

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Présentation

+ Enjeux

QU'EST-CE QUE LE PLU ET POURQUOI LE RÉVISER ?

Le PLU est un document qui fixe les règles de construction et d'occupation des sols. Il permet l'instruction des permis de démolir ou de construire, des déclarations préalables de travaux...

Des évolutions législatives nécessitent la révision du PLU (Grenelle 2009 et 2010, ALUR 2014...).

Ce document s'inscrit également dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Le PLU : c'est une vision de la ville d'ici 2030. Il détermine les évolutions sur la commune dans des domaines multiples comme les espaces publics, l'habitat, les espaces naturels, les déplacements, les activités économiques.

+ QUE CONTIENT LE PLAN LOCAL D'URBANISME ?

- **RAPPORT DE PRÉSENTATION**
Il expose le diagnostic et justifie les choix qui ont guidé l'élaboration des documents du PLU.
- **PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)**
Il définit le projet urbain de la ville avec les grandes orientations en matière de développement et d'aménagement (mise en valeur du patrimoine bâti et naturel, cadre de vie, déplacements...).
- **ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**
Elles encadrent l'aménagement, soit sur des secteurs précis, soit sur des thématiques particulières.
- **RÈGLEMENT**
Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones urbanisées et non urbanisables.
- **SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE**
Ce sont les limitations administratives de la propriété privée et du droit du sol.
- **ANNEXES**
Elles comprennent des documents et informations diverses en matière d'assainissement, d'archéologie...

+ LES OBJECTIFS DE CETTE RÉVISION

- **Préserver le cadre de vie** des Ulissiens.
- **Désenclaver la ville** en obtenant l'ouverture des voies en impasse entre Les Ulis et les villes mitoyennes.
- **Faciliter la mobilité** en tenant compte de l'ensemble des modes et usages de déplacements.
- **Assurer le développement économique et la création d'emplois** en lien avec le projet d'urbanisation du Plateau de Saclay.
- **Maintenir et développer les commerces et services de proximité.**
- **Encourager l'installation d'entreprises artisanales dans la ville.**
- **Renforcer l'attractivité du Parc de Courtaboeuf.**
- **Encourager le commerce local** existant en étudiant les possibilités de renouvellement urbain.
- **Favoriser la mixité des fonctions et la mixité sociale** au travers d'une évolution des différents secteurs du territoire.
- **Encadrer la croissance démographique** tout en participant à l'effort de construction de logements en Ile-de-France.
- **Être en conformité avec les évolutions du contexte législatif et des documents supra-communaux.**
- **Mener des réflexions sur les programmes d'économies d'énergie** avec les bailleurs.
- **Réfléchir au devenir du Parc Sud.**

+ LA CONCERTATION

Pour associer les habitants à la révision du PLU, la commune :

- **Organise des réunions publiques.**
- **Met à disposition un registre et les documents de l'étude au fur et à mesure de leur avancement**, consultables au local de la Démocratie Locale.
- **Publie des articles réguliers** sur www.lesulis.fr et dans le journal ULIS MAG.
- **Propose des expositions sur le projet, les études et l'avancement de la procédure.**

+ LA CHRONOLOGIE

DURÉE APPROXIMATIVE : 26 MOIS



LES ÉTAPES DU PLU

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

➤ Diagnostic

+ Les enjeux



LA RÉVISION DU PLU VA PERMETTRE DE :

- **Repenser la ville**
Accompagner le réaménagement des commerces et logements en centre-ville.
- **Diversifier l'habitat**
Encadrer le développement urbain et promouvoir la diversification du parc de logements
- **Développer des aménagements urbains**
Renforcer le patrimoine écologique, promouvoir des activités de loisirs, ou encore favoriser la circulation dédiée aux modes doux.
- **Préserver le cadre de vie**
Limiter les possibilités de constructions d'habitats aux abords des infrastructures de transports routiers qui génèrent des nuisances sonores et atmosphériques (RN118, A10). Interdire les constructions à destination d'habitats, d'équipements scolaires aux abords des lignes à très haute tension qui génèrent des nuisances électromagnétiques.

Les Ulis, une ville à la campagne

+ UN PATRIMOINE NATUREL AVANTAGEUX

- **Un ensemble important d'espaces verts**
Plus de 40 m² d'espaces naturels par habitant et diversifiés comme des plaines de sport, des espaces de jeux ou encore des jardins pavillonnaires...
- **Des trames boisées et herbacées**
Elles prolongent les espaces agricoles situés au sud de la commune et le bois du cimetière d'Orsay, au nord.
- **Un aménagement de l'espace public**
De nombreux îlots végétalisés ou espaces publics sont aménagés sur la commune. Ils présentent des qualités paysagères et écologiques participant à la qualité de vie des habitants et à l'identité communale.



+ UN TISSU URBAIN DIVERSIFIÉ



- **Des espaces urbanisés**
Séparés en de multiples résidences, les espaces urbanisés représentent près de 80% du territoire de la commune.
- **Des bâtiments identifiables**
Des sites historiques tels que les Fermes du Grand Vivier et de Courtaboeuf, ou remarquables comme le Donjon.
- **Une trame urbaine diversifiée**
 - À l'ouest : très dense et résidentielle, avec une prédominance d'habitat collectif groupé. Le centre-ville, moins dense, fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine.
 - À l'est : le Parc de Courtaboeuf, un parc d'activités de dimension internationale. Un secteur pavillonnaire isolé : le quartier de la « Queue d'oiseau » (Ormeraie 1, Ormeraie 2, Fontaines, l'Ermitage)..

