

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 le PLU en date du 18 mai 2017

Le Maire :

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 culturels	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 possibilités 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 de plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 25 avril 2003 (modifié en 2006 et 2009 et révisé en 2012 et 2013) par délibération du 24 septembre 2014, afin de répondre 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 Courtaboeuf,
- 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).

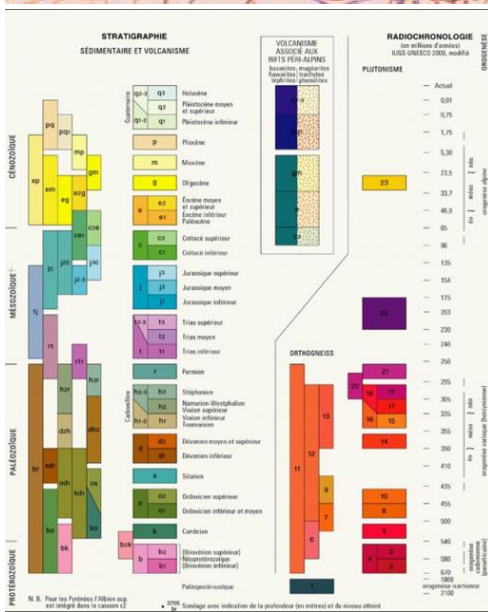
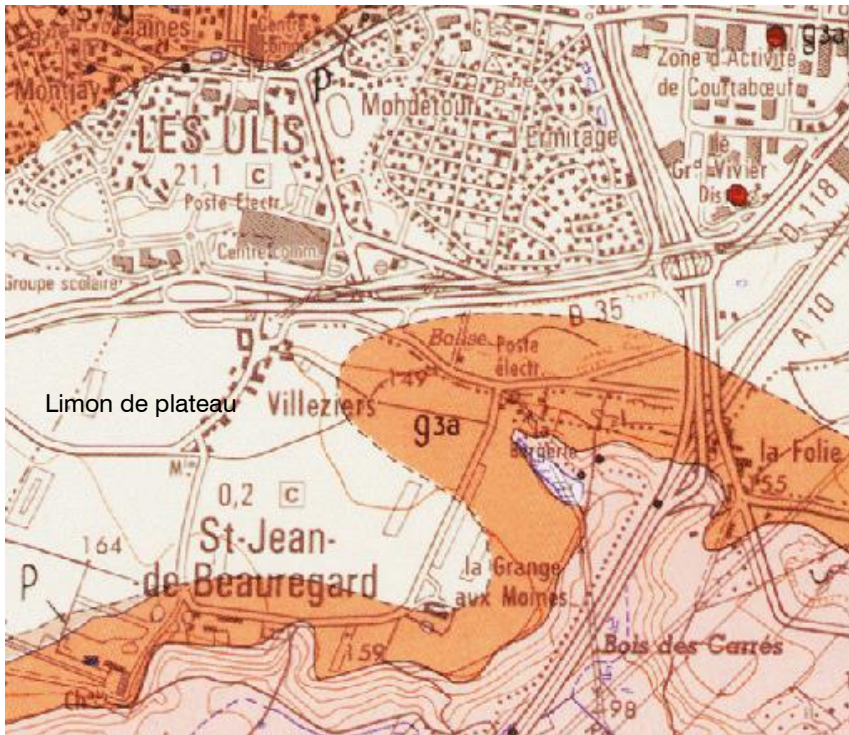
Le PLU, document d'urbanisme opposable aux tiers, est établi dans une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Tout au long de son élaboration, le PLU trouvera son fondement juridique dans les dispositions de l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

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.

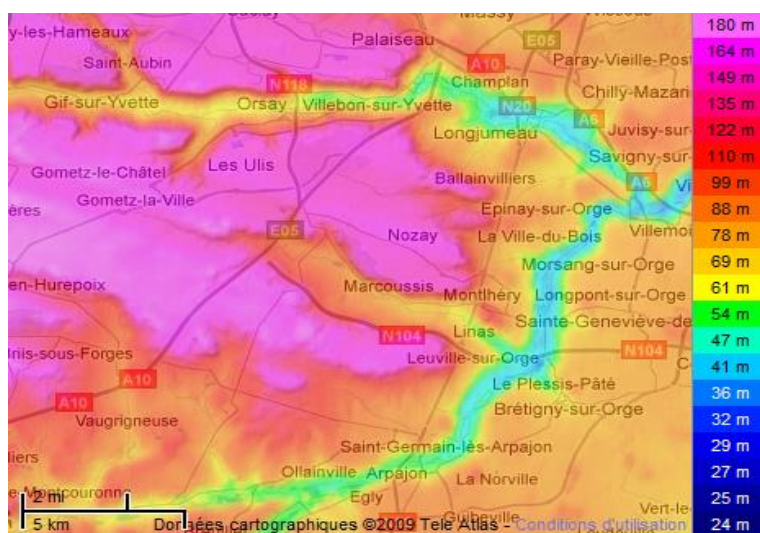
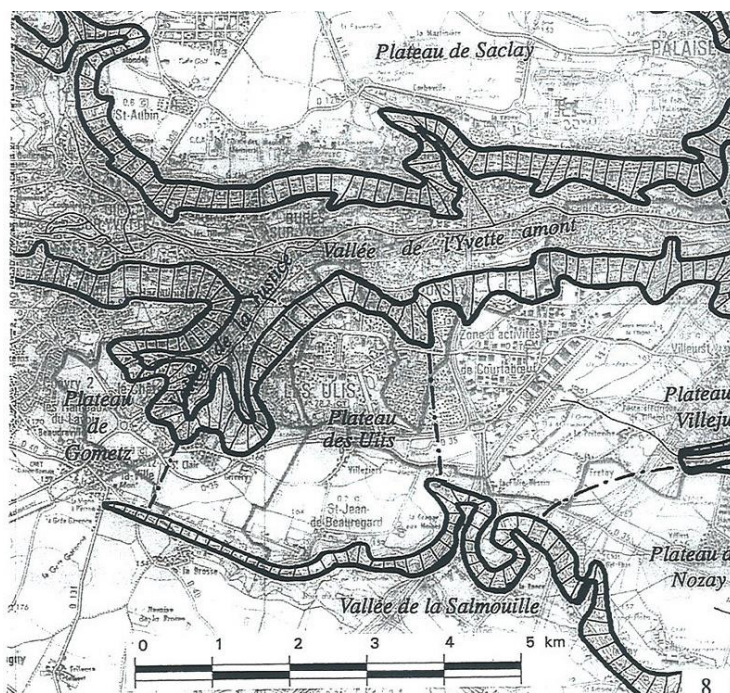
Ces argiles sont sous-tendues par des **Sables de Fontainebleau**, constituant une masse imposante de plus de 50m. Ils sont visibles au niveau du bassin de rétention et localement associés à des blocs de grès, présents sur les bords de l'étang.

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

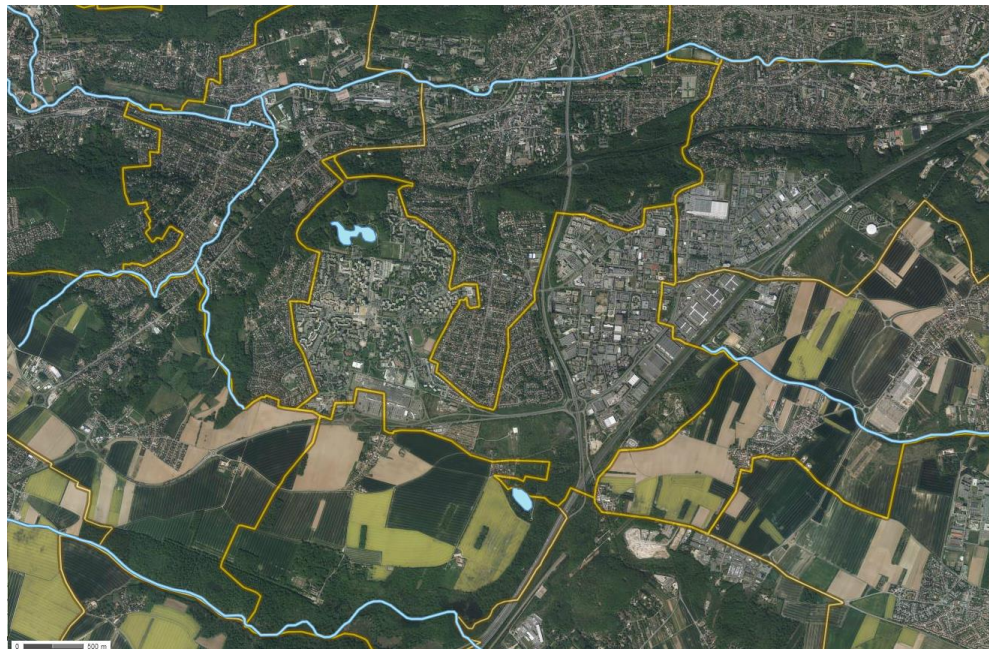
On rencontre aussi, sur les bordures Nord et Sud du plateau, des sables granitiques dit « de Lozère » amassés par les vents. Enfin, entre la couche des sables de Fontainebleau et l'argile à meulière, des bancs de grès affleurent sur les versants, parfois sous forme de gros blocs éboulés.

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 Courtaboeuf. 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

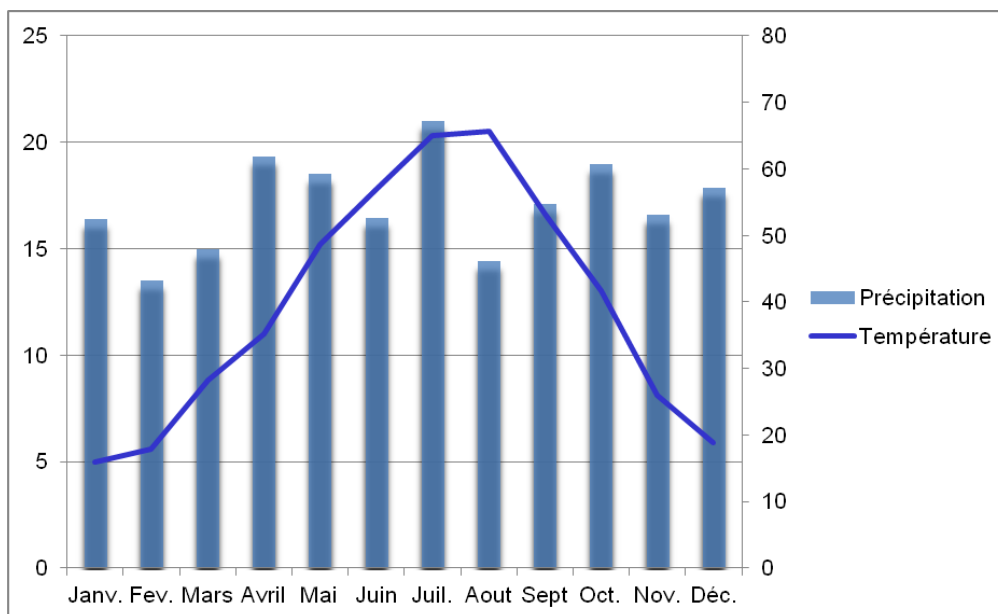
Le climat des Ulis est celui de la région parisienne, à savoir un climat océanique dégradé.

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

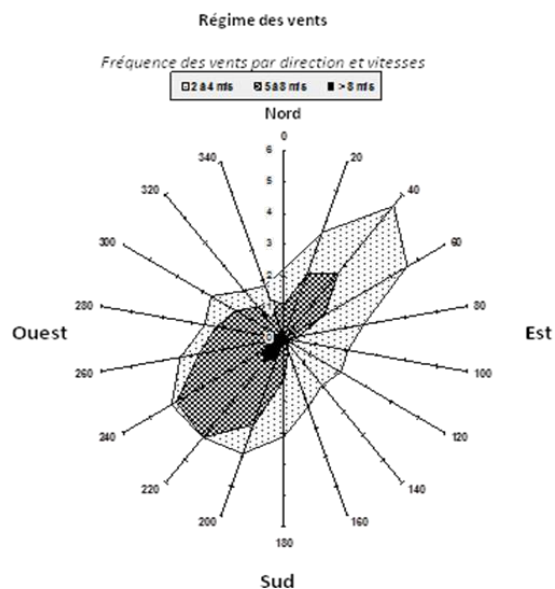
La moyenne annuelle des températures est de 11° 2 et le nombre de jours de gelée est relativement faible (température égale ou inférieure à 0° : 41 jours).



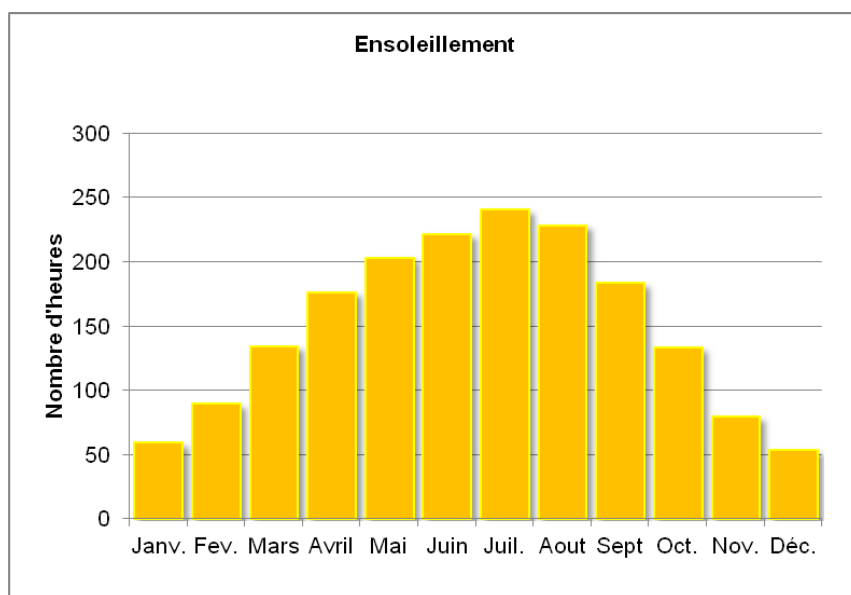
Vents

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 d'insolation	totale 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.

1.2. 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 réaliser 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 informer 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.

2.3. 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 carbone¹ 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.

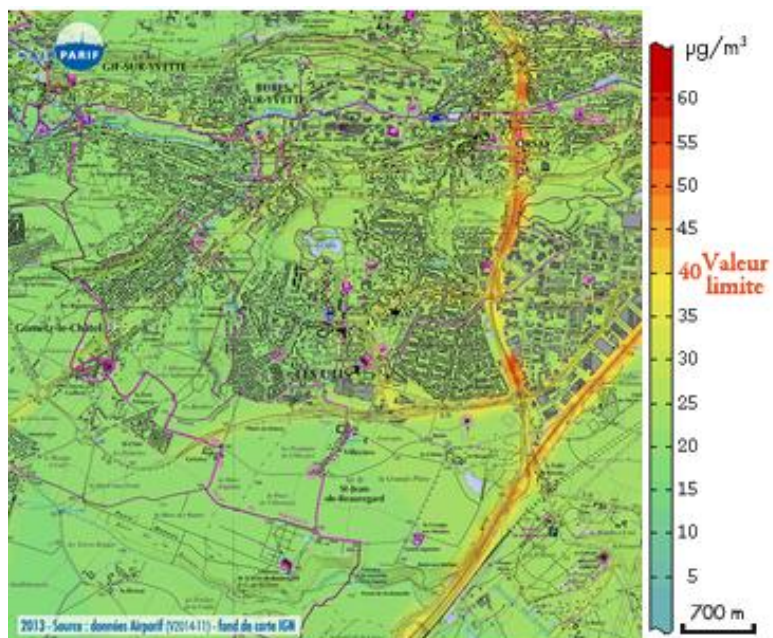
La CAPS, avait répertorié les actions à engager sur le territoire pour entrer dans une démarche responsable et réduire ses émissions de CO₂ : économies d'énergie, recours aux énergies renouvelables, exigences du respect des critères environnementaux et sociaux dans les marchés publics, etc...C'est aussi 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.

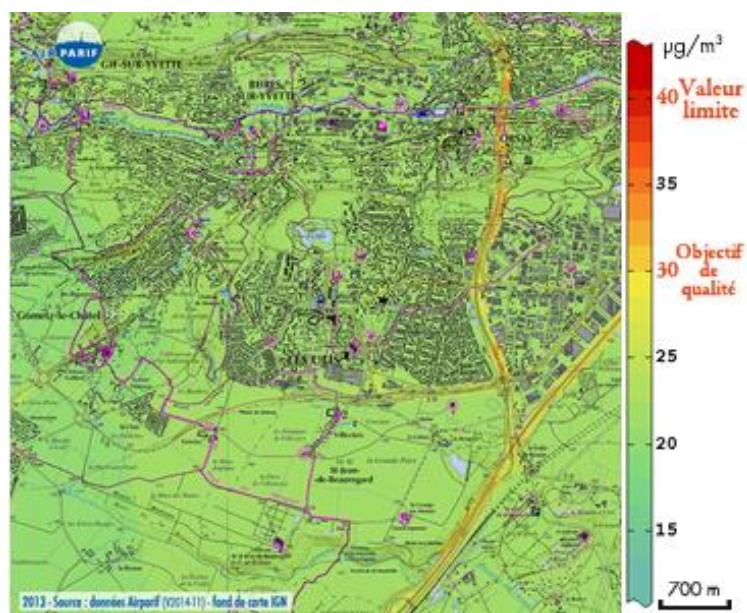
Airparif dispose d'une station périurbaine aux Ulis, avenue de Gascogne, école du bosquet, en plein cœur de ville, loin des grandes infrastructures émettrices. Néanmoins, ce capteur met en évidence une pollution régulière à l'Ozone, avec 25 jours d'indice atmosphérique mauvais à médiocre en 2008 (dernières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

¹ Source : CAPS

Dioxyde d'azote



Les poussières



Sur la période du 1^{er} mars 2016 au 28 février 2017, la station AirParif des Ulis (station périurbaine) indique un taux moyen d'ozone (O₃) de 46 µg/m³, bien en-deça de la valeur seuil de protection de la santé (maximum journalier de la moyenne sur 8 heures = 120 µg/m³ 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 (NO₂) de 68 µg/m³, supérieur à la valeur d'objectif de qualité (40 µg/m³ 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 NO₂ de 26 µg/m³, inférieur à la valeur d'objectif de qualité, davantage représentatif des conditions de ville.

C. La biodiversité

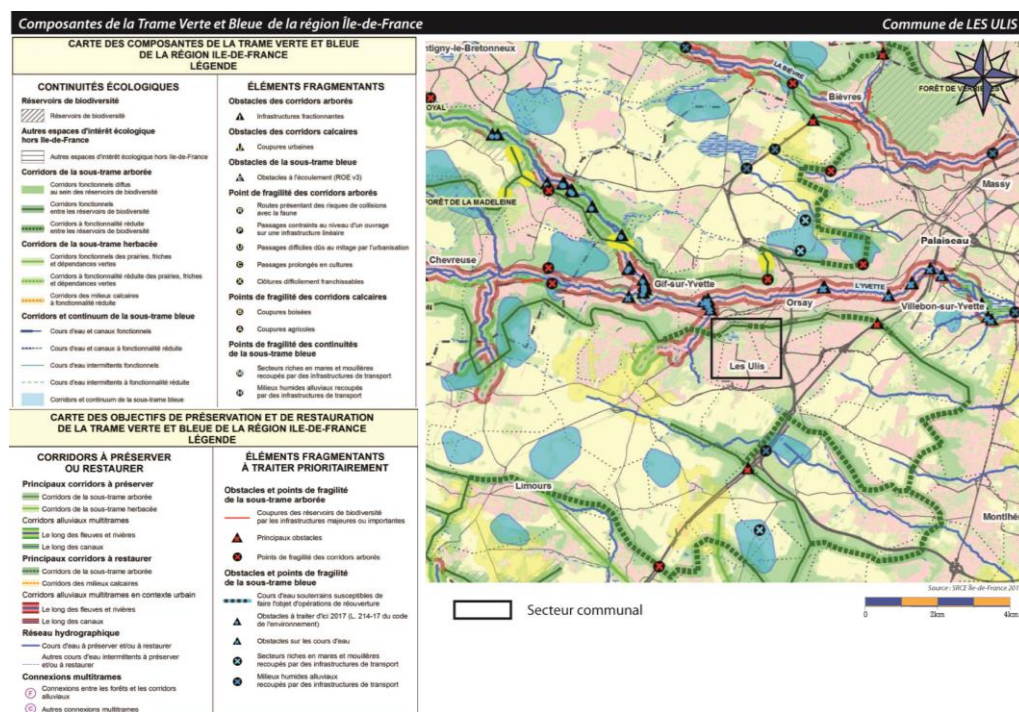
1. La préservation et la restauration des continuités écologiques

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.

