc Sud : ce site est en effet séparé du reste de la ville (partie Ouest) par une route départementale à grande circulation (D35). Les Ulissiens ne pourraient alors plus se rendre au centre commercial à pied, les obligeant à utiliser leur voiture (rappelons ici que le projet de TCSP devant desservir le centre-ville,

l'écoquartier et le centre commercial est toujours en cours de réflexion). De plus, le déplacement du centre commercial représenterait une forte consommation d'espace sur le Parc Sud. On remarquera toutefois que la zone IIAU, orientée vers une zone d'activités, ne ferme pas la porte à un tel projet, si le TCSP était réalisé ou si la D35 était aménagée en boulevard urbain par exemple.

Pour l'Orme à Moineaux :

Il a été décidé de créer des orientations d'aménagement et de programmation imposant la prise en compte des enjeux environnementaux :

- Les espaces végétalisés à maintenir sur une largeur d'environ 50 m, pouvant être interrompu par des voies de desserte,
- Espace végétalisé de 5 mètre de large minimum ave une haie (constituant le front urbain identifié par le SDRIF) en périphérie de la zone.

Le choix de développer des activités sur une zone aujourd'hui agricole est justifié par la destination de cette zone : il s'agit en fait d'une réserve foncière destinée, au départ, à l'agrandissement du cimetière.

Le reste de la zone est constitué par une friche et un boisement, dont une partie sera préservée. Contrairement au PLU actuel, le bassin de rétention au Nord-ouest de l'OAP est préservé afin de permettre une bonne gestion des eaux pluviales et notamment de l'augmentation de ruissellement engendrée par l'imperméabilisation des sols liée aux aménagements à réaliser.

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Ulis

Adaptation du règlement de la zone UA pour le sous-secteur UAb2 et de la zone Ul pour le secteur Ula

Dossier de modification simplifiée n°1 du P.L.U

Dossier de modification simplifiée du PLU

Adaptation du règlement de la zone UA pour le sous-secteur UAb2 et de la zone UI pour le secteur UIa

Eléments constitutifs du dossier

Ce dossier a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du PLU de la Commune des Ulis.

Le présent dossier est mis à disposition du public du lundi 30 octobre au samedi 02 décembre 2017 inclus.

A l'issue de cette mise à disposition dont les modalités ont été précisées par le Conseil Municipal lors de sa séance du 29 septembre 2017, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui adoptera le projet.

SOMMAIRE

1. Rappel des modalités de la procédure et de son cadre règlementaire……p.3

2. Exposé des motifs et notice explicative……p.6

3. Modification du règlement du PLU……p.10

4. Délibération n°2017/108 du conseil municipal en date du 29 septembre 2017 relative à l'engagement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU dans la zone UA et dans la zone UI……p.12

Dossier de modification simplifiée du PLU

RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE

Une procédure de modification simplifiée du PLU est réglementée par les articles L 153.45 à L 153.48 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du Code de l'urbanisme

Article L-153.45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L-153.46

Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévus à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme ;
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :

  - majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

  - diminuer ces possibilités de construire ;

  - réduire la surface d'une zone urbaine et à urbaniser ;

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Dans le cas d'un PLU communal, comme celui des Ulis, la modification est engagée à l'initiative du Maire, le Conseil municipal se chargeant de déterminer les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Ce dossier mis à disposition du public est constitué des éléments suivants, dont la liste est limitativement prévue par le Code de l'urbanisme :

- le projet de modification
- l'exposé des motifs
- le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

La modification est adoptée par délibération du Conseil municipal après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité au Préfet du Département.

Déroulement de la procédure :

Cette procédure est conduite en application des dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.153-45 à L.153-48).

Engagement	Engagement de la procédure à l'initiative du Maire ou du Président de l'EPCI **(article L.153-45)**
Constitution du dossier	Constitution du projet de modification simplifiée et exposé des motifs **(article L.153-40)** Notification aux personnes publiques associées
Mise à disposition	Délibération du Conseil Municipal définissant les objectifs poursuivis et les modalités de mise à disposition du public **(article L.153-47)** Phase de mise à disposition du public **(article L.153-47)** Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public **(article L.153-47)**
Approbation et mesures de publicité	Délibération motivée tirant le bilan de la mise à disposition et adoptant le projet **(article L.153-47)** Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité **(articles R.153-20 et suivants)**

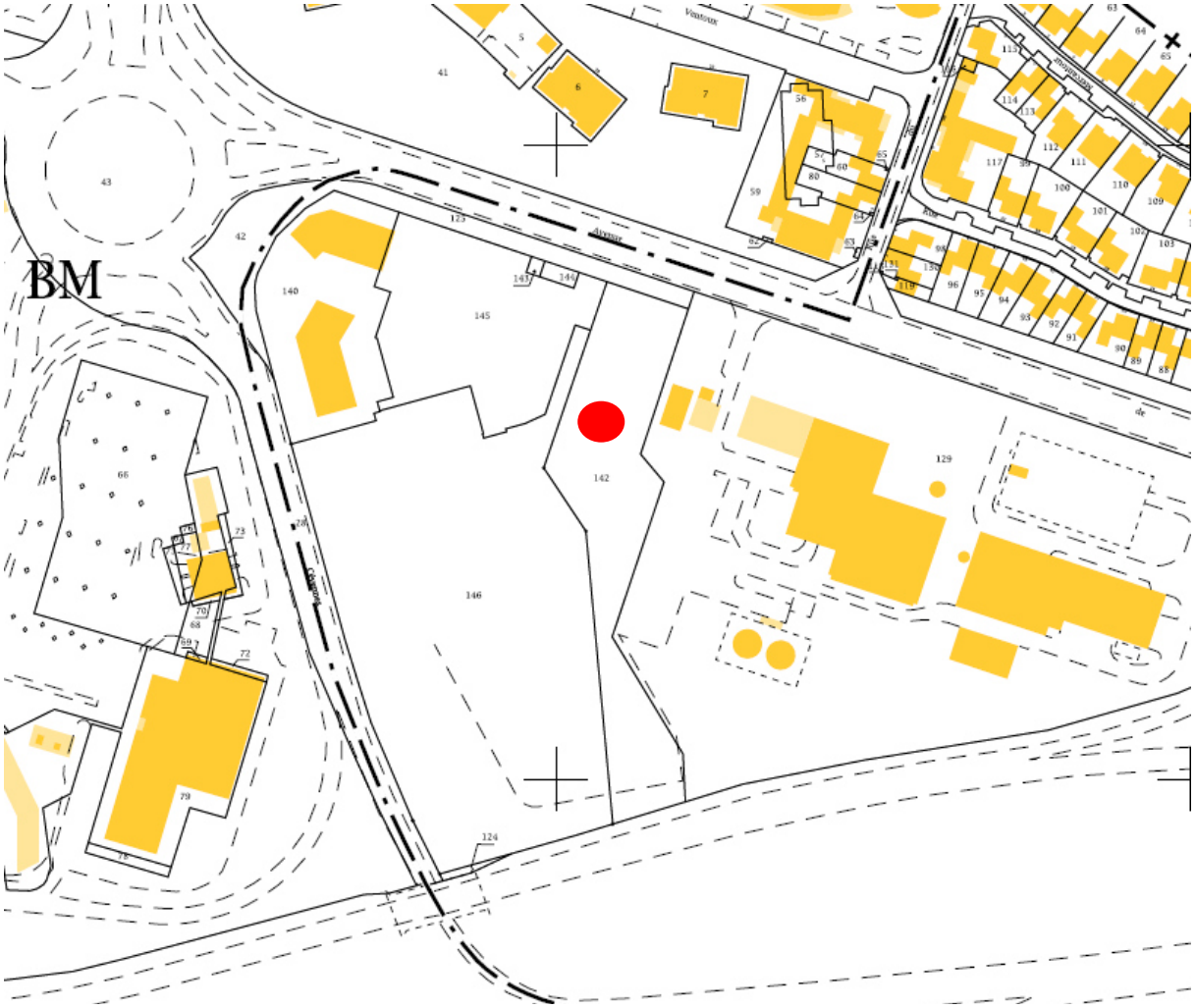
Dossier de modification simplifiée du PLU

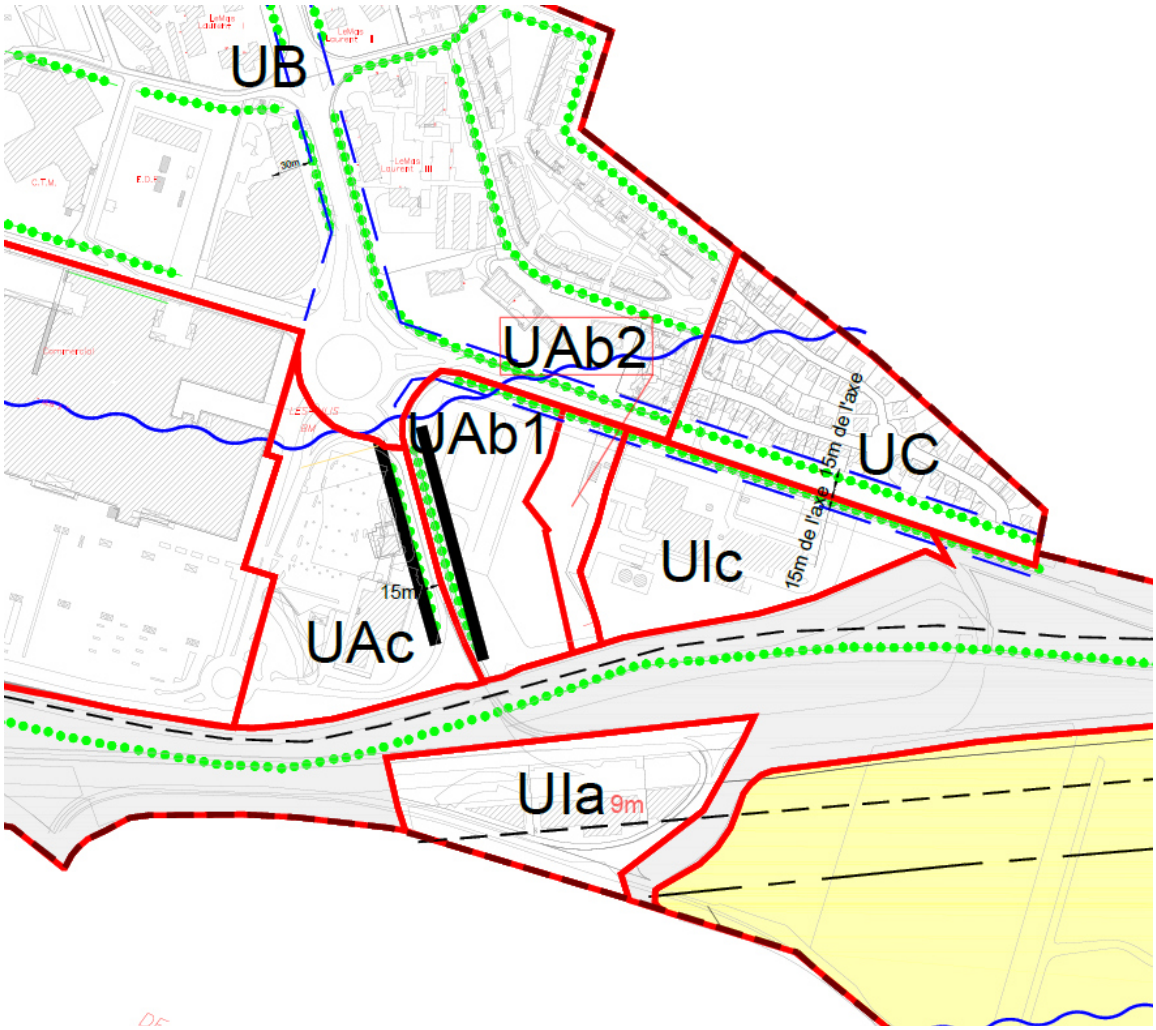
EXPOSES DES MOTIFS ET NOTE EXPLICATIVE

La Commune des Ulis est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 mai 2017 et exécutoire depuis le 4 juillet 2017.

- **<u>Modification de l'article 12 du règlement de la zone UA du PLU dans le sous-secteur UAb2 :</u>**

La parcelle cadastrée BN 142 sise avenue de Provence aux Ulis d'une superficie de 3 500 m^2 est située en zone UAb2 du PLU approuvé par délibération du 18 mai 2017.





Ce terrain est destiné à accueillir un programme immobilier de 90 logements environ.

La réalisation de ce projet, permettrait le développement d'une opération de logements venant conforter l'offre sur le territoire communal et participerait, ainsi, à l'atteinte des objectifs fixés par le PADD.

Au vu de la configuration du terrain, il est nécessaire d'adapter les règles d'urbanisme en vigueur sur cette parcelle afin de permettre la faisabilité technique de l'implantation de ce programme immobilier.

Il convient notamment de modifier la rédaction sur le sous-secteur UAb2 de l'article 12 du règlement de la zone UA du PLU relatif au stationnement.

- **<u>Modification de l'article 2 du règlement de la zone UI du PLU dans le secteur UIa :</u>**

Le Parc d'Activités de Courtabœuf constitue un pôle d'activités économique qui occupe la partie Est du territoire des Ulis.

Il s'étend également sur les communes voisines de Villebon-sur-Yvette et Villejust.

Il est un des pôles économiques majeurs du sud francilien et fait partie du périmètre de l'opération d'intérêt national du plateau de Saclay.

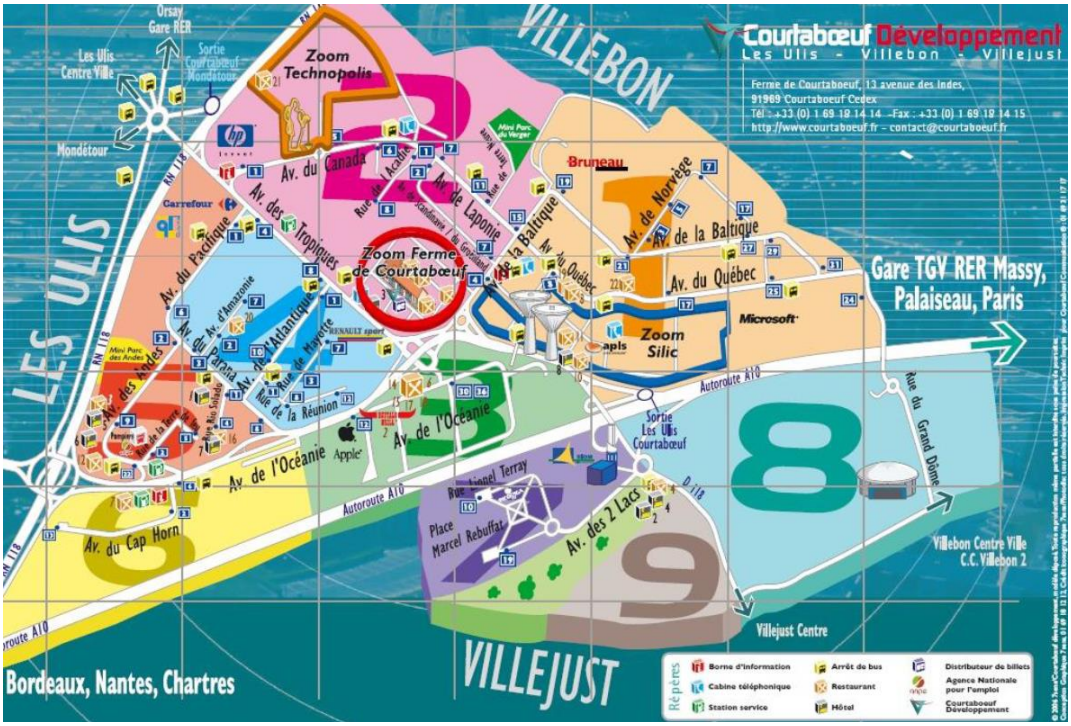
Le Parc d'activités de Courtabœuf accueille près de 1300 entreprises. Axé sur la haute technologie, il représente une surface construite d'environ 1 200 000 m^2 répartis en :

- 600 000 m^2 de bureaux ;
- 450 000 m^2 de locaux mixtes activités-bureaux ;
- 150 000 m^2 d'entrepôts.

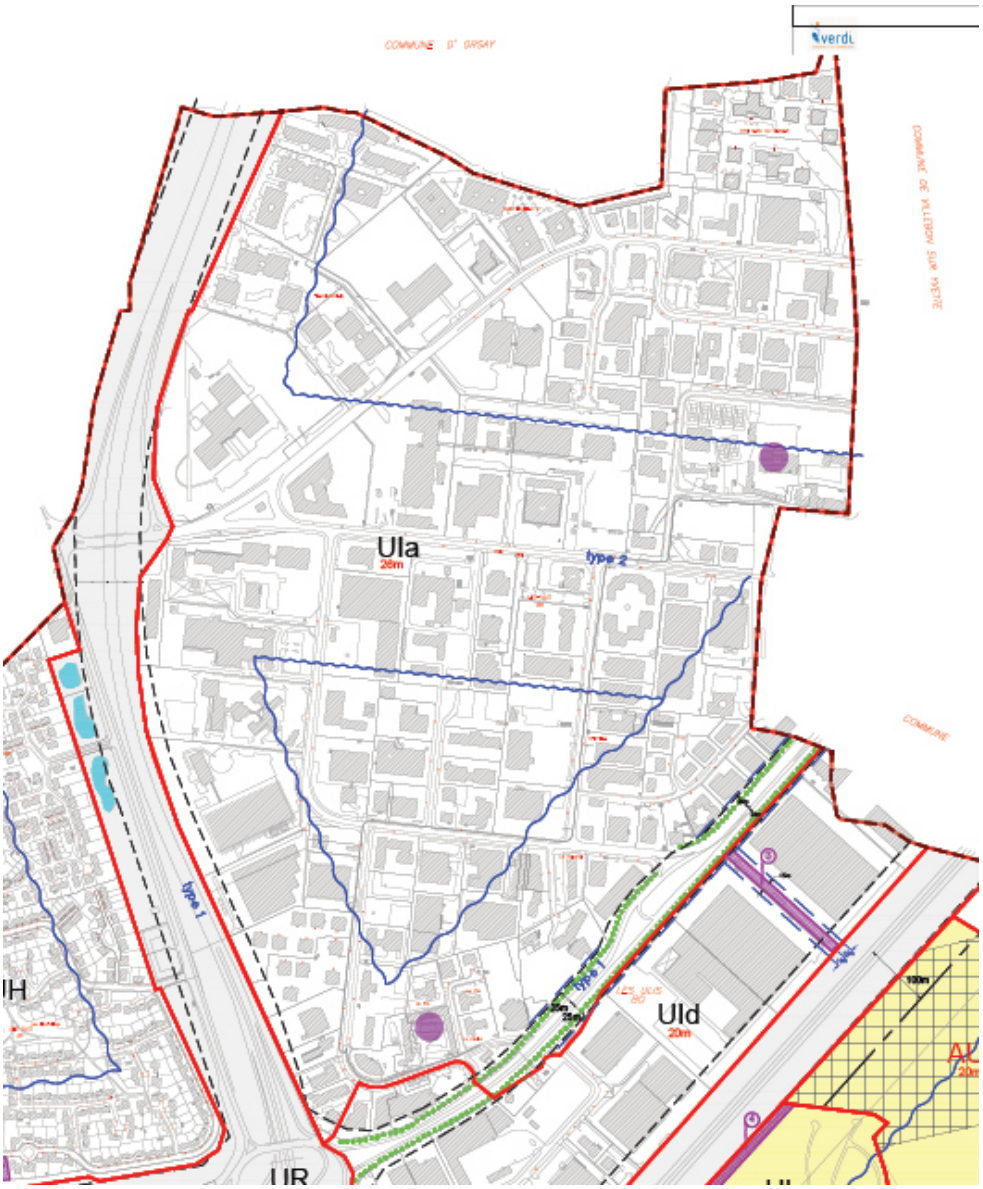
Les études menées par la Communauté Paris-Saclay et l'EPAPS ont démontrées que la vocation du Parc d'Activités de Courtabœuf et de ses extensions est d'accueillir des locaux mixtes activités-tertiaires afin de constituer le complément du Campus-cluster du Plateau de Saclay.

