

Département de l'Essonne (91)

COMMUNE DE  
**LES ULIS**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**Arrêt du projet**

**2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du **21 Septembre 2016**

Le Maire :

|  |          |
|--|----------|
| <b>PREAMBULE.....</b>  | <b>2</b> |
| <b>LES ORIENTATIONS GENERALES .....</b>  | <b>3</b> |
| <b>AXE 1 : L'ACCESSIBILITE COMME MOTEUR DU RENFORCEMENT DE<br/>L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE.....</b>   | <b>3</b> |
| 1. <i>Désenclaver le territoire ulissien et apaiser les flux de circulation .....</i>  | 3        |
| 2. <i>Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les<br/>déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins .....</i> | 3        |
| 3. <i>Renforcer l'attractivité économique du territoire.....</i>   | 4        |
| <b>AXE 2 : FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE ET ORGANISER<br/>LE PARCOURS RESIDENTIEL EN CONSEQUENCE .....</b>  | <b>6</b> |
| 1. <i>Offrir un véritable parcours résidentiel pour le maintien de toutes les générations sur la commune... </i>   | 6        |
| 2. <i>Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante .....</i>  | 6        |
| 3. <i>Maintenir et développer l'offre en équipements adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants<br/>et des travailleurs .....</i>   | 6        |
| 4. <i>Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains .....</i>  | 6        |
| <b>AXE 3 : PRESERVER ET VALORISER LES COMPOSANTES DU CADRE DE VIE DES<br/>ULIS.....</b>  | <b>8</b> |
| 1. <i>Affirmer des pôles de centralité.....</i>  | 8        |
| 2. <i>Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager des Ulis .....</i>   | 8        |
| 3. <i>Revaloriser le patrimoine bâti en préservant ses qualités et son identité .....</i>  | 8        |
| 4. <i>Permettre une bonne intégration des nouveaux projets dans le tissu existant en lien avec les<br/>caractères identitaires des Ulis.....</i>   | 8        |
| 5. <i>Prévenir les risques et les nuisances terrestres et aériennes .....</i>  | 9        |

## Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU), institué par la loi "Solidarité et Renouvellement Urbains" (dite loi S.R.U. du 13 décembre 2000). Il expose le projet d'urbanisme de la commune.

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et ses documents graphiques ainsi que les orientations d'aménagement et de programmation (qui eux sont opposables), doivent être cohérents avec lui.

Le PADD expose la volonté municipale d'aménagement et d'urbanisme s'efforçant d'apporter des réponses aux problèmes soulevés dans le diagnostic stratégique. Ce document doit permettre de comprendre le projet communal à l'horizon 2030, c'est-à-dire pour les 15 années à venir.

Le projet d'aménagement de la Commune des Ulis s'inscrit dans l'esprit de la loi SRU qui promeut une stratégie durable de développement prenant en compte :

- le souci d'équilibre entre développement et préservation des espaces naturels et agricoles par une ouverture restreinte et mesurée des nouvelles zones à urbaniser,
- l'objectif de mixité sociale, le maintien de la population et le renforcement de la structure urbaine et économique,
- le souci d'une utilisation économe et durable des espaces et d'une maîtrise des besoins en déplacements.

Ces orientations sont complétées par celles définies par les lois du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement et du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et qui visent notamment à :

- lutter contre la régression des surfaces agricoles avec des objectifs chiffrés en la matière,
- lutter contre l'étalement urbain et les déperditions d'énergie, préserver et restaurer les continuités écologiques,
- permettre les travaux d'amélioration énergétique, lier densité et transports en commun.

Le projet urbain de la Commune des Ulis repose sur trois grandes volontés :

- la volonté de maîtriser et organiser le développement urbain par une croissance démographique modérée ;
- la volonté de poursuivre les efforts engagés pour la valorisation du cadre de vie des habitants et de l'image du territoire ;
- La volonté de consolider et de renforcer les facteurs d'attractivité du territoire des Ulis pour assurer l'essor de la ville dans les années à venir en termes de dynamisme résidentiel, économique et de qualité de l'environnement.

## Les orientations générales

Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables de la commune des Ulis s'appuient sur les grands axes d'actions stratégiques qui découlent de l'analyse des enjeux suivants :