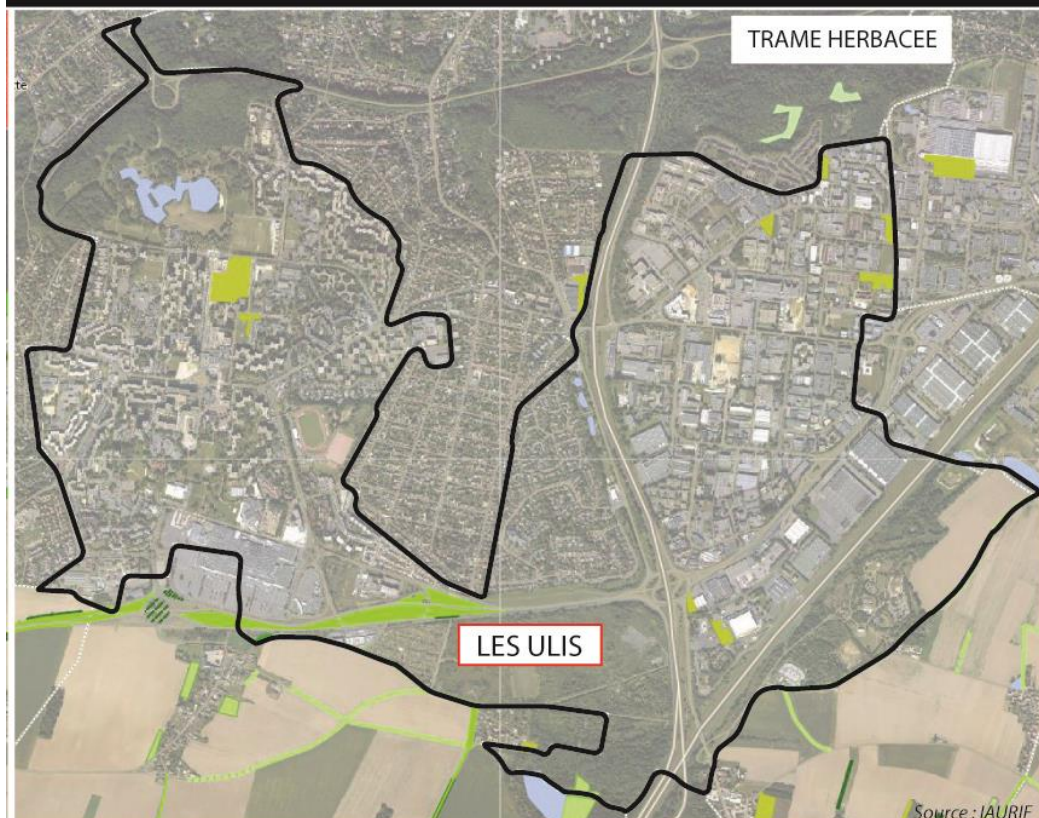
b) Les milieux naturels

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.



- 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 réalisée 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 mixte
 - 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



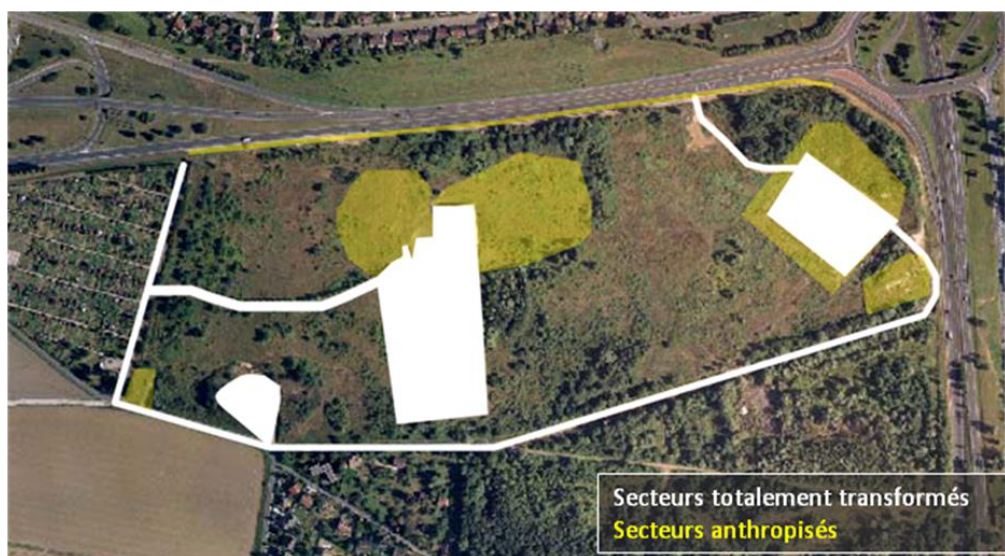
- Trame végétale ordonnancée**
- Haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)
 - Haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)
- Trame végétale libre**
- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
 - Berme prairiale, prairie naturelle
 - Jachère 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 clairsemée
- 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

Mis en forme : Police :11 pt

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 tondues 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 Gêranium 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 Laïches (*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.

Mis en forme : Police : 11 pt

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 Dryopteris écaillé (*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.

Mis en forme : Police :11 pt

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.).

Mis en forme : Police :11 pt



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 détritiques 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 ridibunda*) 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.

Mis en forme : Police :11 pt

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 Dryopteris 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).

Mis en forme : Police :11 pt

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 détritiques 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 décline leur intérêt écologique.

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

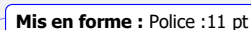
- chênaie-frênaie fraîche dégradée
- friche héliophile piquetée de Ronce, de Rosier sauvage et de quelques jeunes ligneux
- friche humide (au moins une partie de l'année) également piquetée de Ronce, de Rosier sauvage et de quelques ligneux avec des zones d'engorgement et une mare ;
- fruticée à Prunellier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

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.



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 inclut l'aménagement des obstacles les plus problématiques pour la migration des poissons.

4 Bibliographie et site Internet utilisés

Mis en forme : Police :11 pt

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.

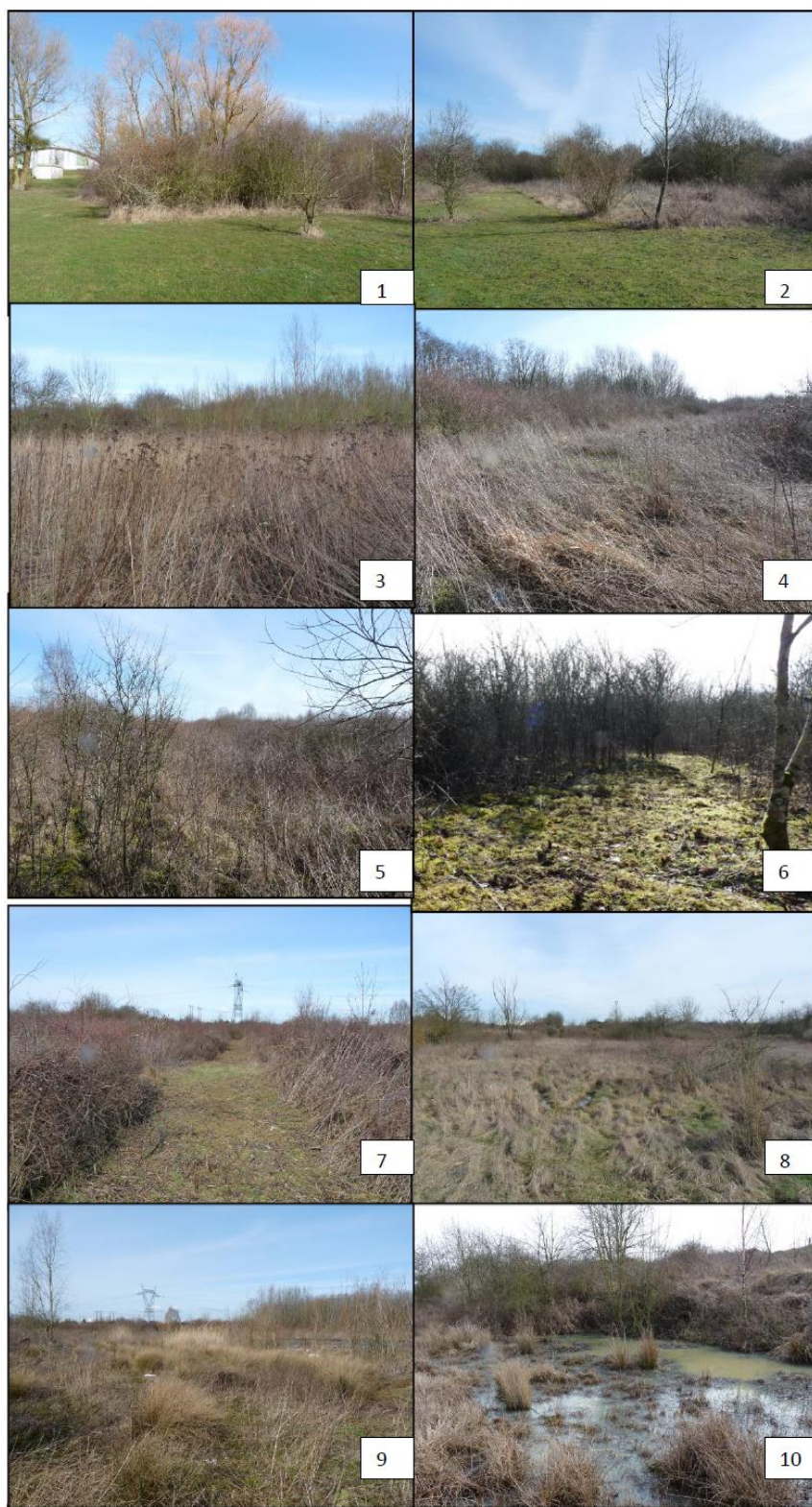
OGE, 2002. Diagnostic écologique du site du Parc Sud. Commune des Ulis (91). Rapport final. 57 pages.

Rothmaler (W.), 2007. Exkursionsflora von Deutschland. Band 3. Spektrum. München. Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (Essonne) :

<http://cbnbp.mnhn.fr/cbnp/departmentAction.do?action=obs&cdDept=91>

Code de champ modifié

(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. Pelouse et partie de la frêne-bétulaie 2. Pelouse et friche herbacée héliophile en lisière de frêne-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. Frêne-bétulaie engorgée 12. Partie de la chênaie-frêne dégradée 13. *Cerastium fontanum* forme vernal 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

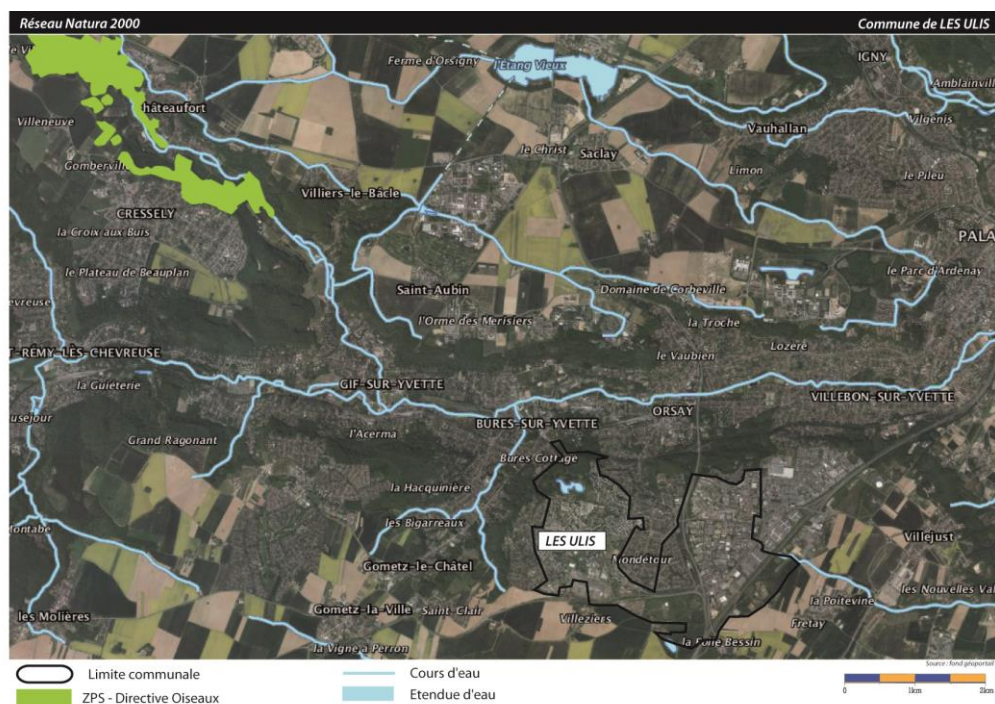
Mis en forme : Police :11 pt

c) Les espaces protégés au titre du patrimoine naturel

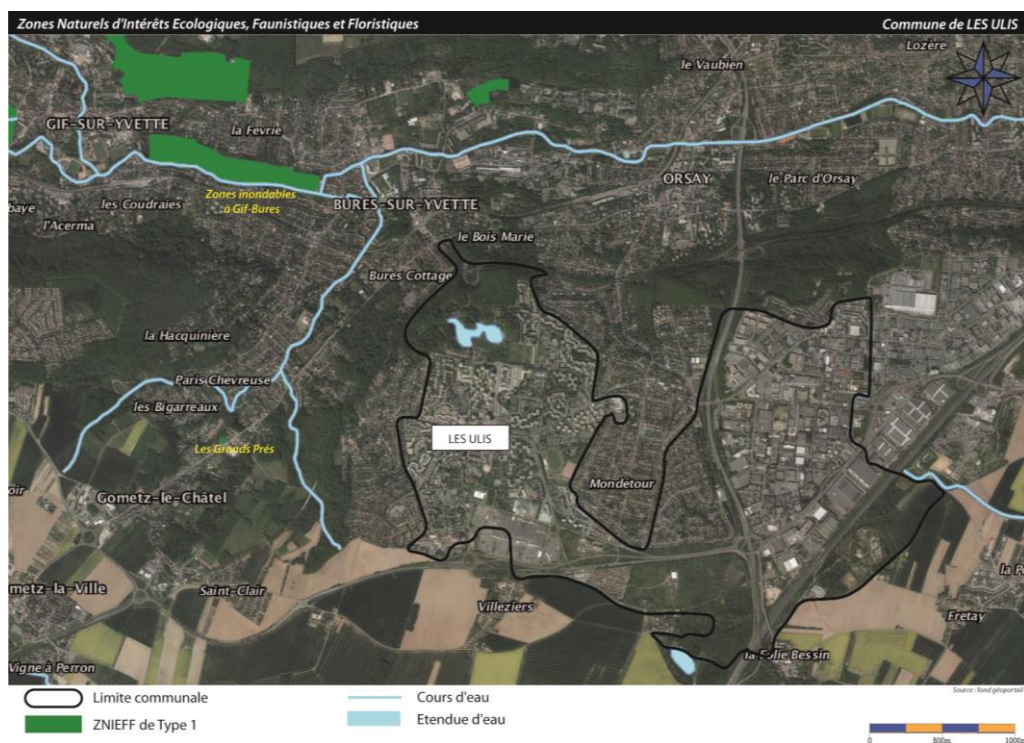
(1) le réseau Natura 2000

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 proches* », 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	Épipactis 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 organiser 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



Lycoperd'Europe

Laiche 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 1^{er} 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.

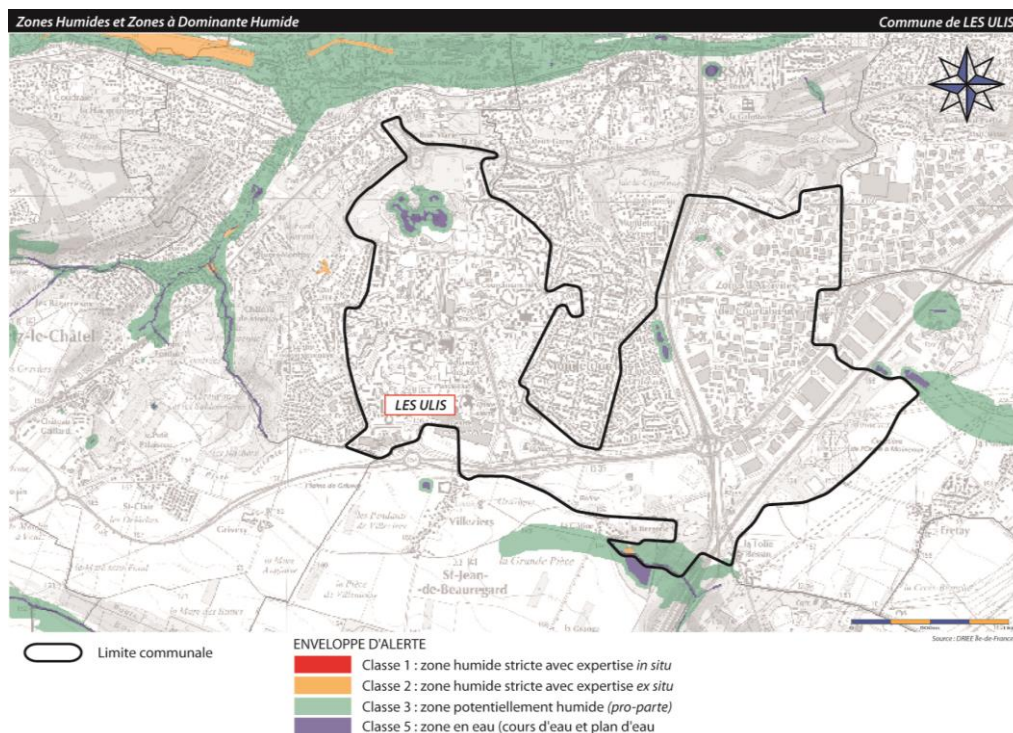
Le SAGE Orge-Yvette révisé, validé le 25 octobre 2013 et modifié comme suite à la demande du Préfet coordonnateur le 21 mars 2014, a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 juillet 2014.

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 lieu 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 alimente plus d'1,5 million d'habitants de l'Essonne, des Yvelines, du Val-de-Marne et de la Seine-et-Marne.

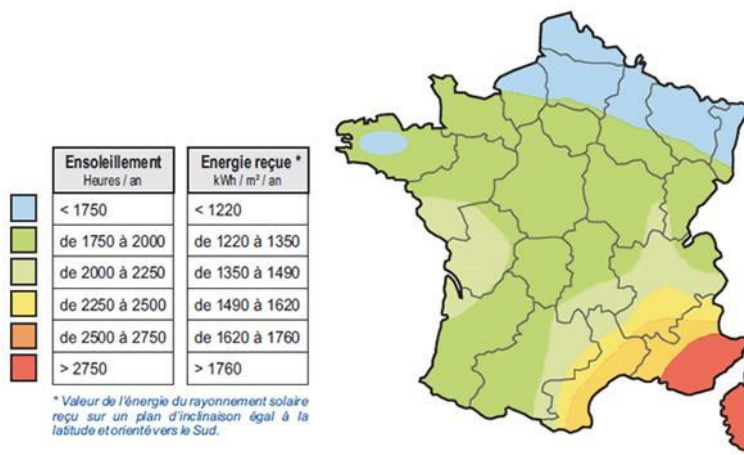
d) L'assainissement

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 m³ 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

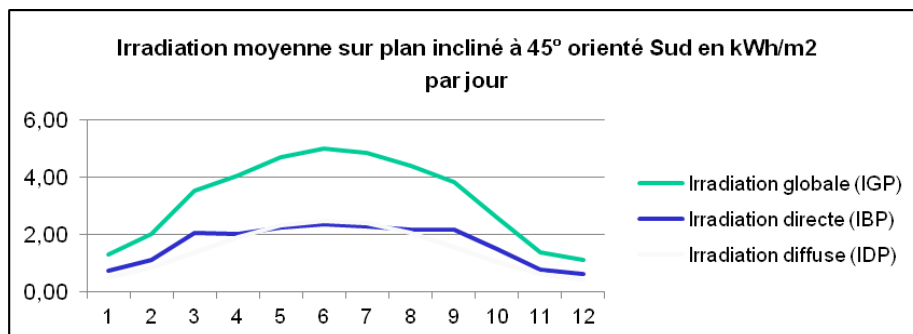
Le rayonnement solaire moyen annuel est de 1150 kWh/mT en Île-de-France soit seulement 20 % de moins que dans le sud de la France. L'Île-de-France présente probablement le plus grand potentiel régional en matière de solaire thermique.



