

Département de l'Essonne (91)

COMMUNE DE  
LES ULIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.3. Justifications

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal [approuvant le PLU](#) en date du [18 mai 2017](#)

Le Maire :



## SOMMAIRE

I. Les objectifs de développement et de modération de la consommation de l'espace.....	6
A. Les objectifs de développement démographique .....	6
1. Le choix de l'objectif démographique.....	6
2. Les besoins en logements .....	10
3. L'évaluation du potentiel de logements constructibles, l'absence de consommation d'espace pour la création de logements .....	19
B. Les objectifs de développement économique .....	34
1. Le choix de l'objectif de développement économique .....	34
2. L'évaluation du potentiel de développement économique, une consommation d'espace prévue pour le développement économique .....	35
II. Les documents s'imposant en termes de compatibilité .....	38
A. Obligations de compatibilité et de prise en compte .....	38
B. Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France.....	41
1. Les prescriptions du SDRIF .....	42
2. La compatibilité du PLU avec le SDRIF .....	50
C. Compatibilité avec le PDUIF .....	5957
D. Compatibilité avec le PLH.....	6159
E. Compatibilité avec le Contrat de Développement Territorial (CDT) Paris-Saclay Territoire Sud .....	6159
F. Compatibilité avec l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris Saclay....	6562
G. La compatibilité avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) .....	6563

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

Code de champ modifié

H. La compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) .....	6967	Code de champ modifié
I. Prise en compte du SRCE .....	7269	Code de champ modifié
J. Prise en compte du plan climat-air-énergie.....	7474	Code de champ modifié
K. Prise en compte du Plan de prévention du bruit dans l'environnement de l'aéroport d'Orly .....	7572	Code de champ modifié
III. Les choix retenus pour établir le PADD .....	7673	Code de champ modifié
1. Désenclaver le territoire ulissien et apaiser les flux de circulation .....	7774	Code de champ modifié
2. Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins .....	7774	Code de champ modifié
3. Renforcer l'attractivité économique du territoire.....	7875	Code de champ modifié
Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins .....	7976	Code de champ modifié
Renforcer l'attractivité économique du territoire .....	8077	Code de champ modifié
1. Offrir un véritable parcours résidentiel pour le maintien de toutes les générations sur la commune.....	8279	Code de champ modifié
2. Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante .....	8279	Code de champ modifié
3. Maintenir et développer l'offre en équipements adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants et des travailleurs .....	8279	Code de champ modifié
4. Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains ....	8279	Code de champ modifié
Offrir un véritable parcours résidentiel pour le maintien de toutes les générations sur la commune .....	8389	Code de champ modifié
Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante .....	8389	Code de champ modifié



Maintenir et développer l'offre en équipements adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants et des travailleurs .....	<del>8380</del>	Code de champ modifié
Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains .....	<del>8481</del>	Code de champ modifié
1. Affirmer des pôles de centralité .....	<del>8582</del>	Code de champ modifié
2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager des Ulis	<del>8582</del>	Code de champ modifié
3. Revaloriser le patrimoine bâti en préservant ses qualités et son identité	<del>8582</del>	Code de champ modifié
4. Permettre une bonne intégration des nouveaux projets dans le tissu existant en lien avec les caractères identitaires des Ulis .....	<del>8683</del>	Code de champ modifié
5. Prévenir les risques et les nuisances terrestres et aériennes .....	<del>8683</del>	Code de champ modifié
Affirmer des pôles de centralité .....	<del>8683</del>	Code de champ modifié
Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager des Ulis .....	<del>8683</del>	Code de champ modifié
Revaloriser le patrimoine bâti en préservant ses qualités et son identité .....	<del>8784</del>	Code de champ modifié
Permettre une bonne intégration des nouveaux projets dans le tissu existant en lien avec les caractères identitaires des Ulis .....	<del>8784</del>	Code de champ modifié
Prévenir les risques et les nuisances terrestres et aériennes .....	<del>8885</del>	Code de champ modifié
IV. Dispositions favorisant la densification .....	<del>8986</del>	Code de champ modifié
V. Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation .....	<del>9087</del>	Code de champ modifié
VI. Motif de la délimitation des zones et de la définition des règles .....	<del>9592</del>	Code de champ modifié
A. Les orientations du PADD mises en œuvre par le zonage et le règlement .....	<del>9592</del>	Code de champ modifié

B. Les dispositions du règlement concernant l'ensemble du territoire communal.....	<del>9996</del>	Code de champ modifié
C. La mise en œuvre par la délimitation des zones et le règlement .....	<del>103100</del>	Code de champ modifié
La zone UA.....	<del>103100</del>	Code de champ modifié
La zone UB.....	<del>109106</del>	Code de champ modifié
La zone UC .....	<del>114111</del>	Code de champ modifié
La zone UD .....	<del>117114</del>	Code de champ modifié
La zone UH .....	<del>120117</del>	Code de champ modifié
La zone UI .....	<del>123120</del>	Code de champ modifié
La zone UL .....	<del>131128</del>	Code de champ modifié
La zone UN .....	<del>135132</del>	Code de champ modifié
La zone UR.....	<del>138135</del>	Code de champ modifié
La zone AUI.....	<del>141138</del>	Code de champ modifié
La zone IIAU.....	<del>144141</del>	Code de champ modifié
La zone N .....	<del>147144</del>	Code de champ modifié
VII. Les emplacements réservés .....	<del>151148</del>	Code de champ modifié
VIII. Les arbres remarquables .....	<del>153150</del>	Code de champ modifié
IX. Les éléments remarquables.....	<del>154151</del>	Code de champ modifié

# I. Les objectifs de développement et de modération de la consommation de l'espace

## A. Les objectifs de développement démographique

### 1. Le choix de l'objectif démographique

#### *a) Le choix d'une croissance démographique modérée*

L'objectif de développement démographique est de 26 500 habitants à l'horizon 2030. Cela représente une augmentation de 1 700 habitants par rapport à 2012.

#### Une Ville dense, mais des déplacements contraints :

En 2012, le référentiel territorial établi par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Île-de-France recense une densité des espaces d'habitat de 90,60 logements / hectares aux Ulis.

L'espace d'habitat comporte les espaces d'habitats individuels et collectifs et les jardins individuels.

À l'échelle de l'Île-de-France, cette densité est de 40.3 logements / ha. Le SDRIF mentionne qu'à l'échelle régionale, l'ambition de densification devrait se traduire à l'horizon 2030 par une augmentation moyenne de la densité des espaces d'habitats déjà urbanisés qui passerait :

- de 70 à 79 logements/ha dans les quartiers de gare bien desservis par les réseaux de transports collectifs
- de 18 à 21 logements/ha dans les tissus urbains plus diffus

Or, les Ulis, qui présente une densité de 90,6 logements/ha ne dispose pas d'équipements de transports lourds. La ligne du RER B dessert les communes d'Orsay et de Bures-sur-Yvette au Nord mais pas directement les Ulis.

La densité d'habitat aux Ulis est donc nettement supérieure aux objectifs posés de manière générale par le SDRIF pour les espaces bien desservis par les transports en commun. Pour autant ces équipements sont encore insuffisants aux Ulis.

A ce jour, les Ulis présente une densité moyenne d'habitat (90 logements / ha résidentiel), plus importante que certaines grandes communes de la Métropole du Grand Paris, comme Antony (52) ou Sceaux (52), sans avoir les infrastructures de transport en commun (ferré notamment) qui permettent une bonne connexion à la métropole du Grand Paris.

Deux projets de transports en commun pourraient venir améliorer la desserte de la ville : le projet de transport en site propre vers Massy et une ligne Nord-Sud de la communauté d'agglomération. Toutefois, l'échéance de réalisation de ces projets n'est pas encore connue.

Une partie du territoire d'Orsay est enclavée sur le territoire des Ulis et les secteurs Est et Ouest du territoire sont isolés l'un de l'autre. Cela a conduit à une spécialisation de ces deux secteurs (résidence et équipement à l'Ouest et

activités avec quelques équipements à l'Ouest). Les franchissements entre ces deux secteurs du territoire sont peu nombreux et parfois malaisés pour les piétons et les cycles. De plus les emplois offerts sur la zone sont peu adaptés aux qualifications des Ulissiens.

Un objectif démographique cohérent avec l'évolution antérieure de l'effectif de population et les possibilités d'accès à l'emploi :

En 2012, pour la première fois depuis 1982, on observe une augmentation de l'effectif de population. Jusqu'à lors la commune voyait sa population décroître.

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

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

L'objectif est donc en premier lieu de répondre aux besoins des habitants actuels, puis de maintenir une augmentation de population en amenant une diversification du parc de logements.

Les contraintes de déplacements rendent plus difficile pour les Ulissiens l'accès aux emplois de la métropole parisienne. Aussi, il est raisonnable de ne pas prévoir de croissance démographique trop importante tant que la création des équipements lourds de transport (TCSP vers Massy et vers la gare RER de Bures-sur-Yvette) ne sont pas réalisés.

Le présent PLU ouvre de nouvelles possibilités de développement économique. C'est au regard de ce développement et de la réalisation des projets de création

de transport en commun que pourrait, dans un deuxième temps, s'effectuer une croissance démographique plus importante.

Pour l'heure, l'objectif de développement démographique est donc modéré : + 1 700 habitants à l'horizon 2030.

Cet objectif correspond à une croissance un peu supérieure à celle observée de 2007 à 2012 (+0,2%/an).

### *b) La capacité d'accueil du territoire*

La forte densité d'habitat tient à la très forte proportion de logements collectifs dans l'ensemble du parc de logements. Les Ulis compte 94% de logements collectifs contre 89% à Bagneux et 85% à Bagnolet.

Lors de la création de la ville cette forte proportion de logements collectifs, qui se traduit par la forte présence d'immeubles hauts (tours d'habitat atteignant 57 mètres de haut) a été compensée par de grandes superficies d'espaces verts publics. Aujourd'hui, ces espaces verts sont un élément essentiel de la qualité du cadre de vie aux Ulis.

L'accueil de nouveaux habitants devra donc se faire dans le respect de ces caractéristiques urbaines : en maintenant une hauteur de construction raisonnable et en préservant le caractère vert des espaces publics.

## 2. Les besoins en logements

### *a) Les besoins en logements pour le maintien de l'effectif de population*

L'évaluation du besoin en logements pour le maintien de l'effectif de population sur la période 2012-2030 se base sur les besoins observés sur la période 2007-2012

Il prend en compte quatre phénomènes :

- Le renouvellement (changement d'affectation des logements, destruction, disparition, etc)
- L'évolution du nombre moyen de personnes par ménage
- Le taux de logements vacants
- Le taux de résidences secondaires et occasionnelles

## Les besoins pour la période 2007-2012

### 1. LE PHÉNOMÈNE DE RENOUVELLEMENT

C'est le phénomène d'évolution du parc de logements sans que des logements n'aient été construits ou détruits à proprement parler.

C'est par exemple :

- Les changements d'affectation,
- La transformation en un seul logement de plusieurs logements.

#### LES ULIS : Phénomène de renouvellement (bilan des changements d'affectation)

Entre 2007 et 2012

Évolution du parc de logements

= 301 unités. Logements

achevés sur la période = 317

unités  $317 - 301 = 16$

16 logements ont donc été démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage, soit un taux de renouvellement annuel de 0,03%.



## 2. L'ÉVOLUTION DU NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR RÉSIDENCE PRINCIPALE

A l'échelle nationale, comme aux échelles locales, on observe une diminution du nombre moyen de personnes par résidence principale.

Ce phénomène s'explique par plusieurs facteurs :

- L'allongement de la durée de vie, avec une plus longue durée des études et du temps passé à la retraite,
- Les phénomènes de décohabitation que constituent les divorces par exemple.

### *Nombre moyen d'occupants par résidence principale*

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Les Ulis</b>	0,00	3,37	3,26	3,02	2,84	2,71	2,66
<b>CA du Plateau de Saclay</b>	3,35	3,21	3,03	2,87	2,67	2,58	2,55
<b>Département de l'Essonne</b>	3,34	3,20	2,99	2,86	2,70	2,60	2,57

Source : INSEE

### **Les Ulis : Evolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale**

#### ***Entre 2007 et 2012***

Nombre moyen d'occupants par résidence principale = de 2,71 (en 2007) à 2,66 (en 2012)  
Population des résidences principales en 2007 = 24 528

$24\,528 / 2,66$  (taux d'occupation de 2012) = 9 208.

9 208 résidences principales étaient nécessaires sur la période pour permettre le maintien de la population.

$9\,208 - 9\,065$  (résidences principales de 2007) = 143.

**La diminution du nombre moyen d'occupants par résidences principales a induit un besoin en logements de 143 unités.**

### 3. LA VARIATION DES LOGEMENTS VACANTS

En 2012, 4,2 % du parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 411 logements en valeur absolue. Entre 2007 et 2012, le nombre de logements vacants a diminué de 40 unités.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Les Ulis</b>	0	9,1%	5,2%	3,2%	5,0%	4,7%	4,2%

### 4. LA VARIATION DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

La proportion des résidences secondaires peut compter de nombreux logements en fonction de la situation géographique de la commune. En 2012, le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels était de 164 unités.

Entre 2007 et 2012, le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels a augmenté de 102 unités.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012
<b>Les Ulis</b>	0	4,4%	0,4%	1,3%	0,9%	0,6%	1,7%

### 5. LE RÉCAPITULATIF DE LA PÉRIODE INTER-CENSITAIRE

<b>Les Ulis : Récapitulatif pour la période inter-censitaire</b>	
<i>Entre 2007 et 2012</i>	
<u>Besoins induits:</u>	Or, 317 logements ont été achevés sur la période.
phénomène de renouvellement: 16	<b>317 - 221 = 96</b>
évolution du nb moyen d'occupants par RP: 143	Il y a eu un excédent de 96 logements.
variation des logements vacants: - 40	96 x 2,66 (taux d'occupation de 2012) = 255
variation des résidences secondaires 102	<b>La population des résidences principales des Ulis enregistre bien sur cette même période une augmentation de 255 habitants.</b>
<b>TOTAL 221</b>	
<b>Entre 2007 et 2012, 221 logements étaient nécessaires pour assurer le maintien de l'effectif de population.</b>	

## Les besoins pour la période 2012-2030

### 1 EN TENANT COMPTE DU MAINTIEN DU PHENOMENE DE RENOUVELLEMENT ENTRE 2012 ET 2030

Il peut être estimé un taux de renouvellement du parc diminué car aucun projet ANRU n'est prévu. Les seuls logements qui pourraient être détruits sont ceux qui seraient détruits pour créer des commerces en rez-de-chaussée ou pour créer des équipements ou d'autres logements.