### AXE 1 : 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.

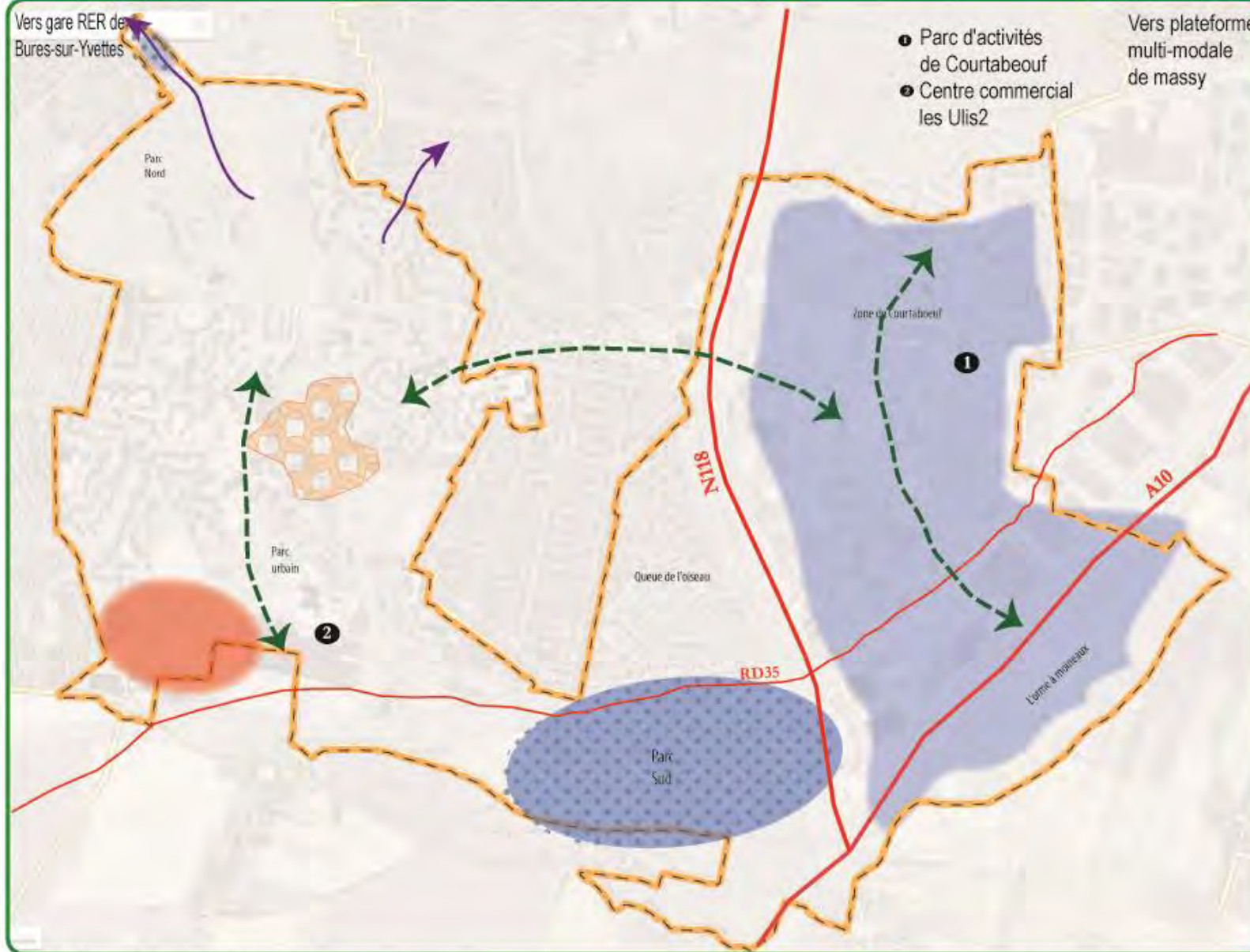
- Articuler urbanisation et réseau de transport collectif dans le double objectif d'optimiser l'espace (densification) et de permettre une transition plus aisée de l'automobile vers les transports collectifs dans les trajets quotidiens.
- Développer de nouveaux itinéraires sur des thèmes liés au paysage 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 :
  - o 25 ha pour 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.



## AXE 1 : L'ACCESSIBILITÉ COMME MOTEUR DU RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE



### 1- Désenclaver le territoire Ulissien et apaiser les flux de circulation

- Favoriser la limitation, voire la suppression des voies en impasse. Faciliter les liaisons sur le territoire et vers avec les territoires voisins (Bures-sur-Yvette et Orsay)
- Optimiser le stationnement en centre-ville
- Constituer une véritable gare routière sur la partie Ouest du territoire en lien avec le projet de création d'un TC

### 2-Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun

- Aménager des liaisons piétonnes 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, sur le parc d'activités de Courtaboeuf et les liaisons entre l'Ouest et l'Est du territoire Ulissien

### 3- Renforcer l'attractivité économique du territoire

- Permettre un renouvellement des constructions, un renforcement de l'offre de services et le développement de la zone d'activités de Courtaboeuf.

- Proposer des scénarios d'aménagement sur des terrains stratégiques qui pourraient accueillir de nouvelles activités économiques (parking à proximité de la gare de Bures-sur-Yvette, situé à l'extrémité Nord du territoire ou le secteur du parc Sud)

## **AXE 2 : 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'accès 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**