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.

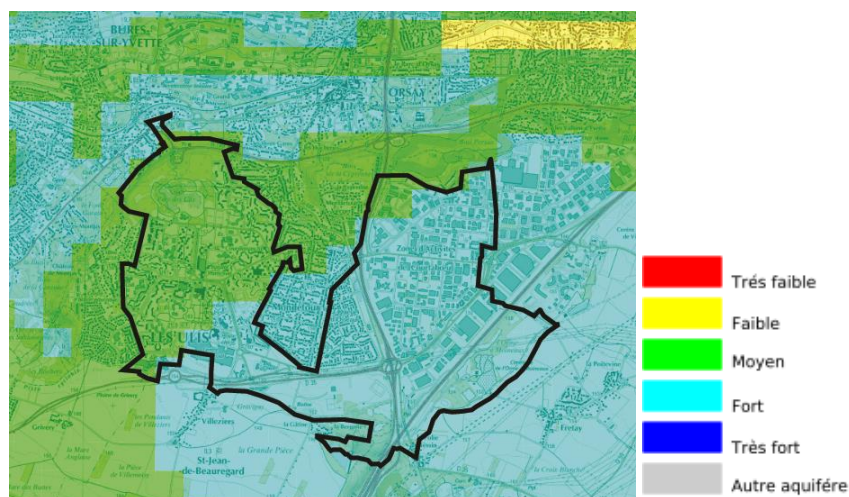
Un aquifère est une couche de terrain ou une roche, suffisamment poreuse (qui peut stocker de l'eau) et perméable (où l'eau circule librement), pour contenir une nappe d'eau souterraine.

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.

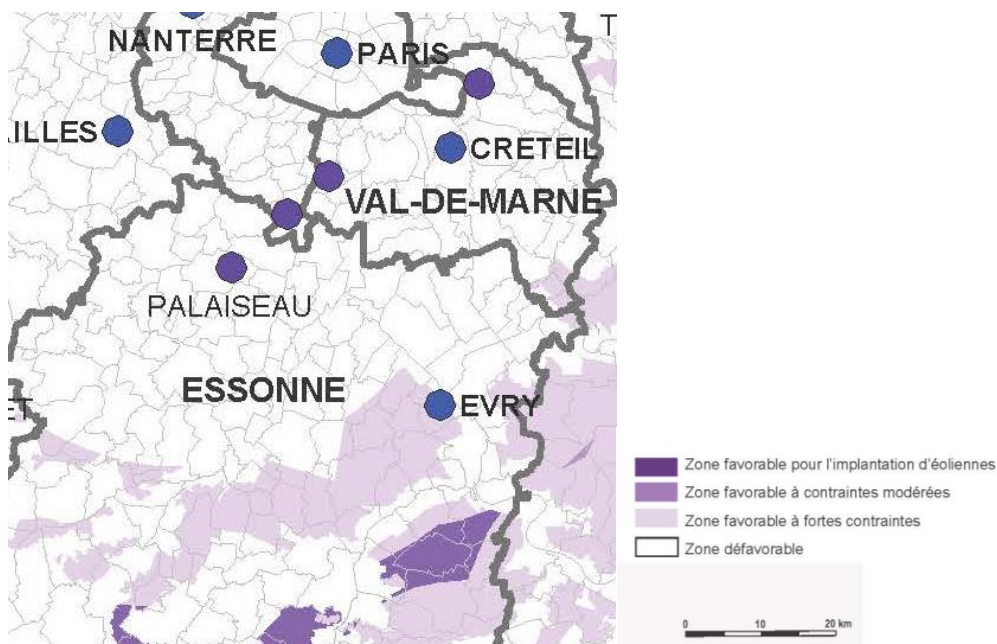
c) Le potentiel éolien

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).

La construction et la mise en service d'une chaufferie biomasse de 10MW, planifiée à l'automne 2015, permettra d'alimenter le réseau de chaleur des Ulis à plus de 50% par des énergies renouvelables ou de récupération. 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

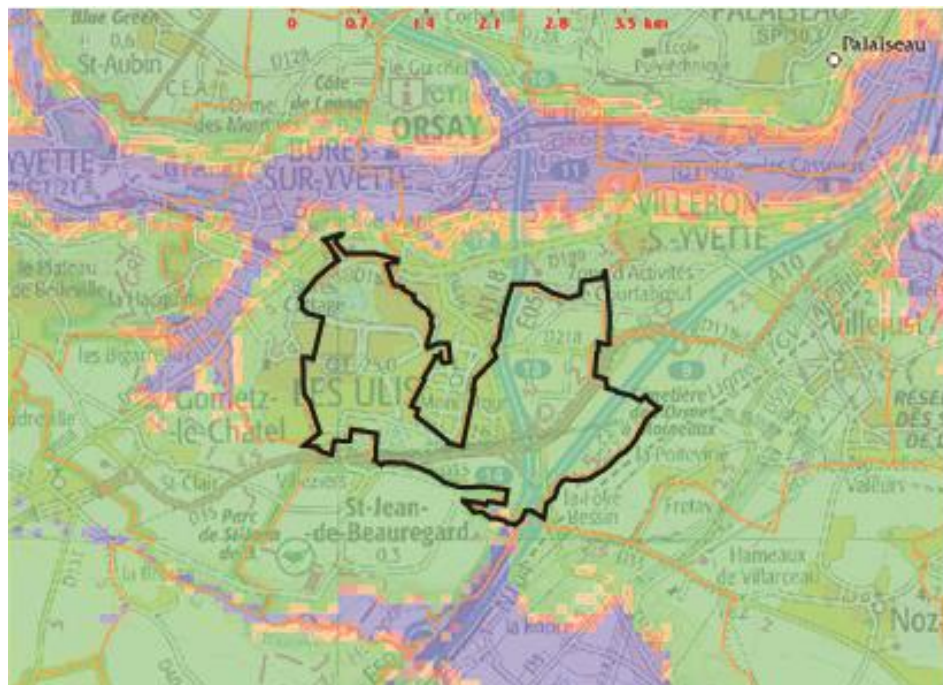
1. Les risques naturels

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 (SIAHVV) 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

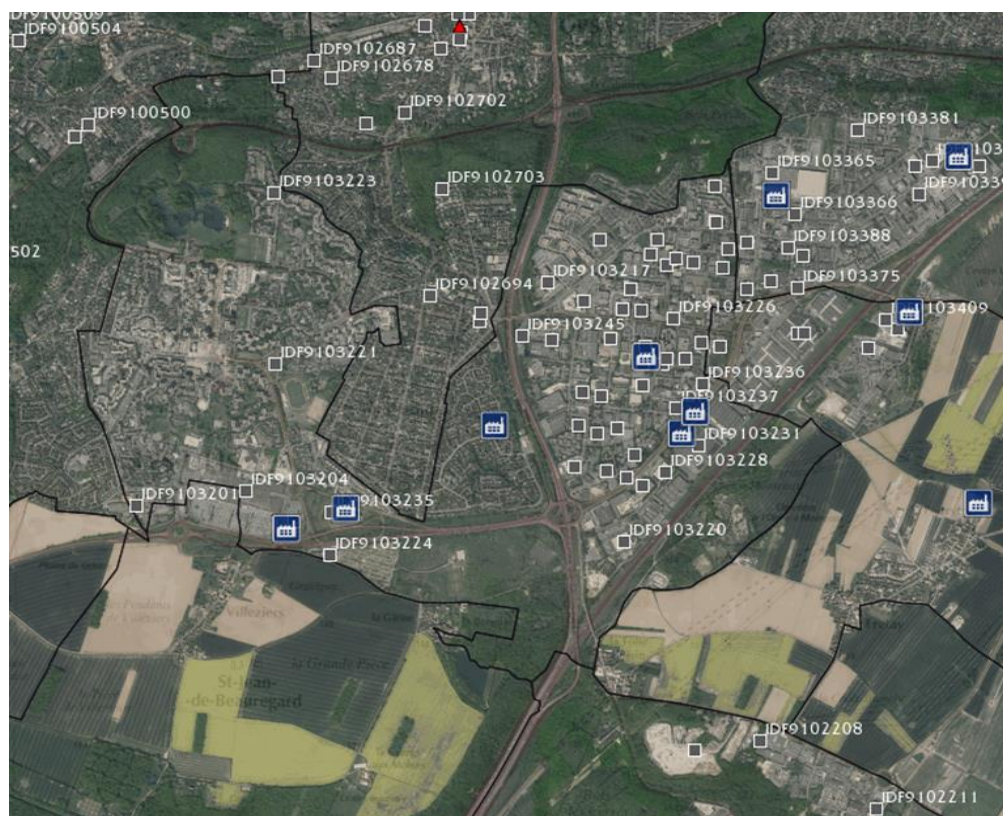
Le risque lié au retrait-gonflement des argiles est classifié « moyen » sur la majorité du territoire. La composition géologique du sol (présence importante d'argile) sur lequel est implantée la commune explique ce phénomène.

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

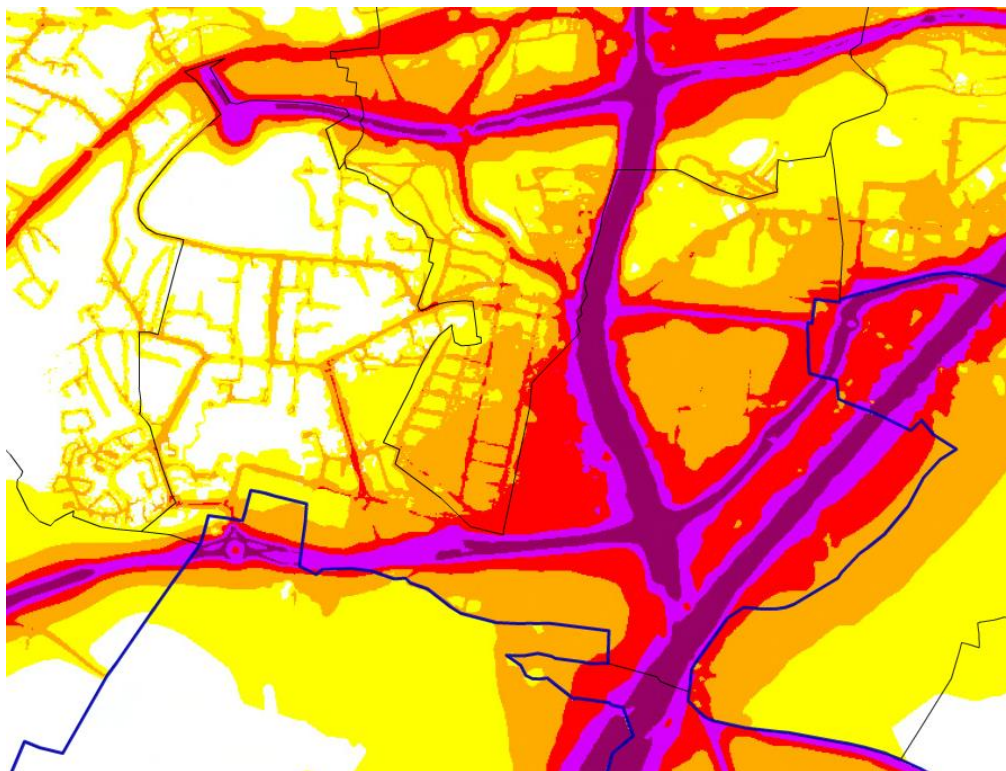
Il s'agit d'entreprises de produits pharmaceutiques, OGM, production et distribution de vapeur et d'air conditionné (chauffage urbain), entrepôts frigorifiques, fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques.

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 psophique² 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 Saclay³

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.

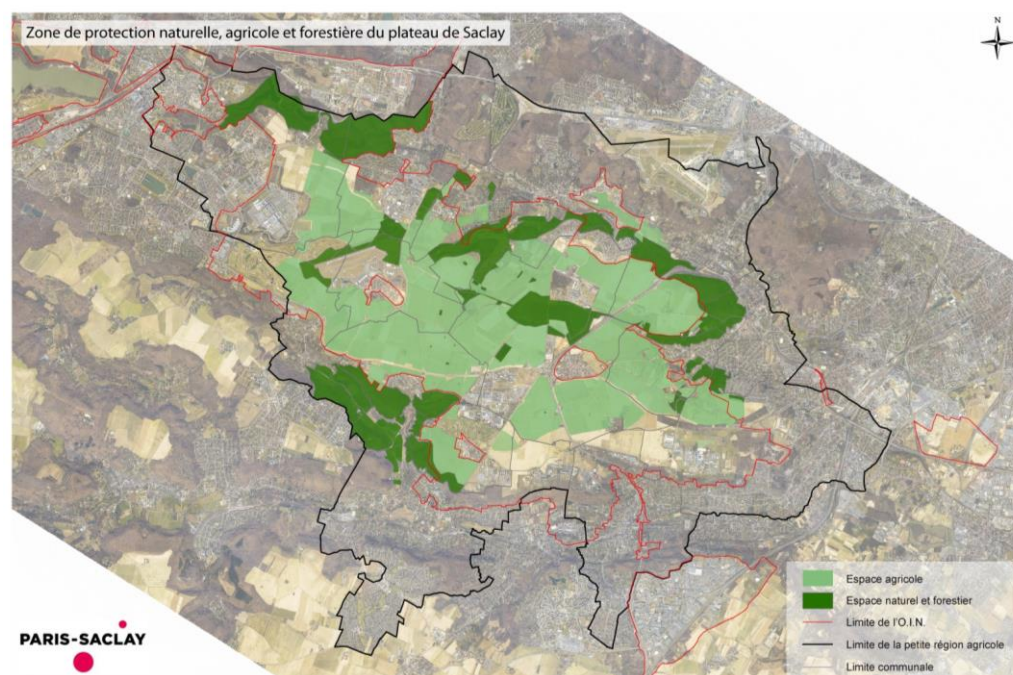
La Communauté Paris-Saclay constituée par la mise en œuvre du Schéma Régional de Coopération Intercommunale issu de la loi MAPTAM, a installé sa gouvernance le 7 janvier 2016, lors du premier Conseil communautaire.

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.

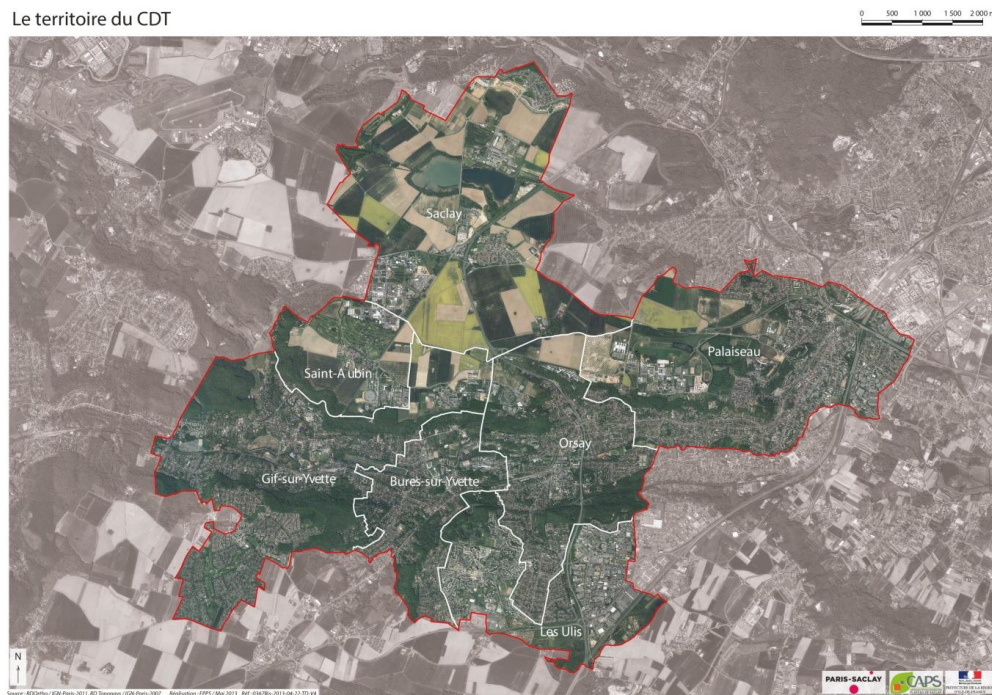
Le Contrat de Développement Territorial Paris Saclay Territoire Sud

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-Courtaboeuf

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/km ²)
Bures-sur-Yvette	9 916	2 344
Gif-sur-Yvette	21 255	1 874
Gometz-le-Châtel	2 656	414
Ignny	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

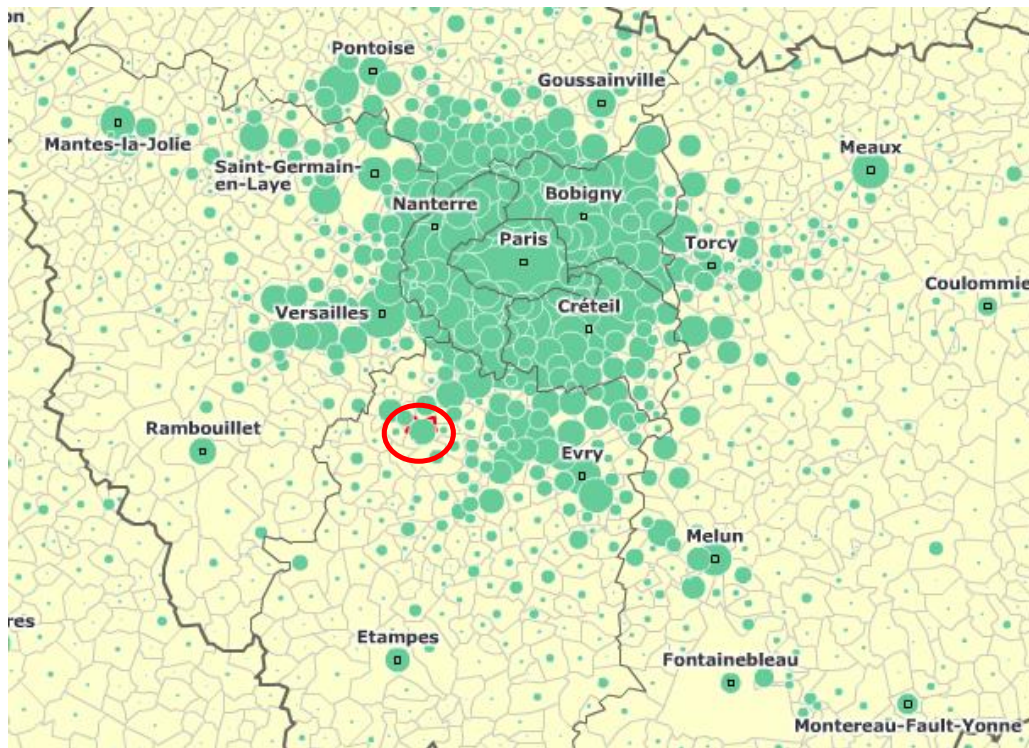
SOURCE : CAPS, 2011

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'inscrivent dans la zone dense de la région Île-de-France et appartiennent 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)	superficie bâtie	Surface parking	Superficie espaces verts	ratio bati / espaces vert
<i>Les Bergères</i>	6,3398	1170	185			63398	11207	7476	44715	0,25
<i>Daunière</i>	2,5014	368	147			25014	6470	3706	14838	0,44
<i>Champs lasniers</i>	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.