Les activités commerciales y sont tolérées mais ne sauraient être développées au détriment de la vocation première du Parc d'Activités de Courtabœuf.

Ainsi, tous projets qui ne contribuent pas à concilier « attractivité du parc, développement de l'emploi et positionnement stratégique du Parc » ne sauraient être autorisés.



Le secteur UIa correspond à la partie ulissienne du Parc d'Activités de Courtabœuf.



Le règlement de la zone UI dans le secteur UIa autorise dans son article 2, l'aménagement et l'extension des surfaces commerciales existantes dont la surface de plancher est supérieure à 500 m^2.

Il est donc important de renforcer le cadre règlementaire de l'article 2 du règlement de la zone UI dans le secteur UIa pour assurer un meilleur contrôle des constructions au sein du Parc d'Activités de Courtabœuf.

En ce sens, il apparaît utile de préciser que sont autorisées sous conditions particulières :

- L'aménagement et l'extension des surfaces commerciales existantes dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², dans la limite d'une augmentation de 20% par rapport à la surface de plancher autorisée à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatibles et nécessaires aux activités tertiaires et industrielles présentes sur le Parc d'activités de Courtabœuf ;

- les constructions nouvelles à usage de commerces et l'aménagement et l'extension des surfaces commerciales existantes, dont la surface de plancher est inférieure à 500 m², sous réserve d'être compatibles et nécessaires aux activités tertiaires et industrielles présentes sur le Parc d'activités de Courtabœuf.

Dossier de modification simplifiée du PLU
MODIFICATION REGLEMENT DU PLU

Il est proposé de modifier le règlement de la zone UA et de la zone UI comme suit :

Article 12 du règlement de la zone UA pour le sous-secteur UAb2 : version en vigueur	**Article 12 du règlement de la zone UA pour le sous-secteur UAb2 : version modifiée**
Normes minimales de stationnement : <u>Sur le sous-secteur UAb2 :</u>	**Normes minimales de stationnement :** <u>Sur le sous-secteur UAb2 :</u>
Habitat : un minimum d'une place et demie par logement de deux pièces ou plus et une place par studio ou par logement financé avec un prêt aidé de l'Etat 50% au moins des places réalisées devront être intégrées à la construction en sous-sol	**Habitat** : 50% de la surface de plancher 50% au moins des places réalisées devront être intégrées à la construction en sous-sol Pour la construction de logements sociaux, une place de stationnement sera réalisée par logement (article L.151-35 du Code de l'urbanisme)

Article 2 du règlement de la zone UI pour le secteur UIa : version en vigueur	Article 2 du règlement de la zone UI pour le secteur UIa : version modifiée
Sur le secteur UIa seulement, Sont autorisés sous conditions particulières : l'aménagement et l'extension des surfaces commerciales existantes dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², dans la limite d'une augmentation de 20% par rapport à la surface de plancher autorisée à la date d'approbation du PLU.	**Sur le secteur UIa seulement,** Sont autorisés sous conditions particulières : L'aménagement et l'extension des surfaces commerciales existantes dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², dans la limite d'une augmentation de 20% par rapport à la surface de plancher autorisée à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatibles et nécessaires aux activités tertiaires et industrielles du Parc d'Activités de Courtabœuf. Les constructions nouvelles à usage de commerces et l'aménagement et l'extension des surfaces commerciales existantes dont la surface de plancher est inférieur à 500 m², sous réserve d'être compatibles et nécessaires aux activités tertiaires et industrielles du Parc d'Activités de Courtabœuf.

DÉLIBÉRATION N° 2017/108 DU 29 SEPTEMBRE 2017

RELATIVE AU LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

DEPARTEMENT
DE L'ESSONNE

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 29 septembre 2017

Numéro : 2017/108

Objet : Engagement de la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU dans la zone UA et dans la zone UI

Rapporteur :
Ouiam HAMMAN

Membres du Conseil municipal	
En exercice	35
Présents	27
Représentés	8
Absents	0

L'an deux mille dix-sept le vingt-neuf septembre à 20h00, les membres composant le Conseil Municipal de la Commune des Ulis se sont réunis, en salle du conseil, au nombre de 27, sous la présidence de Françoise MARHUENDA, Maire des Ulis, pour la tenue de la séance pour laquelle ils ont été convoqués individuellement, par écrit, le 22 septembre 2017.

PRÉSENTS
Françoise MARHUENDA, Babacar FALL, Ouiam HAMMAN, Paul LORIDANT, Nicole CHAPELLET, Gérard TESSIER, Mériam LAOUEJ, Jean-Marie BALLO, Michèle DESCAMPS, Jean ROZNOWSKI, Jean LALOU, Danièle THEVES, Marie-Elisabeth MARTIN, Jean-Marc ADRAS, Hervé LEFORT, Karine HERBRECHT, Franck BERNARD, Loïc BAYARD, Digé DIALLO, Fanta DIAKITE, Eric CARTERET, Elisabeth PELTIER, Gilbert PIANTONI, Annick LE POUL, Rose-Marie BOUSSAMBA, Sonia DAHOU, Clovis CASSAN

REPRÉSENTÉS (AYANT DONNÉ POUVOIR)
Mériam HADDAD à Babacar FALL, Jean-Pierre STROZYK à Paul LORIDANT, Sylvie FABRE à Franck BERNARD, Nour-Eddine EL MAFOUCHI à Gérard TESSIER, Jean-Marie HAMEL à Fanta DIAKITE, Edwige LEBLON à Françoise MARHUENDA, Aziz BENAÂDDANE à Clovis CASSAN, Monique TROALEN à Annick LE POUL

Lesquels, formant la majorité des Membres en exercice, ont pu délibérer valablement.

SECRETAIRE DE SÉANCE
Loïc BAYARD

Caractère exécutoire

Déposée en sous-préfecture le : 06 OCT. 2017
Affichée en mairie le : 06 OCT. 2017
Notifiée le :

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur des Affaires Civiles, Electorales et Institutionnelles
Samy LOUMI

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le rapport par lequel Mme Ouiam HAMMAN, 2e adjointe au Maire, chargée de l'Urbanisme, des Travaux et du Développement durable, expose ce qui suit :

« La parcelle cadastrée BN 142 sise avenue de Provence aux Ulis, d'une superficie de 3 500 m², est située en zone UAb2 du PLU approuvé par délibération du 18 mai 2017.

Ce terrain est destiné à accueillir un programme immobilier de 90 logements environ.

Au vu de la configuration du terrain, il est nécessaire d'adapter les règles d'urbanisme en vigueur sur cette parcelle, afin de permettre la faisabilité technique de l'implantation de ce programme immobilier. Il convient, notamment, de modifier la rédaction sur le sous-secteur UAb2 de l'article 12 du règlement de la zone UA du PLU relatif au stationnement.

Par ailleurs, le règlement de la zone UI dans le secteur UIa correspondant au Parc d'activités de Courtabœuf, autorise, dans son article 2, l'aménagement et l'extension des surfaces commerciales existantes dont la surface de plancher est supérieure à 500 m².

Au vu des études menées par la Communauté Paris-Saclay et l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS), la vocation de ce Parc d'activités et de ses extensions est d'accueillir des locaux mixtes d'activités-tertiaires afin de constituer le complément du Campus-cluster du Plateau de Saclay.

A ce titre, les activités commerciales y sont tolérées mais ne sauraient être développées au détriment de la vocation première du Parc d'activités de Courtabœuf.

Ainsi, tous projets ne contribuant pas à concilier "attractivité du Parc, développement de l'emploi et positionnement stratégique du Parc" ne sauraient être autorisés.

Il est donc important de renforcer le cadre règlementaire de l'article 2 du règlement de la zone UI dans le secteur UIa afin d'assurer un meilleur contrôle des constructions au sein du Parc d'activités de Courtabœuf.

En ce sens, il apparait utile de préciser que sont autorisés sous condition particulière :

- *l'aménagement et l'extension des surfaces commerciales existantes dont la surface de plancher est supérieure à 500 m², dans la limite d'une augmentation de 20 % par rapport à la surface de plancher autorisée à la date d'approbation du PLU, sous réserve d'être compatible et nécessaire aux activités tertiaires et industrielles présentes sur le Parc d'activités de Courtabœuf ;*
- *les constructions nouvelles à usage de commerces, ainsi que l'aménagement et l'extension des surfaces commerciales existantes, dont la surface de plancher est inférieure à 500 m², sous réserve d'être compatible et nécessaire aux activités tertiaires et industrielles présentes sur le Parc d'activités de Courtabœuf.*

Conformément à l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme, cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence de :

- *majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application des règles du plan ;*
- *diminuer ces possibilités de construire ;*
- *réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

La procédure de modification simplifiée du PLU est réglementée par les articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'un PLU communal, la modification est engagée à l'initiative du Maire, le Conseil municipal se chargeant de déterminer les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Il est donc proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- prescrire le lancement d'une procédure de modification simplifiée du PLU ;
- préciser que cette modification simplifiée a pour double objectif de :

- *diminuer les normes minimales en matière de stationnement sur le sous-secteur UAb2 afin de permettre la réalisation d'un programme immobilier ;*
- *d'encadrer et de restreindre l'implantation des activités commerciales dans le secteur UIa afin de répondre aux objectifs poursuivis dans le cadre du développement du Parc d'activités de Courtabœuf ;*

- engager la procédure, conformément au Code de l'urbanisme et aux dispositions ci-dessus énumérées ;

- autoriser le Maire à signer tous les documents afférents à cette procédure. »

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment les articles L 153-45, L 153-46, L 153-47, L 153-48 et L 151-28 ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'urbanisme ;

Vu le décret du 3 mars 2009 inscrivant les opérations d'aménagement Paris-Saclay parmi les opérations d'intérêt national ;

Vu le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret du 31 décembre 2015 créant l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par la délibération n°2017/051 du Conseil municipal en date du 18 mai 2017 ;

Vu l'avis des membres de la Commission Urbanisme du 20 septembre 2017 ;

Considérant qu'il est à ce jour nécessaire de lancer une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme afin de modifier :

- l'article 12 du règlement de la zone UA du PLU relatif au stationnement et notamment au sous-secteur UAb2 ;
- l'article 2 du règlement de la zone UI du PLU relatif aux types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés sous conditions particulières dans le secteur UIa ;

Considérant qu'il convient de prendre en compte la configuration de la Parcelle située dans le sous-secteur UAb2 afin d'autoriser un projet immobilier ;

Considérant que la réalisation de ce projet permettrait le développement d'une opération de logements venant conforter l'offre sur le territoire communal et participerait ainsi, à l'atteinte des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement Développement Durable (PADD) ;

Considérant que les normes minimales de stationnement doivent être modifiées dans ce sous-secteur pour permettre la réalisation d'un programme immobilier de 90 logements environ ;

Considérant la vocation du Parc d'activités de Courtabœuf ;

Considérant que les études menées par la Communauté Paris-Saclay et l'EPAPS ont conclu à une limitation des activités commerciales ;

Considérant que le Parc d'activités de Courtabœuf constitue l'un des principaux sites d'accueil des entreprises issues du Cluster du plateau de Saclay ;

Considérant que pour parvenir à cet objectif, la place des activités commerciales doit être encadrée et restreinte ;

Considérant qu'il convient de renforcer le cadre règlementaire de l'article 2 du règlement de la zone UI dans le secteur UIa, afin d'assurer un meilleur contrôle de l'implantation des activités commerciales au sein du Parc d'activités de Courtabœuf ;

Considérant que le dossier de modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées ;

Considérant que conformément à l'article L 153-47 du Code de l'urbanisme, un dossier intégrant le projet de modification simplifiée n°1, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, est mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations sur un registre ;

Les modalités de la mise à disposition seront les suivantes :

- information de la mise à disposition du projet au public par publication dans un journal local ;
- mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU et ouverture d'un registre de recueil d'observations du public à la direction des services Techniques – service Urbanisme en mairie aux jours et heures d'ouverture (du lundi au jeudi, de 9h à 12h et de 13h30 à 17h30 et le vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h) ;
- des informations relatives à la mise à disposition pourront être demandées au service Urbanisme et consultées sur le site internet de la Ville ;

- **PRESCRIT le lancement d'une procédure de modification simplifiée du PLU ;**

- **PRECISE que cette modification simplifiée a pour double objectif de :**

  - **diminuer les normes minimales en matière de stationnement sur le sous-secteur UAb2 afin de permettre la réalisation d'un programme immobilier ;**
  - **d'encadrer et de restreindre l'implantation des activités commerciales dans le secteur UIa afin de répondre aux objectifs poursuivi dans le cadre du développement du Parc d'activités de Courtabœuf ;**

- **ENGAGE la procédure, conformément au Code de l'urbanisme et aux dispositions ci-dessus énumérées ;**

- **AUTORISE le Maire à signer tous les documents afférents à cette procédure.**

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE LA PRÉSENTE DÉLIBÉRATION : À L'UNANIMITÉ.

Les membres présents ont signé au registre après lecture.

MAIRIE DES ULIS (91)
ESSONNE

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
Le 3 octobre 2017

Le Maire,
Françoise MARHUENDA

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Ulis

Adaptation du règlement de la zone UI pour les secteurs UIa et UId

Dossier de modification simplifiée n°2 du P.L.U

Dossier de modification simplifiée n°2 du PLU

Adaptation du règlement de la zone UI pour les secteurs UIa et UId

Eléments constitutifs du dossier

Ce dossier a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la Commune des Ulis.

Le présent dossier est mis à disposition du public du lundi 26 août au samedi 28 septembre 2019 inclus.

A l'issue de cette mise à disposition dont les modalités ont été précisées par le Conseil Municipal lors de sa séance du 27 juin 2019, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui adoptera le projet.

SOMMAIRE

1. Rappel des modalités de la procédure et de son cadre règlementaire……p.3

2. Exposé des motifs et notice explicative……p.6

3. Modification du règlement du PLU……p.10

4. Délibération n°2019/109 du conseil municipal en date du 27 juin 2019 relative à l'engagement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU dans la zone UI ……..……p.12

Dossier de modification simplifiée n°2 du PLU

RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE

Une procédure de modification simplifiée du PLU est réglementée par les articles L 153.45 à L 153.48 du Code de l'Urbanisme.

Extrait du Code de l'urbanisme

Article L-153.45
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorat des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiativ président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modifica a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L-153.46
Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.

Article L153-47
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L153-48
L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- La rectification d'une erreur matérielle ;
- La majoration des possibilités de construction dans les conditions prévus à l'article L.151-28 du Code de l'urbanisme ;
- Les modifications qui n'entrent pas dans le cadre de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :

  - majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

  - diminuer ces possibilités de construire ;

  - réduire la surface d'une zone urbaine et à urbaniser ;

C'est pourquoi, au regard des évolutions du PLU envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

Dans le cas d'un PLU communal, comme celui des Ulis, la modification est engagée à l'initiative du Maire, le Conseil municipal se chargeant de déterminer les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Ce dossier mis à disposition du public est constitué des éléments suivants, dont la liste est limitativement prévue par le Code de l'urbanisme :

- le projet de modification
- l'exposé des motifs
- le cas échéant, les avis des personnes publiques associées.

La modification est adoptée par délibération du Conseil municipal après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité au Préfet du Département.

Dossier de modification simplifiée n°2 du PLU

EXPOSES DES MOTIFS ET NOTE EXPLICATIVE

Déroulement de la procédure :

Cette procédure est conduite en application des dispositions du Code de l'urbanisme (articles L.153-45 à L.153-48).

Engagement	Engagement de la procédure à l'initiative du Maire ou du Président de l'EPCI **(article L.153-45)**
Constitution du dossier	Constitution du projet de modification simplifiée et exposé des motifs **(article L.153-40)** Notification aux personnes publiques associées
Mise à disposition	Délibération du Conseil Municipal définissant les objectifs poursuivis et les modalités de mise à disposition du public **(article L.153-47)** Phase de mise à disposition du public **(article L.153-47)** Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public **(article L.153-47)**
Approbation et mesures de publicité	Délibération motivée tirant le bilan de la mise à disposition et adoptant le projet **(article L.153-47)** Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité **(articles R.153-20 et suivants)**

La Commune des Ulis est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 mai 2017 et exécutoire depuis le 4 juillet 2017. Ce dernier a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée approuvé le 21 décembre 2017.

Le PLU fait actuellement l'objet d'une procédure de révision allégée qui a été lancée par délibération du Conseil municipal en date du 20 décembre 2018.

- **Modification de l'article 12 du règlement de la zone UI du PLU dans les secteurs UIa et UId :**

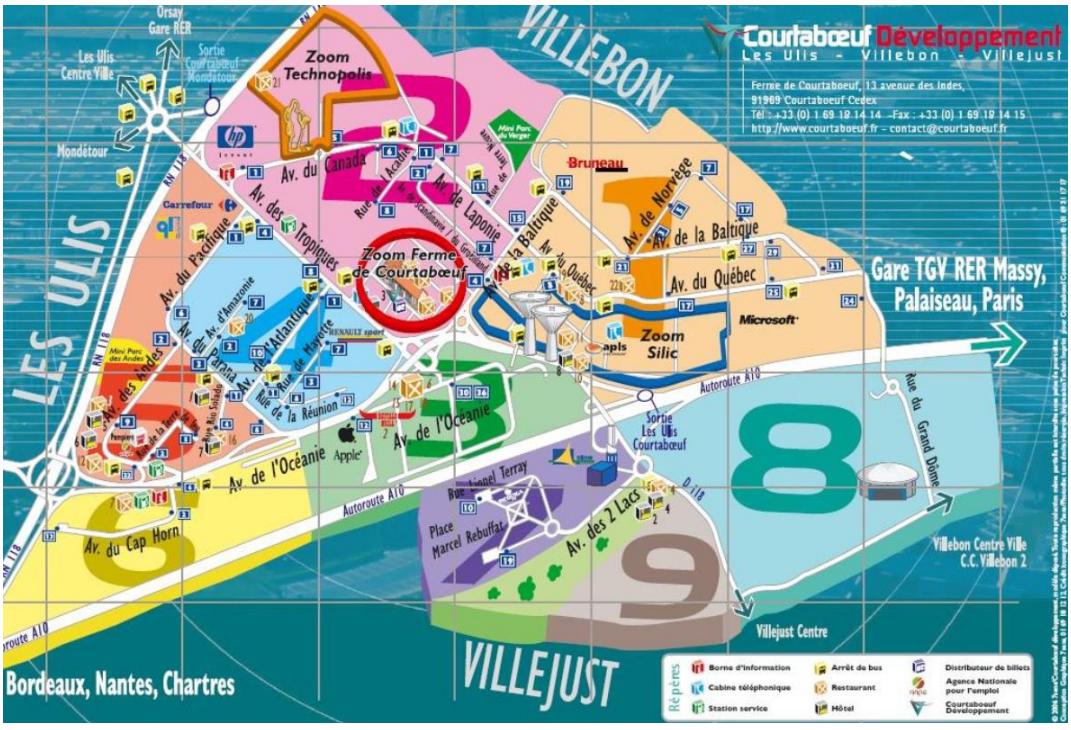
Le Parc d'Activités de Courtabœuf constitue un pôle d'activités économique qui occupe la partie Est du territoire des Ulis.