=> soit autour de 0,25 % par an environ pendant 18 ans.

9 879 (parc total de logements en 2012) avec une augmentation de 0.25% / an sur 18 ans = 10 333

10 333 – 9 879 = 454 logements renouvelés, abandonnés ou détruits ou changeant d'affectation.

**Entre 2012 et 2030, phénomène de renouvellement rend nécessaire la construction de 454 pour maintenir l'effectif de population de 2012.**

### 2 EN TENANT COMPTE DE L'EVOLUTION DU NOMBRE MOYEN D'OCCUPANTS PAR RESIDENCES PRINCIPALES ENTRE 2012 ET 2030 :

La plupart des logements demandés aux Ulis portent sur les appartements de taille F2 et F3 (observatoire social de la Ville) : on peut donc considérer que les personnes qui cherchent un logement aux Ulis sont pour une grande partie des ménages de trois personnes. [De plus, le nombre d'équipements est bien développé sur la commune et les nombreux espaces verts créent un cadre de vie attractif pour les jeunes ménages, les familles avec enfants.](#) L'hypothèse concernant le nombre moyen de personnes par ménage en 2030 est fixé à 2.66.

On formule l'hypothèse d'une moyenne de 2.66 occupants par résidence principale en moyenne en 2030, soit un maintien du taux de 2012.

24 783 (population des résidences principales en 2012) / 2,66 = 9 304 résidences principales.

9 304 – 9 304 (résidences principales en 2012) = 0 résidences principales

**Entre 2012 et 2030, le desserrement ne rend nécessaire la construction d'aucun logement pour maintenir l'effectif de population de 2012.**

### 3 EN TENANT COMPTE DU MAINTIEN DES RESIDENCES SECONDAIRES

Le nombre de résidences secondaires représente 164 logements en 2012 soit 1.7% du parc total. L'hypothèse du maintien des 164 résidences secondaires existantes en 2012 est retenue. **Aucun logement supplémentaire n'est nécessaire pour répondre aux besoins en logements.**

### 4 EN TENANT COMPTE DU TAUX DE LOGEMENTS VACANTS

La part importante de logements sociaux aux Ulis est importante, ce qui permet une gestion optimale du parc : le taux de logements vacants nécessaire pour permettre une mobilité des habitants dans le parc de logements peut donc être de 5% et non 6%

En 2012, le pourcentage de logements vacants est de 4,2%, ce qui est faible. On peut envisager l'augmentation de ce taux à 5% d'ici 2030, ce qui est suffisant pour assurer une bonne rotation de la population au sein du parc de logements.

⇒ Calcul du nombre de logements en 2030, sans les logements vacants :

(Résidences principales en 2012) + (renouvellement) + (évolution du nb moyen d'occupants par RP) + (résidences secondaires) = parc de logements en 2030 sans les logements vacants

$$9\,879 + 454 + 0 + 164 = 9\,922$$

avec un taux de vacance théorique de 5%, ces logements ne représentent que 95 % du parc total (5% de vacance).

⇒ Calcul du nombre de logements vacants en 2030 :

Le nombre des logements vacants en 2030 atteindra 5% du parc total, soit : 533 logements vacants

La variation du nombre de logements pour assurer un taux de 5% est de 533 – 411 (nombre de logements vacants de 2012) soit 122

**122 logements vacants en plus seront nécessaires par rapport à 2012.**

## 5 RECAPITULATIF DES BESOINS

besoins minimums en création de logements pour assurer le maintien de la population d'ici 2030	
Renouvellement	454
Diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale	0
Résidences secondaires	0
Logements vacants	122
<b>TOTAL 2012-2030</b>	<b>576</b>

Entre 2012 et 2030 576 logements devront être créés pour maintenir l'effectif de population de 2012.

### *b) Les besoins en logements pour accueillir de nouveaux habitants*

L'objectif de développement démographique retenu par la Commune est de + 1 700 habitants à l'horizon 2030.

Cet objectif correspond à une croissance un peu supérieure à celle observée de 2007 à 2012.

Croissance annuelle moyenne :

- Observée de 2007 à 2012 : + 0.2%
- Prévues de 2012 à 2030 : + 0.35%

Cet objectif démographique implique de permettre la construction de 250 logements environ, en plus des logements construits ou programmés pour les années 2013 à 2020 inclus.

	<b>Point de référence (point mort) 2012</b>	<b>+ 1 700 habitants à l'horizon 2030</b>
Population 2012	24 783	24 783
<b>Population 2030</b>	<b>24 783</b>	<b>26 488</b>
Variation annuelle de la population	0 %	0.35%
<b>Nombre d'habitants supplémentaires</b>	<b>+ 0</b>	<b>+ 1 705</b>
Taille moyenne des ménages (2,66 en 2012)	2,66	2,66
<b>Besoins en logements</b>		
Besoins en logements/croissance	0	641
Besoins en logements/desserrement	0	0
Besoins en logements/renouvellement	454	454
Besoins en logements/ variation RSLV	122	139
Logements collectifs construits en 2013 et 2014	-207	-207
Nombre de logements programmés à l'horizon 2020, EHPAD inclus.	-774	-774
<b>Total à construire de 2015 à 2030 en plus des projets engagés à ce jour</b>	<b>= - 405</b> <i>Soit 0 logement / an</i>	<b>= 253</b> <i>Soit 16 logement / an</i>

NB : le besoin en logements étant calculé sur la période 2012-2030, on peut déjà en déduire les logements construits en 2013 et 2014 (source Commune).

Les logements construits ou programmés pour les années 2015 à 2020 inclus sont :

- L'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes : 108 places,
- Dans les résidences Gard, Bourbonnais, Cœur de Ville et Amonts : 666 logements.

### *c) L'adaptation des équipements*

#### Les équipements scolaires

Les équipements scolaires pris en compte sont les écoles maternelles et primaires, qui relèvent de la compétence communale.

Pour l'année 2014-2015, l'effectif d'élève par classe est de 24.6 en moyenne pour les écoles primaires et de 25.9 en moyenne pour les écoles maternelles.

L'hypothèse retenue pour 2030 est de 25 élèves par classe en moyenne.

Evaluation du besoin d'adaptation des équipements scolaires :

		<b>2011</b>	<b>2030</b>	<b>Elèves/classes supplémentaires</b>
<b>Population</b>	<i>100%</i>	24 641	26500	
Population scolarisée de 2 à 5 ans	<i>4,7%</i>	1148	1235	87
Population scolarisée de 6 à 10 ans	<i>7,7%</i>	1904	2048	144
<b>Nombre de classes (*)</b>		<b>123</b>	<b>131</b>	<b>9</b>

L'objectif démographique retenu par la Commune implique de prévoir la création de 9 classes supplémentaires.

Les équipements scolaires sont tous classés en zone UL au PLU, ces zones sont spécifiquement dédiées à la vocation d'équipements. Les disponibilités foncières sur les sites permettront d'adapter les équipements.

#### Le culte

La construction d'une église évangélique est en projet. Afin de ne pas l'interdire, sur le site de l'Orme à Moineaux, une superficie de 0.8 ha est consommée pour permettre la construction d'une église évangélique.

### 3. L'évaluation du potentiel de logements constructibles, l'absence de consommation d'espace pour la création de logements

L'espace urbanisé à vocation résidentielle aux Ulis est très densément urbanisé. Les hauteurs de construction sont déjà importantes et les espaces interstitiels sont pour la plus grande partie publics. Ils participent à la qualité de vie des Ulissiens.

La création de logements par augmentation de la hauteur des constructions reste délicate techniquement. Pourtant elle est envisagée sur plusieurs sites.

Le potentiel de construction dans l'espace actuellement urbanisé porte sur :

- les projets construits ou programmés à ce jour à ce jour,
- les secteurs où une augmentation de la hauteur des constructions est autorisée,
- Les interstices urbains.

#### *a) Les logements construits ou programmés sur la période 2015-2020*

Les logements construits ou programmés pour les années 2015 à 2020 incluses sont :

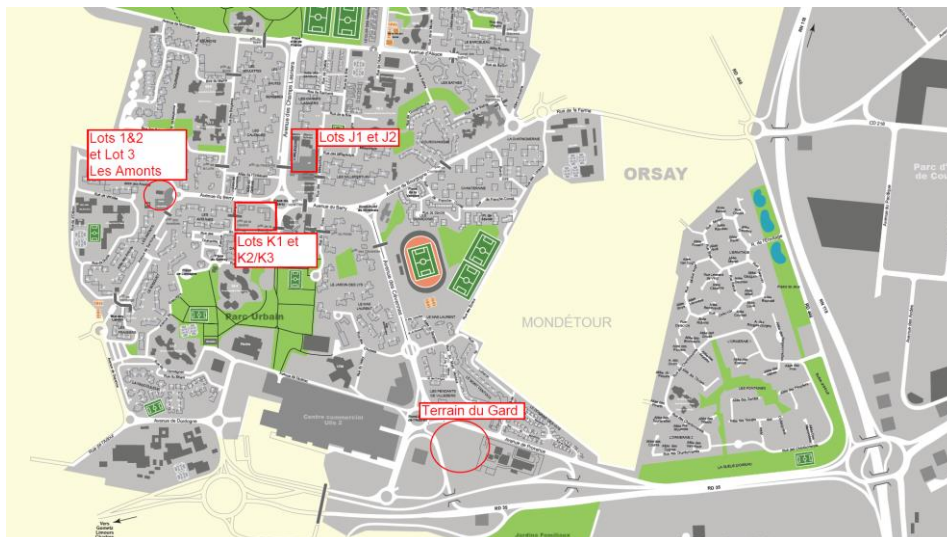
- L'établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes : 108 places,
- Dans les résidences Gard, Bourbonnais, Cœur de Ville et Amonts : 666 logements.

Ces logements sont pour la plus grande partie prévue en accession à la propriété.

LES ULIS Résidence	Type de logement	nbre log.	T1	T2	T3	T4	T5	Com merc es
Gard	Accession à la propriété	350	32	50	58	53	15	2
Bourbonnais	Collectif Locatif	28		4	11	12	1	3
Bourbonnais	Collectif Locatif	38		7	13	12	6	5 ou 6
Cœur de ville	Accession à la propriété	64	1	35	8	16	4	0
Cœur de ville	Accession à la propriété	57	1	9	23	19	5	10
Amonts	Accession à la propriété	67	6	16	24	15	6	3
Amonts	Accession à la propriété	62	5	12	20	21	4	6



Localisation des projets :



*b) Les secteurs où une augmentation de la hauteur des constructions et autorisée*

Sur l'ensemble de territoire, la délimitation des parcelles est proche des bâtiments : dans les secteurs d'habitat collectif la Commune est propriétaire de la plus grande partie des espaces publics situés entre les bâtiments. Dans les secteurs d'habitats individuels ou individuels groupés, les lots prévus à l'origine étaient de superficie réduite.

La plus grande partie du potentiel de construction se fait donc par surélévation des constructions existantes, pour amener la hauteur maximum autorisée au niveau de la hauteur maximale actuellement existante.

Seules sont examinées ci-après les zones à vocation résidentielle permettant en application du PLU après révision une hauteur maximale de construction plus importante que la hauteur des bâtiments existants.

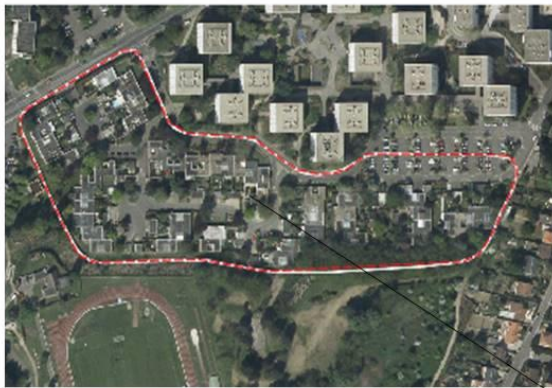
**Le potentiel ouvert par le PLU ne signifie pas que les logements seront effectivement construits.**

[illegible]

Toutefois, ce potentiel ne permet pas de créer de nouveaux logements.

Hauteur  
R/R+1

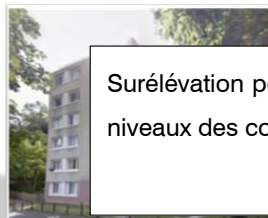
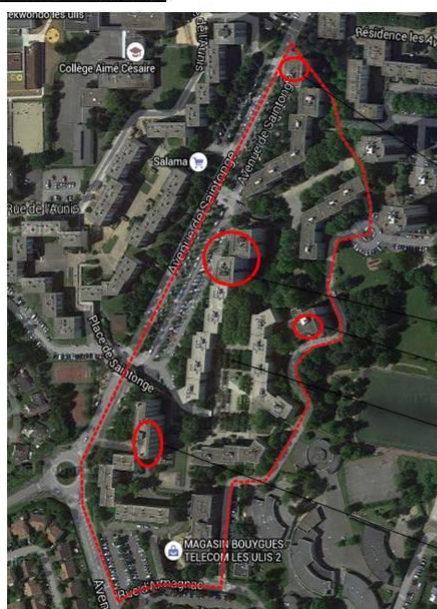
## 27. Chardons



Ce potentiel est inscrit dans les projets possibles (voir ci-après).

21

## 24. Le Bosquet



Surélévation possible de 1 à 2 niveaux des constructions.

Hauteur R+10

Hauteur R+11/R+12

Hauteur R+17

Hauteur R+4 / R+5

Hauteur R+9

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

## 23. Vaucouleur



Surélévation possible de 2 à 3 niveaux des constructions en R+3 et R+4 et d'1 niveau pour les constructions en R+5.

Hauteur R+3/R+4+c

Hauteur R+5+c

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.



## 22. Pendants de Villeziers



Surélévation possible de 2 niveaux.

Hauteur R+4

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

## 21. Mont Ventoux



Surélévation possible de 2 à 3 niveaux des constructions.

Hauteur R+2 à R+3

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

## 20. La Châtaigneraie



Surélévation possible de 1 à 2 niveaux des constructions.

Hauteur R+4 / R+5

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

## 19. Chanteraine



Surélévation possible de 1 à 2 niveaux des constructions.

Hauteur R+4 ou R+5

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

**18. Jardin des Lys**

**Hauteur R+6/R+7**



Surélévation possible de 1 à 2 niveaux.