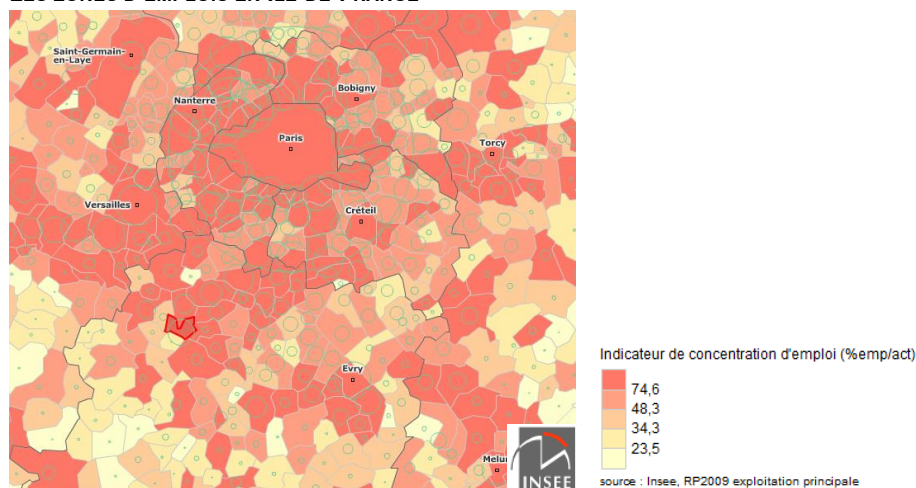
Les Ulis appartiennent à la zone d'emploi de Saclay et présente l'un des plus forts indicateurs de concentration d'emploi (181,8).

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	1 113

LES ZONES D'EMPLOIS EN ILE-DE-FRANCE

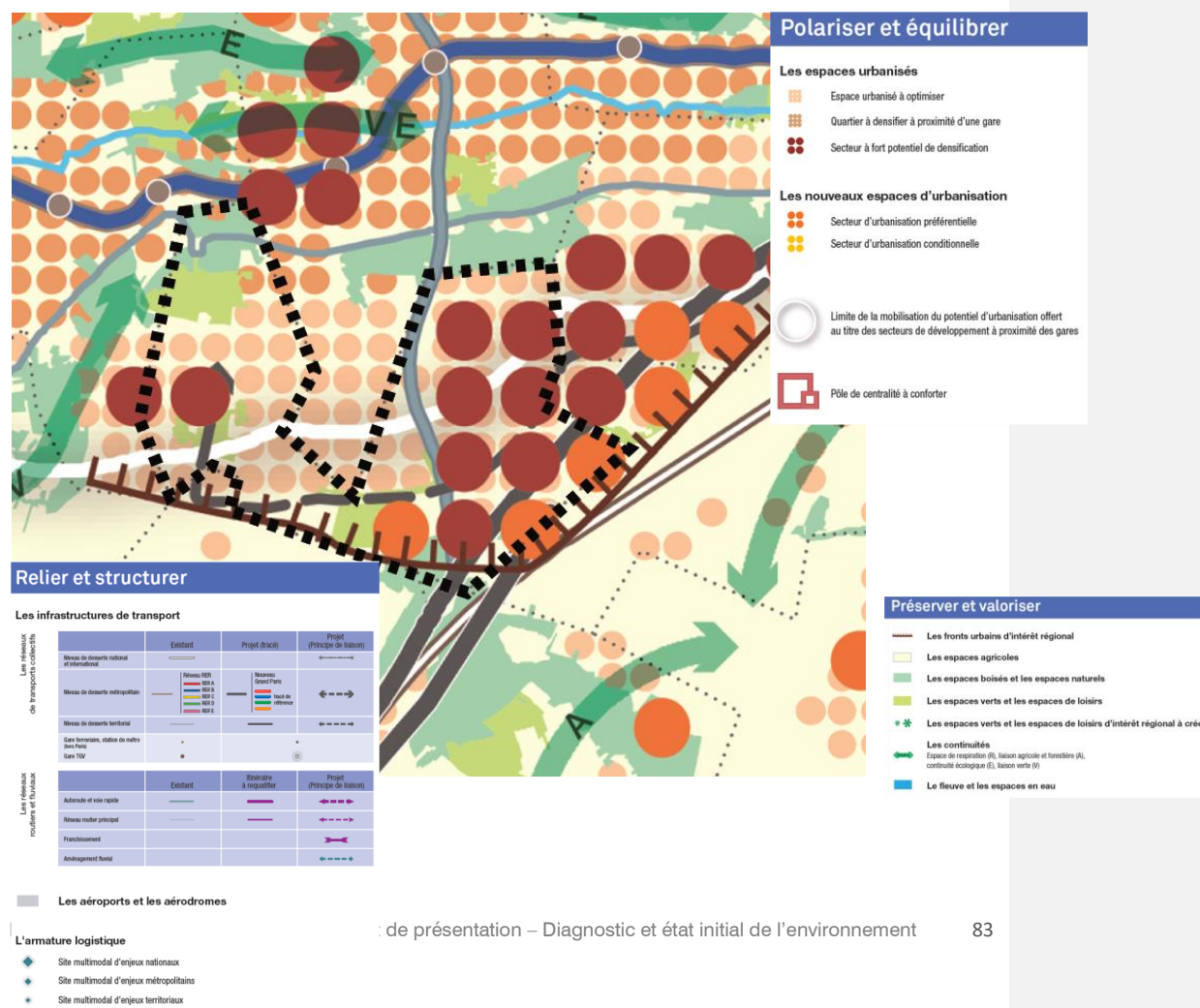


IV. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

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).

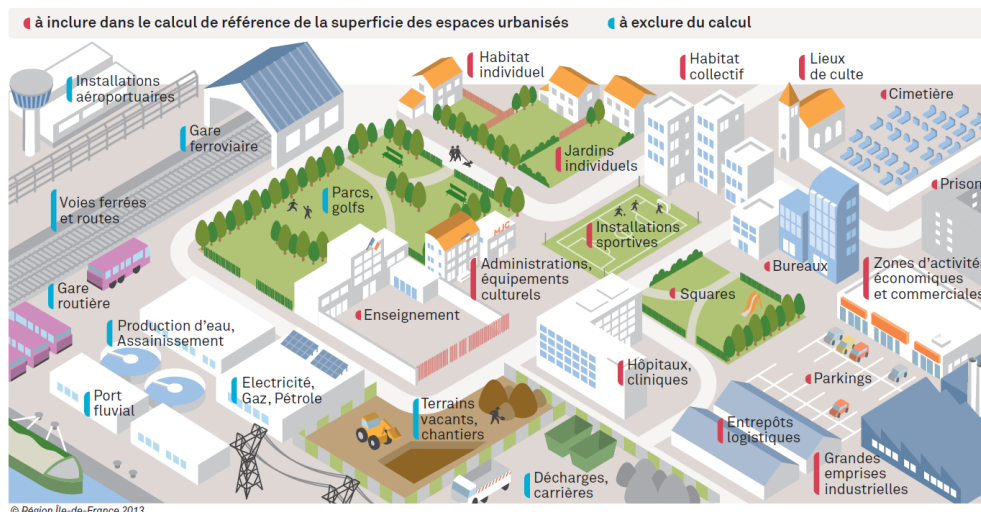
« Ces secteurs offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative 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.

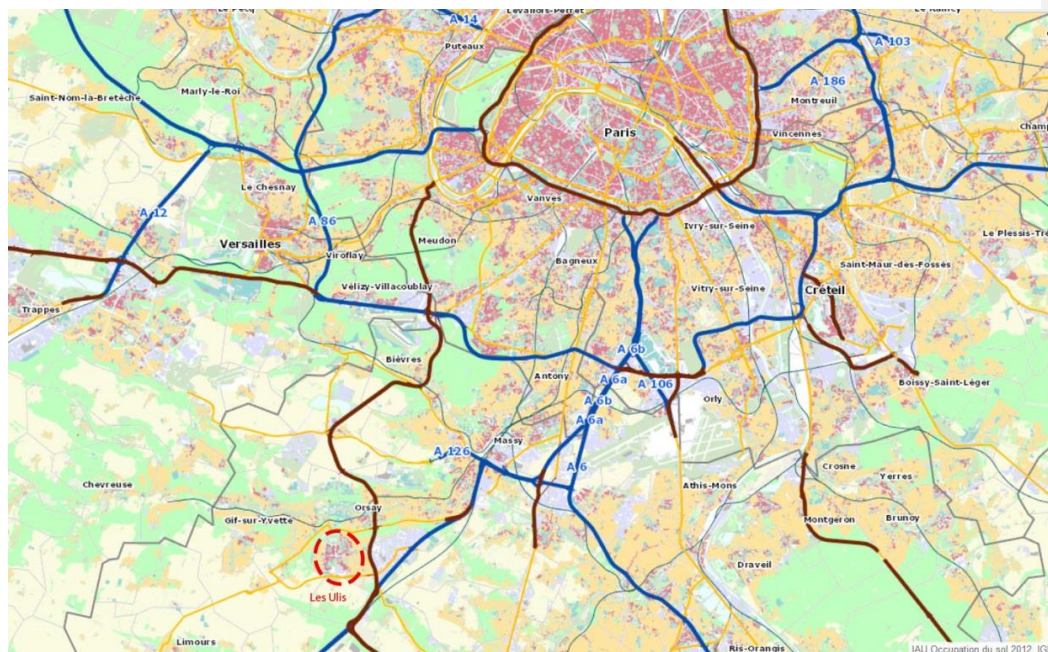
La ville des Ulis est urbanisée sur 80% de son territoire.

Les espaces urbanisés

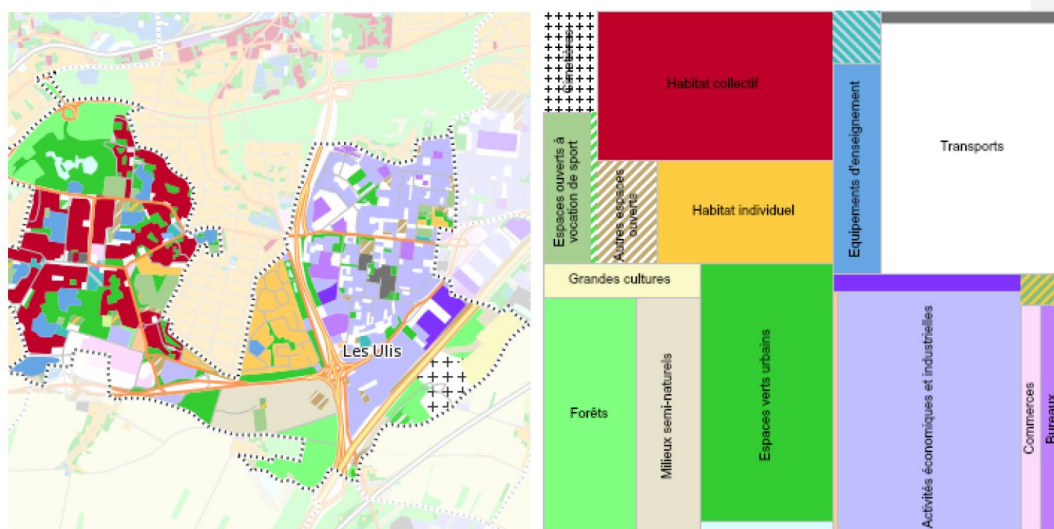


La carte du mode d'occupation des sols (MOS) de 2012 de l'IAU-IDF montre que le territoire des Ulis présente une occupation du sol proche des communes limitrophes de Paris.

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	2008-2012 : principales mutations
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 culturels, 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	

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.

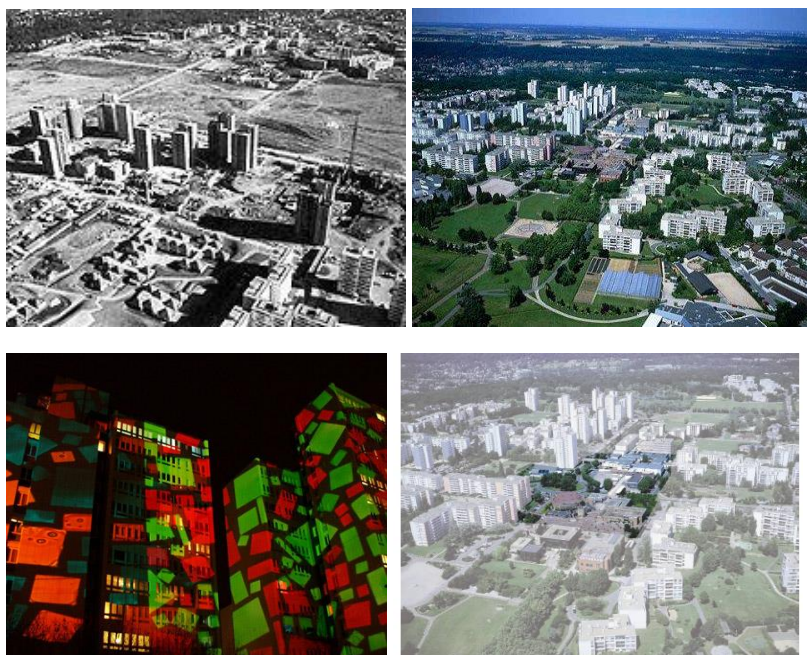
Synthèse

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 Courtaboeuf 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 ?



1 ET 2 VUES AERIENNES DES ULIS

2 INSTALLATION TOURS EN LUMIERE, POUR LES TRENTES ANS DE LA VILLE DES ULIS (91), FEVRIER 2007,

KOLEKTIF ALAMBIK

4 LES 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 Ulys ; 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 19^{ème} et 20^{ème} 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 industriels et scientifiques 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.

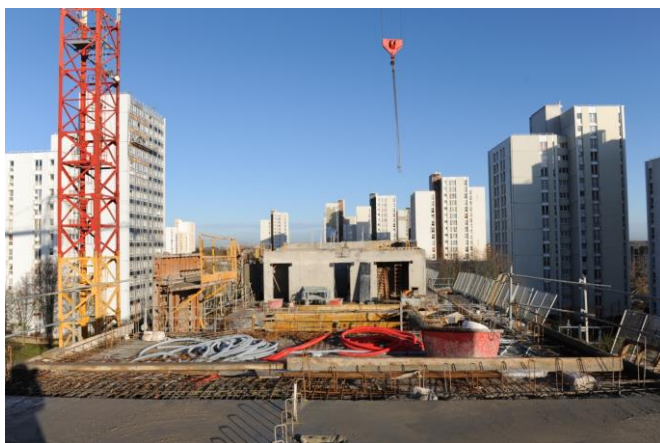
La ville a été édifiée, secteur après secteur, dans un laps de temps très court sous l'autorité des architectes en chef de la ZUP, Jean Prieur et Robert Camelot, prix de Rome en 1933, très inspirés par la Charte d'Athènes. Ceux-ci inspirés par leur maître, Le Corbusier, et par certaines réalisations 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 hypothèses 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.

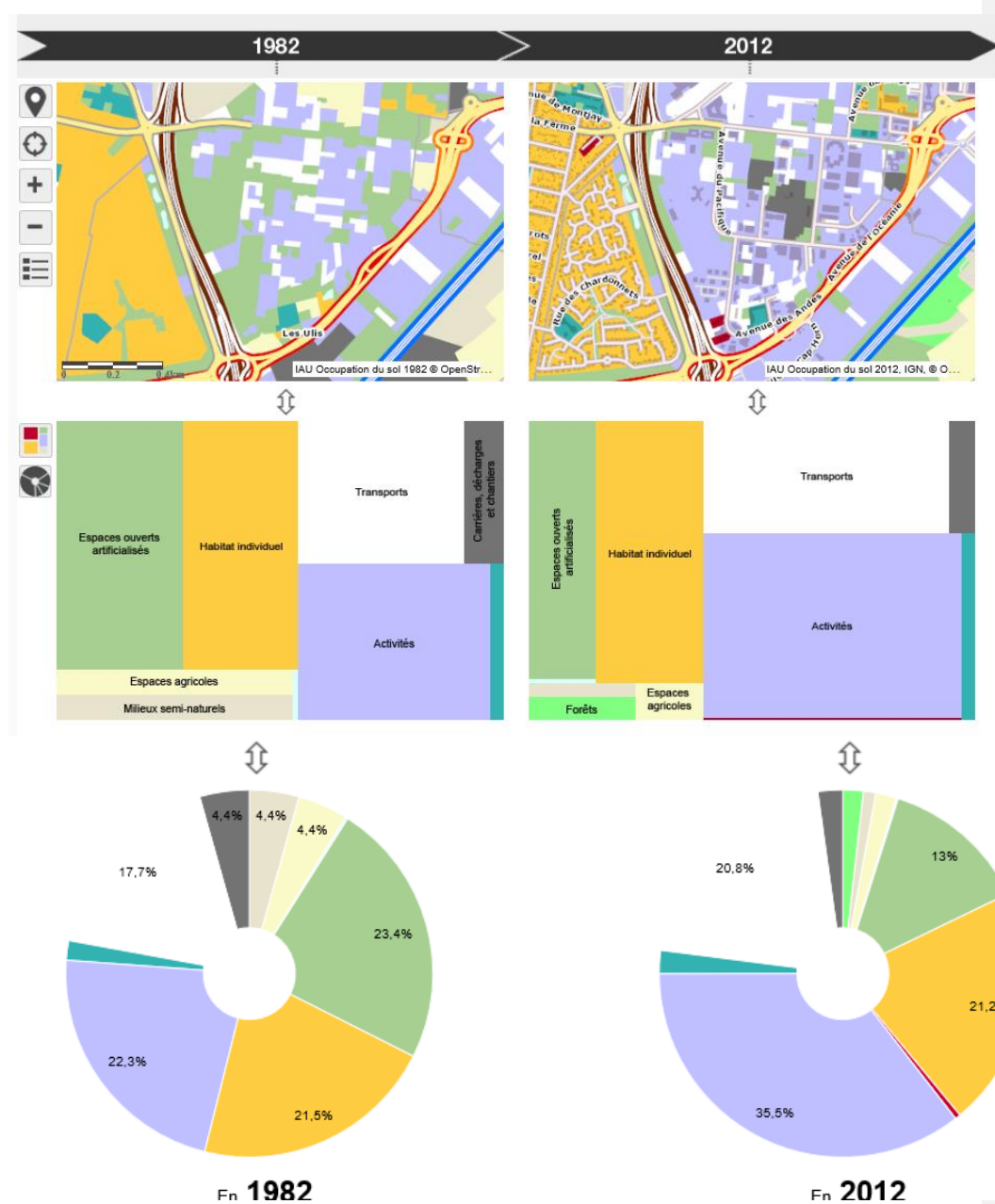
LES SECTEURS OPERATIONNELS DU RENOUVELLEMENT URBAIN AUX ULIS



SOURCE : ANRU, COMMUNE DES ULIS

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

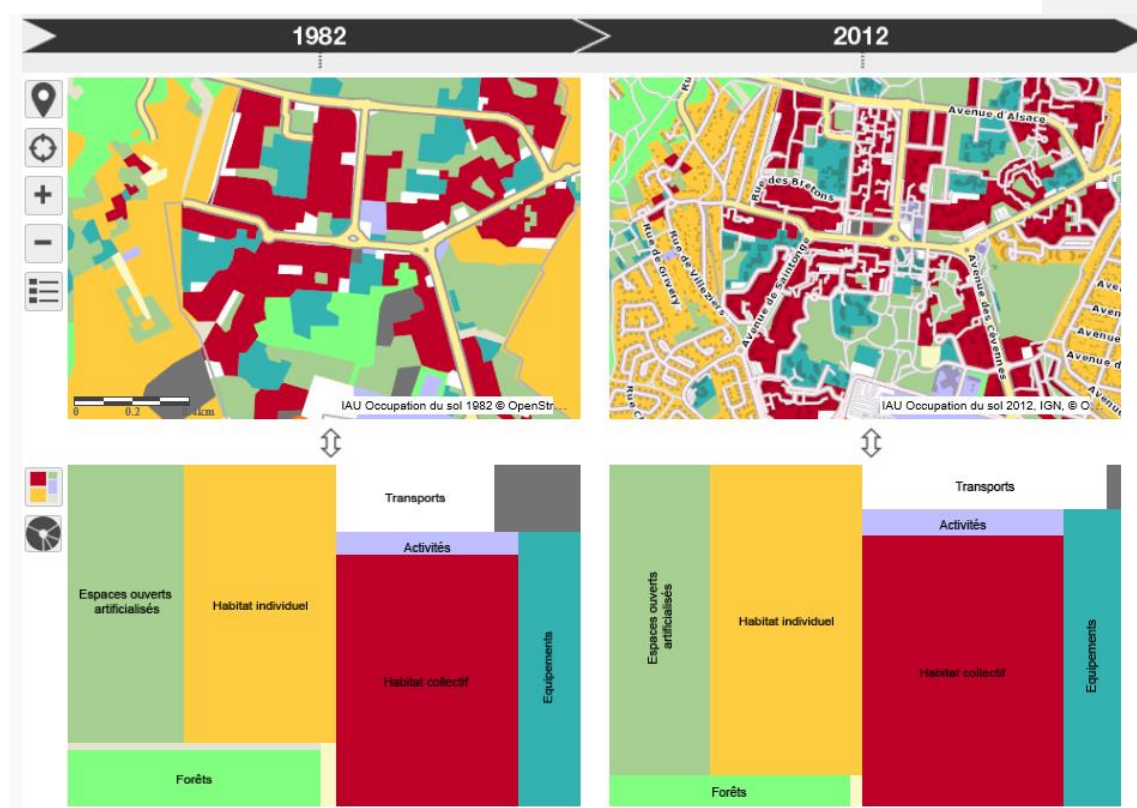
Sur le secteur EST :

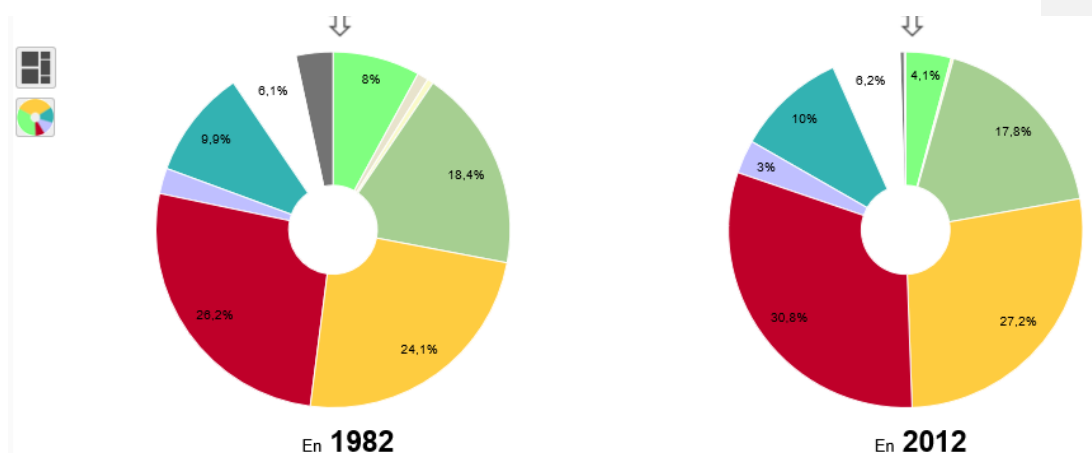


On observe entre 1982 et 2012 une forte augmentation de la part d'activités. Cette évolution se retrouve majoritairement sur le secteur de Courtaboeuf. Cette évolution peut être mise en relation avec la diminution des espaces ouverts artificialisés sur la même période. Les espaces identifiés comme carrières, chantiers ont été réduits 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.