Il s'étend également sur les communes voisines de Villebon-sur-Yvette et Villejust.

Il est un des pôles économiques majeurs du sud francilien et fait partie du périmètre de l'opération d'intérêt national du plateau de Saclay.

Le Parc d'activités de Courtabœuf accueille près de 1300 entreprises. Axé sur la haute technologie, il représente une surface construite d'environ 1 200 000 m² répartie en :

- 600 000 m² de bureaux ;
- 450 000 m² de locaux mixtes activités-bureaux ;
- 150 000 m² d'entrepôts.



Les études menées par la Communauté Paris-Saclay et l'EPAPS ont démontrées que la vocation du Parc d'Activités de Courtabœuf et de ses extensions est d'accueillir des locaux mixtes activités-tertiaires afin de constituer le complément du Campus-cluster du Plateau de Saclay.

Les activités commerciales y sont tolérées mais ne sauraient être développées au détriment de la vocation première du Parc d'Activités de Courtabœuf.

Ainsi, tous projets qui ne contribuent pas à concilier « attractivité du parc, développement de l'emploi et positionnement stratégique du Parc » ne sauraient être autorisés.

- Le secteur UIa correspond à la partie ulissienne du Parc d'Activités de Courtabœuf et a un terrain situé en entrée de ville.

- Le secteur UId correspond à la zone commerciale située le long de l'avenue de l'Océanie.

Par délibération n°2019-25, le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay a présenté et approuvé le 20 février 2019 portant le schéma directeur du développement et plan d'actions du parc de Courtabœuf.

Le parc d'Activités de Courtabœuf constitue un pôle économique d'envergure « pôle de rayonnement » qui est dédié prioritairement à l'accueil et au développement des activités de production et technologiques à valeur ajoutée intégrant des logiques d'expérimentation et d'application.

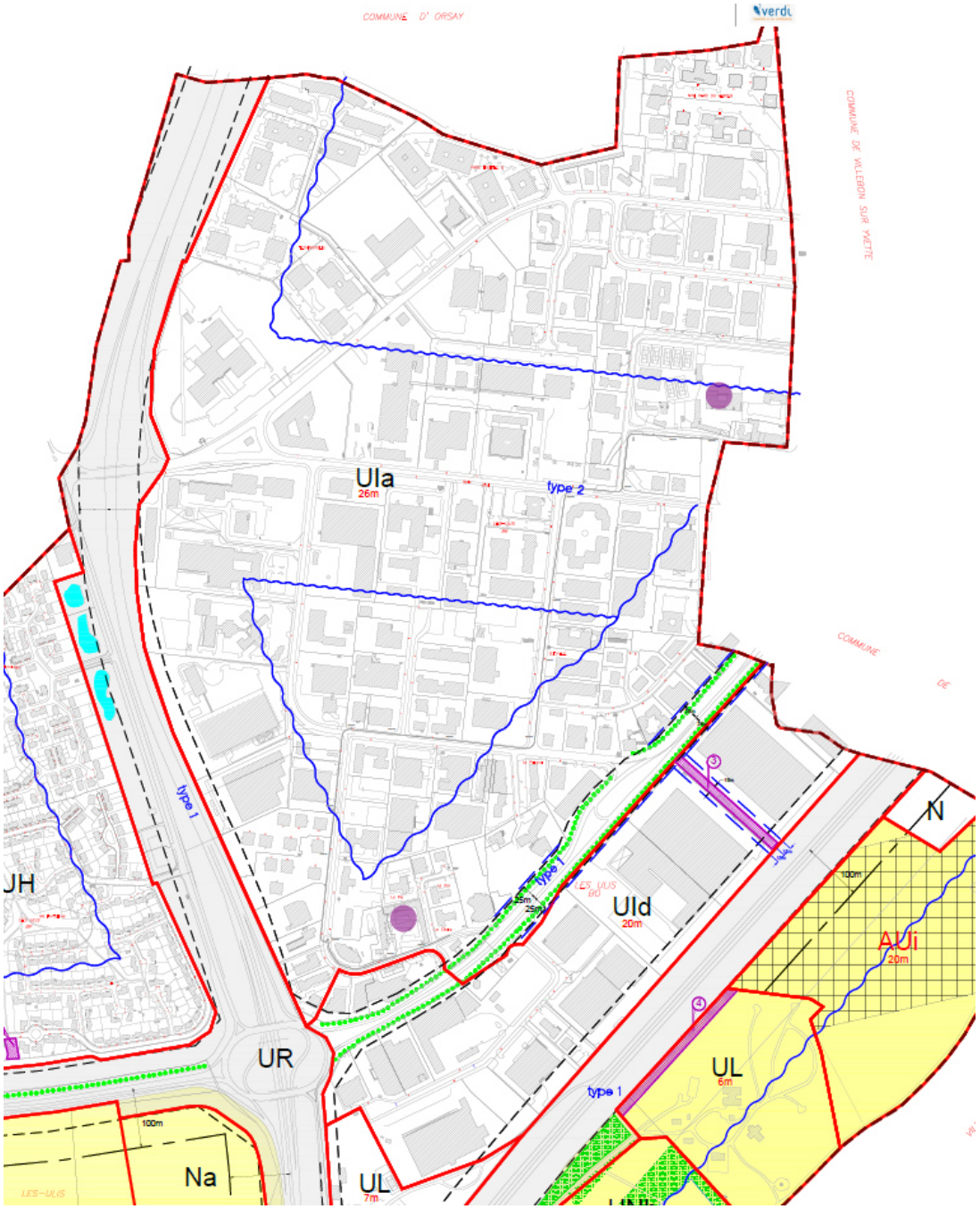
Dans le cadre de ce développement, les entreprises médicales comprenant des laboratoires sont en expansions et de nouvelles activités cherchent à s'implanter notamment des activités de Data Center.

Au vu de ce développement, le règlement de la zone UI en matière de stationnement dans les secteurs UIa et UId n'est pas adapté.

En effet, le développement de ces surfaces catégorisées en « entrepôt » et « industrie » ne nécessite pas la réalisation des normes minimales de stationnement à hauteur de 40 % de la surface de plancher créée au vu du nombre de personnes présentent sur site pour l'exercice de ce type d'activité.

Aussi, il est envisagé d'adapter ces règles pour favoriser le développement économique du Parc d'Activités de Courtabœuf et répondre aux besoins en matière de stationnement généré par ce type d'activité.

Il est donc important de modifier la rédaction de l'article 12 du règlement de la zone UI du PLU.



Dossier de modification simplifiée du PLU

MODIFICATION REGLEMENT DU PLU

Il est proposé de modifier le règlement de la zone UI comme suit :

Article 12 du règlement de la zone UI

Version en vigueur

Normes minimales de stationnement :

Sur les secteurs UIa, UIb, UIc, UId :

Habitat	1,5 place par logement de deux pièces ou plus et une place par studio
Bureaux	Au minimum 1 place pour 55 m^2 de surface de plancher
Autres activités	40 % de la surface de plancher*
Services et commerces	60 % de la surface de plancher*
Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif	Nombre non réglementé

(*) La surface forfaitaire d'une place de stationnement, y compris l'aire de dégagement, est de 25 m^2.

Article 12 du règlement de la zone UI

Version modifiée

Normes minimales de stationnement :

Sur les secteurs UIa, UIb, UIc, UId :

Habitat	1,5 place par logement de deux pièces ou plus et une place par studio
Bureaux	Au minimum 1 place pour 55 m^2 de surface de plancher
Autres activités	40 % de la surface de plancher*
Entrepôts et industries pour les secteurs UIa et UId	Nombre nécessaire aux besoins de l'activité : usagers, visiteurs et employés
Services et commerces	60 % de la surface de plancher*
Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif	Nombre non réglementé

(*) La surface forfaitaire d'une place de stationnement, y compris l'aire de dégagement, est de 25 m^2.

RÈGLEMENT DE LA ZONE UI DU PLU

UI 12 - STATIONNEMENT

Toutes dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires aux stationnements et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

L'aménagement des aires de stationnement doit être actualisé à chaque opération de construction ou de transformation de locaux. Leur nombre et leurs caractéristiques doivent être adaptés aux besoins des entreprises. Elles doivent toutefois répondre aux normes définies ci-dessous.

a) Automobiles

- Les dimensions minimales des places de stationnement sont définies comme suit :

Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement
stationnement en bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,00 mètres
stationnement en épis	5,00 mètres	2,30 mètres	3,20 mètres
stationnement longitudinal	6,00 mètres	2,20 mètres	2,50 mètres

- Largeur des accès :

sens unique		2,50 m
double sens	(- de 30 voitures)	3,80 m
double sens	(+ de 30 voitures)	5,00 m

- Normes minimales de stationnement :

Sur les secteurs Ula, Ulb, Ulc, Uld :

habitat	1,5 place par logement de deux pièces ou plus et une place par studio
Bureaux	au minimum 1 place pour 55 m² de surface de plancher
Autres activités	40 % de la surface de plancher*
services et commerces	60 % de la surface de plancher*
Constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif	nombre non réglementé

(*) La surface forfaitaire d'une place de stationnement, y compris l'aire de dégagement, est de 25 m².

- Rampes :

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

Sur le secteur Ula uniquement :

Lorsqu'une construction a une hauteur supérieure ou égale à R+3, au moins 50% de la totalité des aires de stationnement devront être réalisés en sous-sol (parking souterrain et non parking semi-enterré).

b) Cycles

Les projets doivent prévoir des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos conforme aux exigences du code de la construction et de l'habitation et du plan de déplacements urbains de la Région Ile-de-France.

Dimension des places : 1 m²

Normes minimales de stationnement :

Habitat :

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 :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries et équipements publics :

a minima une place pour dix employés et une place pour trois visiteurs.

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

1 place pour huit à douze élèves.

Au-delà de 6 emplacements, des aménagements destinés à protéger les cycles de la pluie doivent être mis en place.

c) Exceptions

Les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, ainsi que les constructions liées à la réalisation ou au fonctionnement des équipements d'infrastructure ne sont pas assujettis à la règle UI 12.

DÉLIBÉRATION N° 2019/109 DU 27 juin 2019

RELATIVE AU LANCEMENT DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

DEPARTEMENT
DE L'ESSONNE

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE - EGALITE - FRATERNITE

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

Séance du 27 juin 2019

Numéro : 2019/109

Objet : Engagement de la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU - Zone UI

Rapporteur :
Françoise MARHUENDA

Membres du Conseil municipal	
En exercice	35
Présents	21
Représentés	10
Absents	4

L'an deux mille dix-neuf le vingt-sept juin à 20h00, les membres composant le Conseil Municipal de la Commune des Ulis se sont réunis, en salle du conseil, au nombre de 21, sous la présidence de Françoise MARHUENDA, Maire des Ulis, pour la tenue de la séance pour laquelle ils ont été convoqués individuellement, par écrit, le 20 juin 2019.

PRÉSENTS
Françoise MARHUENDA, Babacar FALL, Nicole CHAPELLET, Gérard TESSIER, Mériam HADDAD, Jean-Pierre STROZYK, Mériam LAOUEJ, Jean-Marie BALLO, Michèle DESCAMPS, Nour-Eddine EL MAFOUCHI, Jean-Marc ADRAS, Jean-Marie HAMEL, Hervé LEFORT, Karine HERBRECHT, Loïc BAYARD, Digé DIALLO, Eric CARTERET, Patrick BARONI, Arlette FRICONNET, Gilbert PIANTONI, Clovis CASSAN

REPRÉSENTÉS (AYANT DONNÉ POUVOIR)
Paul LORIDANT à Françoise MARHUENDA, Sylvie FABRE à Michèle DESCAMPS, Danièle THEVES à Eric CARTERET, Edwige LEBLON à Jean-Pierre STROZYK, Franck BERNARD à Mériam HADDAD, Fanta DIAKITE à Jean-Marc ADRAS, Elisabeth PELTIER à Nicole CHAPELLET, Yves NEDELEC à Gérard TESSIER, Annick LE POUL à Clovis CASSAN, Rose-Marie BOUSSAMBA à Gilbert PIANTONI

ABSENTS
Sonia DAHOU, Aziz BENAÂDDANE, Monique TROALEN, Ouiam HAMMAN

Lesquels, formant la majorité des Membres en exercice, ont pu délibérer valablement.

SECRETAIRE DE SÉANCE
Françoise MARHUENDA

Caractère exécutoire

Déposée en sous-préfecture le : 04 JUIL. 2019
Affichée en mairie le : 04 JUIL. 2019
Notifiée le :

Pour le Maire et par délégation,
Le Directeur des Affaires Civiles, Electorales et Institutionnelles
Samy LOUMI

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le rapport par lequel Mme Françoise MARHUENDA, Maire de la Commune, expose ce qui suit :

« Le Parc d'Activités de Courtabœuf constitue un pôle d'activité économique qui occupe la partie est du territoire des Ulis. Il s'étend également sur les communes voisines de Villebon-sur-Yvette et Villejust.

C'est un des pôles économiques majeurs du sud francilien qui fait partie du périmètre de l'opération d'intérêt national du plateau de Saclay.

Le Parc d'Activités de Courtabœuf accueille près de 1 300 entreprises axées sur la haute technologie et représente une surface construite d'environ 1 200 000 m².

Les études menées par la Communauté Paris-Saclay et l'EPAPS (Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay) ont démontrées que la vocation du Parc d'Activités de Courtabœuf et de ses extensions est d'accueillir des locaux mixtes activités-tertiaires afin de constituer le complément du Campus-cluster du Plateau de Saclay.

Au vu de son positionnement, le Parc d'Activités de Courtabœuf constitue un pôle économique d'envergure "pôle de rayonnement" qui est dédié prioritairement à l'accueil et au développement des activités de production et technologiques à valeur ajoutée intégrant des logiques d'expérimentation et d'application.

Dans le cadre de ce développement, les entreprises médicales comprenant des laboratoires sont en expansions et de nouvelles activités cherchent à s'implanter sur le territoire notamment des activités de data center.

Au vu du développement de ces entreprises, le règlement de la zone UI en matière de stationnement dans les sous-secteurs UIa et UId n'est plus adapté.

En effet, le développement de ces surfaces catégorisées en "entrepôt" et "industrie" ne nécessite pas la réalisation des normes minimales de stationnement à hauteur de 40 % de la surface de plancher créée au vu du nombre de personnes présentes sur site pour l'exercice de ce type d'activité.

Aussi, il est envisagé d'adapter ces règles pour favoriser le développement économique du Parc d'Activités de Courtabœuf et de répondre aux besoins en matière de stationnement générés par ces activités.

Il est donc important de modifier la rédaction de l'article 12 du règlement de la zone UI du PLU.

Conformément à l'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme, cette procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence de :

- *majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone de l'application des règles du plan ;*
- *de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

La procédure de modification simplifiée du PLU est réglementée par les articles L 153.45 à L 153.48 du Code de l'urbanisme.
Dans le cas d'un PLU communal, la modification est engagée à l'initiative du Maire, le Conseil municipal se chargeant de déterminer les modalités de mise à disposition du dossier au public.

Il est donc proposé au Conseil municipal de bien vouloir :

- *lancer la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU. »*

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-45, L153-46, L153-47, L153-48 et L151-28 ;

Vu l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2009-248 du 3 mars 2009 inscrivant les opérations d'aménagement du Plateau de Saclay parmi les opérations d'Intérêt National ;

Vu le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-1927 du 31 décembre 2015 relatif à l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération n°2017/051 du Conseil municipal en date du 18 mai 2017 ;

Vu l'avis des membres de la commission Urbanisme du 13 juin 2019 ;

Considérant la vocation du Parc d'Activités de Courtabœuf ;

Considérant que le Parc d'Activités de Courtabœuf constitue l'un des principaux sites d'accueil des entreprises issues du Cluster du Plateau de Saclay ;

Considérant qu'il est, à ce jour nécessaire de lancer une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme afin de modifier l'article 12 du règlement de la zone UI du PLU relatif au stationnement dans les secteurs UIa et UId ;

Considérant qu'il convient de prendre en compte l'expansion des entreprises médicales comprenant des laboratoires et des activités de data center ;

Considérant que les normes de stationnement doivent être modifiées dans les secteurs UIa et UId pour permettre le développement et l'extension des activités à finalité médicales et de stockages des données ;

Considérant que le dossier de modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées ;

Considérant que, conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, un dossier, intégrant le projet de modification simplifiée n°2, l'exposé des motifs, et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, est mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations sur un registre ;

Les modalités de la mise à disposition seront les suivantes :

- information de la mise à disposition du projet au public par publication dans un journal local ;

- mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU et ouverture d'un registre de recueil d'observations du public à la Direction des services techniques – service urbanisme en mairie aux jours et heures d'ouverture (du lundi au mercredi de 8h45 à 12h00 et de 13h30 à 17h30, le jeudi de 8h45 à 12h00 et le vendredi de 8h45 à 16h00) ;

- des informations relatives à la mise à disposition pourront être demandées au service urbanisme au 01.69.29.34.17 et consultées sur le site internet www.lesulis.fr ;

- **PRESCRIT le lancement d'une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU ;**

- **PRECISE que cette modification simplifiée a pour objectif de modifier les normes minimales en matière de stationnement sur les secteurs UIa et UId pour les activités à usage d'industrie et d'entrepôt ;**

- **ENGAGE la procédure, conformément au Code de l'urbanisme et aux dispositions ci-dessus énumérées ;**

- **AUTORISE le Maire à signer tous les documents afférents à cette procédure.**

Après en avoir délibéré, LE CONSEIL MUNICIPAL ADOPTE LA PRÉSENTE DÉLIBÉRATION : À L'UNANIMITÉ.

Les membres présents ont signé au registre après lecture.

MAIRIE DES ULIS (91) ESSONNE

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME
Le 28 juin 2019

Le Maire,
Françoise MARHUENDA

Modification n°3 du PLU

2. Rapport de présentation : exposé des motifs des changements apportés par la modification

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 mai 2017

Modification simplifiée N°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 21 décembre 2017

Révision allégée N°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2019

Modification simplifiée N°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 14 novembre 2019

Modification de droit commun n°3 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 2 avril 2024

M. Clovis CASSAN
Maire des Ulis

Introduction

Contexte

La présente modification de droit commun a pour objectif de permettre la mise en œuvre d'un projet d'intérêt collectif à savoir la démolition d'un foyer de travailleurs migrants dont le bâtiment est dans un état proche de l'insalubrité et la construction d'une nouvelle résidence sociale en lieu et place.

Le Foyer est situé au 1, avenue de Saintonge aux Ulis dans un quartier en QPV (Quartier Ouest). Edifié en 1972, sur un terrain de 2498 m². Ce foyer propose 327 chambres avec des espaces de vie communs. Toutefois, cette offre est obsolète, et largement éloignée des standards actuels de confort, ce qui conduit Adoma à étudier les potentiels de construction-démolition sur site afin de réaliser un programme de Résidence Sociale offrant des logements autonomes.
Le bâtiment est alimenté par un réseau de chauffage urbain et 38 places de stationnement sont situées sous la dalle dont la partie supérieure appartient à la Ville.
Une passerelle reliant le niveau haut (dalle) au niveau bas (rue) passe au-dessus du terrain Adoma. Dans le cadre du traitement du foyer Saintonge, cet accès devra être reconfiguré. La passerelle est aujourd'hui non praticable.
Le nouveau projet prévoit 200 studios comprenant des espaces collectifs et un parking de 27 places, ainsi que des bureaux.