**Hauteur R+4 ou R+5**

**Hauteur R+3**

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

**17. Mas Laurent**

**Hauteur R+2/R+3**



Surélévation possible de 3 à 4 niveaux des constructions en R+2 et R+3.

**Hauteur R+2**

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.



## 16. Les Hautes Plaines



Surélévation possible de 2 à 3 niveaux des constructions.

Hauteur R+7 à R+11

Hauteur R+3/4

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

## 15. Bois du Roi

Hauteur R+6



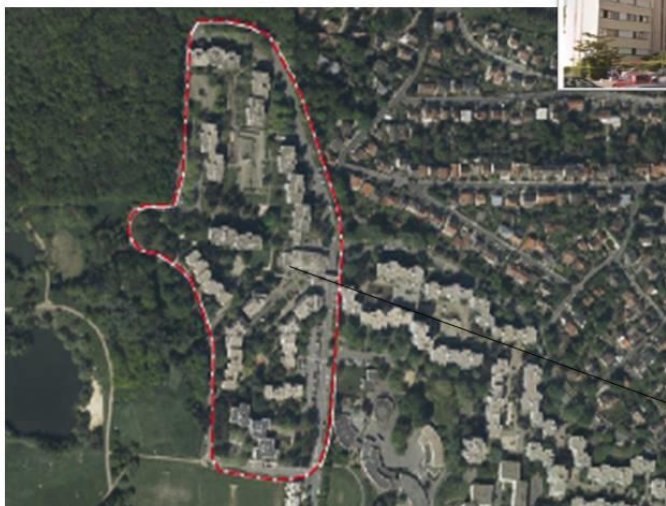
Surélévation possible de 3 à 1 niveaux.

Hauteur R+3 à R+5

Hauteur R+8

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

#### 14. Pampres – Vignes de Bures- Treille

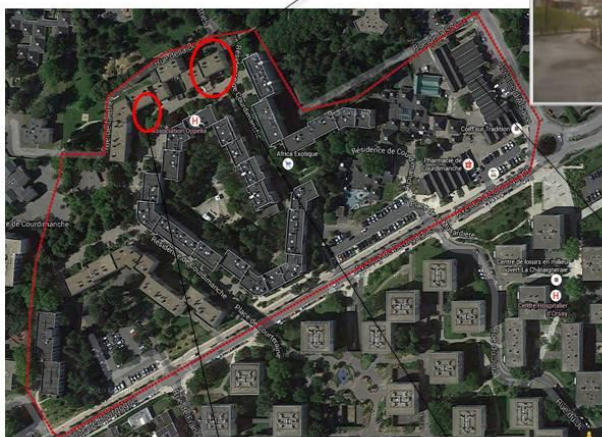


Surélévation possible de 1 à 2 niveaux des constructions.

**Hauteur R+4/ R+5**

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

#### 12. Courdimanche



Surélévation possible de 1 à 2 niveaux des constructions.

Possibilité de réaliser des commerces avec logements e étage (comptabilisés dans les projets connus).

**Hauteur R+c**

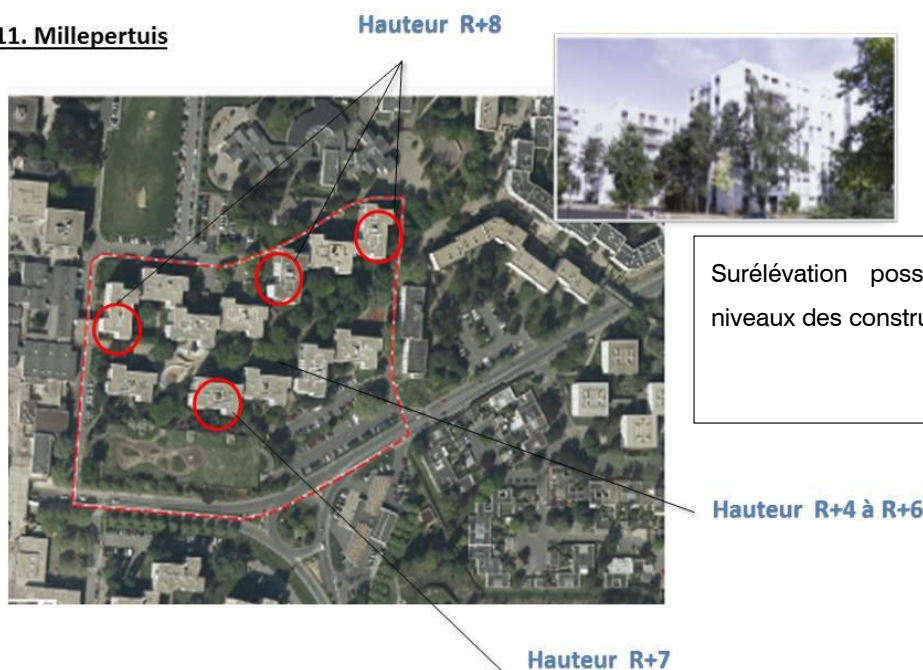
**Hauteur R+3**

**Hauteur R+4 ou R+5**

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.



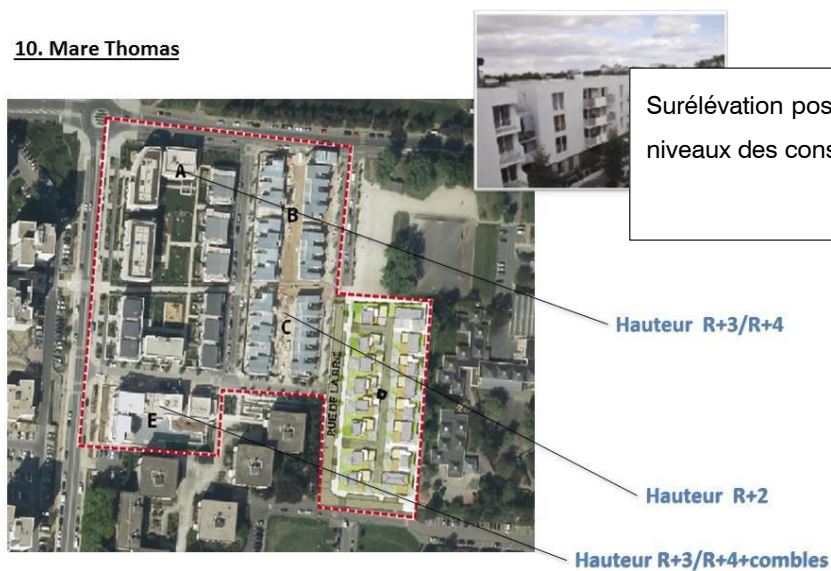
### 11. Millepertuis



Surélévation possible de 2 niveaux des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

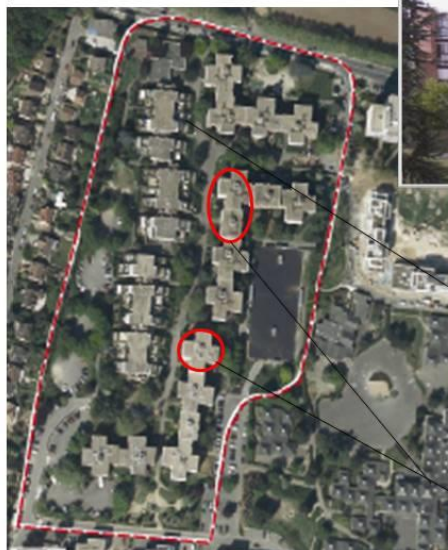
### 10. Mare Thomas



Surélévation possible de 4 à 2 niveaux des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

### **8. Tournemire**



Surélévation possible de 2 à 3 niveaux des constructions.

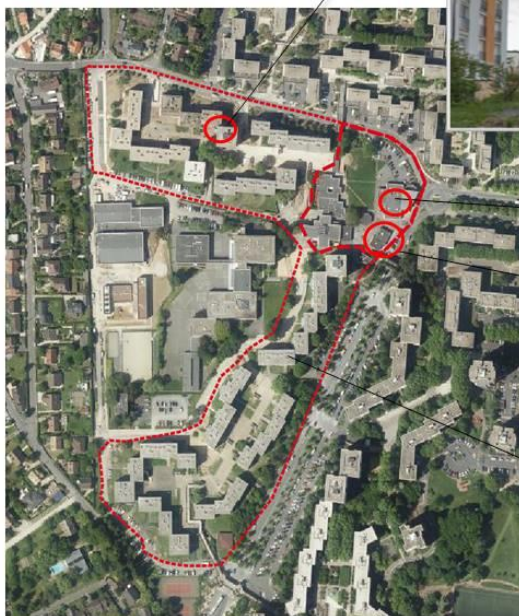
Hauteur R+3 à R+4

Hauteur R+6

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

### **7. Allée des Amonts**

Hauteur R+7



Hauteur de R+6

Hauteur R+8

Hauteur R+3/R+4

Surélévation possible de 1 à 2 niveaux des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

Secteur UBc comptabilisé dans les projets connus.

## 2. Barceleau



Surélévation possible de 3 niveaux des constructions.

Secteur UBb comptabilisé dans les projets possibles.

Hauteur de R+7

Hauteur de R+3 à R+5

Hauteur de R+8

Hauteur de R+2

La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.

## 5. Entrée de ville



Construction de logements possibles sur la zone UAc.

Hauteur R+4 à R+6

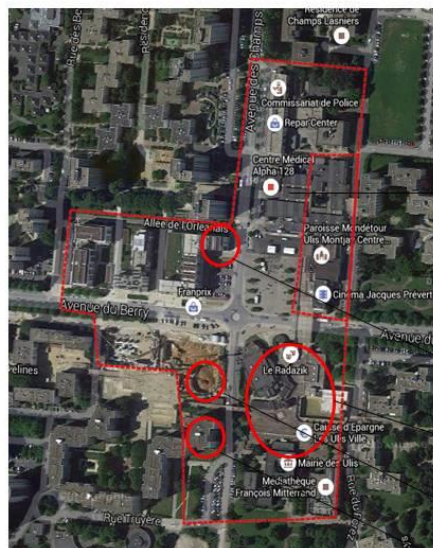
Hauteur R/R+1

Pour la partie Nord: la hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.

Pour la Partie Sud: la hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.



## 1. Centre-ville



Le potentiel de construction est comptabilisé dans les projets connus.

Hauteur R+4 à R+7

Hauteur R+10

Hauteur R+2/R+3

Hauteur R+6

Hauteur R+8

La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.

La création de logements par augmentation de la hauteur des constructions n'induit aucune consommation d'espace et permet également de préserver les espaces verts urbains.

Potentiel de logements pouvant être construits en totalité dans les résidences ci-avant :

NON DE LA RESIDENCE	potentiel constructible en application du PLU après révision
LE BOIS DU ROI LE BOSQUET LA CHATAIGNERAIE CHANTERAIN COURDIMANCHE LES HAUTES PLAINES LE JARDIN DES LYS LE MAS LAURENT MONT VENTOUX LES PENDANTS DE VILLEZIER LA TREILLE TOURNEMIRE LA VAUCOULEUR LA MARE THOMAS	<b>2541</b>

Toutefois, la réalisation de logement par surélévation d'un niveau est délicate techniquement, ce qui rend très peu probable la réalisation de ces logements.

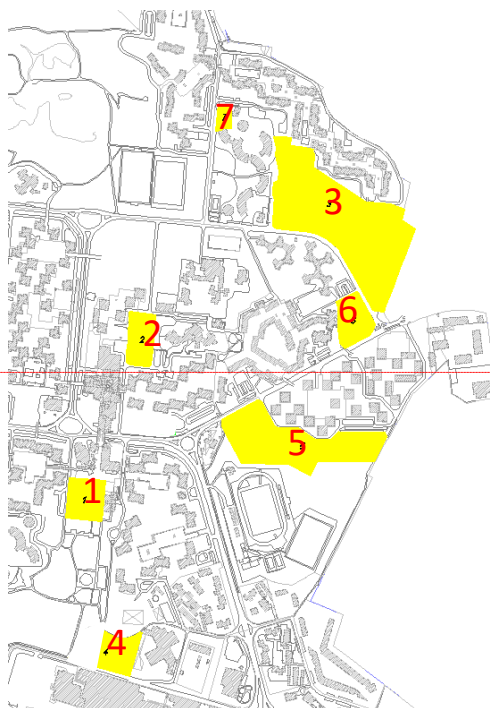
La prégnance des personnes publiques dans la domanialité fait de la Commune un acteur important des projets réalisés via une collaboration en amont et souvent la vente de terrain rendue nécessaire par l'opération. Aussi, le plus souvent la Ville est consultée en amont de toute les opérations de logements d'envergure.

On peut donc se baser sur les projets présentés à la Ville, même si certains n'ont fait l'objet d'aucune autorisation à ce jour.

Certains de ces projets viennent combler les interstices urbains.

### c) Les projets possibles

Espace interstitiel	Potentiel de logements constructibles
1	50
2	50
3	95
4	Extension CC Ulis 2
5	86
6	100
7	8
TOTAL	389



Mis en forme : Non Surlignage

Mis en forme : Non Surlignage

Pour le projet des Chardons, vu qu'il s'agit actuellement le logements construits de plein pied, l'augmentation de la hauteur autorisée permettra d'avantage l'agrandissement des logements existants que la création de nouveaux logements. De plus on doit envisager que tout ou partie de ces travaux seront réalisés après 2030.

Ces projets en interstices urbains n'impliquent pas de consommation d'espace : ils prennent en effet place sur des terrains déjà identifiés comme urbanisés. Les espaces verts de la commune seront également préservés.

**Le potentiel de logements constructibles à l'horizon 2030 est donc évalué à 303 logements.**

**Ce potentiel est suffisant pour répondre aux besoins en logements induits par l'objectif de 26 500 habitants à l'horizon 2030.**

Ce besoin en logements est de 253 unités.

## B. Les objectifs de développement économique

### 1. Le choix de l'objectif de développement économique

Le taux de chômage a augmenté entre 2007 et 2012, passant de 11% à 14.8%. Il est supérieur à la moyenne des communes de la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay, qui est de 8.9%.

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

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

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

Le projet communal fixe donc pour priorité d'améliorer l'accès à l'emploi par le développement de l'emploi sur place.

Ainsi, s'inscrivant en cohérence avec le projet porté sur le périmètre de l'OIN, le présent PLU permet un développement des activités économiques :

- en permettant la densification de la partie Ulissienne de Courtaboeuf,
- en permettant la création de nouveaux secteurs d'activités.