Sur le secteur OUEST :





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.

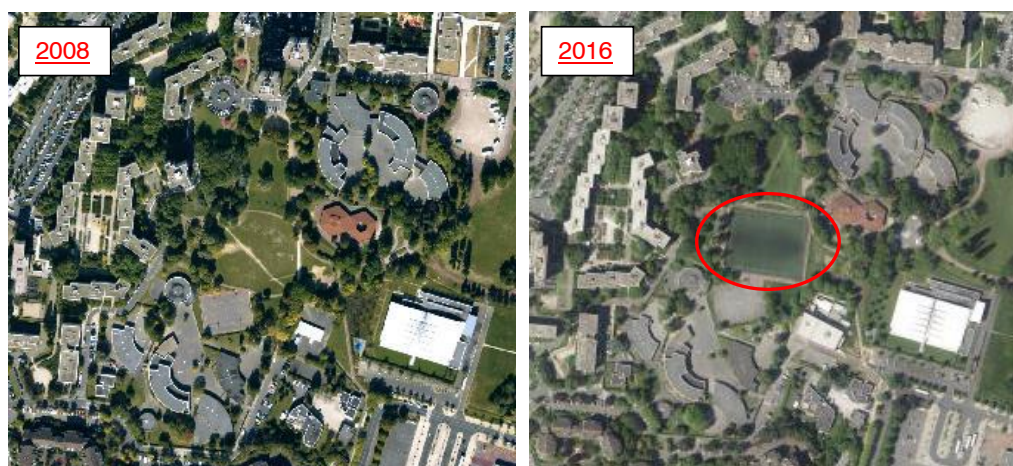
C. L'évolution du mode d'occupation du sol entre 2008 et 2016

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



2008



2016

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



2008



2016

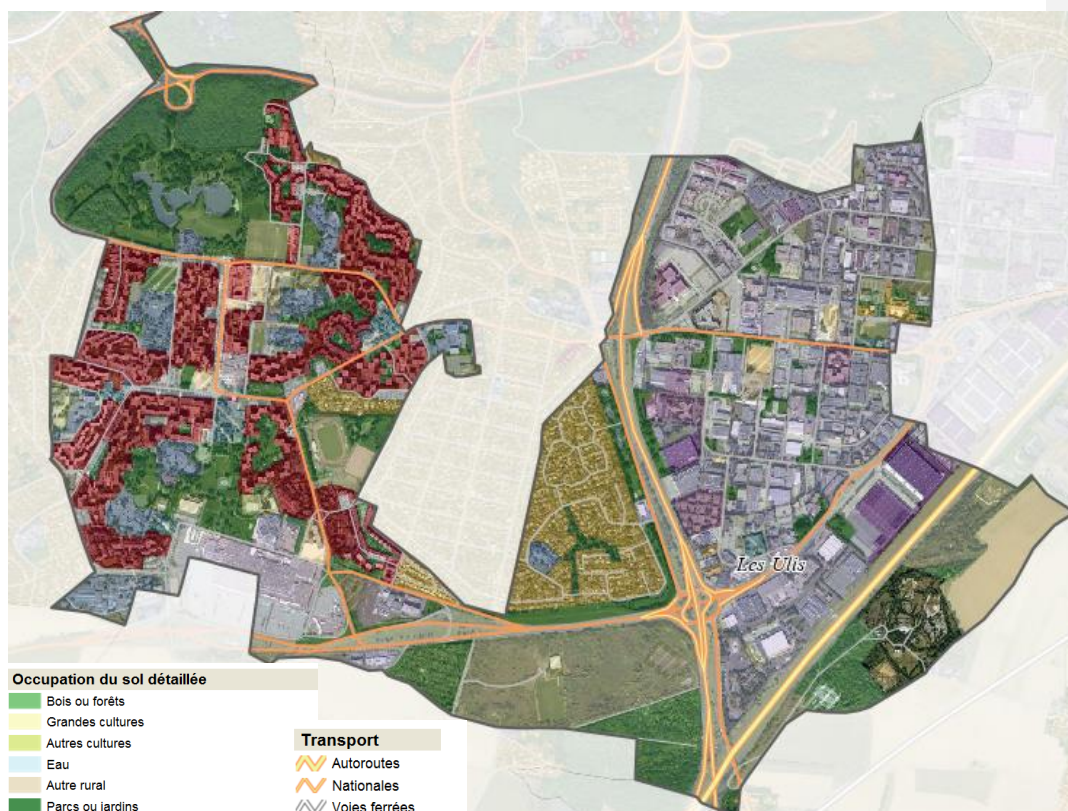
Zone d'activités de Courtaboeuf : démolitions et agrandissement de constructions

€.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



Occupation du sol détaillée

- Bois ou forêts
- Grandes cultures
- Autres cultures
- Eau
- Autre rural
- Parcs ou jardins
- Sports (espaces ouverts)
- Tourisme et loisirs (espaces ouverts)
- Terrains vacants
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Habitat autre
- Activités économiques et industrielles
- Entrepôts logistiques
- Commerces
- Bureaux
- Bâtiments ou installations de sport
- Équipements d'enseignement
- Équipements de santé
- +++ Cimetières
- Équipements culturels, touristiques et de loisirs
- Autres équipements
- Transports
- Chantiers

Transport

- Autoroutes
- Nationales
- Voies ferrées
- Départementales
- Réseau routier

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 constituées en îlots sur dalle plus ou moins fermés au centre desquelles on trouve des espaces verts de grande qualité.

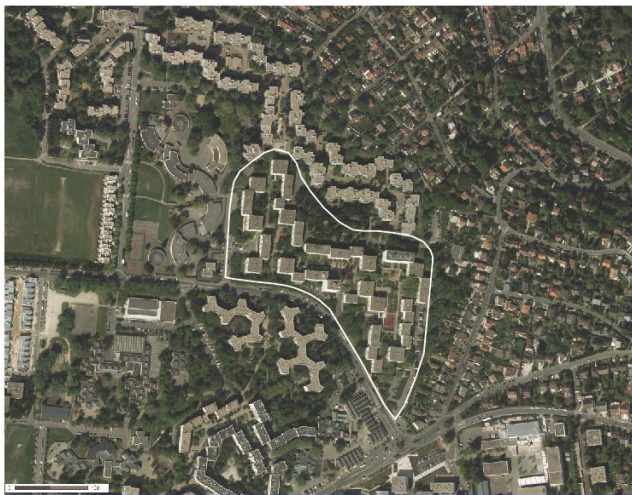
L'accès aux différents îlots se fait grâce aux passerelles piétonnes situées au-dessus des voies de circulation automobile.

a) Les typologies de résidences



Aurore

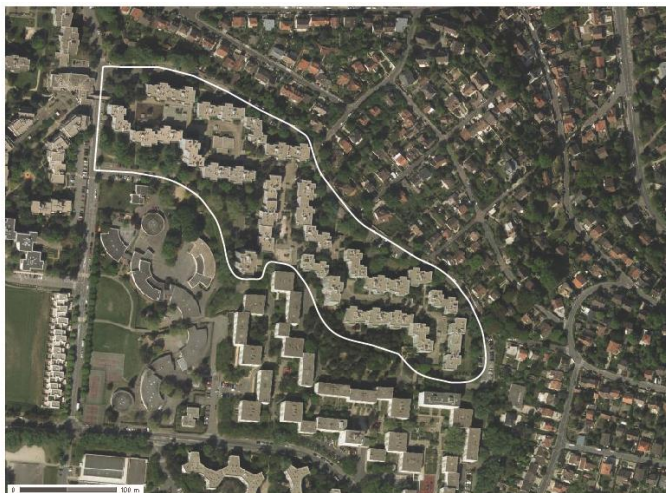
Hauteur : R+4
 Densité : 57 log / ha
 Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.24
 Voirie : séparation des liaisons piétonnes et routières
 modes doux à l'intérieur de l'ilot.
 Stationnement : parking aériens et souterrains



Barceléau

Implantation caractéristique 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'ilot.
 Stationnement : parking aériens et souterrains





Bois du Roi

Implantation caractéristique 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'ilot.

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'ilot.

Stationnement : parking aériens et souterrains





Chardons

Hauteur : Inférieur ou égal à R+1

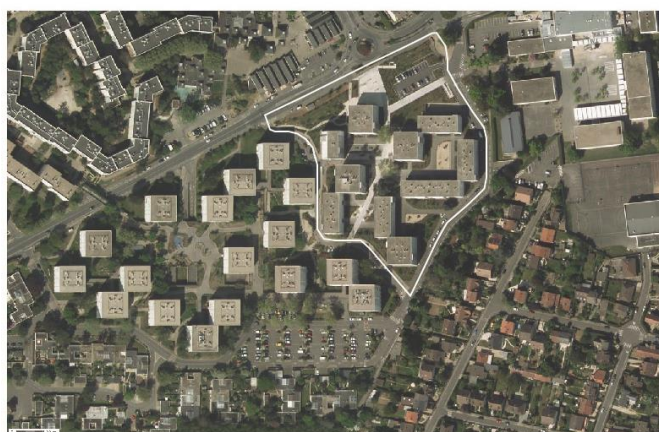
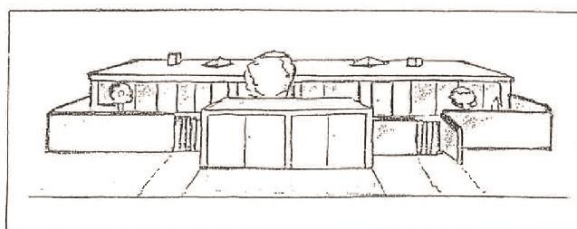
Densité : 18 log / ha

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

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

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 caractéristique de l'urbanisme de dalle

Hauteur : R+4 à R+8

Densité 110 log / ha

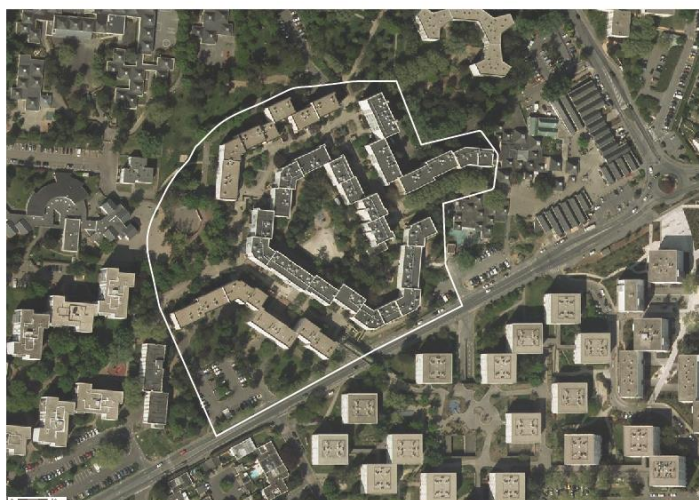
Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.32

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

Stationnement : parking aériens et souterrains.

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





Courdimanche

Implantation caractéristique de l'urbanisme de dalle

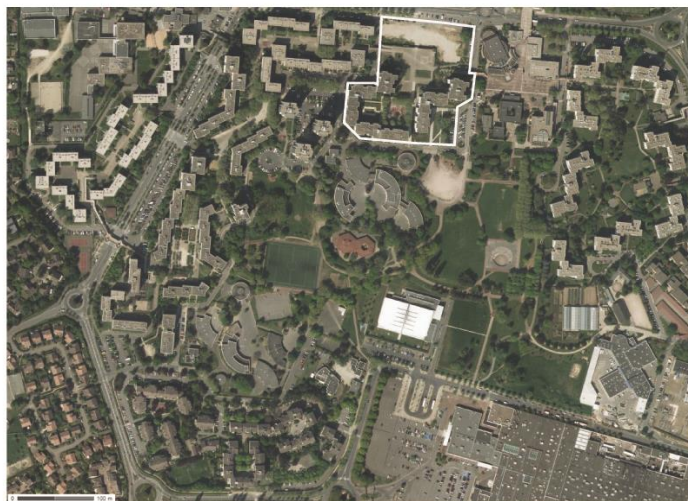
Hauteur : R+4 à R+8

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 caractéristique 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 cœur 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

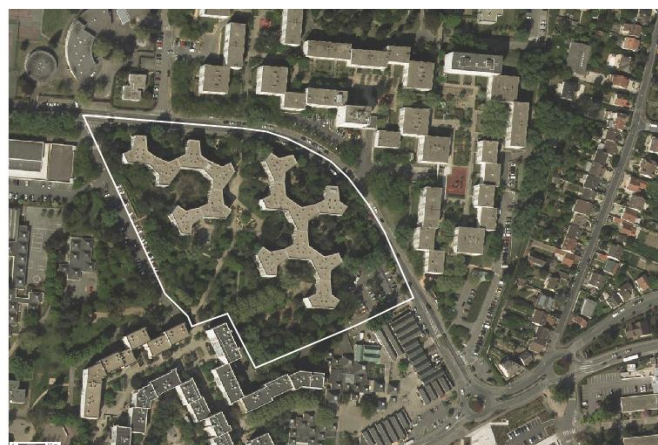
Hauteur : R+4 à R+8

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

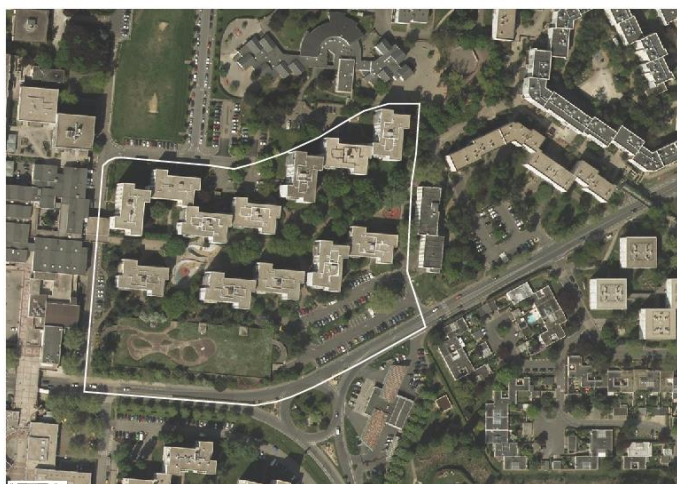
Hauteur : R+2 à R+4

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'ilot.

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'ilot.

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





Mont Ventoux

Hauteur : R+2 à R+4

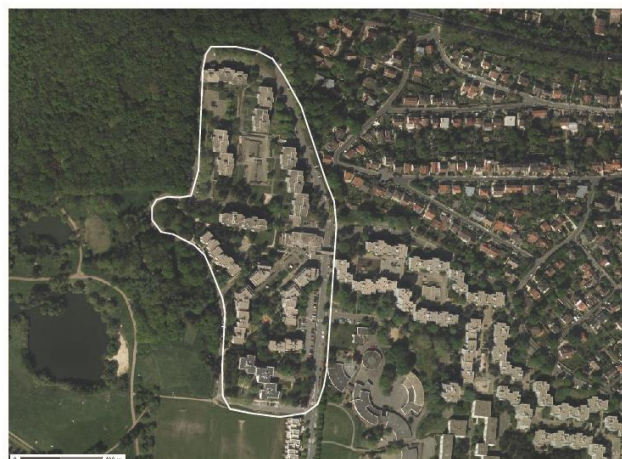
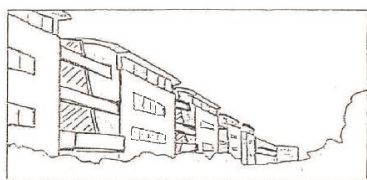
Densité : 106 log / ha

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

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

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'ilot.

Stationnement : parking aériens et souterrains





Pendants de Villezières

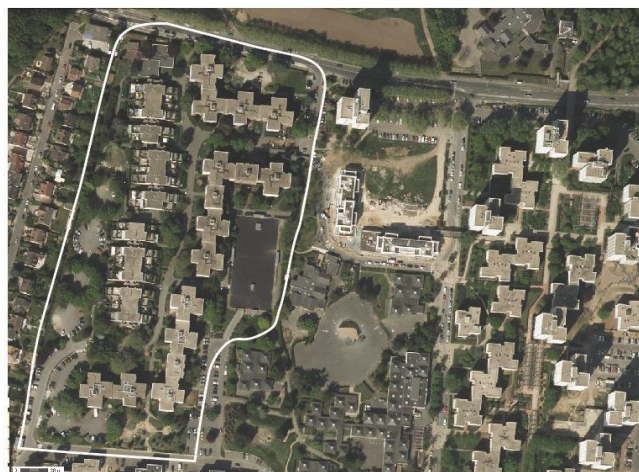
Hauteur : R+4

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'ilot.

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'ilot.

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 partie des derniers logements construits. Résidence qui marque le retour à des logements moins imposants dans la ville.



Les Bergères

Implantation caractéristique 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

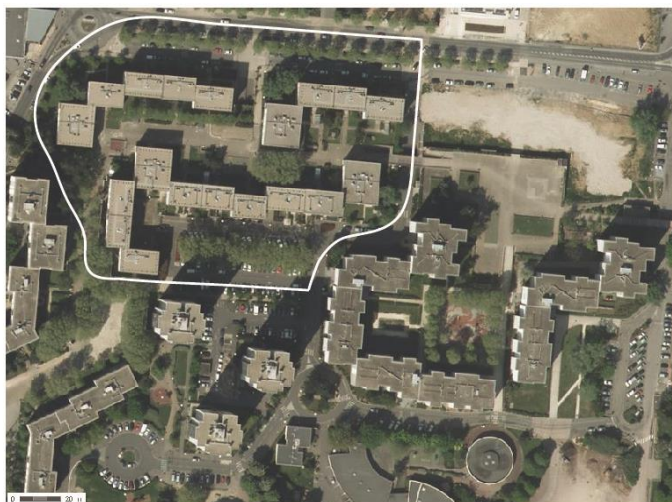
Atouts

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

Faiblesses

Fragilité socio-économique de la population





Avelines

Implantation caractéristique 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 voirie 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.