Afin de rendre possible ce projet, il est donc nécessaire d'ajuster à la marge le règlement du PLU en vigueur, notamment sur la hauteur maximale autorisée pour les constructions. En effet, bien que le bâtiment actuel soit constitué de 9 étages, la hauteur maximale autorisée par le PLU est bien inférieure (17 mètres), ce qui correspond à 4 étages maximum. Enfin, les exigences en termes de places de stationnement sont surdimensionnées par rapport aux besoins des résidents (le site est très bien desservi par le réseau de bus Transdev avec 7 lignes s'arrêtant à la station «Thomas» située au pied du foyer) et pour rendre économiquement viable le projet.

Objet de la modification

La commune des Ulis a engagé la modification de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

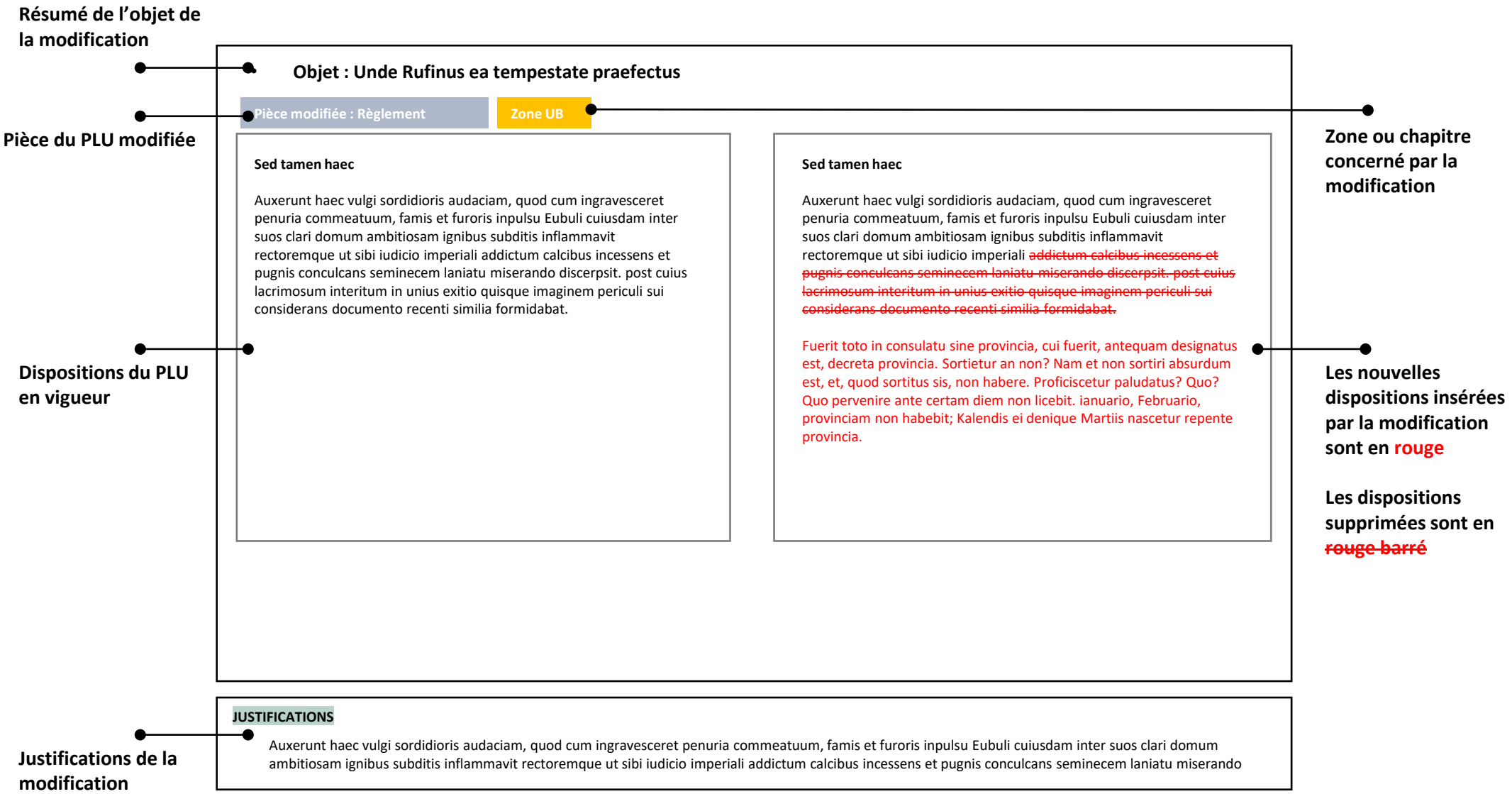
- **Réécrire l'intitulé de la zone UB dans le règlement**
- **En zone UBd : définir une hauteur de construction maximale de 22 mètres**
- **En zone UBd : préciser les dispositions relatives aux locaux destinés aux ordures ménagères**
- **En zone UBd : définir la norme de stationnement à 1 place pour 8 logements**
- **En zone UB : modifier les règles de stationnement des cycles conformément aux dernières évolutions législatives**

Le choix de la procédure

Le Code l'urbanisme, aux articles L 153-31 et L153-36, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci n'entraine pas :
- de changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification du PLU n'entrainant aucun des trois effets précédemment cités, la procédure de modification de droit commun est retenue.

Grille de lecture du document



- **Objet : Réécrire l'intitulé de la zone UB dans le règlement**

Pièce modifiée : Règlement **UB**

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- *UB concernant la plus grande partie de la zone*
- *UBa concernant les constructions les plus hautes (résidences des Bergères, Equinoxe et Avelines)*
- *UBb concernant la résidence Barceleau*
- *UBc situé à l'ouest de la ville, aux Amonts et au centre de la ville, au Nord des Millepertuis*
- *UBd situé sur la résidence du Bosquet*

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- *UB concernant la plus grande partie de la zone*
- *UBa concernant les constructions les plus hautes (résidences des Bergères, Equinoxe et Avelines)*
- *UBb concernant la résidence Barceleau*
- *UBc situé à l'ouest de la ville, aux Amonts et au centre de la ville, au Nord des Millepertuis*
- *UBd ~~situé sur la résidence du Bosquet~~ concernant la résidence sociale Adoma*

JUSTIFICATIONS

Le plan de zonage général de la commune montre que la zone UBd actuelle se nomme la résidence du Bosquet mais repose en réalité exclusivement sur le périmètre de la parcelle de la résidence ADOMA et ne concerne pas la résidence du Bosquet qui elle, est zonée en UB. Le chapeau de la zone UBd dans le règlement est ajusté afin de correspondre à la réalité de l'occupation de ce secteur.

- **Objet : Augmenter les hauteurs afin de permettre le projet de résidence sociale**

Pièce modifiée : Règlement | UB

UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

b) Règle générale

Sur les secteurs UB et UBc :
La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

Sur le secteur UBa :
La hauteur des constructions ne peut excéder 57 mètres.

Sur le secteur UBb :
La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.

Pour le secteur UBd :
La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres, y compris pour les bâtiments détruits après sinistre ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.

UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

b) Règle générale

Sur les secteurs UB et UBc :
La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

Sur le secteur UBa :
La hauteur des constructions ne peut excéder 57 mètres.

Sur le secteur UBb :
La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.

Pour le secteur UBd :
La hauteur des constructions ne peut excéder ~~17~~ 22 mètres, y compris pour les bâtiments détruits après sinistre ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.

JUSTIFICATIONS

Bien que le bâtiment du foyer de Travailleurs Migrants actuel soit constitué de 9 étages, la hauteur maximale autorisée par le PLU est bien inférieure (17 mètres), ce qui correspond à 4 étages maximum. Afin de rendre possible la reconstruction d'une résidence sociale, il est nécessaire de rehausser la hauteur permise par le PLU sans toutefois atteindre les 9 étages. Ainsi, le règlement est ajusté afin d'autoriser sur le secteur du foyer (UBd), une hauteur à 22 mètres maximum soit 6 étages.

- **Objet : Préciser les dispositions relatives aux locaux destinés aux ordures ménagères**

Pièce modifiée : Règlement — UB

UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS **e) Locaux à ordures** Pour toutes les constructions nouvelles, les locaux destinés aux ordures ménagères, aux encombrants ainsi qu'aux différents déchets liés à l'activité qui a lieu sur le terrain et dans les locaux, doivent être intégrés à la construction. Ils doivent être dimensionnés de façon à prendre en compte les besoins en volume du tri sélectif.	**UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS** **e) Locaux à ordures** Pour toutes les constructions nouvelles, les locaux destinés aux ordures ménagères, aux encombrants ainsi qu'aux différents déchets liés à l'activité qui a lieu sur le terrain et dans les locaux, doivent être intégrés à la construction. Ils doivent être dimensionnés de façon à prendre en compte les besoins en volume du tri sélectif. Pour toutes les constructions nouvelles, l'aménagement des locaux destinés aux ordures ménagères devront prendre en compte les recommandations du Syndicat Mixte des Ordures Ménagères figurant en annexes informatives du Plan Local d'Urbanisme.

Pièce modifiée : Annexes

	Ajout de la Notice technique sur la collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés en annexes informatives du PLU.

JUSTIFICATIONS

Le règlement est mis à jour afin d'y intégrer un rappel des recommandations relatives à la collecte et au traitement des déchets ménagers du SIOM de la Vallée de Chevreuse. Pour une meilleure accessibilité des administrés à ces documents, la notice du SIOM est annexée au PLU.

- **Objet : Alléger les exigences en places de stationnement sur la résidence ADOMA**

Pièce modifiée : Règlement | UB

UB 12 - STATIONNEMENT

b) Automobiles

Pour le secteur UBd uniquement :

(…)

- Normes minimales de stationnement :

habitat	1 place pour 5 logements
autres destinations	0,3% de la surface de plancher totale de l'opération, avec un minimum de 2 places par établissement

(*) La surface forfaitaire d'une place de stationnement y compris les dégagements est de 25 m².

UB 12 - STATIONNEMENT

b) Automobiles

Pour le secteur UBd uniquement :

(…)

- Normes minimales de stationnement :

habitat	1 place pour ~~5~~ 8 logements
autres destinations	0,3% de la surface de plancher totale de l'opération, avec un minimum de 2 places par établissement

(*) La surface forfaitaire d'une place de stationnement y compris les dégagements est de 25 m².

JUSTIFICATIONS

Les exigences du PLU en termes de places de stationnement sont surdimensionnées par rapport aux besoins des résidents et ajoute une contrainte financière supplémentaire au projet. De plus, le site est très bien desservi par le réseau de bus Transdev avec 7 lignes s'arrêtant à la station «Thomas» située au pied du foyer.
Ainsi, la norme de stationnement est assouplie en zone UBd afin de permettre la réalisation de la résidence en exigeant 1 place pour 8 logements au lieu de 1 place pour 5 logements.

- **Objet : Modifier les règles de stationnement des cycles conformément aux dernières évolutions législatives**

Pièce modifiée : Règlement **UB**

UB 12 - STATIONNEMENT

c) Cycles

- Normes minimales de stationnement :

Habitat :
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 :
1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics :
a minima une place pour dix employés et une place pour trois visiteurs.

Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :
1 place pour huit à douze élèves.

Dans les garages individuels, les surfaces affectées aux cycles devront être comptées en supplément de la surface minimale affectée au véhicule.

JUSTIFICATIONS

Cette modification vise mettre en adéquation les règles de la zone UB avec les nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation.

UB 12 - STATIONNEMENT

c) Cycles

- Normes minimales de stationnement :

Rappel : Le stationnement des vélos devra être conforme à la législation en vigueur relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.
Par application du décret du 25 juin 2022, relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et de l'arrêté du 30 juin 2022 qui en découle, conformément à la loi d'Orientation des Mobilités (LOM) du 24 décembre 2019, l'article L151-30 du Code de l'Urbanisme rappelle ces obligations en faisant référence aux articles du Code de l'Habitation et de la Construction modifiés en conséquence (notamment L113-18 et suivants et R113-18 et suivants).
Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes :

Habitat :
~~0,75 m²~~ 1 emplacement par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et ~~1,5 m²~~ 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales ~~dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ~~;

Bureaux :
~~1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher.~~
Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos : 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher et équipements publics :
~~a minima une place pour dix employés et une place pour trois visiteurs.~~
Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos : 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.

Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :
~~1 place pour huit à douze élèves.~~
Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos :
- 10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
- 10% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

Dans les garages individuels, les surfaces affectées aux cycles devront être comptées en supplément de la surface minimale affectée au véhicule.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m2 au minimum, hors espace de dégagement.

Département de l'Essonne (91)

COMMUNE DE

LES ULIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 18 mai 2017
Modification simplifiée nº 1 approuvée du 21 décembre 2017
Modification nº 2 approuvée du 14 novembre 2019
Révision allégée approuvée du 26 septembre 2019
Modification nº 3 approuvée du 2 avril 2024

Modification n°4 approuvée le 26 septembre 2024

PARIS SACLAY
Communauté d'agglomération

Espace Ville SCOP

Sommaire

A. Introduction et choix de la procédure

B. Prise en compte des documents supra-communaux

C. Présentation et justification des modifications

A. Introduction et choix de la procédure

A . Introduction et choix de la procédure

Contexte de la procédure :

À cheval sur les communes des **Ulis, de Villejust et de Villebon-sur-Yvette**, le Parc d'activités de Courtabœuf est l'un des plus importants parcs tertiaires et technologiques d'Europe avec environ 1 200 entreprises et plus de 20 000 salariés. Il est accessible par l'autoroute A10, la route nationale N118, et desservi par un réseau de transport connecté au pôle de multimodal de Massy. Il est également sujet ou proche de grandes mutations en cours : au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, création du pôle scientifique et technologique (cluster) Paris-Saclay, de son campus, et l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express.

Il s'inscrit comme **un pôle économique majeur et stratégique au sein de la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay.** Il est spécialisé dans le développement des activités de production et technologiques à haute valeur ajoutée intégrant des logiques d'expérimentation et d'application. Le renforcement du dynamisme économique du Parc de Courtabœuf et de son attractivité revêt un enjeu majeur pour la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay (CPS) et les trois communes sur lesquelles se développe ce parc d'activités.

Plusieurs études et actions ont été engagées par la CPS et les communes visant à mettre en place une véritable stratégie d'optimisation et d'aménagement durable du Parc de Courtabœuf, notamment un **Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf** approuvé en 2019 et une **étude du potentiel de valorisation foncière et immobilière réalisée en 2021.**

Le Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf est un outil d'orientation à la fois stratégique et opérationnel qui comprend plusieurs volets :

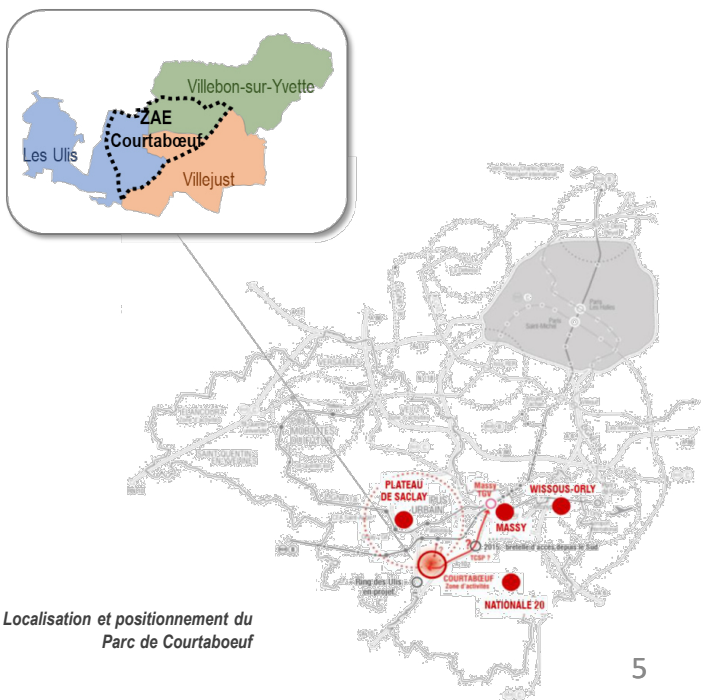
- renforcer l'image et l'attractivité du parc,
- déterminer son organisation,
- rénover ses infrastructures et son patrimoine bâti,
- repenser son accessibilité et sa desserte,
- développer l'offre de services aux salariés et usagers,
- structurer son animation et sa gestion.

Il en ressort un besoin d'**amplifier la mutation et la densification du parc existant.**

De plus, le contexte environnemental et sociétal actuel a permis d'identifier **un enjeu fort d'améliorer la résilience face au changement climatique et d'adaptation du Parc d'activités aux enjeux de transition environnementale**, en prenant en compte les risques, nuisances et en proposant une qualité des espaces publics et bâtis.

Afin de mettre en cohérence les actions de développement à venir, les acteurs publics et privés ont formalisé un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) co-signé le 31 août dernier. Ce PPA prévoit notamment l'harmonisation des règles et orientations d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités.

Sous pilotage de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, et afin de mettre en œuvre cet engagement, les Communes des Ulis, de Villejust, et de Villebon-sur-Yvette ont initié conjointement un travail d'harmonisation des orientations et règlements de leurs Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) respectifs, à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf.



Localisation et positionnement du Parc de Courtaboeuf

A . Introduction et choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) des Ulis a été approuvé le 18 mai 2017 et a fait l'objet de modifications simplifiées le 20 décembre 2018, le 14 novembre 2019, et d'une procédure de révision allégée approuvée le 26 septembre 2019.

Objets de la modification du PLU :

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU afin de permettre l'évolution du Parc de Courtabœuf, conformément aux orientations portées par le Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf. La présente procédure de modification du PLU des Ulis entend mettre en œuvre les évolutions réglementaires adaptées à la bonne traduction de ces orientations.

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit d'évolutions réglementaires poursuivant les objectifs du PADD, à savoir « *Permettre un renouvellement des constructions, un renforcement de l'offre de services et le développement de la ZA de Courtabœuf* », « *Permettre la densification des constructions le long des voies de déplacements existantes et maintenir des percées visuelles à usage des modes doux vers les espaces verts environnants* » ou encore « *Préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti ulissien* ». Ces évolutions sont sans impacts significatifs sur les droits à construire et visent à une meilleure préservation des espaces naturels, voire leur renforcement.