## 2. L'évaluation du potentiel de développement économique, une consommation d'espace prévue pour le développement économique

### *a) Les emplois pouvant être créés dans l'espace actuellement urbanisé*

Deux éléments majeurs permettront de créer des emplois sur l'espace actuellement urbanisé :

#### Les projets créés dans le cadre du renouvellement urbain :

24 commerces sont créés entre janvier 2014 et 2030 dans le cadre des projets de renouvellement urbain.

On peut donc prévoir la création d'au moins **24 emplois**.

#### L'agrandissement du centre commercial Ulis 2 :

L'agrandissement du centre commercial se fera en permettant une extension du centre commercial et en permettant la création d'un niveau supplémentaire. Le nombre d'emploi sur le site pourrait donc être doublé.

Il est estimé à 550 à ce jour. On peut donc prévoir la création de **550 emplois**.

Notons que l'extension du centre commercial se fera sur un terrain identifié par le MOS comme parc ou jardin ; il s'agit donc bien d'un espace déjà urbanisé, et ce projet ne constitue pas une consommation d'espace au sens du SDRIF. Il implique cependant la consommation d'une petite proportion de l'espace vert que constitue le parc urbain.

#### La densification de la partie Ulissienne de Courtabœuf

- Par comblement des interstices urbains :

A ce jour le parc compte 25 000 salariés, soit une densité moyenne de 89 salariés / ha.

On évalue à 13 400 le nombre de salariés sur la partie Ulissienne de Courtabœuf.

Le potentiel de densification à Courtabœuf :

Superficie totale : 59 750 m<sup>2</sup>





Pour une densité moyenne de 89 emplois salariés / ha, cela représente **un potentiel de création de 533 emplois.**

Il est aujourd'hui difficile de savoir quelles activités précisément vont s'implanter sur le site de Courtaboeuf. Cependant, les parcelles sont relativement grandes pour la plupart et peuvent donc accueillir divers types d'activités. Des bureaux sont également implantés sur la zone, qui ne nécessitent pas de grandes surfaces : ce type d'activité est cohérent avec la taille des parcelles disponibles en interstices.

- En augmentant les hauteurs de construction

Sur le secteur non commercial de la partie Ulissienne de Courtaboeuf, c'est-à-dire la zone Ula la densité autorisée a été considérablement augmentée par la présente révision :

- Le coefficient d'occupation du sol est supprimé,
- la hauteur maximale autorisée pour les constructions était de 16 et 20 mètres, au PLU après révision elle sera de 26 mètres, soit 30% de plus sur le secteur initialement limité à 20 mètres, ou deux niveaux de construction supplémentaires.

L'augmentation de la hauteur maximale autorisée permet donc de prévoir une augmentation de 30% du nombre d'emplois.

On évalue à 10 700 le nombre d'emplois salariés sur la zone Ula.

On peut donc prévoir la création de 3 200 emplois.

Cette création d'emplois nécessite l'élévation et l'extension de constructions existantes. Toutefois, la possibilité de créer deux niveaux supplémentaires, voire trois pour le nord de la zone, où la hauteur était initialement limitée à 16 mètres, et la suppression du C.O.S semblent suffisamment intéressantes pour que les travaux soient faits. On peut donc envisager que la moitié de ces emplois seront créés à l'horizon 2030, soit **un potentiel de 1 600 emplois pouvant être créés.**

**Le potentiel de création d'emplois à l'horizon 2030 s'élève donc à 2 700.**

*b) Les emplois nécessitant une extension de l'espace urbanisé pour être créés*

La priorité du projet communal est d'améliorer l'accès à l'emploi. Pour cela le PLU favorise la création d'emplois.

Le Parc de Courtabœuf est un élément essentiel pour le développement économique de la Communauté Paris Saclay. Il doit intervenir en complémentarité avec les activités de recherche et développement appelées à se développer sur le plateau de Saclay. En effet, Courtabœuf doit permettre une implantation facile d'entreprises très diversifiées appelées à collaborer aux activités de recherche et développement. S'il reste des interstices non bâtis sur la patrie Ulissienne de Courtabœuf, ils pourraient rapidement être comblés. Afin que le territoire continue à proposer aux entreprises une offre immobilière diversifiée et abondante, permettant aux entreprises de poursuivre leur parcours résidentiel, des secteurs doivent être prévus pour être ouverts à l'urbanisation.

Aussi, les possibilités de création de nouvelles zones d'activités qui existaient au PLU avant révision sont maintenues. Ainsi, les zones AUi et IIAU sont maintenues par la présente révision du PLU.

La superficie de la zone IIAU toutefois est considérablement diminuée pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec le SDRIF. La superficie de la zone de 40 ha initialement est réduite à 25 ha par la présente révision.

Au Sud du site de l'Orme à Moineaux des activités liées au cimetière pourraient s'implanter, venant compléter cet équipement.

La consommation d'espace pour le développement économique est donc de 25 ha sur le Parc Sud, 16 ha en zone AUi sur l'Orme à Moineaux et 1 ha sur la route menant au cimetière ([cf. explications par rapport au SDRIF ci-après](#)).

Soit un total de 42 ha de consommation d'espaces induits pour permettre le développement économique.

## II. Les documents s'imposant en termes de compatibilité

### A. Obligations de compatibilité et de prise en compte

Les documents avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte sont énoncés au code de l'urbanisme.

#### Article L131-4

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

- 1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;
- 2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 ;
- 3° Les plans de déplacements urbains prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes conformément à l'article L. 112-4.

#### Article L131-5

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu prennent en compte le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement.

#### Article L131-7

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme, les documents en tenant lieu et les cartes communales sont compatibles, s'il y a lieu, avec les documents énumérés aux 1° à 10° de l'article L. 131-1 et prennent en compte les documents énumérés à l'article L. 131-2.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme,

d'un document en tenant lieu ou d'une carte communale, ces derniers sont, si nécessaire, rendus compatibles ou les prennent en compte dans un délai de trois ans.

#### Article L131-1

Les schémas de cohérence territoriale sont compatibles avec :

- 1° Les dispositions particulières au littoral et aux zones de montagne prévues aux chapitres I et II du titre II ou les modalités d'application de ces dispositions particulières lorsqu'elles ont été précisées pour le territoire concerné par une directive territoriale d'aménagement prévue par l'article L. 172-1 ;
- 2° Les règles générales du fascicule du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables ;
- 3° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 ;
- 4° Les schémas d'aménagement régional de la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;
- 5° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Les chartes des parcs naturels régionaux prévues à l'article L. 333-1 du code de l'environnement ;
- 7° Les chartes des parcs nationaux prévues à l'article L. 331-3 du code de l'environnement ;
- 8° Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-1 du code de l'environnement ;
- 9° Les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux prévus à l'article L. 212-3 du code de l'environnement ;
- 10° Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement, ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ces plans définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7 ;
- 11° Les directives de protection et de mise en valeur des paysages prévues à l'article L. 350-1 du code de l'environnement ;

12° Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes prévues à l'article L. 112-4.

#### Article L131-2

Les schémas de cohérence territoriale prennent en compte :

1° Les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales ;

2° Les schémas régionaux de cohérence écologique prévus à l'article L. 371-3 du code de l'environnement ;

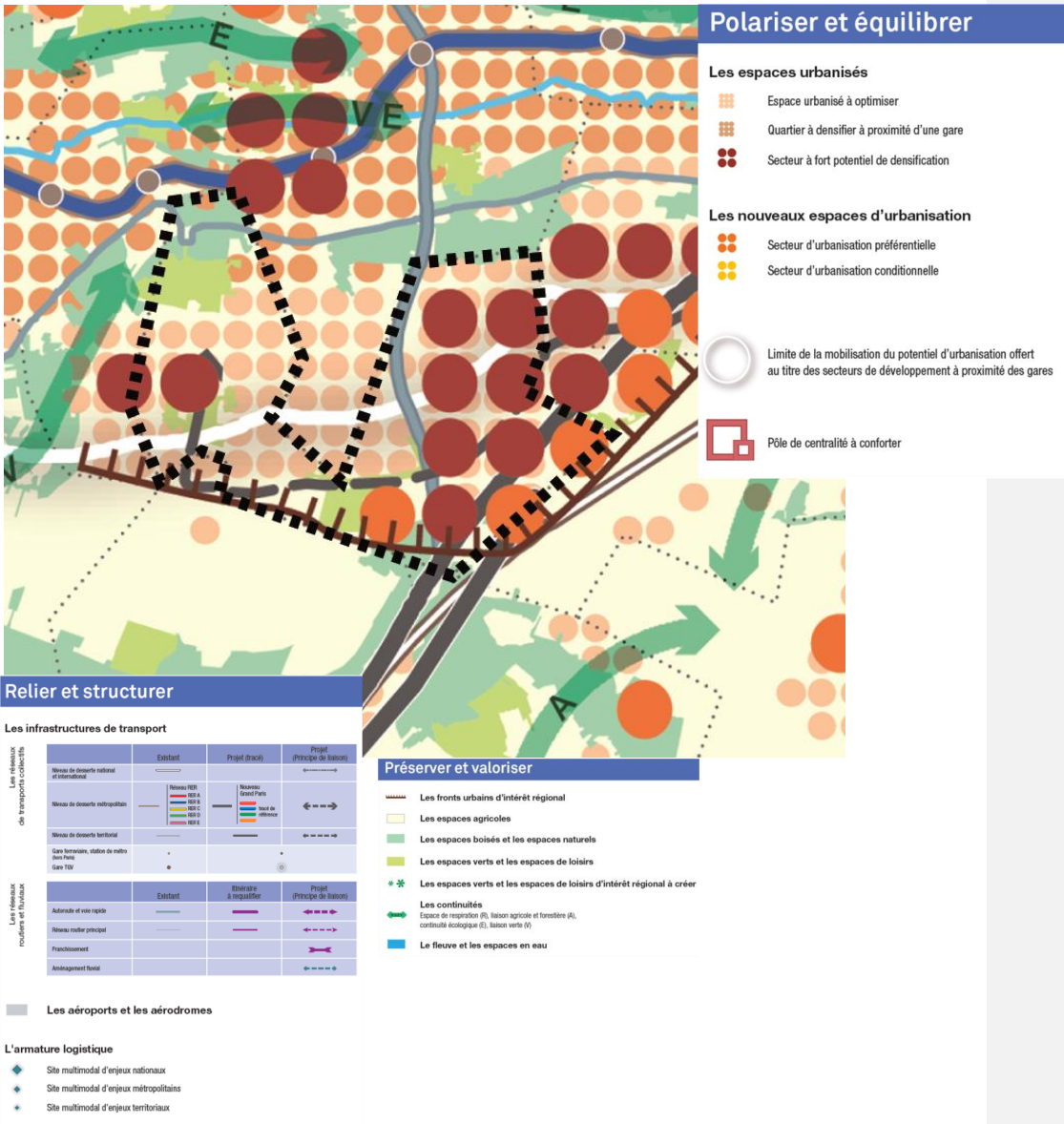
3° Les schémas régionaux de développement de l'aquaculture marine prévus à l'article L. 923-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

4° Les programmes d'équipement de l'Etat, des collectivités territoriales et des établissements et services publics ;

5° Les schémas régionaux des carrières prévus à l'article L. 515-3 du code de l'environnement.

# B. Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France

EXTRAIT DE LA CARTE DE DESTINATION GENERALE DU SDRIF 2030



## 1. Les prescriptions du SDRIF

### *a) Les prescriptions pour les espaces urbanisés*

#### **Des espaces à optimiser**



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



**Des secteurs à fort potentiel de densification**, correspondant au parc d'activités économiques de **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).

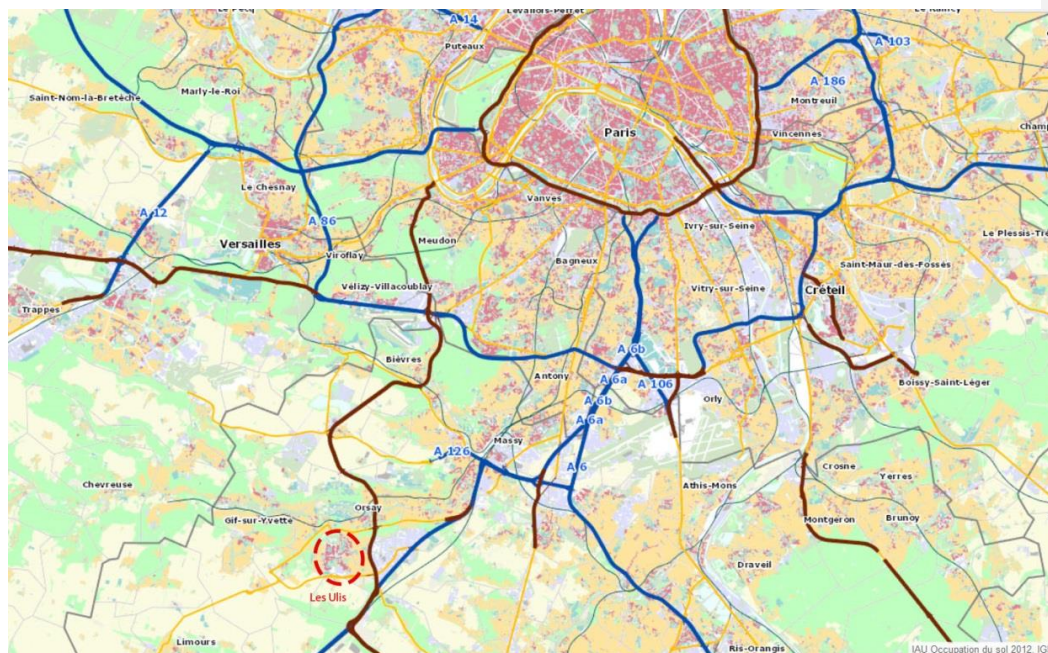
L'accroissement des capacités d'accueil se mesure par l'augmentation de la densité humaine à l'horizon 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi, accueillis ou susceptibles de l'être, par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation (p.24 des Orientations règlementaires du SDRIF).