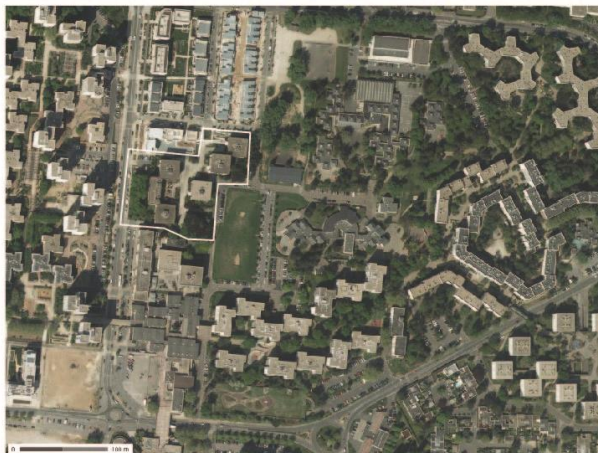
Stationnement : parking souterrains

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'ilot.

Stationnement : parking aériens et souterrains

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

Cet îlot, 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 écomotions
 2007 : la piscine
 2006 : la Dernière (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
Équipements	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

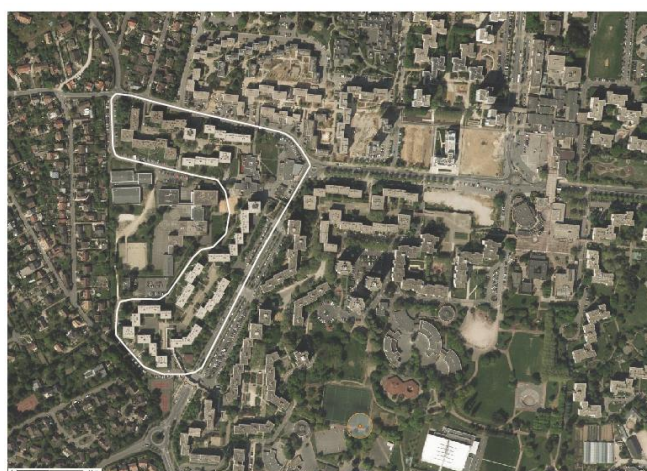
Le projet de restructuration du secteur commercial des Amonts vise à recomposer le paysage urbain en intervenant sur la mise en place d'une rue principale au cœur du quartier, l'ouverture de voies en impasse (rue de Vendée, rue de l'Aunis), la création de cheminements piétons, la réorganisation du stationnement 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'ilot.

Stationnement : parking aériens et souterrains

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

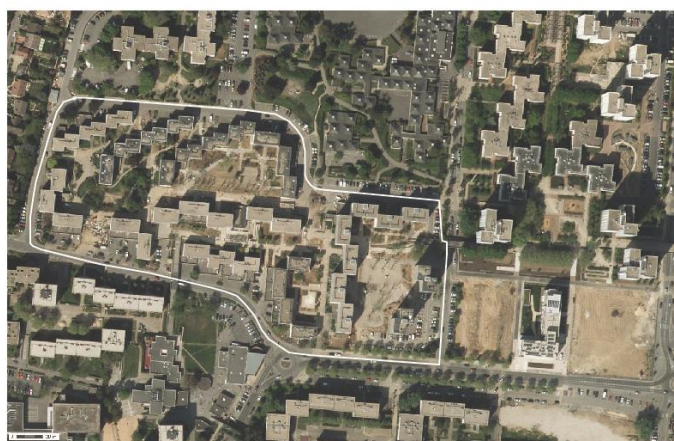


(3) Les opérations de réhabilitation de résidences : l'exemple des Hautes Plaines

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.



Les Hautes-Plaines

Hauteur : R+4 à R+11
Densité : 79 log / ha
Ratio espace bâti / "naturel" (hors parking): 0.53
Voirie : séparation des liaisons piétonnes et routières, modes doux à l'intérieur de l'îlot.
Stationnement : parking aériens et souterrains

Récente création de logements supplémentaires et requalification des espaces extérieurs de la résidence.

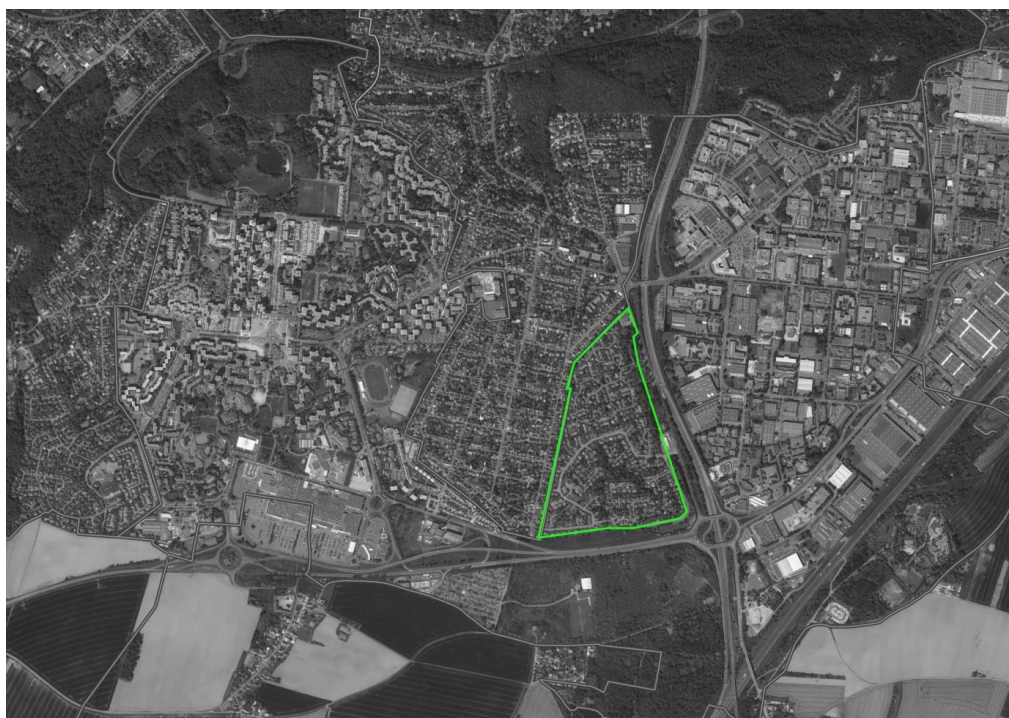


Outre les réhabilitations des résidences des Hautes Plaines et des Amonts, d'autres opérations de réhabilitations ont eu lieu dans le cadre du projet de rénovation urbaine sur les résidences des Bergères, Avelines, Daunière (aménagement des espaces publics et résidentialisation).

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

D.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'Île 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.

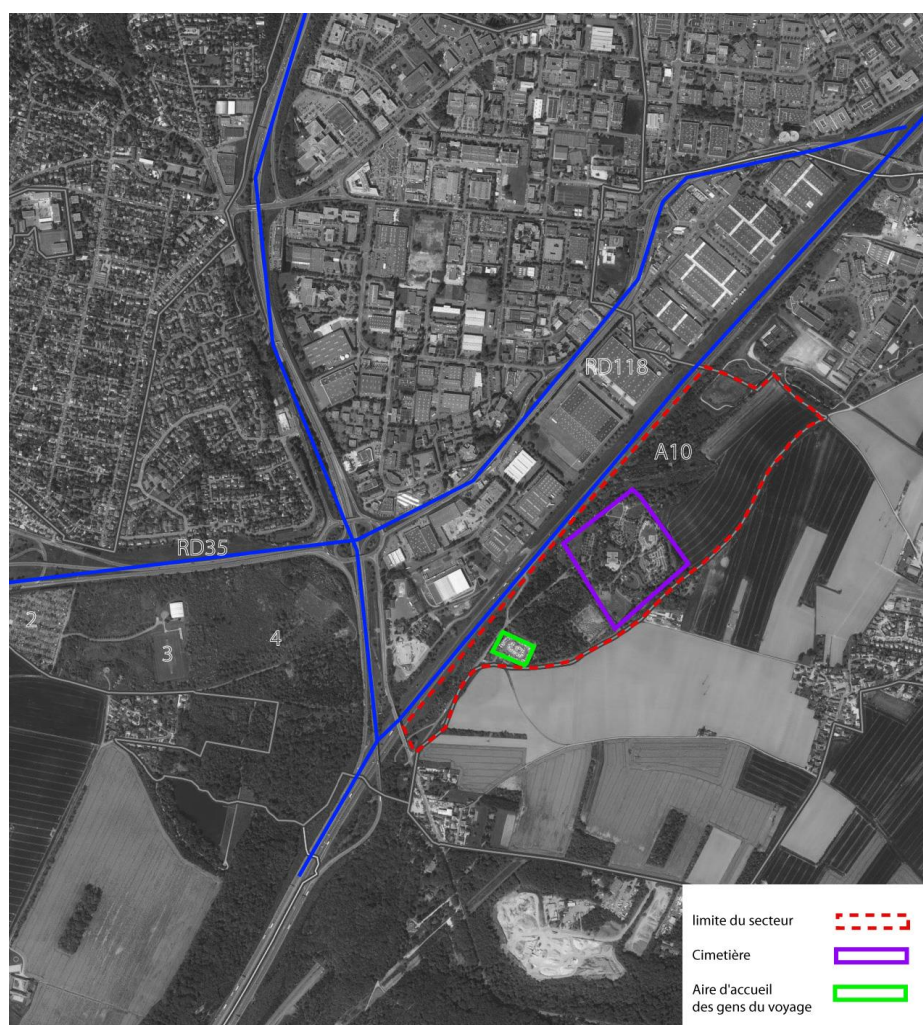
4. L'Orme à moineaux

Le secteur de l'Orme à Moineaux constitue un espace de transition entre les grands ensembles bâtis du parc d'activités de Courtaboeuf et 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 ulisiens.

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.

E.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.

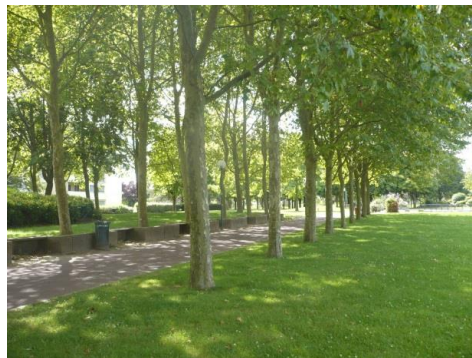
Tous ces efforts font que les Ulis est ville fleurie 3 fleurs et a obtenu le trophée « Fleur verte » récompensant la gestion des espaces publics respectueuse de l'environnement.



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



F.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.

G.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 Barceveau, 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 culturels

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 culturels

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

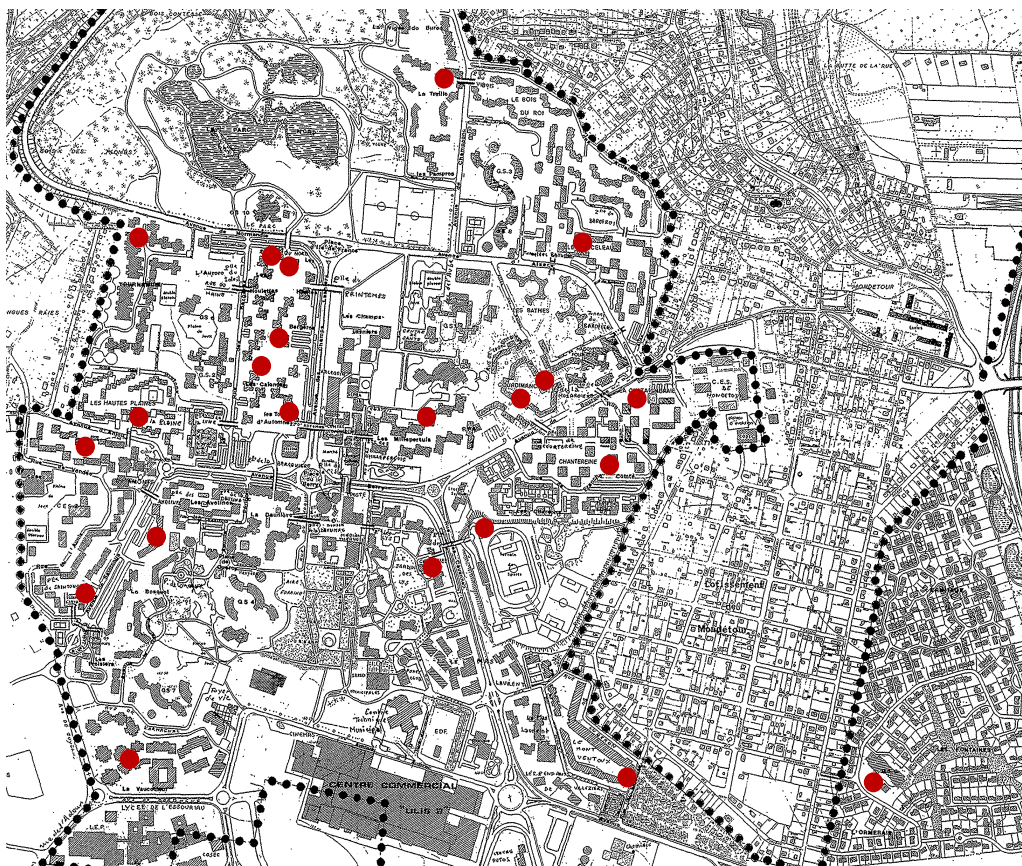
6. Les équipements sociaux et de santé : une désertification en cours ?

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 nuitée, 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.

Les Ullis, une ville ouverte sur le monde

Ouverte sur le monde, la Ville des Ullis 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) Sátão, Portugal

En mars 2013, la Ville officialise son troisième jumelage avec Sátão, une ville portugaise d'environ 15 000 habitants située dans le district de Viseu, dans la région centre du Pays. Sátão 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

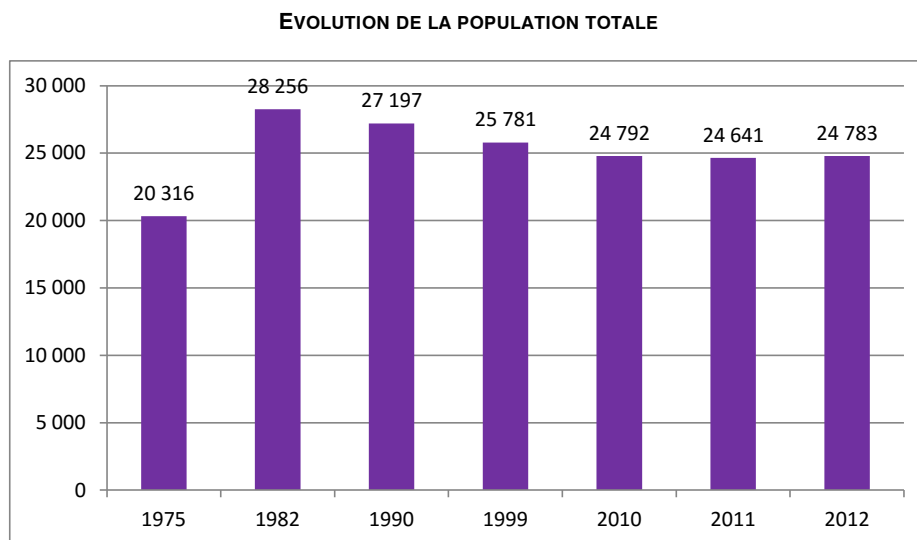
A. Enrayer la perte d'attractivité des Ulis

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.



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. entraîne une diminution de la taille des ménages.

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

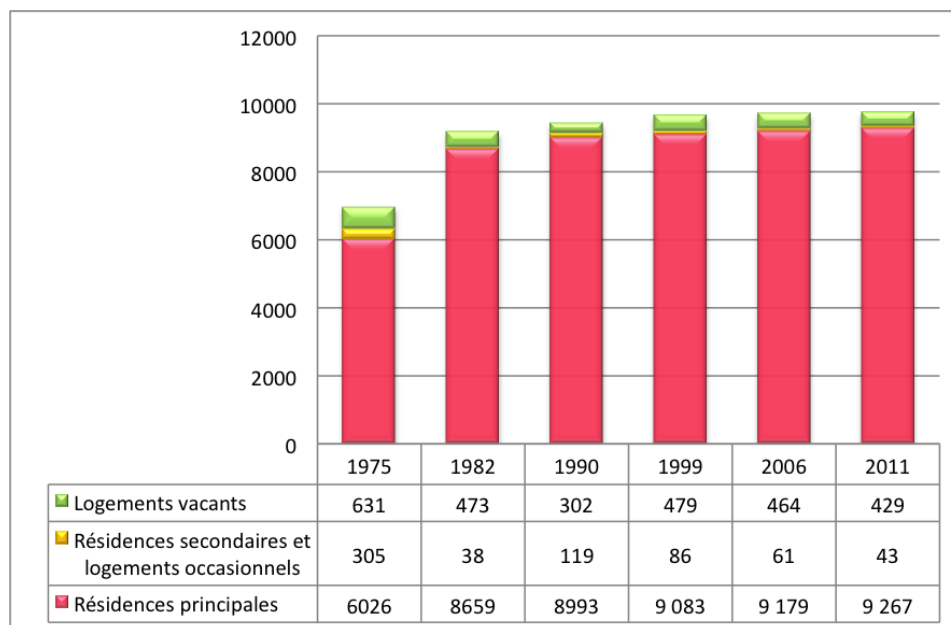
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Population	0	20 316	28 256	27 197	25 785	24 962	24 641
Résidences principales	0	6 026	8 659	8 993	9 083	9 179	9 267
Nombre moyen d'occupant par résidence principale aux Ulis	0	3,37	3,26	3,02	2,84	2,72	2,66
Nombre moyen d'occupant par résidence principale dans l'Essonne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



Source: INSEE, RP1968 à 1990 dénombremments, 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.

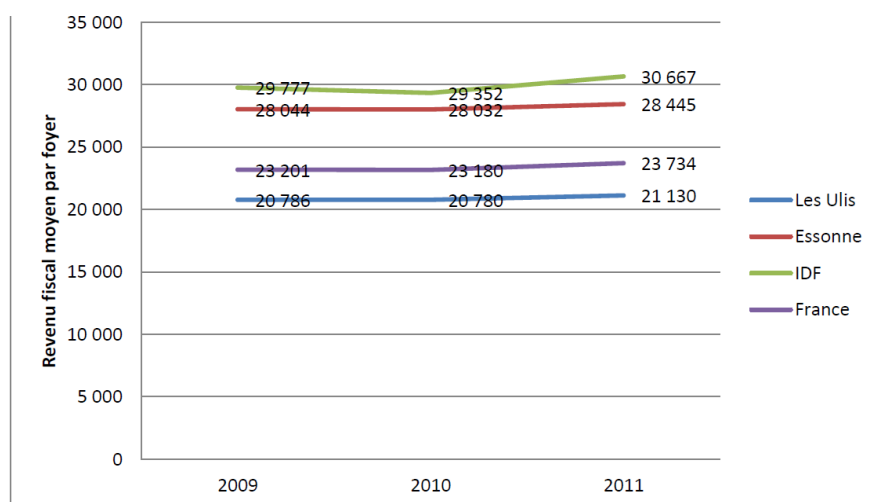
Les résidences secondaires sont en constante diminution depuis 1975.

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



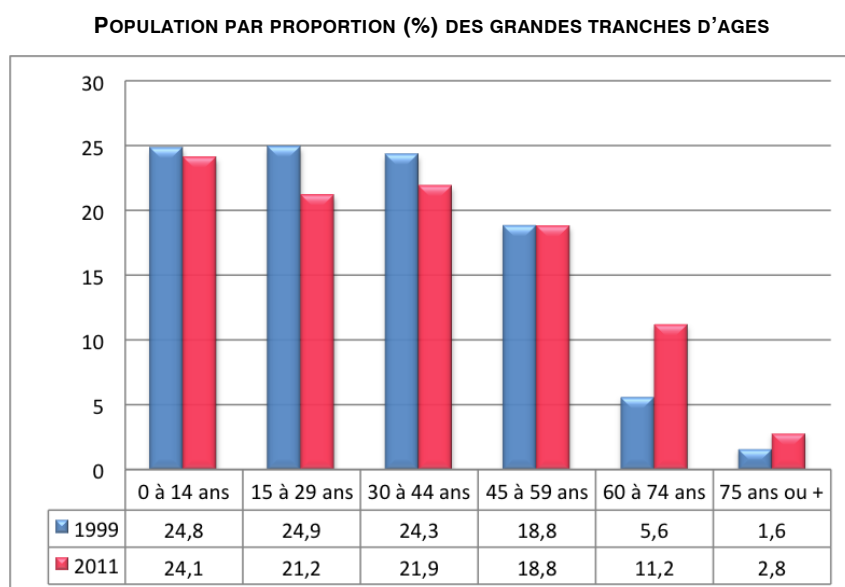
Sources : DGFIP - Bureau des études statistiques en matière fiscale

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.