Pièces concernées par la procédure de modification :

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation :** création d'une OAP « Courtaboeuf » en lien avec le projet général sur le Parc d'activités.
- **Plan de zonage :**
  - Création d'une zone UId
  - Création d'une zone UF
  - Ajouts de prescriptions graphiques
- **Règlement :**
  - Modification des dispositions générales
  - Création d'une zone UId
  - Création d'une zone UF
  - Ajout de définitions au lexique
- **Annexes :**
  - Ajout d'une pièce en annexe

B. Prise en compte des documents supra-communaux

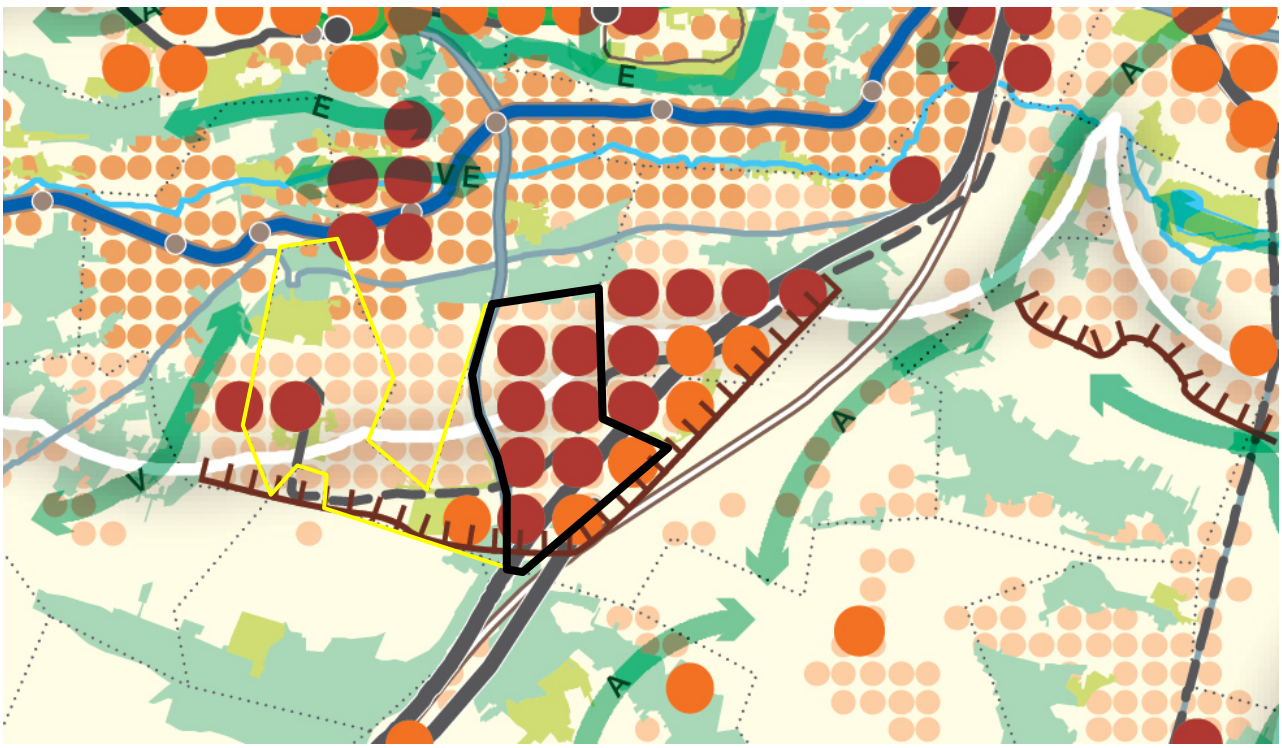
B. Prise en compte des documents supra-communaux

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) :

Le référentiel territorial du projet Île-de-France 2030 est un outil d'accompagnement de l'ensemble des acteurs franciliens (élus, associations, habitants, professionnels) à la mise en œuvre du SDRIF approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Document d'urbanisme d'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 doivent être compatibles avec le SDRIF.

Cartographie des orientations du 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
- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs

B. Prise en compte des documents supra-communaux

Les espaces urbanisés

- Les secteurs à fort potentiel de densification :

Cette orientation concerne toute la partie du Parc de Courtabœuf située au nord de l'A10. Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. D'après les orientations réglementaires du SDRIF, ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat.

- Les secteurs d'urbanisation préférentielle :

Cette orientation concerne le sud du Parc, situé au sud de l'A10, et poursuit des objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces. Il privilégie les secteurs offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité et une forte densité, grâce notamment à leur desserte en transports collectifs et à l'accessibilité aux équipements et services.

➢ Le projet de modification du PLU, et plus largement le projet du Parc de Courtabœuf, s'inscrit dans les orientations du SDRIF. La constructibilité des espaces aujourd'hui urbanisés est renforcée, et vise une densification « en hauteur » des espaces bâtis. Les règles de construction entendent conforter et développer les activités de bureaux, commerciales et artisanales de la zone d'activités, tout en évitant la consommation foncière.
Au sud de l'A10, une partie des secteurs sont identifiés par le projet du Parc comme des secteurs de développement, à destination de datas centers.

Les espaces à protéger

- Les fronts urbains :

Sur le front urbain identifié à l'est de la commune, aucune urbanisation nouvelle ne peut le franchir. Les limites de l'urbanisation existante, lignes de contact avec les espaces agricoles, boisés et naturels, doivent être, le cas échéant, adaptées afin de constituer un front cohérent et maîtrisées et traitées afin d'atteindre les objectifs qui sont assignés aux fronts urbains. À l'occasion des projets d'extensions, doivent être déterminés les espaces nécessaires aux développements urbains et les limites à terme de ces extensions, dans le respect de la préservation des espaces agricoles, boisés et naturels, de l'activité agricole, et l'économie d'espace.

➢ Le projet de modification du PLU répond aux orientations du SDRIF. La frange est du parc d'activités, et de la commune, est identifiée comme un espace de transition avec les espaces agricoles limitrophes à protéger. Le dispositif réglementaire associé met en place des outils permettant sa protection (OAP, règles d'implantation…).

- Des espaces agricoles sont identifiés au sud de l'A10 comme à valoriser et à préserver.

➢ La réalité du terrain montre que les espaces repérés au SDRIF sont davantage naturels qu'agricoles. La modification du PLU maintient les protections actuelles (zone N, espace paysager à protéger..).

En conclusion, le projet de modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du SDRIF.

La Région pilote l'élaboration du nouveau Schéma directeur pour l'Île de France : le SDRIF Environnemental. Ce projet d'aménagement durable, qui concerne les plus de 12 millions de Franciliens, a pour objectif de relever les défis économiques, sociaux et environnementaux du territoire à l'horizon 2040. La présente modification du PLU s'inscrit pleinement dans les grandes orientations connues du futur SDRIF.

B. Prise en compte des documents supra-communaux

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) :

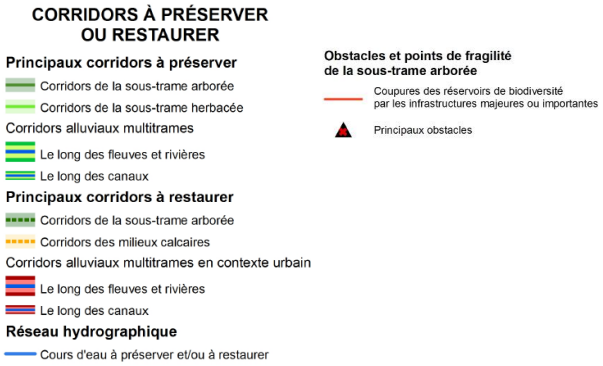
Volet régional de la Trame verte et bleue, le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) a été adopté en 2013 avec 3 objectifs essentiels :

- Caractériser les composantes de la Trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques),
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique,
- Proposer des outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

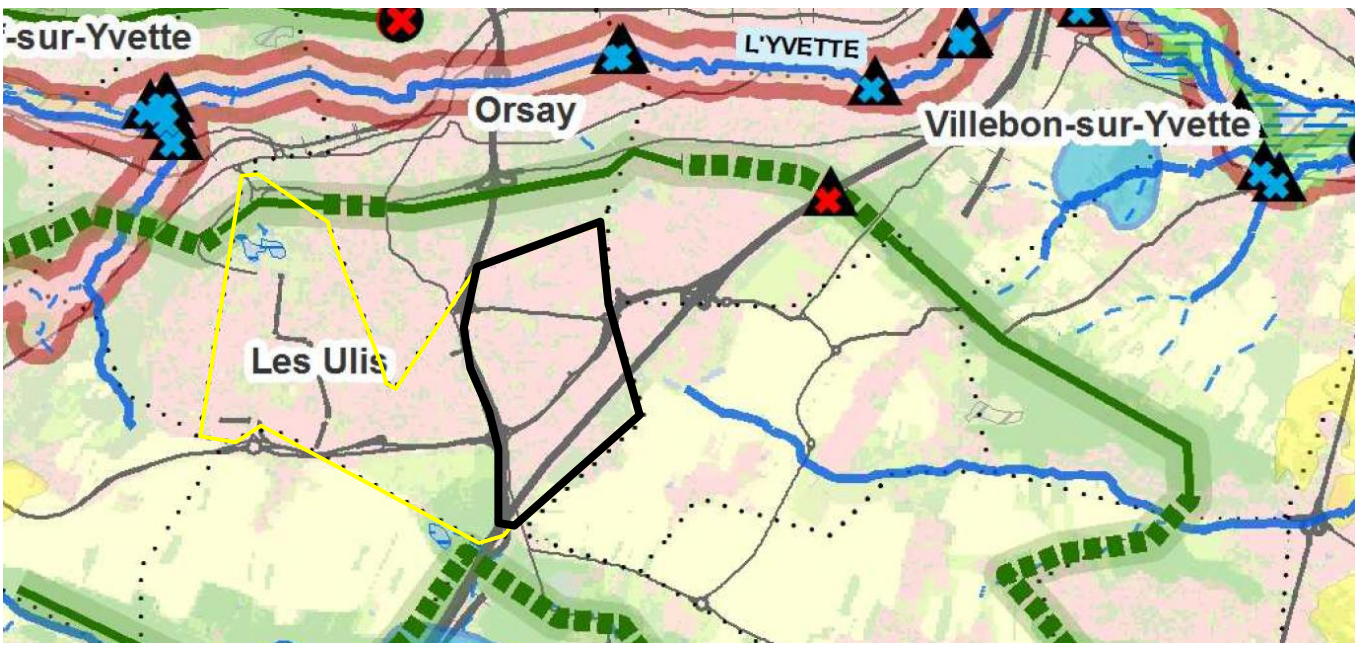
Le SRCE Île-de-France recense 4 types de sous-trames :

- la sous-trame arborée ;
- la sous-trame grandes cultures ;
- la sous-trame herbacée ;
- la sous-trame des milieux aquatiques et des corridors humides.

Le territoire des Ulis n'est concerné par aucune trame et aucun objectif du SRCE.



Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France



B. Prise en compte des documents supra-communaux

Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) :

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020. Plus précisément, le PDUIF fixe des normes de stationnement à respecter dans toute traduction au sein de documents d'urbanisme, que le présent rapport de présentation détaille dans la partie sur les évolutions de règlement.

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

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

La présente modification du PLU ne compromet pas la compatibilité avec le PDUIF.

Ile-de-France Mobilités (IdFM), a délibéré le 25 mai 2022 pour engager l'élaboration du plan des mobilités en Île-de-France à 2030, sur la base de l'évaluation de la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé en 2014. Le document est en cours d'élaboration.

B. Prise en compte des documents supra-communaux

SDAGE Seine-Normandie (2022-2027) :

Le SDAGE est un document de planification décentralisé qui définit, pour une période de six ans, « les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 du code de l'environnement, à savoir les objectifs de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement ».

Cette gestion prend en compte « les adaptations nécessaires au changement climatique » (Article L.211-1 du Code de l'Environnement) et « la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole » (article L.430-1 dudit Code).

Ainsi, il fixe les objectifs de qualité et quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral. De plus, il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Conformément aux articles L.131-1 (8°) du code de l'urbanisme, la modification du PLU doit être compatible avec "les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE".

Le territoire communal est couvert par le SDAGE Seine-Normandie. Le SDAGE 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin du 3 mars 2022. Il a ensuite été arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France, le 23 mars 2022.

Il trace les politiques publiques pour atteindre "le bon état" des eaux du bassin Seine-Normandie. Le cap fixé est le suivant : atteindre l'objectif de 52% des masses d'eau superficielles en bon état écologique et au moins 32% de masses d'eau souterraines en bon état chimique d'ici 2027.

Plus spécifiquement, le SDAGE demande aux PLU(i) :

— « de fixer, dans leur règlement, des objectifs de préservation et de restauration des zones humides compatibles avec les objectifs de restauration du bon état des masses d'eau accompagnés de prescriptions ;
— d'intégrer, dans le rapport de présentation, l'ensemble des données existantes sur les milieux humides (pré-localisation des zones à dominantes humides du SDAGE, inventaires des SAGE, données naturalistes, Natura 2000, bases de données nationales, régionales, inventaires des ZNIEFF,…) et de les compléter en l'absence d'inventaires existants, notamment sur les secteurs identifiés comme pouvant être ouverts à l'urbanisation ou à toute autre activité anthropique ;
— d'identifier les zones humides fortement dégradées pouvant faire l'objet de restauration (programme de restauration ou mise en œuvre de mesures compensatoires) ».

Le projet de modification du PLU tient compte des objectifs du SDAGE. Il identifie les zones humides présentes sur le territoire et met en place des outils de protection au sein du dispositif réglementaire : orientations au sein de l'OAP Courtaboeuf, classement en zone N, identification des zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, règles de protection des zones humides…

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, un SAGE fixe donc des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau à l'échelle d'un territoire cohérent au regard des systèmes aquatiques. Il s'agit donc d'une déclinaison locale du SDAGE.

Conformément aux articles L.131-1 (9°) du Code de l'Urbanisme, le PLU de Villebon-sur-Yvette doit être compatible avec "les objectifs de protection définis par les SAGE ".

La commune est compris dans le SAGE de l'Orge-Yvette approuvé par arrêté inter-préfectoral le 02 juillet 2014. Situé sur le bassin Seine-Normandie, dans les départements de l'Essonne et des Yvelines.

Le SAGE fixe 4 enjeux déclinés en 22 orientations :

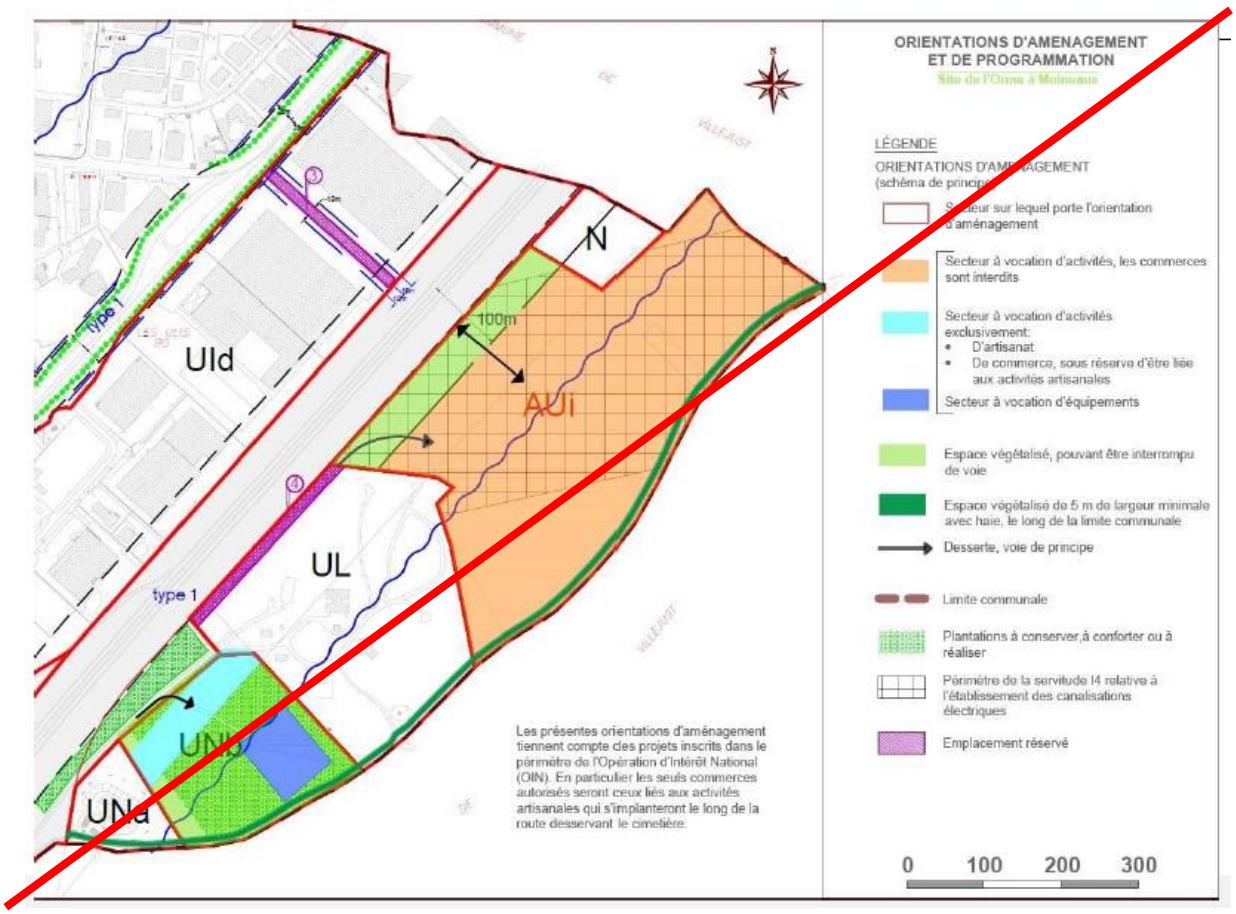
— Enjeu n°1 : La Qualité des Eaux ;
— Enjeu n°2 : La fonctionnalité des Milieux Aquatiques et des Zones Humides ;
— Enjeu n°3 : Gestion Quantitative ;
— Enjeu n°4 : Sécurisation de l'alimentation en eau potable.

C. Présentation et justification des modifications

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
  - **Suppression de l'OAP « Secteur Courtaboeuf 8 »**
  - **Création d'une OAP « Courtabœuf »**
    - Présentation de l'OAP générale
    - Déclinaison de l'OAP au sein du PLU des Ulis
    - Justification de la modification
- **Plan de zonage :**
  - Modifications de zonage
  - Justification des modifications
- **Règlement :**
  - Modification des dispositions générales
  - Suppression du sous-secteur UId existant
  - Création d'une zone UId
  - Création d'une zone UF
  - Ajout d'un lexique au règlement et ajout de trois définitions
- **Annexes :**
  - Ajout du Règlement d'Assainissement de la CPS en annexes sanitaires

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

a. Suppression de l'OAP « Site de l'Orme à Moineaux »



Justification

La partie des Ulis correspondant au site du Parc de Courtabœuf fait l'objet d'une OAP « Site de l'Orme à Moineaux » au sein de l'OAP actuelle. Le projet de cette OAP n'est plus d'actualité, il est remplacé par le projet de requalification du Parc de Courtaboeuf porté par la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay.

Une OAP générale à l'échelle des trois communes est créée, déclinée à l'échelle de la commune des Ulis. Il faut donc supprimer l'OAP « Site de l'Orme à Moineaux ».

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

b. Présentation de l'OAP générale

L'OAP générale, à l'échelle de la globalité du parc d'activités, est organisée en 3 axes :

1. Affirmer la vocation productive et technologique du Parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement

Le Parc de Courtabœuf doit renforcer son positionnement économique : pour continuer d'attirer et ancrer les activités économiques ciblées, le Parc doit s'affirmer comme un pôle productif et technologique à haut niveau de services pour les entreprises et les usagers, en interaction avec les activités innovantes du Plateau de Saclay et les autres secteurs d'activités dont Massy situés à proximité.

Pour atteindre cet objectif, une attention particulière doit être portée sur la définition des vocations d'activités à accueillir ou à proscrire : définir les natures d'activités à privilégier/à éviter, développer une offre de restauration et hôtelière à destination des salariés et des usagers du parc, maitriser les commerces à l'échelle du Parc, permettre la réalisation de projets d'envergures tel que la création d'un pôle de loisirs sur le site du Grand Dôme à Villebon.

Une réflexion spécifique a été menée sur l'implantation de datas centers en pleine expansion sur le territoire depuis quelques années compte tenu des besoins accrus de stockage de données. Il a notamment été identifié un déséquilibre dans l'implantation géographique de ce type d'infrastructure au sein de la région francilienne, au détriment des communes du sud de l'Île-de-France. Le Parc d'activités de Courtabœuf propose les conditions idéales pour l'accueil de nouveaux datas centers, justifiant de la nécessité d'encadrer leur implantation. Des secteurs d'accueil privilégiés ont ainsi été identifiés afin de limiter les implantations qui se feraient au détriment d'activités existantes sur le Parc, et afin de maîtriser l'impact environnemental de ces installations.