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

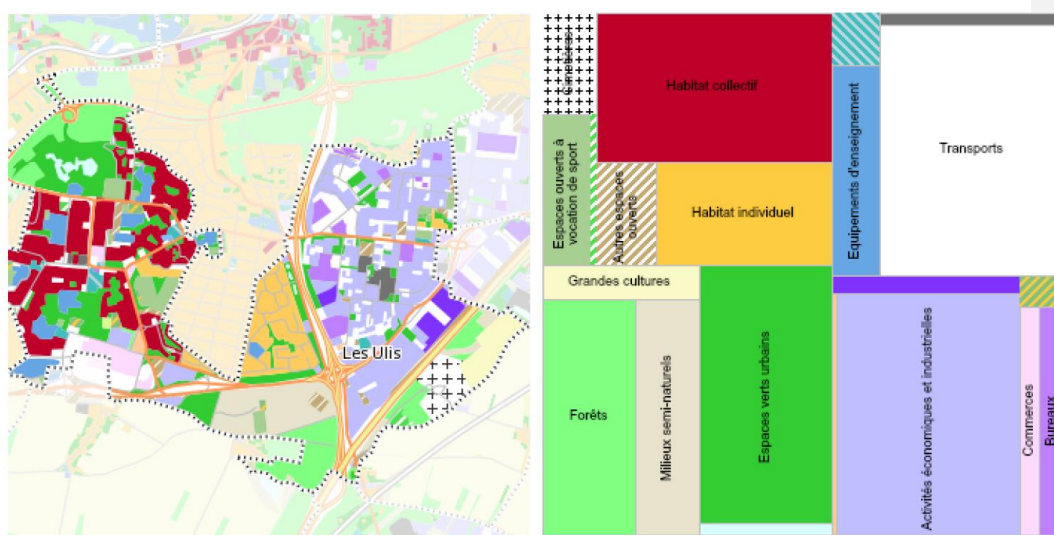


La carte du mode d'occupation des sols (MOS) de 2012 de l'IAU-IDF montre que le territoire des Ulis présente une occupation du sol proche des communes limitrophes de Paris.

#### EXTRAIT DE LA CARTE DU MODE D'OCCUPATION DU SOLS

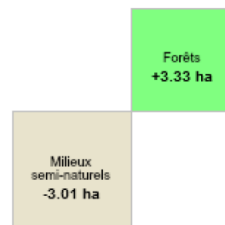


SOURCE : IAU-IDF





Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan	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	
<b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b>	<b>88,26</b>	<b>-0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>88,25</b>	<b>-0,00</b>	
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	
<b>Espaces ouverts artificialisés</b>	<b>110,76</b>	<b>-3,50</b>	<b>0,24</b>	<b>107,50</b>	<b>-3,26</b>	
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	
<b>Espaces construits artificialisés</b>	<b>347,34</b>	<b>-0,24</b>	<b>3,50</b>	<b>350,60</b>	<b>3,26</b>	
<b>Total</b>	<b>546,36</b>	<b>-3,74</b>	<b>3,74</b>	<b>546,36</b>	<b>0</b>	



SOURCE : MOS IAU-IDF

## b) Les prescriptions pour les espaces urbanisables





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


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


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

### *c) Les prescriptions pour les espaces à préserver de l'urbanisation*

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

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

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

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

### *d) Les orientations du SDRIF en matière de consommation de l'espace*

La Région Ile-de-France a produit des fiches issues de réflexions menées notamment pour expliciter certaines orientations réglementaires du SDRIF. Les citations présentées entre guillemets ci-après sont extraites de ces fiches, téléchargeables sous le lien suivant : <http://espaceprojets.iledefrance.fr/jahia/Jahia/SDRIF/site/projets/op/edit/pid/6415>.

Le SDRIF autorise une consommation d'espace sur la période allant de 2013 (date d'approbation du SDRIF) à 2030 (horizon indiqué par le SDRIF). Pour identifier l'affectation des sols on se réfère donc à la date de 2013. On s'appuie sur le mode d'occupation des sols établi en 2012 par l'IAURIF, en y apportant une vérification avec des visites sur site et des photos aériennes.

Enfin, on s'appuie également sur le référentiel territorial établi par l'IAURIF pour vérifier la validité de la qualification de l'espace effectuée. On se réfère pour cela à la superficie de l'espace urbanisé au sens strict et au sens large évaluée sur ce référentiel territorial. Le référentiel est consultable à l'adresse suivante : <http://refter.iau-idf.fr/donnees>.

### La consommation d'espaces au sens du SDRIF :

Les fiches de la Région précisent que : « Les extensions urbaines qui seront entreprises par les collectivités à l'horizon 2030 dans la limite des capacités offertes par le SDRIF représentent une consommation d'espaces agricoles, boisés et naturels, qui doit être la plus faible possible. »

Ainsi, le PLU permet une consommation d'espaces lorsqu'il permet de constituer un espace urbanisé tel que décrit dans le SDRIF sur des espace agricoles, boisés ou naturels.

Par opposition aux espaces agricoles, boisés ou naturels, les espaces urbanisés sont décrit ci-après.

« Les espaces urbanisés « au sens large » sont constitués :

- des espaces accueillant de l'habitat, de l'activité économique et des équipements ;
- des espaces ouverts urbains, tels que les espaces verts publics, les jardins privés, les jardins familiaux, les friches urbaines, etc.

Les nouveaux espaces dédiés à ces types d'occupation du sol constituent des extensions urbaines. La collectivité peut les planifier en compatibilité avec les volumes d'extension et les règles de localisation indiqués par les orientations réglementaires du SDRIF. »

La définition reprise ci-après des espaces urbanisés au sens strict apporte des précisions sur la définition d'espaces urbanisés au sens large :

« Comment appréhender les espaces urbanisés « au sens strict » ?

Pour une approche plus qualitative des espaces urbanisés, on distingue une notion spécifique d'espaces urbanisés « au sens strict » qui est définie en retranchant aux espaces urbanisés « au sens large » les espaces à dominante non bâtie de niveau supracommunal, régional ou national, principalement constitués de :

- espaces à dominante imperméabilisée (centrales électriques, usines d'eau potable, installations de production, de raffinage et de stockage d'hydrocarbures, installations radioélectriques, installations aéroportuaires, emprises ferroviaires et autoroutières, etc.) ;
- espaces à dominante non imperméabilisée ou « espaces ouverts urbains » (parcs d'attractions, parcs animaliers, grands parcs et jardins, terrains de camping-caravaning, golfs, grands stades, hippodromes, autodromes, etc.). »

Ces définitions sont complétées par un schéma :

Le diagramme illustre la classification des surfaces urbaines en deux catégories principales :

- À inclure dans le calcul de référence de la superficie des espaces urbanisés (rouge) :**
  - Installations aéroporétaires
  - Gare ferroviaire
  - Voies ferrées et routes
  - Gare routière
  - Production d'eau, Assainissement
  - Port fluvial
  - Electricité, Gaz, Pétrole
  - Terrains vacants, chantiers
  - Décharges, carrières
  - Habitat individuel
  - Jardins individuels
  - Administrations, équipements culturels
  - Enseignement
  - Hôpitaux, cliniques
- À exclure du calcul (bleu) :**
  - Habitat collectif
  - Lieux de culte
  - Cimetière
  - Prison
  - Zones d'activités économiques et commerciales
  - Bureaux
  - Squares
  - Parkings
  - Entrepôts logistiques
  - Grandes emprises industrielles

© Région Île-de-France 2013

- soit d'espace agricole, boisé ou naturel,
- soit d'espace urbanisé.













N° du poste	Dénomination	Qualification de l'espace
1	Bois ou forêts	agricole, boisé ou naturel
2	Coupes ou clairières en forêts	agricole, boisé ou naturel
3	Peupleraies	agricole, boisé ou naturel
4	Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée	agricole, boisé ou naturel
5	Berges	agricole, boisé ou naturel
6	Terres labourées	agricole, boisé ou naturel
7	Prairies	agricole, boisé ou naturel
8	Vergers, pépinières	agricole, boisé ou naturel
9	Maraîchage, horticulture	agricole, boisé ou naturel
10	Cultures intensives sous serres	agricole, boisé ou naturel
11	Eau fermée (étangs, lacs...)	agricole, boisé ou naturel
12	Cours d'eau	agricole, boisé ou naturel
13	Parcs ou jardins	urbanisé
14	Jardins familiaux	urbanisé
15	Jardins de l'habitat individuel	urbanisé
16	Jardins de l'habitat rural	urbanisé
17	Jardins de l'habitat continu bas	urbanisé

18	<a href="#">Terrains de sport en plein air</a>	<a href="#">urbanisé</a>
19	<a href="#">Tennis découverts</a>	<a href="#">urbanisé</a>
20	<a href="#">Baignades</a>	<a href="#">urbanisé</a>
21	<a href="#">Parcs d'évolution d'équipements sportifs</a>	<a href="#">urbanisé</a>
22	<a href="#">Golfs</a>	<a href="#">urbanisé</a>
23	<a href="#">Hippodromes</a>	<a href="#">urbanisé</a>
24	<a href="#">Camping, caravaning</a>	<a href="#">urbanisé</a>
25	<a href="#">Parcs liés aux activités de loisirs sauf parcs de châteaux</a>	<a href="#">urbanisé</a>
26	<a href="#">Cimetières</a>	<a href="#">urbanisé</a>
27	<a href="#">Surfaces engazonnées avec ou sans arbustes</a>	<a href="#">urbanisé</a>
28	<a href="#">Terrains vacants</a>	<a href="#">urbanisé</a>
29	<a href="#">Habitat individuel</a>	<a href="#">urbanisé</a>
30	<a href="#">Ensembles d'habitat individuel identique</a>	<a href="#">urbanisé</a>
31	<a href="#">Habitat rural</a>	<a href="#">urbanisé</a>
32	<a href="#">Habitat continu bas</a>	<a href="#">urbanisé</a>
33	<a href="#">Habitat collectif continu haut</a>	<a href="#">urbanisé</a>
34	<a href="#">Habitat collectif discontinu</a>	<a href="#">urbanisé</a>
35	<a href="#">Prisons</a>	<a href="#">urbanisé</a>
36	<a href="#">Habitat autre</a>	<a href="#">urbanisé</a>
37	<a href="#">Production d'eau</a>	<a href="#">urbanisé</a>
38	<a href="#">Assainissement</a>	<a href="#">urbanisé</a>
39	<a href="#">Electricité</a>	<a href="#">urbanisé</a>
40	<a href="#">Gaz</a>	<a href="#">urbanisé</a>
41	<a href="#">Pétrole</a>	<a href="#">urbanisé</a>
42	<a href="#">Infrastructures autres</a>	<a href="#">urbanisé</a>
43	<a href="#">Activités en tissu urbain mixte</a>	<a href="#">urbanisé</a>
44	<a href="#">Grandes emprises industrielles</a>	<a href="#">urbanisé</a>
45	<a href="#">Zones d'activités économiques</a>	<a href="#">urbanisé</a>
46	<a href="#">Entreposage à l'air libre</a>	<a href="#">urbanisé</a>
47	<a href="#">Entrepôts logistiques</a>	<a href="#">urbanisé</a>
48	<a href="#">Grandes surfaces commerciales</a>	<a href="#">urbanisé</a>
49	<a href="#">Autres commerces</a>	<a href="#">urbanisé</a>
50	<a href="#">Grands magasins</a>	<a href="#">urbanisé</a>
51	<a href="#">Stations-service</a>	<a href="#">urbanisé</a>
52	<a href="#">Bureaux</a>	<a href="#">urbanisé</a>
53	<a href="#">Installations sportives couvertes</a>	<a href="#">urbanisé</a>
54	<a href="#">Centres équestres</a>	<a href="#">urbanisé</a>
55	<a href="#">Piscines couvertes</a>	<a href="#">urbanisé</a>
56	<a href="#">Piscines en plein air</a>	<a href="#">urbanisé</a>
57	<a href="#">Autodromes</a>	<a href="#">urbanisé</a>
58	<a href="#">Enseignement de premier degré</a>	<a href="#">urbanisé</a>
59	<a href="#">Enseignement secondaire</a>	<a href="#">urbanisé</a>
60	<a href="#">Enseignement supérieur</a>	<a href="#">urbanisé</a>
61	<a href="#">Enseignement autre</a>	<a href="#">urbanisé</a>
62	<a href="#">Hôpitaux, cliniques</a>	<a href="#">urbanisé</a>
63	<a href="#">Autres équipements de santé</a>	<a href="#">urbanisé</a>
64	<a href="#">Grands centres de congrès et d'exposition</a>	<a href="#">urbanisé</a>
65	<a href="#">Equipements culturels et de loisirs</a>	<a href="#">urbanisé</a>
66	<a href="#">Sièges d'administrations territoriales</a>	<a href="#">urbanisé</a>
67	<a href="#">Equipements de missions de sécurité civile</a>	<a href="#">urbanisé</a>
68	<a href="#">Equipements d'accès au public limité</a>	<a href="#">urbanisé</a>
69	<a href="#">Mairies</a>	<a href="#">urbanisé</a>
70	<a href="#">Marchés permanents</a>	<a href="#">urbanisé</a>
71	<a href="#">Lieux de culte</a>	<a href="#">urbanisé</a>
72	<a href="#">Autres équipements de proximité</a>	<a href="#">urbanisé</a>

73	<a href="#">Emprises de transport ferré</a>	<a href="#">urbanisé</a>
74	<a href="#">Voies de plus de 25 m d'emprise</a>	<a href="#">urbanisé</a>
75	<a href="#">Parkings de surface</a>	<a href="#">urbanisé</a>
76	<a href="#">Parkings en étages</a>	<a href="#">urbanisé</a>
77	<a href="#">Gares routières, dépôts de bus</a>	<a href="#">urbanisé</a>
78	<a href="#">Installations aéroportuaires</a>	<a href="#">urbanisé</a>
79	<a href="#">Extraction de matériaux</a>	<a href="#">urbanisé</a>
80	<a href="#">Décharges</a>	<a href="#">urbanisé</a>
81	<a href="#">Chantiers</a>	<a href="#">urbanisé</a>

Pour déterminer si le PLU permet une consommation d'espace, on identifiera donc les affectations qualifiées d'agricoles, boisées ou naturelles aux Uli, puis on déterminera si les dispositions du PLU y autorisent la constitution d'un espace urbanisé au sens du SDRIF.