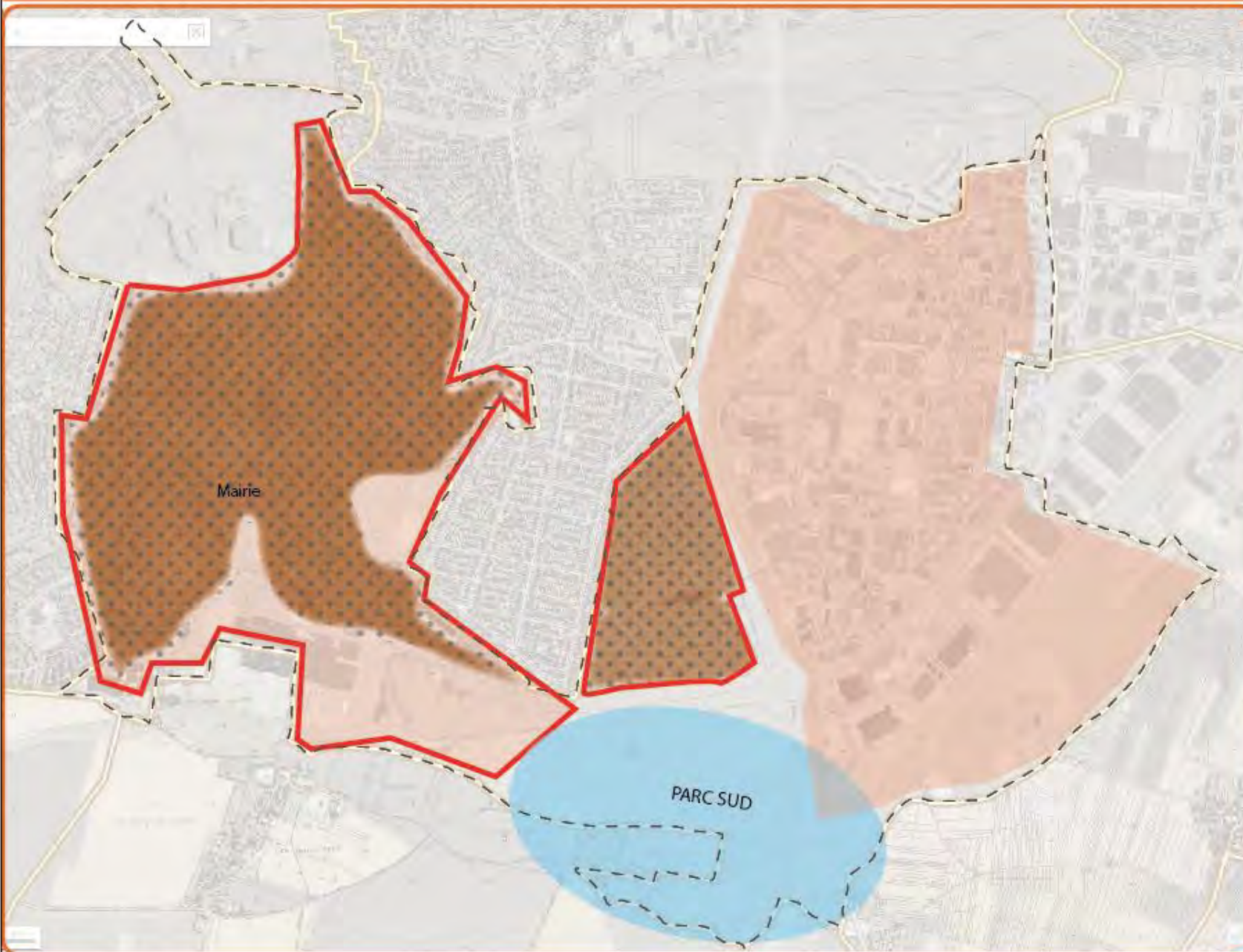
- Adapter la capacité d'accueil des équipements à l'objectif démographique de 26 500 habitants environ en 2030.
- Mener des réflexions sur les terrains du Parc Sud et permettre l'accueil d'activités économiques, logements, d'équipement sportif, culturel ou de loisirs en lien avec l'objectif d'augmentation 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.




## AXE2 : FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE ET GÉNÉRATIONNELLE ET ORGANISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL EN CONSÉQUENCE




### 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'accès à la propriété, le logement intermédiaire afin de favoriser une mixité sociale sur le territoire.


### 2- Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante pour répondre aux besoins liés à un accroissement démographique

-  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

-  Mener des réflexions sur les terrains du Parc Sud et permettre l'urbanisation de la zone.

### 4- Privilégier le développement d'un habitat économe en énergie

-  Privilégier le développement d'un habitat plus économe en énergie en orientant le choix de développement urbain vers une certaine maîtrise énergétique (orientation optimale, forme urbaine à privilégier, ...)



## **AXE 3 : 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 et le développement économique.
- 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 intégreront 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.

## AXE 3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES COMPOSANTES DU CADRE DE VIE DES ULIS



### 1- Affirmer des pôles de centralité

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.

Maintenir et conforter les commerces du centre-ville et favoriser l'implantation des commerces en pied d'immeuble.

### 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 le développement économique

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 de 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

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.

### 4. Permettre une bonne intégration des nouveaux projets dans le tissu existant en lien avec les caractères identitaires des Ulis

Repenser l'insertion dans le tissu existant du centre commercial Ulis 2

### 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 aux abords des lignes très haute tension qui génèrent des nuisances électromagnétiques