2. Accompagner la résilience du Parc et s'engager sur un aménagement durable du Parc

Le développement du parc doit se faire dans le cadre d'une démarche d'utilisation économe et durable de l'espace, les objectifs recherchés sont multiples : une réduction de la vacance du bâti, une sobriété foncière, une densification du bâti, une limitation de l'artificialisation des sols, la préservation et la valorisation des espaces naturels et boisés existants et voisins.

La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation de l'environnement et de la santé humaine s'inscrit comme un enjeu transversal de cette thématique.

De la même manière, un soin particulier est demandé pour le traitement de la qualité du parc, à travers son bâti, ses franges, ses espaces publics, tant pour garantir sa durabilité que sa bonne intégration paysagère.

3. Améliorer l'accessibilité et la visibilité et l'image du Parc

Un traitement plus qualitatif des entrées de Parc, de la signalétique, des espaces publics mais également des façades des constructions visible des axes de circulation doit être entrepris.

L'amélioration de l'accessibilité du Parc a été identifiée comme un levier incontournable pour le renforcement de son attractivité.

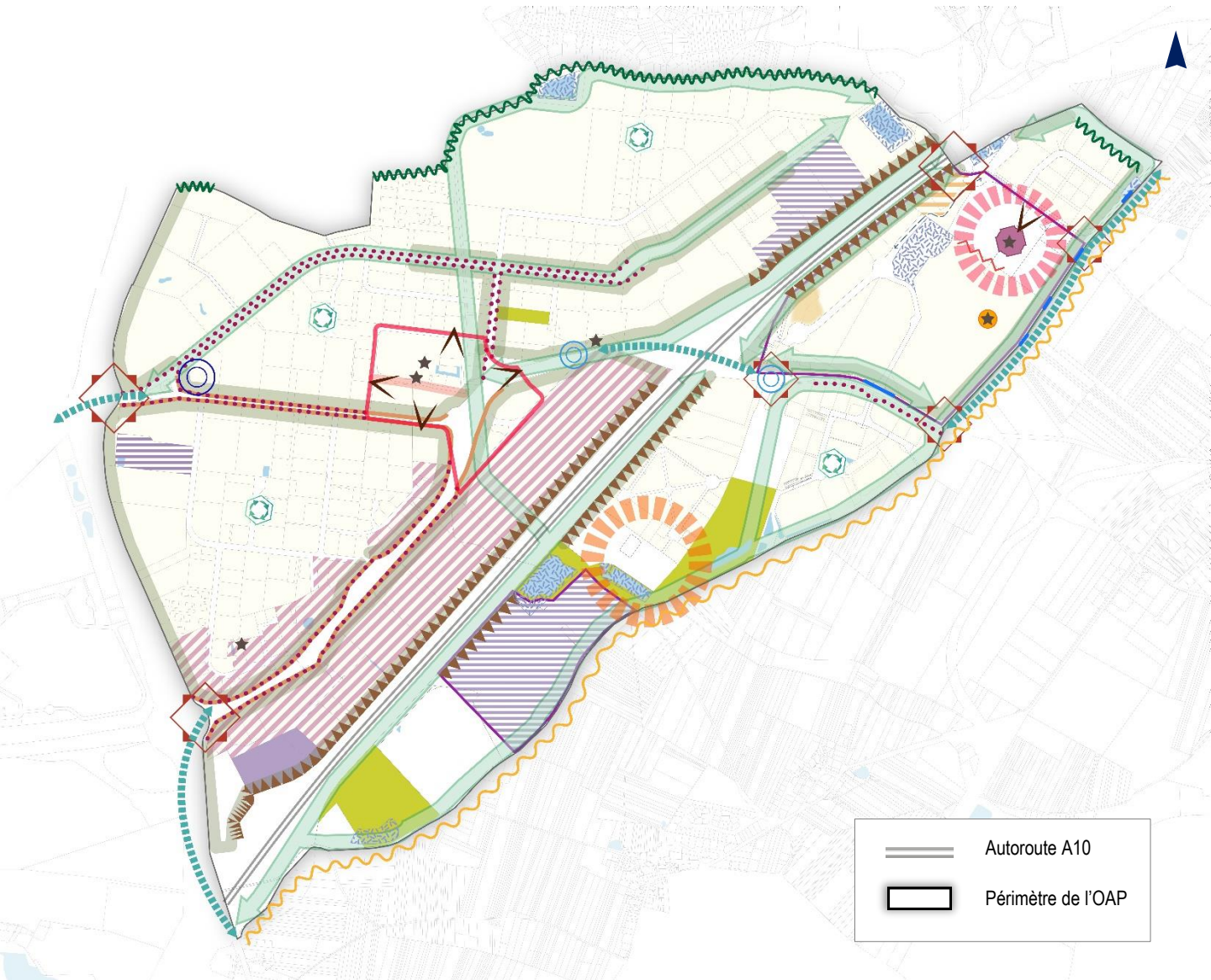
Plusieurs projets d'infrastructures vont venir améliorer la desserte du Parc : ring des Ulis et de Mondétour, poursuite de la requalification de voies de desserte internes, etc.

La création d'un pôle multimodal en entrée de Parc côté Mondétour et le renforcement des stations multimodales de proximité permettront de réorganiser les différentes mobilités au sein et en dehors du Parc.

Le réseau des mobilités douces est en constante évolution et a récemment été renforcé par un ouvrage majeur, la réalisation d'une passerelle dédiée exclusivement aux piétons et cyclistes permettant le franchissement de l'A 10 et reliant les 2 parties du parc situées de part et d'autre de cette voie.

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cartographie de synthèse



1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

c. Déclinaison de l'OAP au sein du PLU des Ulis

Cartographie de synthèse



Accompagner la résilience et s'engager sur un aménagement durable du Parc

Promouvoir les continuités écologiques et les interactions entre trames vertes et bleues

- Garantir le maintien des espaces verts existants et faciliter leur accès
- Protéger les espaces en eau du secteur
- Préserver les zones humides identifiées par la DRIEAT, et les valoriser comme espace d'agrément
- Préserver la trame verte

Porter le projet d'un parc d'activités vertueux, soucieux de la santé humaine

- Favoriser les initiatives de valorisation des déchets, de réemploi et d'économie circulaire *(localisation indicative)*
- Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (> 65 dB(A)).

Poursuivre la requalification du parc, de son patrimoine et de ses franges

- Permettre l'adaptabilité des bâtiments, et l'optimisation des usages et de l'occupation
- Préserver et valoriser les bâtiments emblématiques du Parc
- Requalifier l'avenue des Indes
- Soigner les franges forestières et urbaines, pour réduire l'impact des constructions vis-à-vis des habitations et des espaces naturels
- Soigner les franges agricoles pour préserver le paysage
- Créer ou préserver les percées visuelles

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cartographie de synthèse



Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement

Garantir une organisation du parc et un fonctionnement au service de ses usagers

- Porter le projet de Cœur de parc : créer une centralité proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés (notamment de la restauration)…

Poursuivre le développement du parc d'activités

- Accompagner le développement de nouveaux programmes
- Permettre le développement de datacenters
- Conforter le datacenter existant
- Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m²
- Favoriser l'implantation de commerces en RDC : restaurants, hôtels et services aux usagers de la zone

Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc

- Créer un pôle multimodal
- Créer des liaisons douces
- Accompagner les réaménagements et tourner les façades principales vers l'avenue (Océanie, Tropiques)
- Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10
- Améliorer les entrées de parc

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

d. Justification de la modification

L'OAP présentée précédemment a pour objectif de traduire le projet de renouvellement de la zone d'activités économiques de Courtabœuf. L'OAP communale est à lire comme un extrait d'une OAP plus générale, dont les orientations prennent sens à plus grande échelle.

- **Un projet ambitieux sur le plan de la protection de l'environnement et de la protection des usagers du Parc d'activités :**

Sur le volet environnemental, l'OAP vise à protéger l'existant, à savoir principalement l'espace boisé au sud-est de la commune, celui en limite de Villejust, les zones humides inventoriées par la DRIEAT, ainsi que les transitions paysagères avec les espaces résidentiels et agricoles voisins. L'OAP, dans ses « Principes relatifs au développement de la nature et de la préservation de la biodiversité au sein des espaces publics et privés » précise la manière dont devront être traités les espaces de transition avec des secteurs agricoles ou boisés.
Le contexte dans lequel s'insère le Parc est pris en compte : des orientations de préservation de la trame verte traversent le territoire, notamment le long des axes principaux supports de végétation, pour relier les grands espaces verts alentours tels que le Bois des Gelles, le Bois Persan, l'Espace Naturel Sensible des buttes du Hurepoix et le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

À l'échelle de la parcelle, l'OAP Courtaboeuf vient inciter à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et notamment de lutte contre l'imperméabilisation des sols, de lutte contre les ilots de chaleur urbain ou de revégétalisation d'un objet urbain laissant aujourd'hui peu de place aux espaces verts.

L'OAP Courtaboeuf se saisit également des nuisances sonores et de l'exposition à la pollution de l'air engendrée par la proximité d'axes structurants tels que l'A10 et les RD 118 ou 218. Des principes d'implantation ou de construction des bâtiments d'activités le long de ces axes sont définis, afin de limiter aux maximum l'ensemble des nuisances et de permettre une qualité de vie au travail décente.

- **La traduction d'une stratégie foncière d'ensemble visant la sobriété :**

La Communauté d'agglomération Paris-Saclay a réalisé en juillet 2021 une « Stratégie d'optimisation foncière et immobilière de Courtabœuf » à visée opérationnelle. L'étude identifie des gisements potentiels optimisables et valorisables (voir cartographie et extrait de l'étude ci-dessous).



Stratégie d'optimisation foncière et immobilière de Courtaboeuf

d. Justification de la modification



Stratégie d'optimisation foncière et immobilière de Courtaboeuf

La présente modification a pour objectif de donner un cadre de développement vertueux aux gisements fonciers identifiés dans le cadre de l'étude d'optimisation foncière, mais également au reste des fonciers qui pourraient évoluer, afin de tenir compte des enjeux environnementaux divers. L'optimisation foncière répond directement aux objectifs légaux de réduction des consommations de terrains non artificialisés, en évitant l'étalement urbain.

Parmi ces fonciers optimisables, de grands terrains sont identifiés à Villebon-sur-Yvette, correspondant en majeure partie à la zone AUIc qui fait l'objet d'une évolution règlementaire (AUId) dans le cadre de la procédure en cours afin de retranscrire le contenu réglementaire de la zone UId nouvelle créée à l'échelle de la ZAE.
L'ensemble des autres parcelles bleues valorisables sont classées en zones UId du PLU des Ulis et font ainsi l'objet d'un renforcement des règles permettant une densification « verticale » telle qu'ambitionnée par le Schéma directeur de la ZAE.

Si les possibilités d'optimisation et de mutualisation recherchées au sein des secteurs identifiés par l'étude d'optimisation foncière en « gisements optimisables » dépendent de la nature des programmes de constructions privés, l'OAP Courtabœuf inscrit toutefois l'orientation de « Permettre l'adaptabilité des bâtiments, et l'optimisation des usages et de l'occupation » pour l'ensemble du Parc d'activités.
Il est à noter que la procédure de modification, si elle permet une constructibilité plus importante qu'au sein du PLU actuel, vient davantage contraindre les possibilités d'imperméabilisation des sols en fixant notamment des règles d'emprise au sol et de pourcentage d'espaces verts de pleine-terre ambitieux dans les zones UId et UF du règlement.

Les articles 12 et 13 du règlement fixent quant à eux des règles de végétalisation des espaces libres, de perméabilité des stationnements, d'optimisation du règlement, etc. Les dispositifs réglementaires mis en place sont donc bien plus vertueux et en phase avec les objectifs de la Communauté Paris Saclay et des communes de favoriser une densification « vers le haut » et limitant l'imperméabilisation des sols et la création d'ilots de chaleur urbains.

- **Des objectifs de pérennisation de la ZAE et de développement des activités :**

Un datacenter est aujourd'hui implanté sur la zone, identifié par un aplat violet sur la cartographie de l'OAP, et d'autres projets de datacenters sont envisagés. L'OAP « Courtabœuf » a pour objectif d'encadrer l'installation de ces constructions aux besoins et impacts très spécifiques afin de ne pas déséquilibrer la dominante d'activités commerciales et tertiaires de la zone. Des emplacements dédiés à l'implantation des datacenters sont ainsi fléchés sur l'OAP.

De la même manière, l'OAP encadre strictement l'implantation des constructions à destination de commerces et de services. Les commerces drainant des usagers et créant de l'animation dans la zone d'activités sont volontairement concentrés le long des axes principaux et dans le Cœur de Parc. Les commerces plus importants sont également fléchés à l'endroit où sont situés les commerces de ce type existants, le long de l'A10 à proximité de l'échangeur.

- **L'amélioration de la visibilité du Parc de Courtaboeuf et de ses attraits :**

Le projet de renouvellement de la zone d'activités vise également à améliorer l'insertion paysagère du site au sein de son environnement. Plusieurs orientations s'inscrivent dans ce projet : il est demandé de soigner les entrées de parc ainsi que les façades visibles depuis l'A10, interfaces directes avec « l'extérieur » du Parc. Le Cœur de Parc, en tant qu'espace pratiqué par des usagers et visiteurs, nécessite aussi une attention particulière : les bâtis existants à dimension patrimoniale ont vocation à être protégés et l'avenue des Indes requalifiée.

d. Justification de la modification

Enfin, la zone d'activités de Courtaboeuf est à proximité de voies de communications majeures (autoroute A10, ligne 18 du métro…) au sein d'un secteur en forte mutation. Il devenait impératif de repenser les moyens de se déplacer au sein et vers le Parc au regard de ce contexte changeant et des enjeux forts de transition environnementale. C'est pourquoi le Parc de Courtaboeuf prévoit de recomposer ses mobilités par la création de pôles multimodaux, dont le plus important se situe au carrefour des avenues du Canada et des Tropiques.

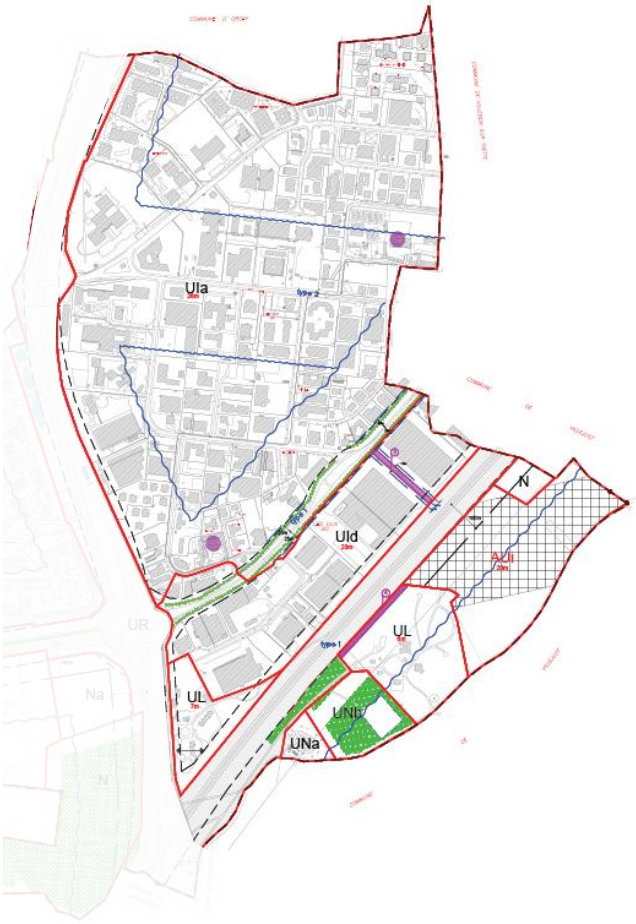
2. Plan de zonage

a. Modifications de zonage

La traduction des orientations du Schéma Directeur de développement économique et de plan d'actions nécessite une évolution du dispositif réglementaire.
Le détail des évolutions de zonage est détaillé ci-après :

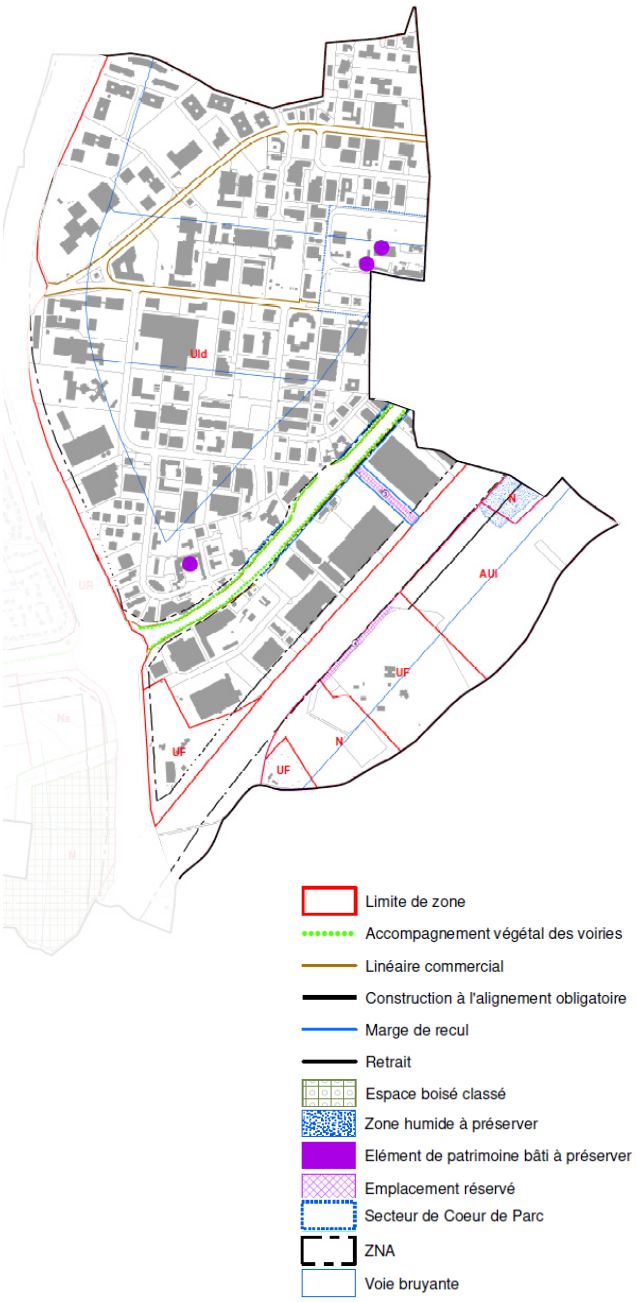
AVANT

Extrait du plan de zonage en vigueur



APRES

Projet de plan de zonage



2. Plan de zonage

a. Modifications de zonage

Les évolutions du plan de zonage sont détaillées ci-dessous :

Évolutions de zonage :

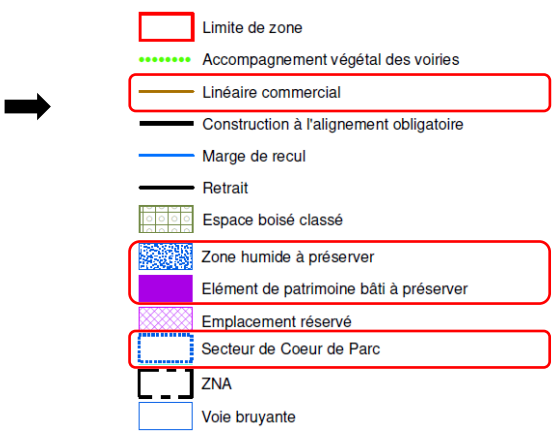
Zones à destination d'activités :
→ Classement des parcelles en UIa en UId

Zones à destination d'équipements :
→ Classement des terrains en zone UL en zone UF
→ Classement de la zone UNa en zone UF

Zones naturelles :
→ Classement de la zone UNb en zone N

Évolutions de prescriptions graphiques :

→ Ajout d'un élément de patrimoine bâti à protéger
→ Ajout de linéaires commerciaux
→ Ajout d'un secteur de Cœur de Parc
→ Ajout de secteurs de zones humides à préserver
→ Conservation des prescriptions graphiques existantes



2. Plan de zonage

b. Justification de la modification

Les zones UIa et UId actuelles ne sont plus adaptées aux ambitions portées par la Communauté d'agglomération Paris-Saclay et les trois communes. Le nouveau règlement de la zone couvrant les secteurs d'activités a été élaboré à l'échelle de la globalité du Parc de Courtaboeuf, en lien avec les orientations de l'OAP et en collaboration avec les communes. Une nouvelle zone UId, commune aux trois PLU, a donc été créée.