#### **Figurés des espaces agricoles, boisés ou naturels au MOS :**

<b><u>N° du poste</u></b>	<b><u>Dénomination</u></b>	<b><u>Qualification de l'espace</u></b>	<b><u>Figuré au MOS</u></b>
1	<a href="#">Bois ou forêts</a>	<a href="#">agricole, boisé ou naturel</a>	
2	<a href="#">Coupes ou clairières en forêts</a>	<a href="#">agricole, boisé ou naturel</a>	
3	<a href="#">Peupleraies</a>	<a href="#">agricole, boisé ou naturel</a>	
4	<a href="#">Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée</a>	<a href="#">agricole, boisé ou naturel</a>	
5	<a href="#">Berges</a>	<a href="#">agricole, boisé ou naturel</a>	
6	<a href="#">Terres labourées</a>	<a href="#">agricole, boisé ou naturel</a>	
7	<a href="#">Prairies</a>	<a href="#">agricole, boisé ou naturel</a>	
8	<a href="#">Vergers, pépinières</a>	<a href="#">agricole, boisé ou naturel</a>	
9	<a href="#">Maraîchage, horticulture</a>	<a href="#">agricole, boisé ou naturel</a>	
10	<a href="#">Cultures intensives sous serres</a>	<a href="#">agricole, boisé ou naturel</a>	
11	<a href="#">Eau fermée (étangs, lacs...)</a>	<a href="#">agricole, boisé ou naturel</a>	
12	<a href="#">Cours d'eau</a>	<a href="#">agricole, boisé ou naturel</a>	

**NB : la consommation d'espace entendue dans le PADD comprend les espaces non bâtis, pouvant être construits et situés en dehors de l'espace actuellement urbanisé. Cette définition est donc plus large que la définition du SDRIF.**

## 2. La compatibilité du PLU avec le SDRIF

### L'AUGMENTATION DE LA DENSITE

Aucun espace urbanisé de la Ville des Ulis ne se situe à moins de 700 mètres des gares RER de Bures-sur-Yvette et Orsay. La desserte des gares par les transports en commun se concentre sur les heures de journée.

De plus la partie résidentielle des Ulis est déjà particulièrement dense. En effet, en 2012 le référentiel territorial établi par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme de la Région Île-de-France recense une densité des espaces d'habitat de 90,60 logements / hectares aux Ulis.

L'espace d'habitat comporte les espaces d'habitats individuels et collectifs et les jardins individuels.

À l'échelle de l'Île-de-France, cette densité est de 40.3 logements / ha. Le SDRIF mentionne qu'à l'échelle régionale, l'ambition de densification devrait se traduire à l'horizon 2030 par une augmentation moyenne de la densité des espaces d'habitats déjà urbanisés qui passerait :

- de 70 à 79 logements/ha dans les quartiers de gare bien desservis par les réseaux de transports collectifs
- de 18 à 21 logements/ha dans les tissus urbains plus diffus

Or, les Ulis, qui présente une densité de 90,6 logements/ha ne dispose pas d'équipements de transports lourds. La ligne du RER B dessert les communes d'Orsay et de Bures-sur-Yvette au Nord mais pas directement les Ulis.

La densité d'habitat aux Ulis est donc nettement supérieure aux objectifs posés de manière générale par le SDRIF pour les espaces bien desservis par les transports en commun. Pour autant ces équipements sont encore insuffisants aux Ulis.

Pour cette raison, l'objectif d'augmentation des densités humaine et d'habitat est de +10% à l'horizon 2030.

#### CALCUL DE L'OBEJCTIF D'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ D'HABITAT

Nombre de logements en 2013 <i>Hypothèse de 76 logements construits en 2012 et 2013</i>	9 955
Superficie de l'espace d'habitat en 2013 <i>Référentiel territorial de l'IAURIF</i>	107
Densité d'habitat de référence en 2013 <i>(=nombre de logements / hectare)</i> <i>Référentiel territorial de l'IAURIF</i>	92
Densité de l'espace d'habitat de référence en 2013 augmentée de 10% <i>(=nombre de logements / hectare)</i>	102
Logements devant pouvoir être accueillis dans l'espace urbanisé en 2030	10 951
<b>Nombre de logements à créer pour l'augmentation de la densité d'habitat dans l'espace urbanisé de référence entre 2013 et 2030</b>	<b>996</b>

Sur la période 2014-2030 le potentiel de logements constructible en application des règles du PLU après révision sont de :

- 774 pour les logements construits ou programmés entre 2015 et 2030,
- 303 pour les projets connus et réalisable à l'horizon 2030.

Soit un total de 1 077 logements constructibles.

#### CALCUL DE L'OBJECTIF D'AUGMENTATION DE LA DENSITÉ HUMAINE

Nombre d'habitants en 2013 <i>(hypothèse retenue : effectif équivalent à la population municipale au recensement de 2012)</i>	24 783
Nombre d'emplois en 2013 <i>(hypothèse retenue : nombre d'emploi identique au recensement 2012)</i>	18 342
<b>Total habitants + emplois en 2013</b>	<b>43 125</b>
<b>Surface de l'espace urbanisé en 2013 (en hectares)</b>	<b>316</b>
Densité de référence en 2013 <i>(= habitants + emplois / hectare)</i>	136
Densité de référence de 2013 augmentée de 10% = objectif du SDRIF pour 2030 <i>(= habitants + emplois / hectare)</i>	150
Surface de l'espace urbanisé en 2030	316
<b>Habitant et/ou emplois dans l'espace urbanisé en 2030</b>	<b>47438</b>
<b>Population / emplois supplémentaire estimée à l'horizon 2030</b>	<b>4 313</b>

Le SDRIF ne précise pas si l'accueil de 4 313 habitants ou emplois doit porter sur la population ou sur l'emploi.

La Ville a retenu pour objectif démographique une augmentation de 1 700 habitants à l'horizon 2030.

Le nombre d'emplois qu'il est possible de créer sur l'espace actuellement urbanisé est de 2 700.

Soit un total de 4 400 emplois ou habitants pouvant être accueillis à l'horizon 2030.



## LES SECTEURS A FORT POTENTIEL DE DENSIFICATION

- Sur le centre-ville :

Les règles de constructions établies sur le centre-ville sont très souples. Ainsi, le potentiel de construction permis par le PLU sur la partie résidentielle des Ullis est de 3 618 logements.

On sait toutefois que la Ville possède la majeure partie des espaces non bâtis. Aussi, il est probable que le nombre de logements construits à l'horizon 2030 soit de 1 100 environ.

Sur ces secteurs, l'augmentation du nombre de logements est quasi-exclusivement permise par une augmentation de la hauteur des bâtiments : il n'y a donc pas de consommation d'espace. Quant au projet de création de 350 logements sur le terrain du Gard, il prend place sur des terrains identifiés au MOS comme terrains vacants à l'intérieur de la trame bâtie et infrastructures de type usines, centrales... ; il ne s'agit pas ici non plus d'une consommation d'espace.

- Sur Courtabœuf :

La hauteur maximale autorisée pour les constructions est augmentée de 16 et 20 mètres à 26 mètres.

De plus, le C.O.S. est supprimé. Ces évolutions permettent d'évaluer à 2 133 le nombre d'emplois qui pourra y être créé.

La zone d'activités de Courtabœuf ne comprend pas d'espace agricole, boisé ou naturel au sens du SDRIF. Son développement, qui s'effectuera sur des terrains vacants et par des augmentations de hauteur des bâtiments existants, n'engendrera donc pas de consommation d'espace.

## LES SECTEURS D'URBANISATION PREFERENTIELLE

La création de nouvelles zones d'activités économiques est nécessaire pour améliorer l'accès des Ullisiens à l'emploi et maintenir Courtabœuf comme secteur d'implantation d'activités complémentaire avec le plateau de Saclay.

Trois pastilles d'urbanisation préférentielle figurées au SDRIF :

- **Deux sur le site de l'Orme à Moineaux**, soit un potentiel de 50 ha : sur ce site la consommation d'espace est de 16 ha en zone AU1 et 1 ha sur la route menant au cimetière, auquel s'ajoute 0,8 ha destiné à l'accueil d'équipement.  
Notons que le site de l'Orme à Moineaux, bien qu'actuellement cultivé, n'est pas un espace destiné à l'agriculture : il s'agit d'une réserve foncière pour l'agrandissement du cimetière.

De plus, des lignes électriques à haute tension passent sur ce site : celles-ci sont prises en compte par le projet (voir précisions sur les servitudes en annexe). Le règlement indique que les opérations de maintenance et les travaux de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ne sont pas réglementés (articles 2 et 10).

La zone AUi au Nord de l'OAP constituera une consommation d'espace au sens du SDRIF de 15,3 ha, répartis comme suit :

- 10,6 ha de terres labourées (bien que constituant une réserve foncière d'agrandissement du cimetière, l'occupation des sols actuelle implique leur classement par le MOS en terres agricoles)
- 3,7 ha de bois ou forêts
- 1 ha d'espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée.

L'espace végétalisé prévu entre la zone AUi et l'autoroute, sur une largeur d'environ 50 m, est inclus dans cette consommation d'espace puisqu'il pourra être considéré comme parc ou jardin.

Au Sud de l'OAP, sur la zone UNb, sera créé un secteur artisanal sur un espace de bois ou forêt : cela représente une consommation d'espace de 0,9 ha. Au sein de la même zone, le secteur d'équipement prend place sur les terrains du cimetière et le reste de la zone est classé en plantations à conserver, conforter ou réaliser : il n'y a donc pas ici de consommation d'espace.

Au total, l'OAP de l'Orme à Moineaux consomme donc, au sens du SDRIF, 16,2 ha.



La densité prévue sur la zone AUi est celle autorisée en zone Ula.

- **Une sur le Parc Sud**, soit un potentiel de 25 ha : la superficie de la zone IIAU toutefois est considérablement diminuée pour assurer la mise en compatibilité du PLU avec le SDRIF. La superficie de la zone de 40 ha initialement est réduite à 25 ha par la présente révision.

Sur le parc Sud est prévue une zone IIAU d'urbanisation future et de jardins familiaux sous réserve d'une adaptation du PLU ainsi qu'une zone Na destinée au déplacement des jardins familiaux et aux aménagements du ring. Ces zones prennent place sur des terrains de type :

- Espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée : 24,2 ha
- Bois ou forêts : 1,1 ha.

Ils englobent également des espaces déjà urbanisés (installations sportives et terrains vacants).

L'espace végétalisé prévu entre la zone IIAU et la départementale, sur une largeur d'environ 30 m, est inclus dans cette consommation d'espace puisqu'il pourra être considéré comme parc ou jardin.

Au total, l'OAP du Parc Sud consomme donc, au sens du SDRIF, 25,3 ha.



## LES ESPACES VERTS ET DE LOISIRS CORRESPONDANT AU PARC NORD, AU PARC URBAIN ET AU PARC SUD

- Le parc Nord :

Il est maintenu entièrement en zone N.

- Le Parc urbain :

Une superficie de 1.1 ha est classée en zone UIb pour permettre l'extension du centre commercial Ulis 2. Cette superficie représente 1.9% de la superficie initiale du site.

Cette diminution n'affecte donc pas la fonctionnalité de loisir du site. Elle est compensée en zone N sur le Parc sud. En effet sur ce site la zone N gagne 9,5 ha. En effet une partie du site est classé en Na pour permettre le déplacement des jardins familiaux et une partie est classée en zone N pour assurer la préservation des boisements.

L'extension du centre commercial ne constitue pas une consommation d'espace au sens du SDRIF, puisque le terrain sur lequel ce projet prend place est classé par le MOS en parcs ou jardins, qui sont des espaces considérés comme déjà urbanisés.

- Le Parc Sud :

Sur le Parc sud, sont identifiés des espaces verts et de loisirs :

- Les jardins familiaux, d'une superficie de 4.3 ha
- Les équipements de sport : un stade et des courts de tennis couverts

Des espaces verts, constitués de taillis entourent les équipements sportifs. Ces espaces sont impraticables et des battues sont organisées pour maîtriser le nombre de sangliers, ils ne constituent donc pas des espaces de loisirs.

Les OAP applicables sur ce site, présentée ci-après permettant la protection des fonctionnalités des espaces verts et de loisirs.

Ces orientations permettent aussi de compenser la réduction de l'espace vert et de loisir du parc urbain.

Les équipements sportifs doivent être maintenus ou déplacés : ils sont identifiés au plan de zonage et au règlement du PLU comme bâtiment remarquable pour des motifs culturels à préserver ou à déplacer.

Les jardins familiaux sont recréés : un sous-secteur de la zone N est créé à cet effet : le secteur Na.

Sur ce secteur Na est également prévu le réaménagement de l'échangeur autoroutier du ring des Ulis avec la création de nouvelles bretelles. Ce projet permettra de créer un accès au site de l'OAP du Parc Sud. Cela sera la première opération réalisée, qui conditionnera les possibilités de déplacement des jardins familiaux, par rapport à l'espace disponible restant et aux conditions de sécurité notamment. Si l'espace disponible n'est pas suffisant, une partie de la zone IIAU accueillera également des jardins ; l'ensemble des jardins sera recréé d'un seul tenant.

Cette OAP permet aussi de compenser l'impact prévisible de l'aménagement de la zone :

- en imposant soit la préservation des espaces humides ou soit la création d'un système hydraulique équivalent,
- en imposant de créer une bande végétale tout autour du site appelé à être urbanisé afin d'assurer une continuité.