SOURCE : INSEE, RP1968 A 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

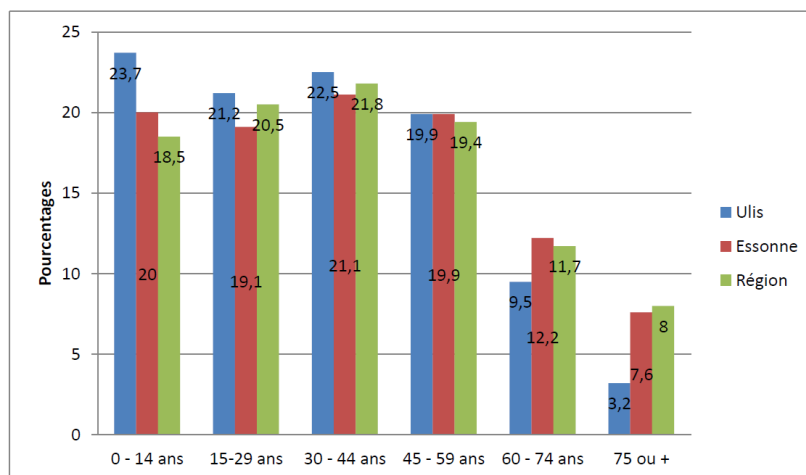
Source : Insee RP 1999 et RP2010 exploitation principale

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'ÂGES 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 connaît 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.

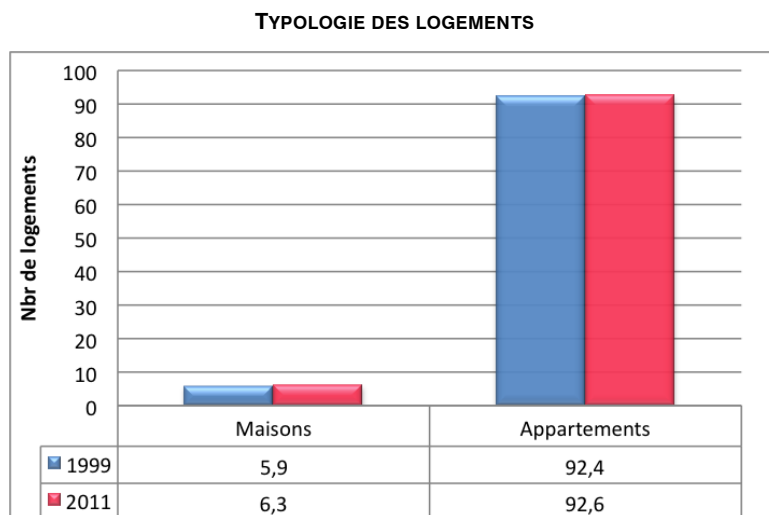
Les logements vacants ont connu une importante diminution dans les années 1990 (de 631 en 1975 à 302 en 1990). Ils connaissent une légère augmentation depuis cette période pour atteindre un nombre de 429 en 2011 soit 4,4% du parc total de logements.

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



Source: INSEE, RP1999 et RP2011 exploitations principales.

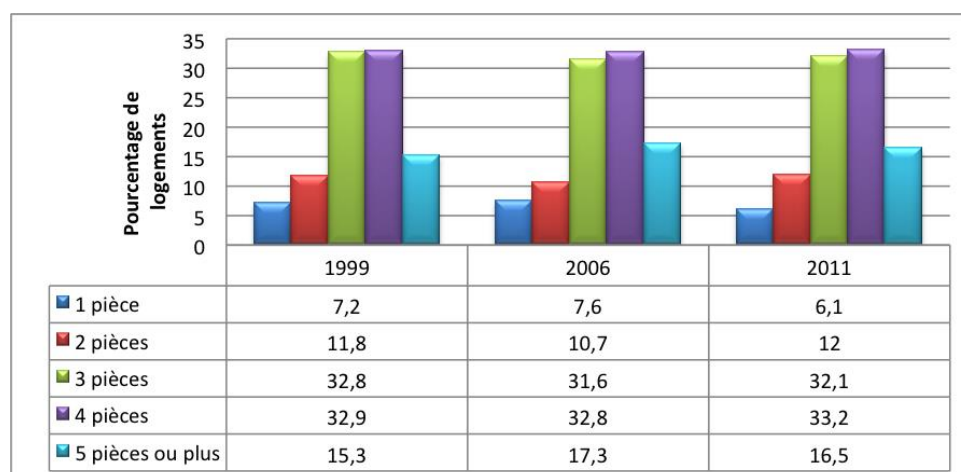
La constitution du parc de logements aux Ulis est très largement déséquilibrée en faveur des appartements. On observe un très léger rééquilibrage entre 1999 et 2011.

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

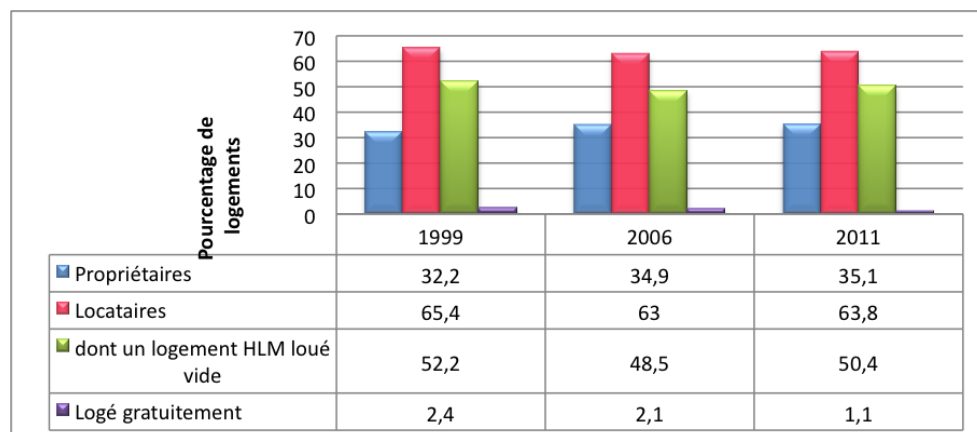


Source: INSEE, RP1999 et RP2010, exploitations principales

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



Source: INSEE, RP1999 RP2006 et RP2011 exploitations principales.

Entre 1999 et 2011 la part des locataires a 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 concernée 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'accèsion 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.

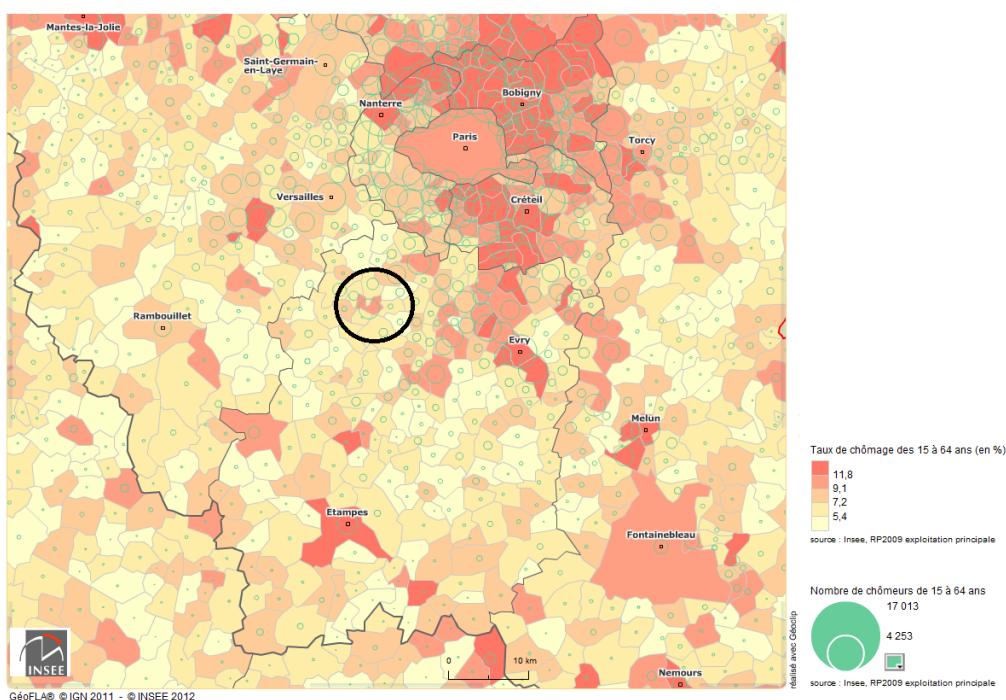
2. Le taux de chômage

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, 5 ^{ème} , 6 ^{ème})	144	144	148	12,2%
Niveau Vbis (1 ^{ère} 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 résidents 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.

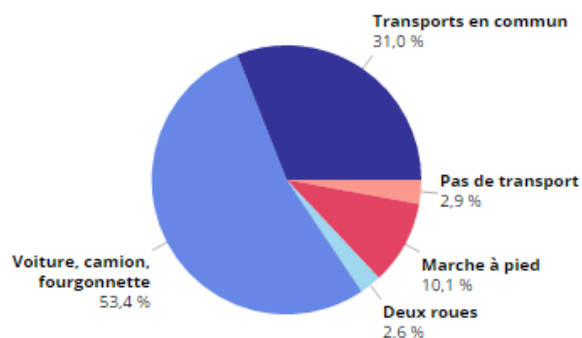
TAUX DE MOTORISATION DES MENAGES EN 2011

	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 Ulisiens.

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 Ulisiens et le développement économique.

1. Le parc d'activités économiques de Courtabœuf

Le parc d'activités économique de Courtabœuf 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

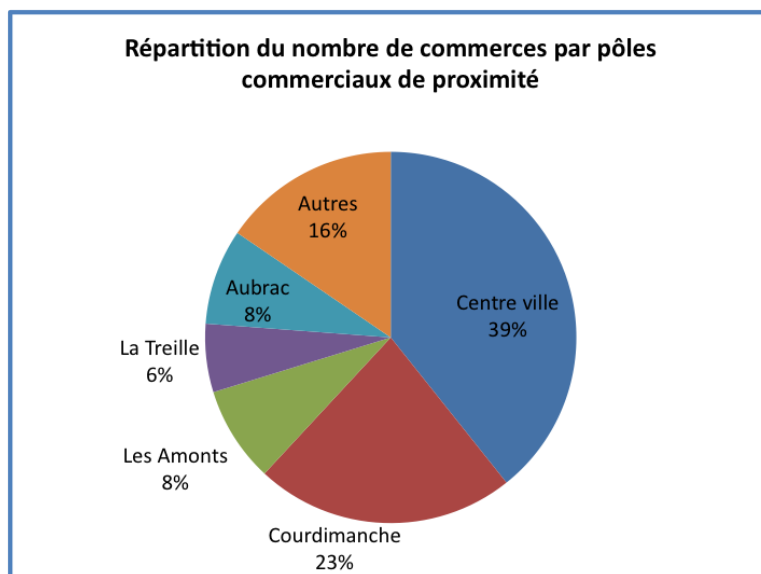
En périphérie, sur la Route départementale 446 on compte 4 commerces et 6 autres commerces sont disséminés en dehors des pôles.

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



 Commerces de proximité

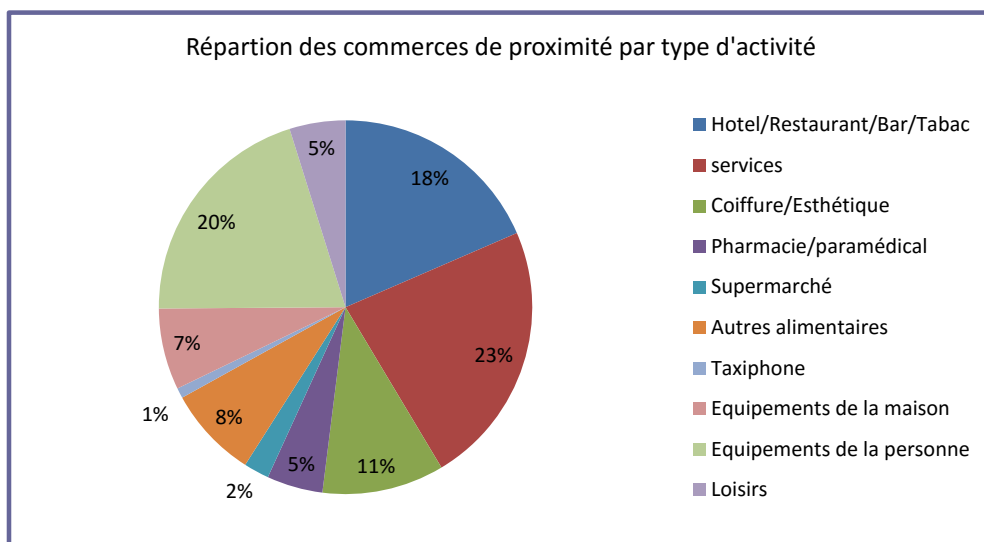
 Grandes Surfaces



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 Courtabœuf

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.

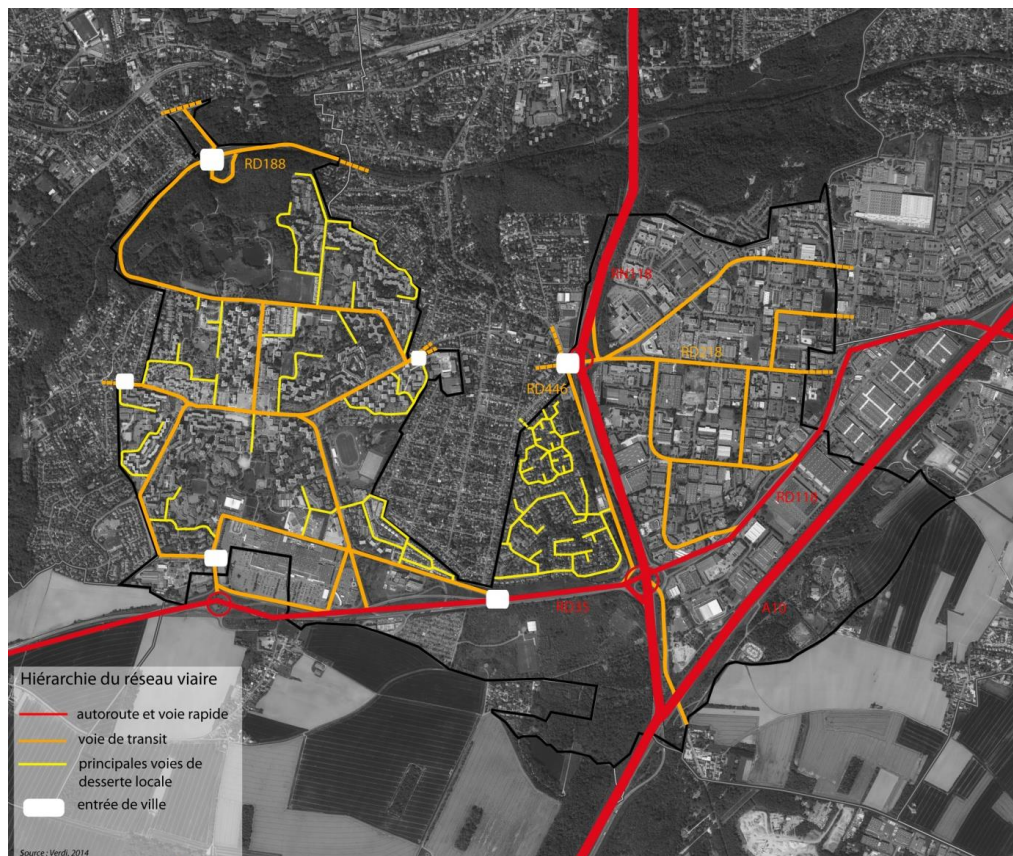
1. Les grandes voies de transit : l'autoroute et les voies rapides

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 ulisiens 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.

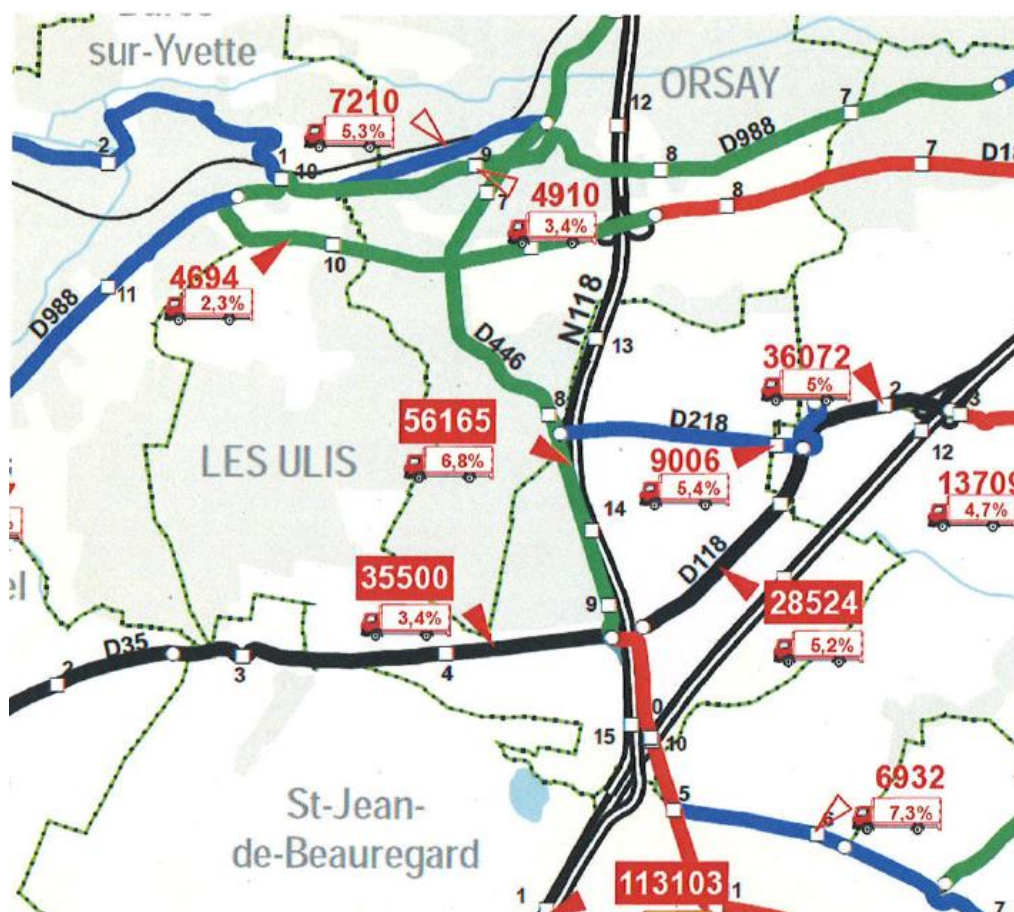
Les entrées dans la partie est de la ville par le parc d'activités de Courtaboeuf ne sont pas marquées. Les limites du territoire ulissien s'effacent au profit du pôle intercommunal.

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 ulisiens 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 ulisiens. 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.