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

> Diagnostic

+ Les enjeux

LA RÉVISION DU PLU VA PERMETTRE DE :

- **Poursuivre les travaux de restructuration des voies**
Fluidifier la circulation automobile et redonner l'espace de la rue aux piétons et aux cycles.
- **Améliorer et sécuriser les franchissements des infrastructures routières pour les usagers des modes doux**
Favoriser l'accessibilité à l'ensemble de la commune, afin d'atténuer les coupures urbaines entre l'est et l'ouest du territoire (RD35, RD118, échangeur de la Folie Bessin...).
- **Aménagement urbain et renforcement du service public**
Permettre un renouvellement des constructions ainsi que l'ajout de services publics sur le Parc d'activités de Courtabœuf.
- **Proposer des projets d'aménagements stratégiques**
Sur les terrains de la commune, étudier les aménagements possibles (secteur Parc sud, parking proche de la gare de Bures-sur-Yvette...).

Les Ulis, une situation privilégiée

+ Une bonne desserte à compléter

- **Une situation privilégiée**

Situé à proximité d'un secteur à haut niveau d'équipements : le Plateau de Saclay, des établissements d'enseignement supérieur et des entreprises de hautes technologies.

- **Des axes routiers importants**

L'autoroute A10 et la RN118 passent par le territoire communal et assurent des échanges entre Paris et la Province, mais aussi d'importantes liaisons est/ouest.

Quatre échangeurs permettent l'accès à la commune :

- le « Ring des Ulis » (échangeur de la Folie Bessin) qui raccorde la ville à la RN118,
- la RN118, à Orsay, permettant d'accéder au nord des Ulis par l'intermédiaire de la RN188 au réseau structurant départemental (RD118 et 35) ainsi qu'à la RN446,
- Courtabœuf qui dessert le pôle industriel à partir de l'A10,
- Mondétour qui raccorde la voie express à la RD218 desservant le Parc de Courtabœuf à la rue de la Ferme, à Orsay et à la RN446.

- **Un réseau de transports diversifiés**

Une proximité avec 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.



+ Une croissance démographique renaissante

- **Une très forte densité humaine**

La plus forte du territoire de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay : 4784,4 habitants/km² en 2012 et l'une des plus importantes du département de l'Essonne.

- **Une démographie fluctuante**

Un déclin démographique sur la période 1982-2011, mais une hausse de la population depuis 2012. On observe une tendance au vieillissement de la population ulissienne avec une forte augmentation de la part des 60 ans et plus depuis 1999.

- **Une population jeune**

Avec près de la moitié de la population ayant moins de 30 ans, la ville des Ulis reste plus jeune en moyenne que celle des territoires de comparaison (Département et Région).

+ Un parc de logements à diversifier

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

- Une majorité d'appartements sur le territoire (91,7 % en 2012).
- Une proportion de logements par taille relativement stable depuis 1999 avec une offre importante de logements composée de 3 ou 4 pièces.

+ Un pôle d'emplois d'envergure régionale

- **Deux grands pôles commercial et économique**

- Le centre commercial Ulis 2.
- Le Parc d'activités de Courtabœuf : un centre d'envergure internationale qui accueille des entreprises spécialisées dans les hautes technologies et pourvoyeuses d'emplois qualifiés.

- **Un taux de population active en augmentation**

On observe un taux d'activité pour les 15 ans et plus de 64,5%. Cependant, ces dernières années, on constate une diminution du nombre d'emplois sur la commune (21 017 en 1999 contre 18 342 en 2012). Un taux de chômage en hausse (9,6%), supérieur à la moyenne des communes de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay.

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

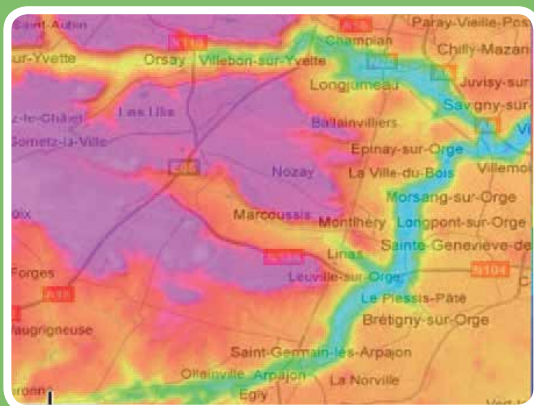
➤ Diagnostic

+ ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



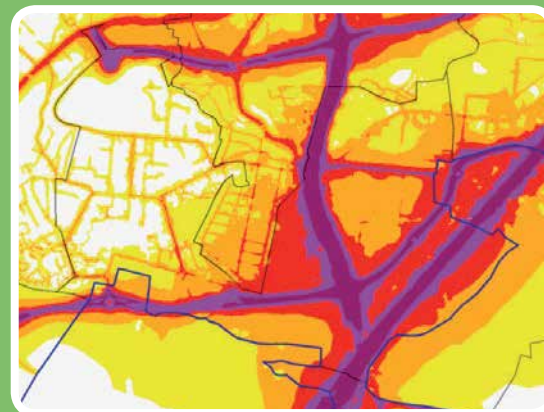
Des continuités écologiques au nord du territoire, à proximité du Parc nord

Un territoire qui s'inscrit sur un plateau culminant à des altitudes de 163 m au nord-est et 150m au sud-ouest entre les vallées de l'Yvette au nord et de la Salmouille au sud



À proximité : un Parc Naturel Régional classé (le PNR de la « Haute Vallée de Chevreuse ») limitrophe de la commune

+ LES CONTRAINTES



Des infrastructures de transports routiers passant par la commune, générant des nuisances sonores et atmosphériques

Des lignes à très haute tension sur le sud du territoire générant des nuisances électromagnétiques



Une ville dense : 80% du territoire de la commune sont urbanisés. Une forte demande en logements