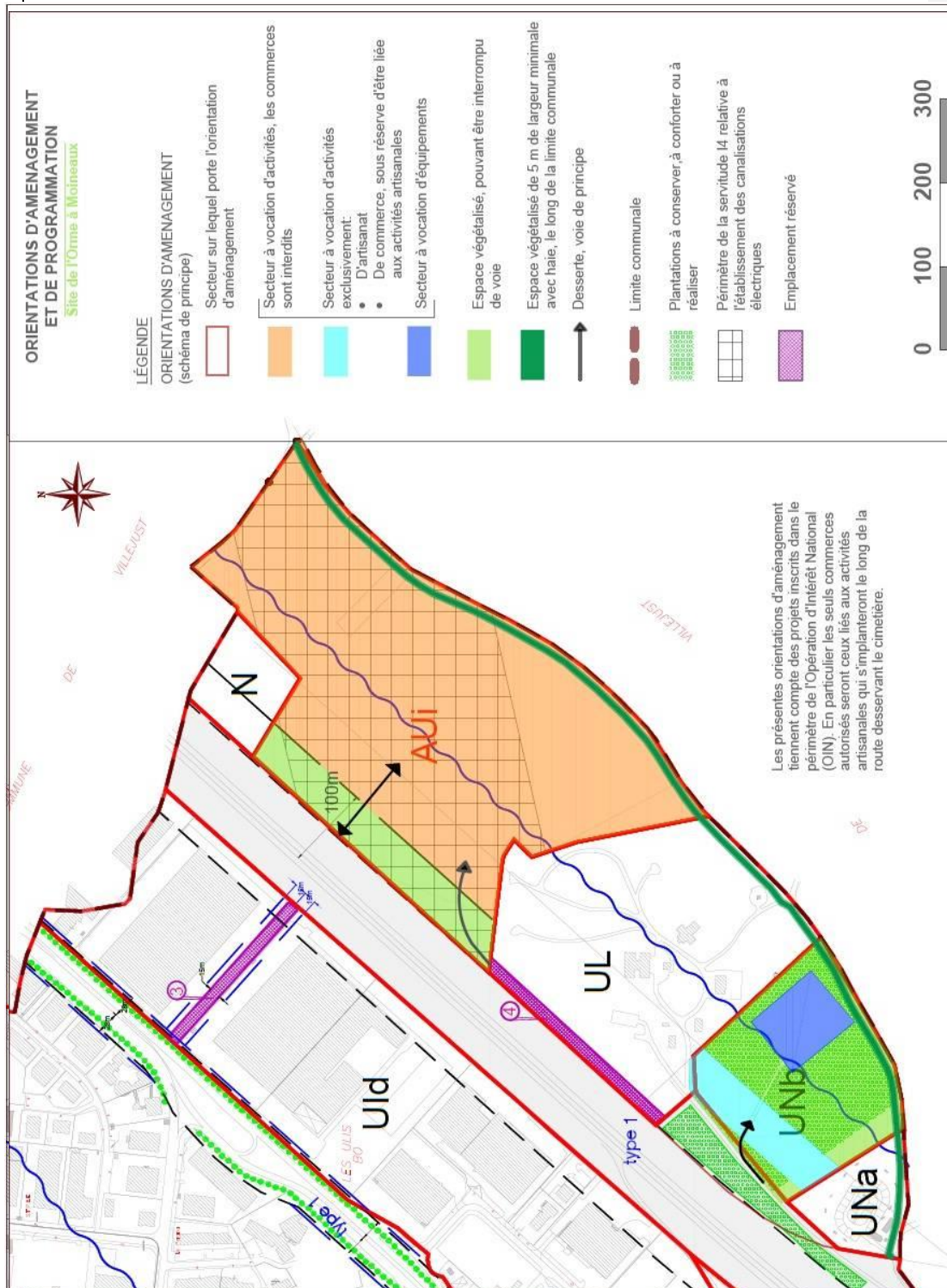
## LE FRONT URBAIN D'INTERET REGIONAL

Il suit la limite communale : la Commune n'aura donc pas la possibilité d'autoriser l'urbanisation au-delà de ce front urbain.

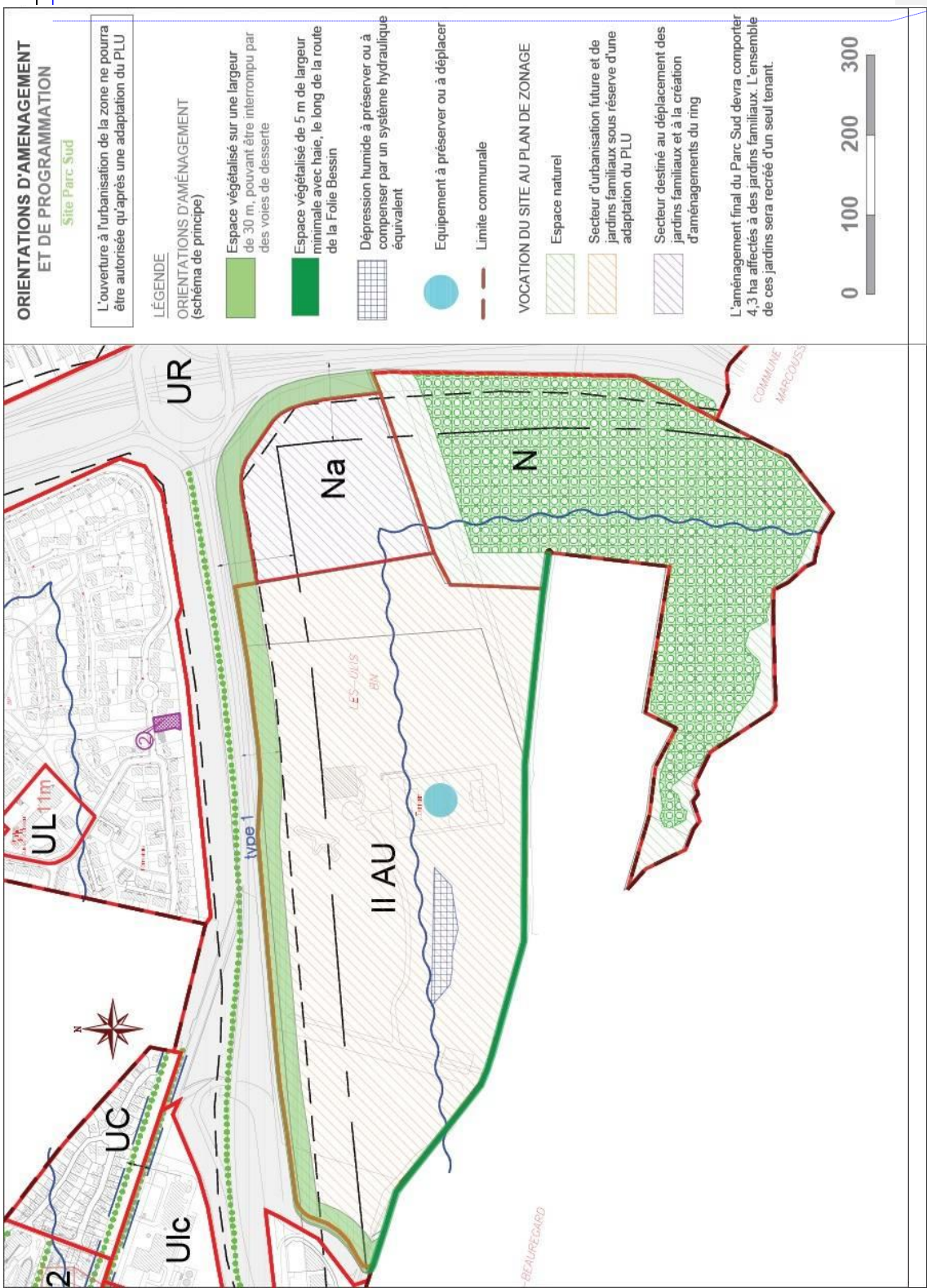
La transition entre les espaces appelés à être urbanisés et les espaces naturels protégés par le front urbain est assurée par l'obligation inscrite aux OAP de maintenir une bande végétalisée avec une haie. En plus de permettre le déplacement de la petite faune, cette bande végétale s'inscrira en complémentarité avec les espaces boisés préservés dans le cadre du projet triangle vert engagé sur les Communes limitrophes.

Cette bande apparaît en vert le long de la limite communale sur l'OAP du Parc Sud et sur l'OAP de l'Orme à Moineaux.

[Il s'agit d'un espace végétalisé de 5 m de largeur minimum comprenant une haie, situé le long de la route de la Folie Bessin au Sud du Parc Sud et le long de la limite communale à l'Est de l'OAP de l'Orme à Moineaux.](#)







Commentaire [bd2]: OAP modifiée



## **LES ESPACES BOISES ET LES ESPACES NATUREL, AINSI QUE LES LISIERES, PRESENTS AU NORD ET AU SUD DE LA COMMUNE**

L'ensemble des espaces boisés repérés au SDRIF sont classés en zone N et en espaces boisé classé.

Les lisières sont inscrites au plan de zonage et le règlement y interdit toute construction.

## **C. Compatibilité avec le PDUIF**

Le nouveau plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014 à la suite de la mise en révision de celui du 15 décembre 2000.

Le plan de déplacements urbains de la région Île-de-France a pour objectif de définir les principes d'organisation des déplacements de personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

### Stationnement vélos :

Dispositions du PDU : « Les normes proposées sont minimales, il appartiendra aux collectivités de s'investir plus avant en faveur du vélo en proposant des normes plus contraignantes.

- Habitat collectif\* : 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- Bureaux\* : 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi, le stationnement des visiteurs.
- Établissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves. Il est recommandé aux collectivités de suivre les recommandations visées ci-après pour adapter l'offre de stationnement vélo selon le niveau de l'établissement scolaire concerné.

### Stationnement véhicule pour les logements :

La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Taux de motorisation des ménages :  $(5194 + (2020 \times 2,2)) / 9\,304 = 1,03$

Nombre maximum de place pouvant être imposé au minimum par le PLU :  $1,03 \times 1,5 = 1,55$

Possibilité d'imposer un minimum de 1,5 places par logements.

Stationnement véhicule pour les bureaux :

- Il ne pourra être construit plus de : 1 place pour 45 m<sup>2</sup> de SdP à moins de 500 m d'un point de desserte TC structurante
- Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte TC structurante, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus de 1 place pour 55 m<sup>2</sup> de SdP

Equipement automobile des ménages

**Type de territoire et nombre moyen de voitures des ménages multimotorisés :**

Paris	2,1
Cœur de métropole	2,1
Agglomération centrale	2,2
Agglomérations des pôles de centralité	2,2
Bourgs, villages et hameaux	2,3

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

	2012	%	2007	%
<b>Ensemble</b>	<b>9 304</b>	<b>100,0</b>	<b>9 065</b>	<b>100,0</b>
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	6 791	73,0	6 808	75,1
<b>Au moins une voiture</b>	<b>7 214</b>	<b>77,5</b>	<b>7 144</b>	<b>78,8</b>
<i>1 voiture</i>	5 194	55,8	5 048	55,7
<i>2 voitures ou plus</i>	2 020	21,7	2 096	23,1

Le règlement a suivi dans ses prescriptions à l'article 12 de chaque zone ces dispositions.

## D. Compatibilité avec le PLH

Un programme local de l'habitat (PLH) est en cours d'élaboration par la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay, dont la commune des Ulis fait partie. Le PLU devra intégrer dans un rapport de compatibilité les orientations et le programme d'actions définis par le PLH, une fois ce dernier approuvé.

Le bassin « Arpajon-Limours-Massy-Les Ulis auquel la commune appartient s'est vu définir un objectif annuel de production de 5 051 logements par an. La mise en œuvre opérationnelle dans les documents de programmation et de planification locaux de cette première répartition a nécessité une seconde territorialisation plus fine par intercommunalité notifiée à l'intercommunalité par le préfet de l'Essonne le 29 août 2012. Celle-ci s'est appuyée sur les indicateurs cités précédemment tout en prenant en compte les spécificités locales.

La TOL a ensuite été déclinée pour les communes du CDT. L'objectif pour les Ulis est de 1 000 logements à horizon 10 ans.

Le potentiel de 1 077 logements constructibles à l'horizon 2030 est cohérent avec cet objectif.

## E. Compatibilité avec le Contrat de Développement Territorial (CDT) Paris-Saclay Territoire Sud

Les CDT sont mis en place dans le cadre du projet du Grand Paris, qui vise à renforcer le dynamisme et l'attractivité au plan mondial de la région capitale, avec, sur la base d'une stratégie de développement urbain durable, une logique de partenariat entre les acteurs institutionnels, sociaux et économiques. Ils engagent un partenariat opérationnel, sur une durée de 15 ans, entre l'Etat et les collectivités locales, pour favoriser le développement des secteurs desservis par le réseau Grand Paris Express. Il définissent « les objectifs et les priorités en matière d'urbanisme, de logement, de transports, de déplacements et de lutte contre l'étalement urbain, d'équipement commercial, de développement économique,

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

Le CDT Paris-Saclay Territoire Sud couvre le territoire des 7 communes suivantes, qui appartiennent à la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS), directement concernées par les différents projets et opérations développés par la suite :

- Bures-sur-Yvette
- Gif-sur-Yvette
- Orsay
- Palaiseau
- Saclay
- Saint-Aubin
- Les Ulis

Le projet du CDT est d'abord à caractère scientifique et industriel. Il s'agit d'activer le potentiel de croissance économique du territoire en s'appuyant sur une stratégie d'innovation ouverte qui mobilise l'excellence académique de l'Université Paris-Saclay et des outils de transfert de technologie adaptés. Le cluster scientifique et technologique du plateau de Saclay est un puissant outil de création d'entreprises et d'emplois, mettant notamment à profit le large potentiel de parc d'activités de Courtaboeuf, sur la commune des Ulis.

Le projet, au service des habitants, implique au préalable d'améliorer l'accessibilité et la desserte du site par les lignes de transport en commun (réalisation de lignes de bus en site propre, mise à niveau du RER B, construction de la ligne 18 du Grand Paris Express) et de développer un système complet de mobilités douces et de liaisons plateaux – vallée. Il s'agit de connecter les villes et quartiers entre eux.

Le projet implique également des espaces paysagers articulés avec l'activité agricole. En mettant en valeur et intégrant au cluster les ressources naturelles et agricoles locales, le projet vise à bâtir un éco-territoire exemplaire. Les aménagements, s'appuyant sur les principes de sobriété énergétique et de faible empreinte écologique, doivent contribuer à l'amélioration de la qualité de vie des habitants et usagers et à l'image et au rayonnement international du cluster.

Les priorités du CDT sont :

- Priorité A: Accompagner la montée en puissance scientifique et économique de Paris-Saclay comme un pôle d'innovation de rang mondial
- Priorité B: L'habitat, un développement équilibré et conjoint avec celui de l'emploi et la présence étudiante

- Priorité C : Assurer un déploiement cohérent et progressif des infrastructures de mobilités et des opérations d'aménagement sur le territoire
- Priorité D : Créer un éco-territoire au bénéfice de la qualité de vie de l'ensemble des usagers du territoire
- Priorité E : Veiller à l'équilibre et l'intégration entre les dimensions universitaire, industrielle et territoriale du projet

Le territoire des Ulis est spécifiquement concerné par les projets suivants :

- Aménagement des lisières et mise en réseau des espaces ouverts par un système de parcs
  - Requalification du RER B Sud
  - TCSP Massy – Courtaboeuf – Les Ulis
  - TCSP Nord-Sud N118 : Les Ulis – Courtaboeuf-plateau de Saclay – Vélizy – Pont de Sèvres
  - Mobilités innovantes pour les liaisons plateau – vallée : téléphérique, escaliers mécaniques
  - Information voyageur et offre de mobilité partagée : covoiturage, auto-partage et vélo-partage, etc.
  - Programme de développement des circulations douces et stationnement vélo
  - Réaménagement des accès au parc d'activités de Courtaboeuf (rond-point de Mondétour et ring des Ulis)
  - Réseau Paris-Saclay : le numérique au service de la ville intelligente et de l'innovation ouverte
  - Gestion des ressources et déchets du territoire : l'économie circulaire
  - Création d'un écoquartier aux Ulis
  - Stratégie économique et urbaine de développement de Courtaboeuf – Les Ulis
  - Requalification de la zone d'activités de Courtaboeuf – Projet de CPRD
  - Redynamisation du centre commercial des Ulis
  - Valorisation des fermes emblématiques du territoire
  - Développement des filières courtes
  - Station Trail
  - EHPAD des Ulis
  - Maison intercommunale de l'emploi
- Des projets de création d'un lycée international, d'un centre de formation de gymnastique, d'une maison pluridisciplinaire de santé, dont pourra bénéficier l'ensemble du territoire existent également.