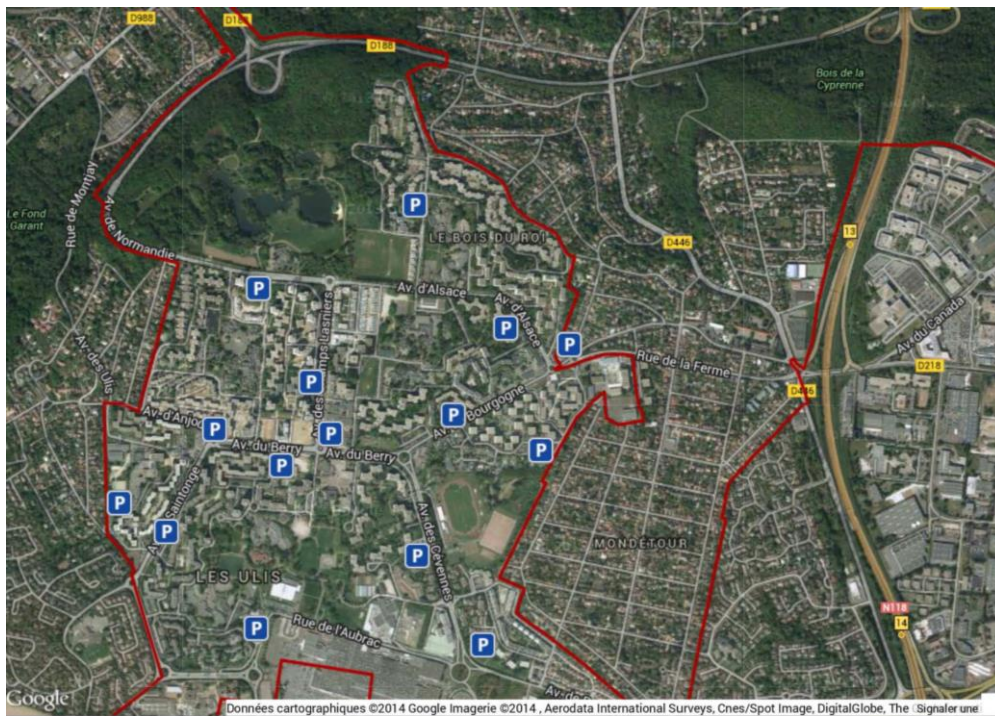
Ces centres sont placés sur les grandes avenues structurantes de la commune calibrées pour le transit automobile. Leur approvisionnement se fait sans grande incursion dans les résidences, relativement isolées de la circulation par le système de dalles.

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.



- | | |
|------------------------------|------------------------|
| P Alsace | P Anjou |
| P Ardennes | P Aunis |
| P Béarn | P Bourgogne |
| P Cévennes | P Champagne |
| P Champs Lasniers | P Franche-Comté |
| P Ile-de-France | P Normandie |
| P Périgord | P Saintonge |
| P Ventoux | |
| P 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'insécurité 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'îlot 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 éviction 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

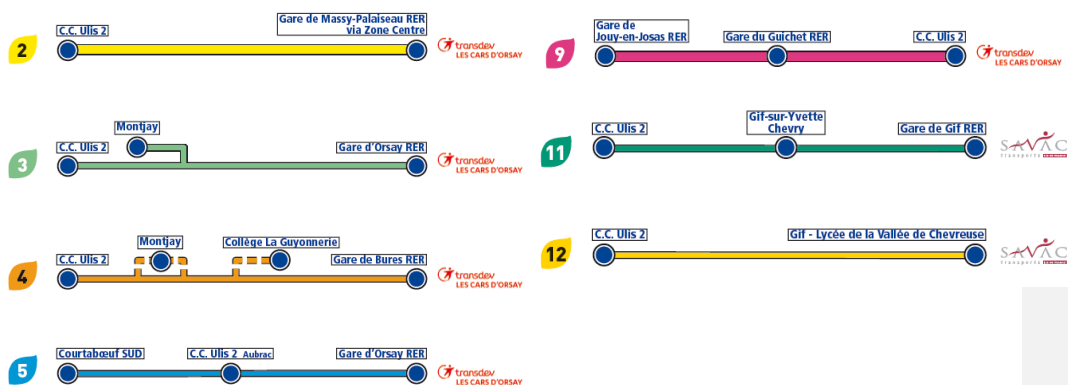
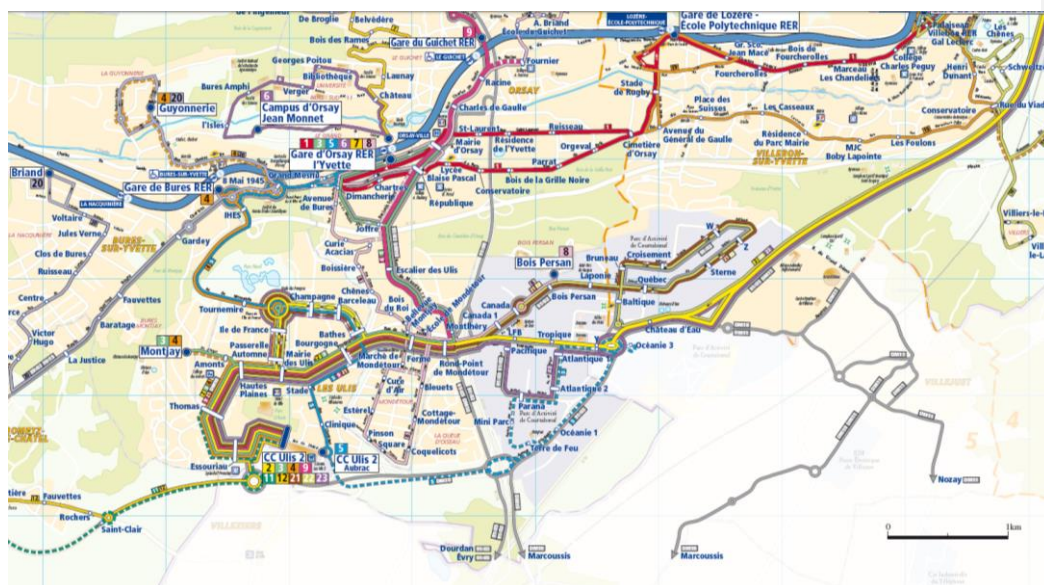
Les parkings à disposition des usagers autour des commerces peuvent faire l'objet d'une mutualisation. Ils peuvent être utilisés par les habitants le soir après la fermeture des commerces et par les utilisateurs des commerces le jour. La gratuité des parkings permet d'autant plus cette mutualisation. 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

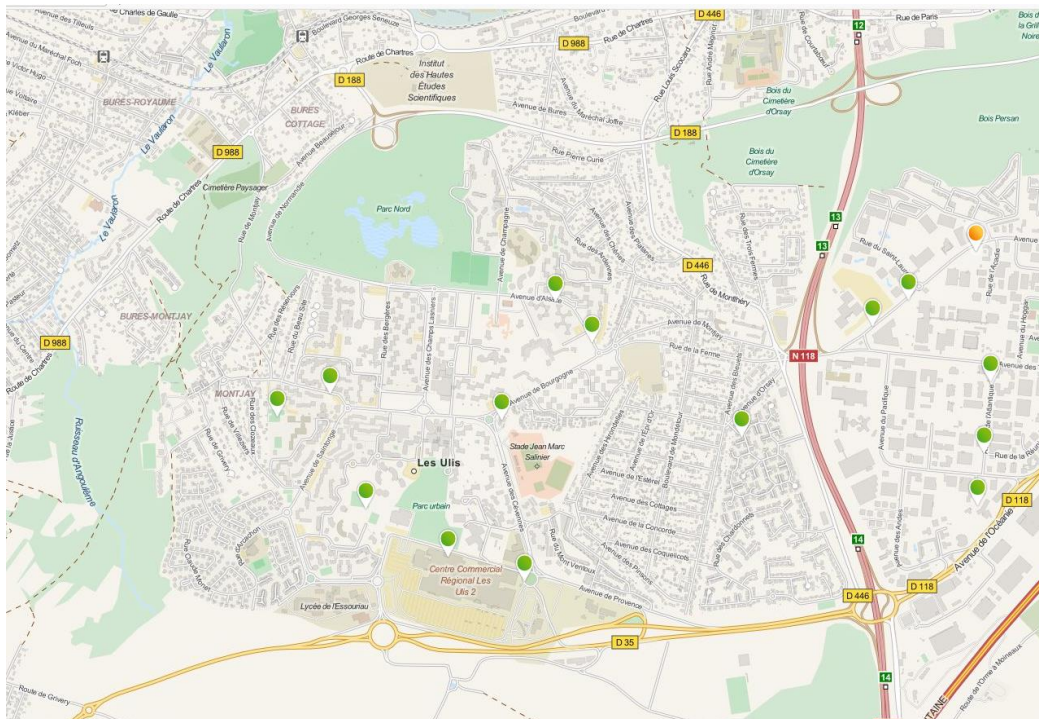
Le réseau urbain des Ulis fonctionne, à partir du Centre Commercial Ulis 2, en rabattement sur les gares RER de Bures sur Yvette, d'Orsay (ligne B) ainsi que de Massy-Palaiseau (lignes B et C) et TGV de Massy.

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 ulisiens 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.



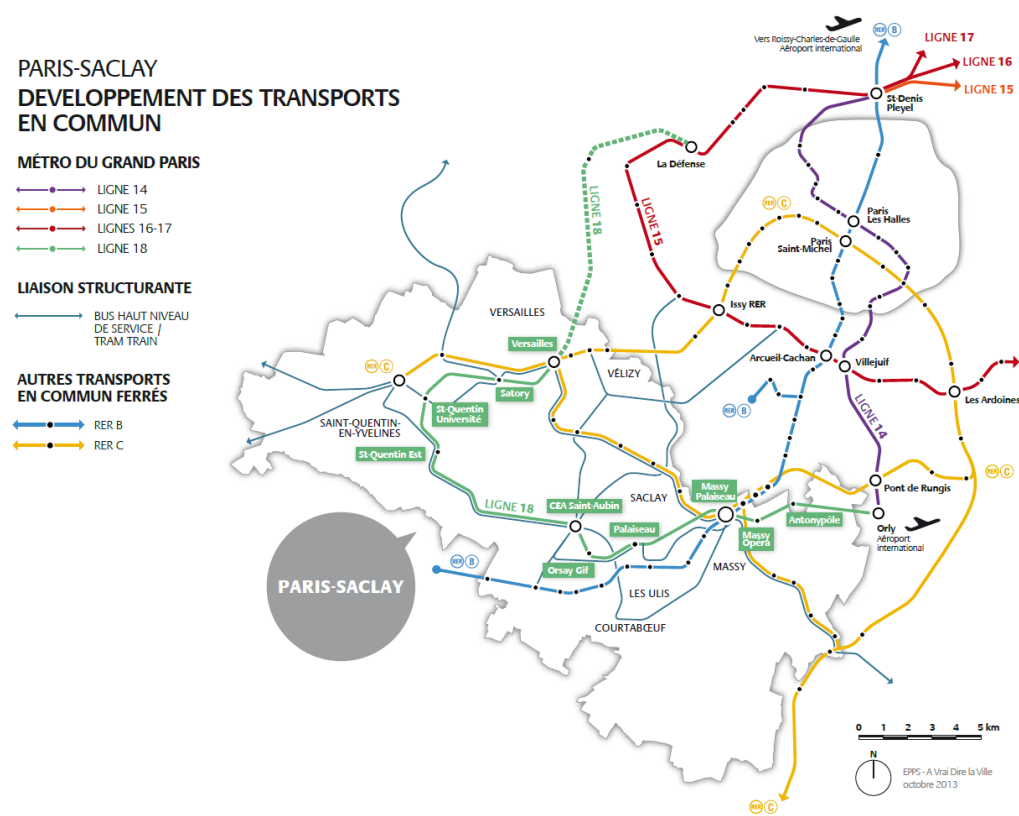
La liaison avec Orly s'effectue, soit par la route (A10 et A86), encombrée aux heures de pointes, soit par le fer. Dans ce cas, il faut accéder aux gares RER B de Bures ou d'Orsay puis prendre le ORLYVAL à Antony.

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'Île 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'Île de France. Ce parcours n'est pas interrompu dans la ville mais il n'est pas toujours indiqué.

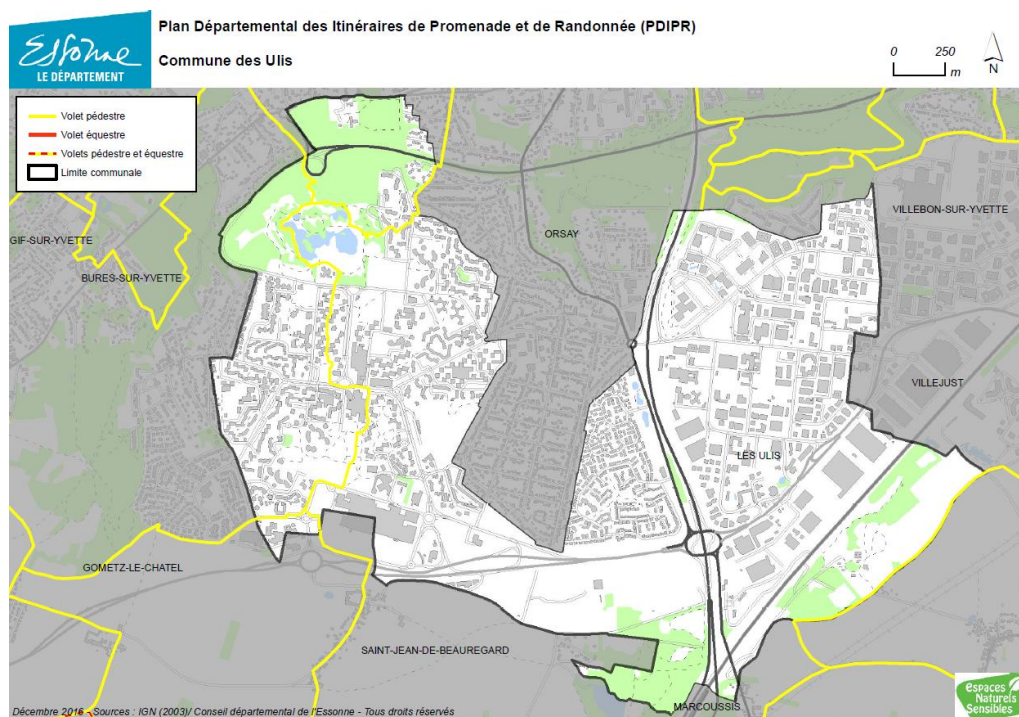
La commune est également traversée par la coulée verte de l'Yvette qui est un tracé exclusivement réservé aux circulations douces. En connexion avec la coulée verte du Sud parisien, son tracé passe par le Parc Nord des Ulis avant de rejoindre le tracé existant situé sur Bures-sur-Yvette et Gometz-le-Châtel.

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.



2.3. 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).

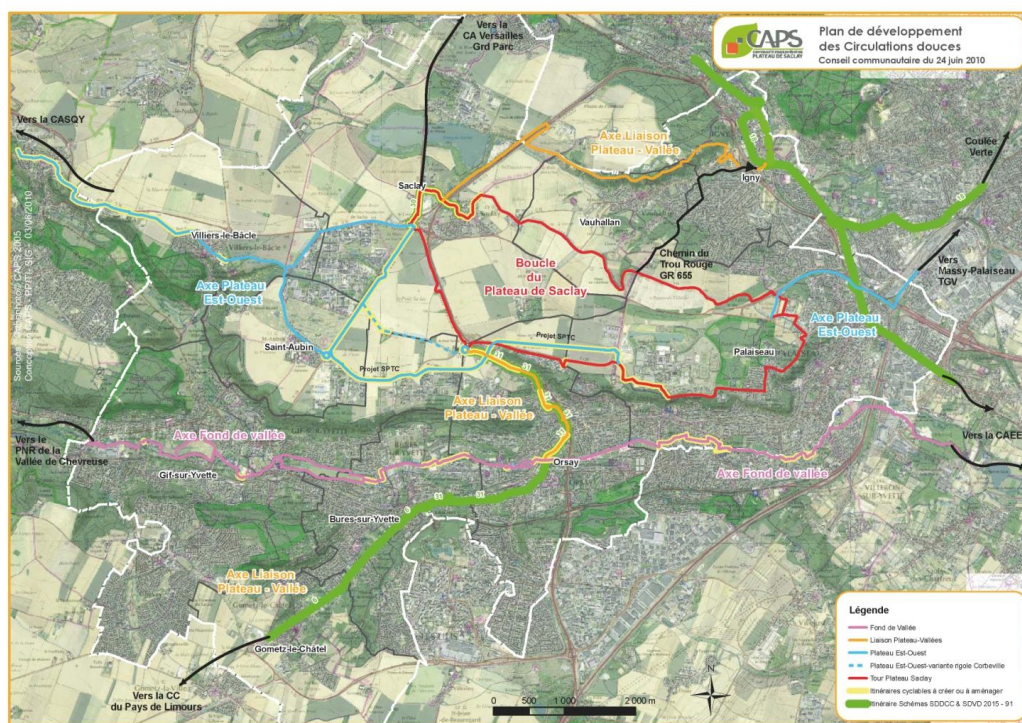
L'objectif est de créer un cheminement reliant les établissements de recherche ou de formation, les centres de vies et les lieux de travail, tout en sécurisant les circulations douces par rapport au trafic automobile. A terme ce sont 133 km d'itinéraires doux qui parcourront le territoire communautaire.

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).

Code de champ modifié

Aucun de ces itinéraires ne traverse le territoire des Ulis.

PLAN DE DEVELOPPEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES



3.4. 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.

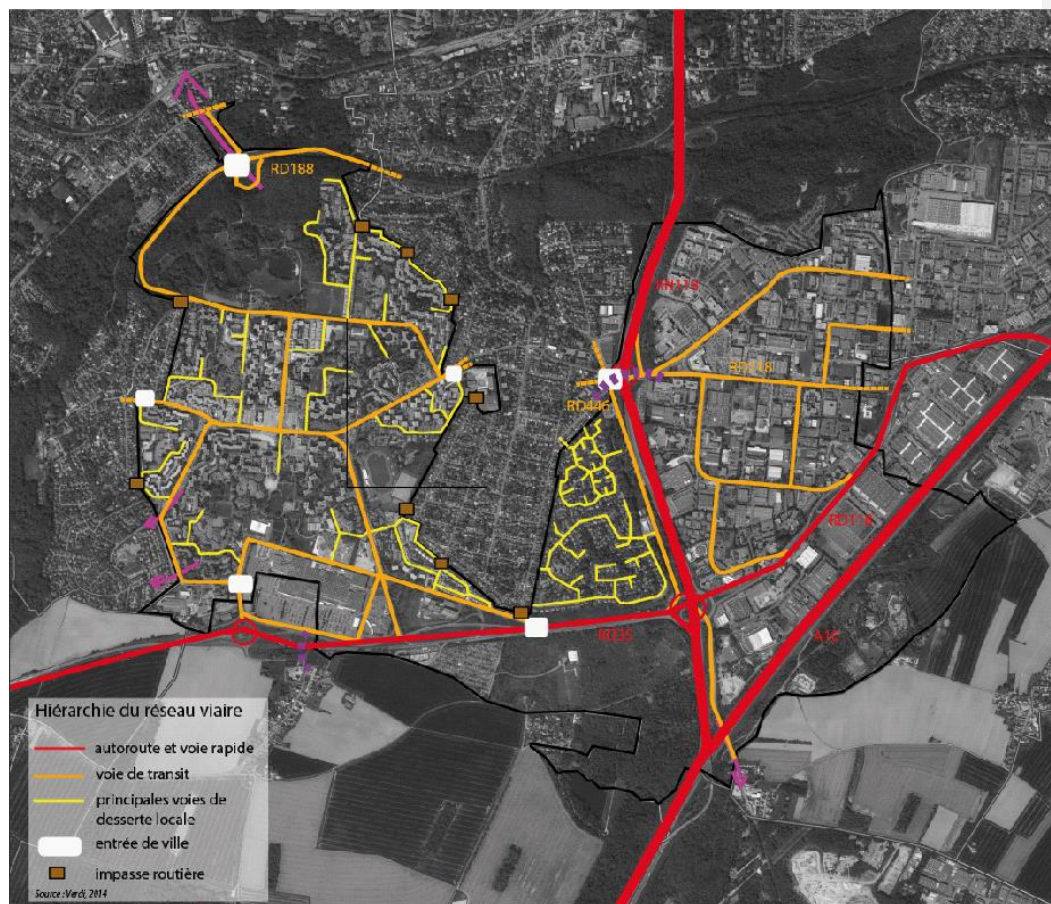
Aujourd'hui, le réseau cyclable de la commune se présente donc par tronçons, à l'exception de l'avenue de Bourgogne traitée dans sa totalité. Ceux-ci sont aménagés systématiquement au fur et à mesure des opérations de requalification de voiries afin de créer un maillage de qualité sur le territoire communal.

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 Ulisiens 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 ulisiens 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.