De la même manière, la zone d'équipements UF a été créée pour tenir compte des caractéristiques d'équipements intégrés au sein d'une zone d'activités. Elle est également commune aux trois PLU. Afin de faciliter la lecture réglementaire du règlement et pour correspondra davantage à la réalité du terrain, l'actuelle zone UNa est basculée en zone UF.

L'actuelle zone UNb est également classée en zone N, en raison de la réalité du terrain, en quasi-totalité boisée. Les espaces paysagers à protéger sur ce secteur sont supprimés afin d'être remplacés par la protection plus forte garantie par le classement en zone N. Par ailleurs, son également classés en zone N les espaces verts situés en bordure des emprises de voies autoroutières, afin de préserver leur rôle au sein de la trame verte du site et de préserver les écrans végétalisés qu'ils représentent vis-à-vis des circulations routières.



Espaces boisés sur l'actuelle zone UNb

Les prescriptions graphiques existantes au plan de zonage actuel (espaces paysagers à protéger, emplacement réservé, zones non-aedificandi, marges de reculement, patrimoine bâti, alignements d'arbres à préserver et voies bruyantes) sont conservées.
La longère située avenue des Indes est identifiée comme élément de patrimoine bâti supplémentaire à protéger, en raison de son caractère traditionnel et de sa cohérence avec la salle des fêtes communale, elle-même déjà repérée au PLU actuel.



Longère à protéger, avenue des Indes

De nouvelles prescriptions graphiques sont ajoutées.
Les zones humides identifiées par la DRIEAT et de SAGE de l'Yvette sont identifiées au plan de zonage, conformément aux articles L.151-23 et R.123-11 h du Code de l'urbanisme.

Enfin, les prescriptions graphiques viennent renforcer la volonté de concentrer les activités commerciales au sein du secteur de Cœur de Parc et des axes structurants, afin de créer des polarités pratiquées et animées.

3. Règlement

La traduction des orientations du Schéma Directeur de développement économique et de plan d'actions nécessite une évolution du dispositif réglementaire.
Le détail des évolutions réglementaires est détaillé ci-après :

a. Modification des dispositions générales

Justification

Ajout d'une prescription :

LES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX À PRÉSERVER

Le plan de zonage identifie des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme. Dans ces secteurs repérés, le changement de destination vers l'habitation des rez-de-chaussée à destination de commerce de détail et artisanat y est interdit.

➡

Des linéaires commerciaux sont identifiés au plan de zonage, afin de permettre une concentration des commerces drainant des usagers et créant de l'animation dans la zone d'activités sont volontairement le long des axes principaux.

b. Suppression du sous-secteur Uld existant

La règle

Justification

ZONE UI

Cette zone est composée de quatre secteurs :
- le secteur UIa correspond à la partie ulissienne du parc d'activités de Courtaboeuf, et à un terrain situé en entrée de ville
- le secteur UIb concerne le centre commercial Ulis 2,
- le secteur UIc correspond à la chaufferie urbaine et ses annexes techniques,
- ~~le secteur UId correspond à la zone commerciale située le long de l'avenue d'Océanie.~~

➡

Les règles de l'actuel sous-secteur UId répondent aux spécificités de l'actuel périmètre, situé le long de l'avenue d'Océanie.
Dans le cadre de la présente modification et de la traduction du Schéma Directeur du Parc de Courtabœuf, toutes les règles ont été revues à l'échelle de la globalité du Parc, et en collaboration avec les communes voisines, afin de disposer d'une traduction réglementaire de ce projet.

c. Création d'une nouvelle zone UId

Synthèse des principales règles de la zone UId :

ARTICLE UId 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, SAUF PRÉCISÉES À L'ARTICLE UI2

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination de commerce, de restauration et d'hébergement hôtelier à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire un danger ou des nuisances,
- Les dépôts de toute nature sauf ceux autorisés à l'article UI 2,
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire,
- Les ouvertures et exploitations de carrières,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides (…)

➡

L'objectif est de poursuivre le développement d'un quartier regroupant de grandes entreprises, en renforçant la vocation tertiaire du site et en permettant aux entreprises existantes de se maintenir et d'évoluer selon leurs besoins.

ARTICLE UId 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Commerces et services :

Sont autorisées :

- Les **nouvelles constructions à destination de commerce et service** sous réserve de correspondre aux conditions cumulatives ci-après :
  - D'être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m²* »,
  - De constituer **la relocalisation d'un commerce et/ou service existant** dans la zone,
  - De présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction relocalisée augmentée au **maximum de 300 m² de surface de plancher**,
- Les **extensions de constructions existantes à destination de commerce et service** ayant déjà fait l'objet d'une autorisation sous réserve de correspondre aux conditions cumulatives ci-après :
  - D'être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m²* »,
  - De présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction existante augmentée au **maximum de 300 m² de surface de plancher**,
- Les constructions (**nouvelles constructions et extension**) **à destination de commerce et service** sous réserve de correspondre à l'une des conditions ci-après :
  - D'être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Porter le projet de Cœur de parc (…)* »
  - De présenter une **surface de plancher totale n'excédant pas 300 m².**
- Les **constructions à destination d'activités de services avec l'accueil d'une clientèle** sous réserve d'être situées sur les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
- Les **réhabilitations de constructions existantes à destination de commerce et service**, sous réserve de ne pas augmenter la surface de vente de plus de 5% de la surface de vente existante.

➡ La zone d'activités a vocation à développer davantage les activités tertiaires, industrielles et artisanales. Pour autant, de nombreux commerces et activités de services sont existants et nécessaires au bon fonctionnement du Parc. Le règlement doit permettre leur pérennité et leur évolution. Leur localisation et leur superficie est encadrée, en suivant les principes de l'OAP, pour permettre une implantation de qualité.

Restauration :

Les nouvelles constructions et extensions de constructions existantes à destination de restauration sont autorisées sous réserve de correspondre à l'une des conditions ci-après :

- D'être situées sur les **linéaires commerciaux** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
- D'être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Porter le projet de Cœur de parc (…)* ».
- D'être intégrées **au sein du volume des constructions à destination d'hébergements hôteliers**.

La zone d'activités se structure autour du Cœur de Parc, identifié à l'OAP « Courtabœuf », et des pôles secondaires du Grand Dôme et du parc des Deux Lacs. L'objectif est de permettre une plus grande concentration de services à destination des usagers du parc d'activités, notamment de commerces de restauration, au sein de ces secteurs.

Hébergement hôtelier :

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier (nouvelles constructions et extensions de constructions existantes) sont autorisées sous réserve d'être situées sur les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

On constate un déficit d l'offre actuelle en matière d''hébergement hôtelier. Cette destination est donc fléchée vers des linéaires spécifiques, afin de laisser la primauté aux activités tertiaires, industrielles et artisanales sur le reste de la zone. Il est souhaité l'implantation d'un hébergement hôtelier de qualité, visant l'hébergement d'usagers ponctuels de la zone d'activités.

Entrepôt :

Sont autorisées :

- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve d'être nécessaire aux activités existantes ou à créer autorisées dans la zone, dans une limite de **70% de la surface de plancher** de la construction à destination d'activité.

Types d'activités soumises à conditions particulières conformément à l'article R.151-33 du Code de l'urbanisme :

- Le type d'activités « centre de données » est soumis aux conditions particulières et cumulatives suivantes :
  - Être situé dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « Permettre le développement de datacenters »,
  - Prévoir un dispositif en limite de la principale voirie desservant le terrain permettant de récupérer la chaleur fatale générée par les installations.

Un des objectifs du projet de renouvellement du Parc est de pouvoir accueillir des entrepôts de stockage de données numériques (datacenters), en encadrant au maximum leurs conditions d'implantation. L'utilisation de l'article R.151-33 du CU permet de venir réglementer plus finement les conditions d'implantation de ces bâtiments et se justifie au regard de la particularité du site. En effet, le Parc de Courtaboeuf jouit d'une attractivité et d'un développement économique propice à l'implantation de data centers, permettant ainsi de participer à la stratégie de rééquilibrage territorial à l'échelle de l'Ile-de-France en matière d'entrepôts de stockage de données numériques. Par ailleurs, et au vu du site remarquable dans lequel il s'inscrit (le Bois des Gelles, le Bois Persan, l'Espace Naturel Sensible des buttes du Hurepoix et le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse), il est primordial d'encadrer strictement l'implantation de ces infrastructures non-neutres en termes d'impact environnemental. La possibilité de venir réglementer ces installations par l'utilisation de l'article R.151-33 est donc justifiée.

Des secteurs spécifiques ont été étudiés et ciblés pour leur installation, afin de minimiser autant que possible les impacts notamment environnementaux de ces installations. Il est également imposé de permettre la récupération de la chaleur fatale émise par les datacenters, afin qu'ils puissent contribuer à l'écosystème du parc d'activités et voire au-delà.

La surface de plancher des entrepôts est limitée afin d'éviter une prépondérance de grands locaux de stockage au sein d'un Parc à vocation productive et technologique.

29

ARTICLE UId 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter :

- Dans le respect des marges de reculement ou marge de recul obligatoire inscrites aux documents graphiques.
- En l'absence de marge de reculement ou de bande d'implantation inscrite aux documents graphiques :
  - Pour les constructions à destination de commerce : les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de **minimum 3 mètres et maximum 5 mètres** des voies et emprises publiques.
  - Pour les autres constructions : les constructions devront être implantées avec un **retrait minimal de 5 mètres** des voies et emprises publiques.

Les constructions s'implantent en retrait de 10 mètres par rapport aux limites des voies ou emprises publiques/privées ouvertes à la circulation publique lorsque celles-ci correspondent à la limite de l'OAP dans les cas suivants :

- en bordure d'une zone résidentielle,
- en bordure d'une zone boisée,
- en bordure d'une zone agricole,

Afin de conserver la cohérence avec les implantations bâties existantes, aujourd'hui implantées entre 3 mètres et 5 mètres des voies et emprises publiques, les marges de reculement précédemment inscrites au plan de zonage sont conservées.
Une marge de reculement spécifique est définie pour les constructions à destination de commerce, afin d'assurer un front bâti harmonieux et animé dans les secteurs qui seront les pratiqués par les usagers du Parc.

ARTICLE UId 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en **retrait de 3,5 mètres minimum**.

Les constructions s'implantent en **retrait de 10 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à la limite de l'OAP dans les cas suivants :

- en bordure d'une zone résidentielle,
- en bordure d'une zone boisée,
- en bordure d'une zone agricole.

Une liberté est permise en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, afin de ne pas bloquer les entreprises souhaitant s'installer ou se développer.
Un retrait plus important est toutefois imposé en limite d'OAP, afin de protéger les habitations voisines des nuisances éventuelles du parc, et également de préserver une transition paysagère et de biodiversité avec les espaces boisés et agricoles alentours.

ARTICLE UId 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions sur une même propriété, afin de garantir aux entreprises d'implanter leurs constructions de la manière la plus optimale possible pour le bon fonctionnement de leur activité.

ARTICLE UId 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **75% de l'unité foncière**.
Il n'est pas fixé de règle pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règlements des zones couvrant actuellement le secteur de Courtabœuf aux Ulis ne réglementaient pas l'emprise au sol des constructions et autorisaient ainsi une imperméabilisation quasi-totale des parcelles d'activités. Le présent projet de règlement fixe une emprise au sol afin de répondre aux objectifs de protection des sols, de lutte contre le ruissellement, de lutte contre les ilots de chaleur urbains et de nature en ville fixés par le Schéma Directeur de Courtabœuf ainsi que par les documents supracommunaux que sont le SDRIF et le SAGE.

ARTICLE UId 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(…)
La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder **26 mètres.**

Lorsque les limites séparatives ou les limites d'emprises ou voies publiques correspondent à la limite de l'OAP « Courtabœuf » et qu'elles se situent :
- en bordure d'une zone résidentielle,
- en bordure d'une zone boisée,
- en bordure d'une zone agricole,

la hauteur totale de la construction n'excèdera pas la distance de retrait par rapport aux limites séparatives (H = L).

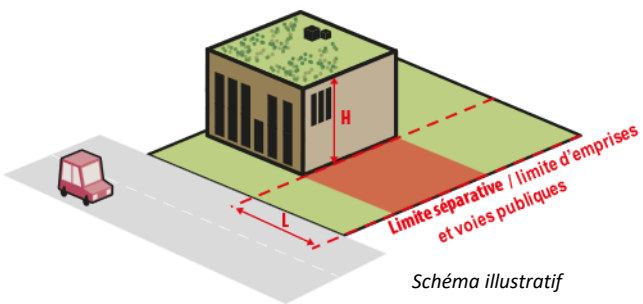


Schéma illustratif

Le Schéma Directeur de Courtabœuf a pour double objectif de parvenir à densifier le parc d'activités existant, tout en préservant au maximum les espaces libres voire en les renaturant. La règle de hauteur proposée par le projet de modification reprend la règle de la zone Ula du règlement pour l'étendre à la globalité de la ZAE. L'actuelle zone UId autorise une hauteur maximale de 20m. Cette augmentation de la hauteur maximale autorisée permet une densification en hauteur plutôt qu'un étalement des constructions sur les espaces libres propices à la végétalisation et à l'infiltration.

Une règle spécifique est imposée pour les constructions donnant sur des secteurs voisins à préserver tels que les zones résidentielles, zones agricoles ou les zones boisées, afin de minimiser l'impact bâti et visuel des constructions. Ainsi une règle de hauteur proportionnelle au retrait par rapport aux limites séparatives permet un épannelage des constructions, et une transition douce vis-à-vis de ces espaces.

ARTICLE UId 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

LES FACADES

(…)

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
- Les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent.

Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble. Les couleurs criardes sont interdites au profit des teintes plus naturelles (pierre, gris clair, bois, etc). Les matériaux d'aspect bardage métallique, tôle ondulée ou nervurée ne pourront être utilisés sur les façades donnant sur le domaine public, ou sous réserve d'apporter au bâtiment une qualité architecturale démontrée.

(…)

Le long de l'autoroute A10, les façades des constructions visibles depuis l'autoroute devront être particulièrement soignées.

LES EXTENSIONS

Les extensions doivent présenter entre elles et avec la construction principale une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures, les revêtements de façades et doivent s'inscrire dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

LES TOITURES

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment, et papier goudronné sont interdites.

(…)

➡

Le règlement est relativement souple en matière d'aspect extérieur des bâtiments, pour ne pas trop contraindre l'implantation d'activités. Un soin particulier est toutefois demandé en matière d'aspect des façades et des toitures, afin de conserver une esthétique d'ensemble et de s'inscrire dans le paysage du secteur. Il est également demandé de conserver cette harmonie d'ensemble en cas d'extension de constructions.

LES CLOTURES

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Hauteur maximum : 2 mètres,
- Elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur.

Les clôtures sur rue sont ajourées et/ou constituées d'une haie vive reprenant diverses essences adaptées.

Les matériaux de type barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les matériaux de type béton ou fibro-ciment sont déconseillés. Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur claire sont interdits.

Des clôtures permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont requises afin de favoriser les continuités écologiques.

Toutefois, ces dispositions peuvent être adaptées en cas d'implantation d'activités nécessitant un haut niveau de sécurité et à condition que cela soit dument justifié.

BATIMENTS, ELEMENTS TECHNIQUES ET ENSEIGNES

(…)

- Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLU, l'installation de panneaux solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux ombrières photovoltaïques disposées en surplomb de places de stationnement ou espace végétalisé en toiture terrasse.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Un traitement architectural soigné des façades des constructions (teintes naturelles, éléments architecturaux fondus dans le paysage environnant, végétalisation, etc.) est attendu en limite des franges de la zone d'activités, particulièrement les franges forestières et agricoles.

➡

Un des objectifs de cette modification est d'accroître la végétalisation la zone d'activités de Courtabœuf, et de favoriser au maximum la biodiversité locale. Les règles imposées relatives aux clôtures vont dans ce sens : la présence de végétaux limites séparatives ou limites sur rue permettra des continuités vertes au sein de la zone, tout comme une obligation de permettre le passage de la petite faune confortera la biodiversité locale.

Le paysage entend également être préservé à travers les règles d'aspect édictées pour l'implantation de panneaux photovoltaïques.

Une attention particulière est exigée en limite d'OAP, afin de minimiser l'impact visuel des constructions.

ARTICLE UId 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

MODALITÉS DE REALISATION

(…)

Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, emprises de stationnement communicantes, autres).

Les espaces de stationnement en façade sur rue sont interdits, sauf impossibilité par exemple pour les livraisons.

1. Limitation de l'imperméabilisation du sol liée au stationnement

50% au moins des emplacements de stationnement seront créés dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture).

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments identifiés comme éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

2. Equipement électrique des places de stationnement

Rappel : Les constructions et installations neuves équipés d'un parc de stationnement devront prévoir que ce parc de stationnement soit alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans le respect des normes applicables.

➡ Les règles de stationnement proposées dans le cadre de la présente modification s'inscrivent dans la logique d'éviter au maximum l'artificialisation des sols et de favoriser les modes de circulations alternatifs à la voiture. Le secteur de Courtabœuf étant encore très dépendant de l'automobile, ainsi que des poids-lourds indispensable au fonctionnement de nombreuses activités, les règles ci-contre ont aussi pour but d'améliorer l'usage des véhicules motorisés.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

1. Modalités de calcul

(…)

2. Stationnement automobile

Destinations et/ou usages	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à destination/usage d'habitation	1 place par logement
Pour les constructions à destination/usage de bureaux	1 place de stationnement maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher.
Pour les constructions à destination/usage de commerces	1 place de stationnement minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher.
Pour les constructions à usage de restauration	1 place de stationnement minimum par tranche de 10 m² de surface de plancher de la salle de restaurant
Pour les constructions à destination/usage d'hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre.
Pour les constructions à destination/usage industriel et/ou artisanal	1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher
Pour les locaux d'entrepôt liés aux activités principales autorisées à destination/usage principal industriel et/ou artisanal,	1 place de stationnement minimum par tranche de 250 m²
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Nombre nécessaire au besoin de l'activité : usagers, visiteurs, employés
Pour les constructions à destination/usage d'entrepôt	Nombre nécessaire au besoin de l'activité : usagers, visiteurs, employés

(…)

4. Stationnement des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et clos. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.

Rappel : Le stationnement des vélos devra être conforme à la législation en vigueur relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes : (…)

➡

Les règles de stationnement automobile tiennent compte des obligations imposées par le PDUIF et des contraintes inhérentes aux différents types d'activités présents sur le Parc.

Les règles de stationnement des vélos visent à inciter, dans la mesure du possible, l'usage du vélo dans des conditions sécurisées. Les normes de stationnement proposées tiennent compte des dernières évolutions législatives.

3. Règlement

ARTICLE UId 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE VEGETALISER

1. Dispositions générales

Tout espace non construit ou non aménagé devra être végétalisé.

Tout ou partie des toitures plates non affectées au stationnement des véhicules comportera un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, selon les modalités fixées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation. (…)

2. Obligations en matière de création d'espaces végétalisés

Une superficie équivalente à au moins **25% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins 60% en espaces de pleine terre**.

50 % des marges de reculement par rapport aux voies imposées par l'article UId6 du présent règlement sera planté et inaccessible aux véhicules.

(…)

OBLIGATION DE PLANTER

(…)

Les projets sur les terrains situées en limite du Parc devront s'accompagner d'aménagements paysagers et plantés afin de contribuer à la préservation des franges tel que repérées dans l'OAP générale.

- En limite d'espaces boisés : des végétaux caractéristiques des lisières forestières devront être plantés pour marquer la transition avec le milieu forestier limitrophe.
- En limite d'espaces agricoles : une haie bocagère devra être plantée afin de marquer la transition avec les espaces agricoles avoisinants.

(…)

AMENAGEMENT PAYSAGER DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement extérieurs pour véhicules légers sont perméables. A ce titre, ils comportent des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les zones de stationnement extérieures doivent être plantées de la façon suivante :

- Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement soit toutes les deux places en cas de stationnement longitudinal (distance équivalente à environ 10 mètres).
- Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal. Celui-ci ne devra pas nuire à la visibilité du piéton.
- Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux parkings couverts de plus de 1000 m² (pare-vues, pare-soleil, ombrières…) disposées en surplomb de places de stationnement.

➡ Ces règles s'inscrivent dans l'objectif général de renforcer les dispositions de préservation environnementale, dans un cadre très urbanisé.
La présente modification introduit notamment un pourcentage de pleine-terre pour l'ensemble de la zone d'activités, fixée à minimum 60% des 25% des espaces végétalisés exigés, soit environ 15% de la superficie totale de l'unité foncière. Aux Ulis, il s'agit d'une augmentation de près de 5pts.

ARTICLE UId 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés (géothermie, réseau de chaleur urbain du SIOM notamment).

La réduction des besoins énergétiques des constructions est encadrée par la réglementation thermique nationale en vigueur. Cette dernière réglementation intègre les principes de la construction bioclimatique et permet sa valorisation aussi bien pour diminuer les besoins de chauffage que pour assurer un meilleur confort d'été.

(…)

Rappel : Les nouvelles constructions, extensions de construction existantes ou rénovations lourdes de construction existante, devront intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, selon les modalités fixées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, les parcs de stationnement couverts accessibles au public supérieurs 500 m² d'emprise au sol, devront intégrer :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables sur 50% de totalité de leur surface,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité sur 50% de totalité de leur surface.

➡ Il s'agit ici d'encourager la construction de bâtiments énergétiquement sobres, avec des matériaux de grande qualité et durables.
Les types de constructions implantées sur la ZAE sont également propices, de par leur forme, la nature de l'activité et les faibles nuisances qu'ils peuvent générer sur l'humain, à l'installation de dispositifs de création d'énergies renouvelables. Le présent projet de règlement impose donc d'intégrer ces dispositifs aux constructions et espaces de stationnement, dans la mesure du possible.

d. Création d'une zone UF

Synthèse des principales règles de la zone UF :

Justification

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, SAUF PRÉCISÉES À L'ARTICLE UI2

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces :
  - toute nouvelle construction ou installation
  - le changement de destination vers la destination commerce
- Les exploitations agricoles et forestières : toute nouvelle construction ou installation
- L'industrie : toute nouvelle construction ou installation
- L'entrepôt : toute nouvelle construction ou installation
- L'artisanat : toute nouvelle construction ou installation
- L'hébergement hôtelier : toute nouvelle construction ou installation
- Les bureaux : toute nouvelle construction ou installation
- Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire un danger ou des nuisances.
- Les dépôts de toute nature.
- Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire.
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- Sous réserve des conditions particulières suivantes :
  - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des équipements existants ou à créer dans la zone.
  - Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés, ou qu'ils répondent à des enjeux paysager ou des contraintes techniques
  - Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés par des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Sous réserve que les mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous soient pris en compte :
  - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres : (…)
  - Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux » : (…)
  - Zones soumises au bruit des Aéronefs : (…)
  - Zones soumises aux risques d'inondations – PPRI de l'Yvette : (…)

➡ L'objectif est d'encadrer les zones UF du règlement, pour n'autoriser que les équipements publics prévus par la municipalité. Seuls sont autorisées les constructions et/ou installations permettant le bon fonctionnement des équipements.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent soit :

- Dans le respect des bandes d'implantation et des marges de recul obligatoire inscrites aux documents graphiques.
- En l'absence de marge de recul ou de bande d'implantation inscrite aux documents graphiques, avec un retrait de minimum 1 mètre des voies et emprises publiques.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.), aux installations liées à la couverture des espaces de stationnement vélos, aux bâtiments, installation techniques liés au fonctionnement de l'activité, ni aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Ceux-ci pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1 m comptée à partir de l'alignement.

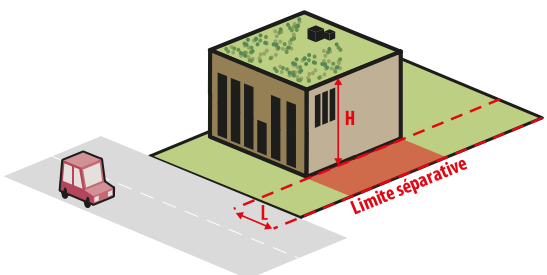
➡ Afin de conserver la cohérence avec les implantations bâties existantes, les marges de reculement précédemment inscrites au plan de zonage sont conservées.
La règle de retrait est souple afin de ne pas contraindre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et général.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance de celui-ci est égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (L = H/2).

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.), aux installations liées à la couverture des espaces de stationnement vélos, aux bâtiments, installation techniques liés au fonctionnement de l'activité ni aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Ceux-ci pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1 m comptée à partir de l'alignement.

➡ La règle de retrait est souple afin de ne pas contraindre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et général.
Il s'agit d'une règle de proportion visant à préserver une transition paysagère et de biodiversité avec les espaces boisés alentours.



ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

➡

Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions sur une même propriété, afin de garantir l'implantation des constructions de la manière la plus optimale possible pour le bon fonctionnement du lieu (notamment s'il s'agit d'équipements).

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de l'unité foncière.

➡

Les règlements des zones couvrant actuellement le secteur de Courtabœuf aux Ulis ne réglementaient pas l'emprise au sol des constructions et autorisaient ainsi une imperméabilisation quasi-totale des parcelles d'équipement. Le présent projet de règlement fixe une emprise au sol afin de répondre aux objectifs de protection des sols, de lutte contre le ruissellement, de lutte contre les ilots de chaleur urbains et de nature en ville fixés par le Schéma Directeur de Courtabœuf ainsi que par les documents supracommunaux que sont le SDRIF et le SAGE.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la hauteur totale jusqu'au faitage ou à l'acrotère, à l'exception des antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions, mesurée en tous point de la construction et par rapport au terrain naturel.

La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 15 mètres.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc).

➡

Le Schéma Directeur de Courtabœuf a pour double objectif de parvenir à densifier le parc d'activités existant, tout en préservant au maximum les espaces libres voire en les renaturant. La règle de hauteur proposée par le projet de modification porte à plus du double la hauteur actuellement en vigueur sur les zones UL du PLU des Ulis. Cette augmentation de la hauteur maximale autorisée permet une densification en hauteur plutôt qu'un étalement des constructions sur les espaces libres.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(…)

LES FACADES

(…)

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement,
- Les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent.

Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble. Les couleurs criardes sont interdites au profit des teintes plus naturelles (pierre, gris clair, bois, etc).

Les matériaux d'aspect bardage métallique, tôle ondulée ou nervurée ne pourront être utilisés sur les façades donnant sur le domaine public, ou sous réserve d'apporter au bâtiment une qualité architecturale démontrée.

Le long de l'autoroute A10, les façades des constructions visibles depuis l'autoroute devront être particulièrement soignées.

LES EXTENSIONS

Les extensions doivent présenter entre elles et avec la construction principale une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures, les revêtements de façades et doivent s'inscrire dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

LES TOITURES

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment, et papier goudronné sont interdites.

(…)

➡

Le règlement est relativement souple en matière d'aspect extérieur des bâtiments, pour ne pas trop contraindre l'implantation des équipements. Un soin particulier est toutefois demandé en matière d'aspect des façades et des toitures, afin de conserver une esthétique d'ensemble et de s'inscrire dans le paysage du secteur.

LES CLOTURES

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Hauteur maximum : 2 mètres,
- Elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur.

Les clôtures sur rue sont ajourées et/ou constituées d'une haie vive reprenant diverses essences adaptées.

Les matériaux barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les éléments en béton ou fibro-ciment sont interdits. Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.

Des clôtures permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont requises afin de favoriser les continuités écologiques.

Toutefois, ces dispositions peuvent être adaptées en cas d'implantation d'activités nécessitant un haut niveau de sécurité et à condition que cela soit dument justifié.

BATIMENTS, ELEMENTS TECHNIQUES ET ENSEIGNES

(…)

- Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLU, l'installation de panneaux solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux ombrières photovoltaïques disposées en surplomb de places de stationnement ou espace végétalisé en toiture terrasse.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Un traitement architectural soigné des façades des constructions (teintes naturelles, éléments architecturaux fondus dans le paysage environnant, végétalisation, etc.) est attendu en limite des franges de la zone d'activités, particulièrement les franges forestières et agricoles.

Un des objectifs de cette modification est de reverdir la zone d'activités de Courtabœuf, et de favoriser au maximum la biodiversité locale. Les règles imposées relatives aux clôtures vont dans ce sens : la présence de végétaux limites séparatives ou limites sur rue permettra des continuités vertes au sein de la zone, tout comme une obligation de permettre le passage de la petite faune confortera la biodiversité locale.

Le paysage entend également être préservé à travers les règles d'aspect édictées pour l'implantation de panneaux photovoltaïques.

Une attention particulière est exigée en limite d'OAP, afin de minimiser l'impact visuel des constructions.

3. Règlement

ARTICLE UF 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

MODALITÉS DE REALISATION

(…)

Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).

1. Limitation de l'imperméabilisation du sol liée au stationnement

50% au moins des emplacements de stationnement seront créés dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture).

2. Equipement électrique des places de stationnement

Rappel : Les constructions et installations neuves équipés d'un parc de stationnement devront prévoir que ce parc de stationnement soit alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans le respect des normes applicables.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le nombre de places de stationnement automobile doit être défini en fonction la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

(…)

3. Stationnement des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Pour les vélos

Rappel : Le stationnement des vélos devra être conforme à la législation en vigueur relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes : (…)

Les règles de stationnement proposées dans le cadre de la présente modification s'inscrivent dans la logique d'éviter au maximum l'artificialisation des sols et de favoriser les modes de circulations alternatifs à la voiture. Le secteur de Courtabœuf étant encore très dépendant de l'automobile, ainsi que des poids-lourds indispensable au fonctionnement de nombreuses activités, les règles ci-contre ont aussi pour but d'améliorer l'usage des véhicules motorisés.

La règle de stationnement automobile vise à ne pas contraindre l'implantation d'équipements publics, et à veiller à prévoir le nombre de places de stationnement nécessaire selon l'activité et les ambitions d'accueil de public prévues.

Les règles de stationnement des vélos visent à inciter, dans la mesure du possible, l'usage du vélo dans des conditions sécurisées. Les normes de stationnement proposées tiennent compte des dernières évolutions législatives.

ARTICLE UF 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE VEGETALISER

1. Dispositions générales

Tout espace non construit ou non aménagé devra être végétalisé.

En plus des espaces végétalisés à créer en application des dispositions au paragraphe « 2. Obligation en matière de création d'espaces végétalisés », 50 % des marges de reculement par rapport aux voies sera planté et inaccessible aux véhicules.

Tout ou partie des toitures plates non affectées au stationnement des véhicules comportera un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, selon les modalités fixées le Code de la construction et de l'habitation. (…)

2. Obligations en matière de création d'espaces végétalisés

Une superficie équivalente à au moins **25% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins 60% en espaces de pleine terre**. (…)

OBLIGATION DE PLANTER

(…)

Les projets sur les terrains situées en limite du Parc devront s'accompagner d'aménagements paysagers et plantés afin de contribuer à la préservation des franges tel que repérées dans l'OAP générale.

- En limite d'espaces boisés : des végétaux caractéristiques des lisières forestières devront être plantés pour marquer la transition avec le milieu forestier limitrophe.
- En limite d'espaces agricoles : une haie bocagère devra être plantée afin de marquer la transition avec les espaces agricoles avoisinants.

(…)

AMENAGEMENT PAYSAGER DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement en façade sur rue sont interdits, sauf impossibilité par exemple pour les livraisons. (…)

Les espaces de stationnement extérieurs pour véhicules légers sont perméables. A ce titre, ils comportent des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les zones de stationnement extérieures doivent être plantées de la façon suivante :

- Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement soit toutes les deux places en cas de stationnement longitudinal (distance équivalente à environ 10 mètres).
- Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal. Celui-ci ne devra pas nuire à la visibilité du piéton.
- Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux parkings couverts de plus de 1000 m² (pare-vues, pare-soleil, ombrières…) disposées en surplomb de places de stationnement.

➡ Ces règles s'inscrivent dans l'objectif général de renforcer les dispositions de préservation environnementale, dans un cadre très urbanisé.
La présente modification introduit notamment un pourcentage de pleine-terre pour l'ensemble de la zone d'activités, fixée à minimum 60% des 25% des espaces végétalisés exigés, soit environ 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

ARTICLE UF 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés (géothermie, réseau de chaleur urbain du SIOM notamment).

La réduction des besoins énergétiques des constructions est encadrée par la réglementation thermique nationale en vigueur. Cette dernière réglementation intègre les principes de la construction bioclimatique et permet sa valorisation aussi bien pour diminuer les besoins de chauffage que pour assurer un meilleur confort d'été.

(…)

Rappel : Les nouvelles constructions, extensions de construction existantes ou rénovations lourdes de construction existante, devront intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, selon les modalités fixées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.

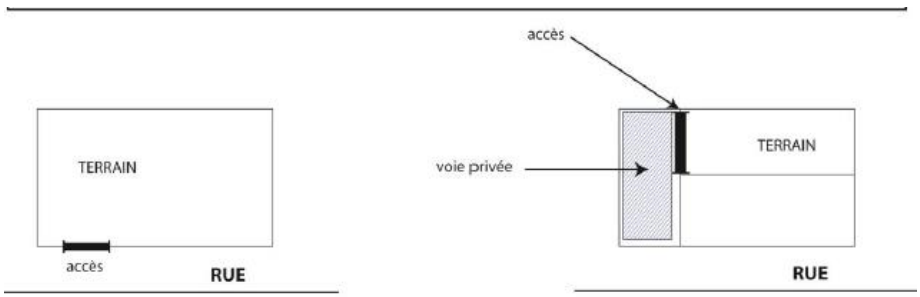
Les parcs de stationnement devront intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à leur ombrage sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si ces parcs comportent des ombrières, celles-ci doivent intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

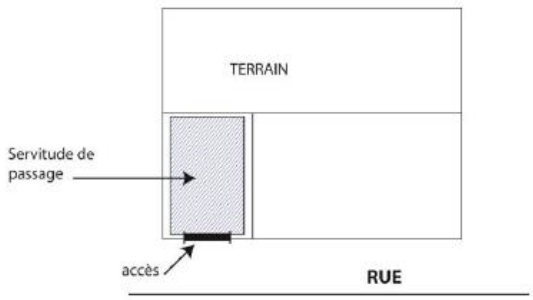
➡ Il s'agit ici d'encourager la construction de bâtiments sobres énergétiquement, de qualité de matériaux importante et durables.
Les équipements publics étant propices à l'installation de dispositifs de création d'énergies renouvelables, le présent projet de règlement impose donc d'intégrer ces dispositifs aux constructions et espaces de stationnement, dans la mesure du possible.

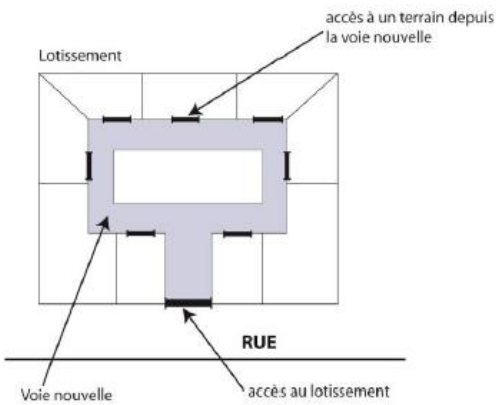
e. Ajout d'un lexique au règlement et ajout de trois définitions

Définition – Accès et voie nouvelle :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert. La voie nouvelle est une emprise publique ou privée qui permet de desservir plusieurs propriétés distinctes.







Définition – Centre de données ou *data center* :

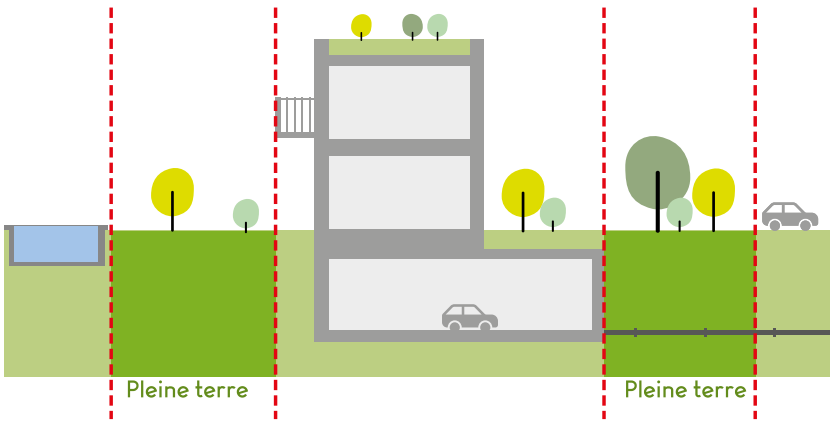
Toute construction, infrastructure ou un groupe d'infrastructures servant à héberger, à connecter et à exploiter des systèmes et des serveurs informatiques et du matériel connexe pour le stockage, le traitement ou la distribution de données, ainsi que pour les activités qui y sont directement liées..

Définition - Espace de pleine terre :

Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.
Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine…).
N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les piscines
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.
- les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons, débords de toitures etc.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations…) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être pas de le qualifiée de pleine terre.



Définition - Espace végétalisé :

Les espaces végétalisés sont les espaces libres de toute construction ou de voies, ayant des qualités paysagères et plantées et assurant un rôle de percolation des eaux de surfaces.

Justification

L'ajout de définitions permet une meilleure compréhension, et *in fine* application, des règles présentes au sein du règlement.
La définition du « data center » entre dans le cadre légal lié à l'article R.151-33 du CU visant à conditionner l'implantation d'un type d'activités préalablement défini.

4. Annexes

Ajout du Règlement d'Assainissement de la CPS en annexes sanitaires

Justification

Le Règlement d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay est le règlement d'assainissement en vigueur. Son ajout au sein des annexes sanitaires du PLU permet un accès facilité à ses dispositions pour les porteurs de projet.