Compatibilité du projet des Ulis :

Priorité A : La ville des Ulis a pour projet de développer les activités économiques sur le parc d'activités de Courtaboeuf, composante essentielle du pôle scientifique et technologique de Paris-Saclay, en permettant son extension notamment au niveau de l'OAP de l'Orme à Moineaux. Cela traduit l'orientation du PADD visant à renforcer l'attractivité économique du territoire.

Priorité B : Le développement de l'emploi permis non seulement par ce développement mais aussi par le développement du centre commercial Ulis 2 s'accompagnera de la création de plus de 1 000 logements, afin d'accompagner l'augmentation démographique

attendue. Le PADD affiche une volonté de favoriser la mixité sociale et générationnelle et d'organiser le parcours résidentiel en conséquence, ce qui implique la construction de logements adaptés aux besoins de tous.

Priorité C : Le PADD affiche pour objectif d'améliorer l'accessibilité du territoire afin de renforcer son attractivité notamment économique. Le ring des Ulis, échangeur autoroutier très emprunté, sera ainsi réaménagé. Deux projets de développement des transports en commun sont également en cours de réflexion, consistant en la mise en place de lignes de bus en site propre reliant le centre commercial à l'autoroute et à la gare RER de Bures-sur-Yvette.

Priorité D : L'axe 3 du PADD présente l'ambition de la commune de préserver et valoriser les composantes du cadre de vie des Ulis, ce qui passe notamment par la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager. Le PLU classe ainsi les zones naturelles de la commune en zone N du PLU et les boisements importants en EBC et les nombreux espaces verts urbains du territoire sont préservés par le projet, qui permet également l'aménagement de ces espaces pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation douce et de développement économique. Pour ce qui concerne les projets urbains, le PADD a pour orientation de promouvoir leur qualité environnementale, ce qui passe par le développement de constructions plus économes en énergie.

Priorité E : Les différentes vocations de développement des activités économiques, de l'habitat, des transports en commun et réseaux de liaisons douces vise à favoriser l'intégration de ces différentes composantes à l'échelle de la ville mais également du plateau de Saclay (liens vers l'université Paris Saclay notamment).

Concernant le projet d'écoquartier des Ulis, celui-ci devait prendre la place du centre commercial Ulis 2, ce dernier étant déplacé au niveau du Parc Sud. Ce projet a été abandonné car le centre commercial, aujourd'hui accessible à pied, n'aurait plus été accessible qu'en voiture (le TSCP en projet devait le desservir mais n'en est toujours qu'à un stade de réflexion). De plus, cela aurait représenté une consommation d'espace importante sur le Parc Sud.

## F. Compatibilité avec l'Opération d'Intérêt National

### (OIN) Paris Saclay

L'OIN Paris Saclay a été créée en mars 2009 afin de mettre en œuvre le projet de développement d'un cluster scientifique et technologique de rang mondial sur le plateau de Saclay. Pôle majeur d'activités industrielles et de la recherche, il rassemble des universités tournées vers la recherche fondamentale, de grandes écoles d'ingénieurs et de management, des organismes de recherche nationaux et des centres privés de recherche & développement. Il regroupe 49 communes des Yvelines et de l'Essonne.

Le projet des Ulis vise au développement économique du parc d'activités de Courtaboeuf, qui est une composante essentielle du cluster scientifique et technologique du plateau de Saclay. Sur la partie Est de la commune, les activités économiques pourront ainsi se développer, le règlement permettant une augmentation de la hauteur des bâtiments. Le parc sera étendu sur le site de l'OAP de l'Orme à Moineaux, qui a également vocation à accueillir des activités.

## E.G. La compatibilité avec le schéma directeur

### d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

La planification dans le domaine de l'eau est encadrée par la DCE (Directive Cadre sur l'Eau) du 23 octobre 2000, transposée en droit français par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, et le code de l'environnement. Elle s'applique au travers des SDAGE (Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et de leur programme d'actions. Les Ulis est concerné par le SDAGE Seine Normandie 2016-2021, adopté le 5 novembre 2015 par le comité de bassin et applicable depuis le 1er janvier 2016. Le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible avec ce document et ne présenter aucunes dispositions allant à l'encontre des objectifs poursuivis par le SDAGE.

Avec ce nouveau plan de gestion, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau pour le bassin sont tracées : le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières, et 28% du bon état chimique pour les eaux souterraines.



Les 8 défis et les deux leviers du SDAGE Seine-Normandie sont les suivants :

- Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants,
- Défi 4 : Protéger et restaurer la mer et le littoral,
- Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Défi 7 : Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation,
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis,
- Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis.

La quasi-totalité du territoire des Ulis appartient au bassin versant de l'Yvette. Une partie des eaux pluviales, à l'est de l'A10, transite par le sous bassin versant du Rouillon, lequel se jette dans l'Yvette à Longjumeau. Une partie peu significative appartient au bassin versant de la Salmouille. Enfin, les eaux pluviales du sud de la commune (le centre commercial Ulis 2, la chaufferie, une partie de la résidence du Mont Ventoux et la [Vaucouleurs](#)) sont évacuées par canalisation vers le bassin de retenue du Parc Sud.

Le Rû du Rouillon est l'unique cours d'eau sur la commune. Il prend naissance dans la cour de la Ferme de 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.

La commune est donc concernée par les dispositions du SDAGE Seine Normandie en vertu de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme. Le tableau présenté ci-après présente les principales dispositions du SDAGE Seine Normandie. Les orientations ne concernant pas la commune des Ulis n'apparaissent pas dans le tableau.

## L'Assainissement des eaux usées et pluviales :

L'ensemble de la ville est couverte par un réseau d'assainissement collectif.

Orientation	Disposition	Mesure du PLU	Compatibilité
<b>Orientation 1</b> <b>Poursuivre la réduction des apports ponctuels de temps sec des matières polluantes classiques dans les milieux, tout en veillant à pérenniser la dépollution existante</b>	<p>Disposition 1.3 : Traiter et valoriser les boues des systèmes d'assainissement.</p> <p>Disposition 1.5 : Valoriser le potentiel écologique de l'assainissement.</p> <p>Disposition 1.7 : Améliorer la création de petites agglomérations d'assainissement et maîtriser les pollutions ponctuelles dispersées de l'assainissement non collectif.</p>	<p>L'article 4 précise les modalités d'urbanisation en matière de réseaux de manière à obliger au raccordement sur le réseau existant et ainsi éviter tout risque de rejet dans le milieu naturel. Il oblige un rejet des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement et avec des caractéristiques appropriées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p><a href="#">Une unité de prétraitement des eaux industrielles particulières doit être installée.</a></p> <p>Les annexes sanitaires étudient la capacité des réseaux des futures zones d'urbanisation/densification afin de s'assurer d'une gestion adaptée des eaux usées.</p> <p>La capacité de la station d'épuration est également analysée.</p> <p><a href="#">Sous réserve des extensions de réseau à réaliser, le réseau d'assainissement et la station d'épuration de Valenton seront donc en mesure de traiter les effluents de la commune des Ulis. Les boues de la station d'épuration sont valorisées selon 3 filières possibles :</a></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="#">Epandage agricole</a></li> <li>- <a href="#">Incinération, permettant de fournir de l'énergie aux besoins de l'usine elle-même</a></li> <li>- <a href="#">Séchage thermique permettant d'obtenir des granulés utilisés comme combustible ou engrais</a></li> </ul>	<b>COMPATIBLE</b>
<b>Orientation 2</b> <b>Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain</b>	<p>Disposition 1.8 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme</p> <p>Disposition 1.9 : Réduire les volumes collectés par temps de pluie</p>	<p>L'article 4 prévoit des prescriptions visant à privilégier l'infiltration des eaux de pluie « à la source » c'est-à-dire à la parcelle et de limiter les apports sur le domaine public (débit de rejet maximum à 1.2l/sec/ha).</p> <p>Les eaux de pluie susceptibles d'être polluées doivent être traitées avant rejet dans le réseau.</p> <p><a href="#">L'article 13 préconise une végétalisation des toitures plates ainsi qu'une perméabilité sur une profondeur minimale de 3 m pour les espaces verts</a></p>	<b>COMPATIBLE</b>

		<p><a href="#">de chaque zone. Cela permet d'infiltrer les eaux de pluie directement à l'endroit où elles tombent et donc de ne pas surcharger les réseaux.</a></p> <p><a href="#">L'article 13 préconise également, dans le but de « limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels que des noues ou bassins de rétention. »</a></p>	
<b>Orientation 4</b> <b>Adopter une gestion des sols et de l'espace agricole permettant de réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert des polluants vers les milieux aquatiques</b>	<p>Disposition 2.18 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements.</p> <p>Disposition 2.20 : Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques.</p>	<p>Les éléments boisés de la commune participent à la lutte contre le ruissellement.</p> <p>La majorité des boisements ont été identifiés par une trame de préservation des espaces boisés protégés</p> <p><a href="#">Au niveau des deux OAP, qui prennent place sur des terrains aujourd'hui perméables (occupés par une végétation arborée et de friche), des bandes boisées sont prévues en périphérie afin de limiter le ruissellement qui sera augmenté par l'imperméabilisation des sols liés aux aménagements prévus. Sur l'OAP du Parc Sud, la dépression humide actuellement présente sera conservée ou compensée par un système hydraulique équivalent, permettant une bonne gestion des eaux pluviales.</a></p>	<b>COMPATIBLE</b>
<b>Orientation 7</b> <b>Adapter les mesures administratives pour mettre en oeuvre des moyens permettant d'atteindre les objectifs de suppression ou de réduction des rejets micropolluants pour atteindre le bon état des masses d'eau</b>	<p>Disposition 3.26 : Intégrer dans les documents professionnels les objectifs de réduction des micropolluants ainsi que les objectifs spécifiques des aires d'alimentation de captage et du littoral.</p>	<p>L'article 4 précise les modalités d'urbanisation en matière de réseaux de manière à obliger au raccordement sur le réseau d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.</p> <p>Le projet communal vise à accroître la population communale, il s'établit au regard des capacités du territoire à répondre aux besoins en eau potable des habitants futurs.</p> <p>Les annexes sanitaires étudient la capacité des réseaux des futures zones d'urbanisation/densification afin de s'assurer d'une gestion adaptée des eaux usées.</p>	<b>COMPATIBLE</b>

<b>Orientation 17</b> <b>Protéger les captages d'eau de surface destinés à la consommation humaine contre les pollutions</b>	Disposition 5.59 : Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable.	Il n'existe pas de captages protégés sur le territoire.	<b>COMPATIBLE</b>
<b>Orientation 30</b> <b>Améliorer la gestion de crise lors des étiages sévères</b>	Disposition 7.128 : Garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'AEP future.		<b>COMPATIBLE</b>
<b>Orientation 31</b> <b>Prévoir une gestion durable de la ressource en eau</b>	Disposition 7.137 : Anticiper les effets attendus du changement climatique.		<b>COMPATIBLE</b>

## F.H. La compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE)

Le PLU doit être compatible avec les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette approuvé le 2 juillet 2014 suite à la révision de celui du 9 juin 2006.



	des futures zones d'urbanisation/densification afin de s'assurer d'une gestion adaptée des eaux usées. La capacité de la station d'épuration est également analysée.	
<p><u>Fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides :</u></p> <p>La stratégie du SAGE repose sur la préservation des champs d'expansion des crues, la valorisation du potentiel écologique du lit mineur des cours d'eau, la création de continuités écologiques des milieux aquatiques et des zones humides</p>	<p>Une continuité écologique est identifiée sur le territoire des Ulis au niveau du Bois Marie. Il s'agit d'un corridor arboré fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité.</p> <p>Les espaces verts participants aux continuités écologiques sur le territoire sont protégés par un zonage et un règlement correspondant à une zone Naturelle (zone N).</p> <p>Les espaces boisés sont protégés en tant qu'espaces boisés classés.</p> <p>De plus des plantations et espaces verts présentant des qualités paysagères particulières sont préservés.</p> <p><a href="#">Le territoire des Ulis n'est pas concerné par une continuité écologique liée à un cours d'eau.</a></p>	<b>Compatible</b>
<p><u>Gestion quantitative :</u></p> <p>La stratégie du SAGE repose sur la disponibilité de la ressource en eau, l'amélioration des connaissances sur l'interaction entre les ressources souterraines et celles de surface, la préservation et la restauration des zones d'écoulement et d'expansion des crues dans les fonds des vallées, une gestion des eaux pluviales qui tienne compte de l'impact du ruissellement sur l'augmentation des débits de pointe dans les zones exposées au risque inondation</p>	<p>Le réseau est séparatif pour la totalité des abonnés (ceci signifie qu'il transporte les eaux usées et eaux pluviales dans deux canalisations distinctes).</p> <p>La totalité des logements de la zone d'étude est desservie en assainissement collectif, seul le cimetière relève de l'assainissement non collectif, il est prévu de le raccorder au réseau d'assainissement, à terme il n'y aura donc plus d'assainissement non collectif sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Les canalisations d'eaux usées varient de 150 mm de diamètres à 300mm et on trouve comme matériaux l'amiante, ciment, le béton et le PVC.</p> <p>Le réseau communal compte 3 postes de refoulement pour les eaux usées et un pour les eaux pluviales et deux postes extérieurs à la commune refoulent des eaux usées vers ses propres réseaux (Bures-sur-Yvette et Saint Jean de Beauregard).</p> <p>Les objectifs du PLU se situent principalement dans l'urbanisation de densification en cœur de ville. Deux zones d'extension à vocation d'habitat sont prévues.</p> <p>Concernant le réseau d'assainissement, la zone est à proximité du réseau d'eau pluviale d'un diamètre de 300 mm et d'un réseau d'assainissement de 200 mm dans l'Allée de la Victoire.</p> <p>Un réseau de diamètre 300mm eau potable et 200mm eaux usées sont également présents rue des Charmilles et pourra permettre un bouclage après extension au sein de la zone (phase 2 et 3 du lotissement).</p>	<b>Compatible</b>

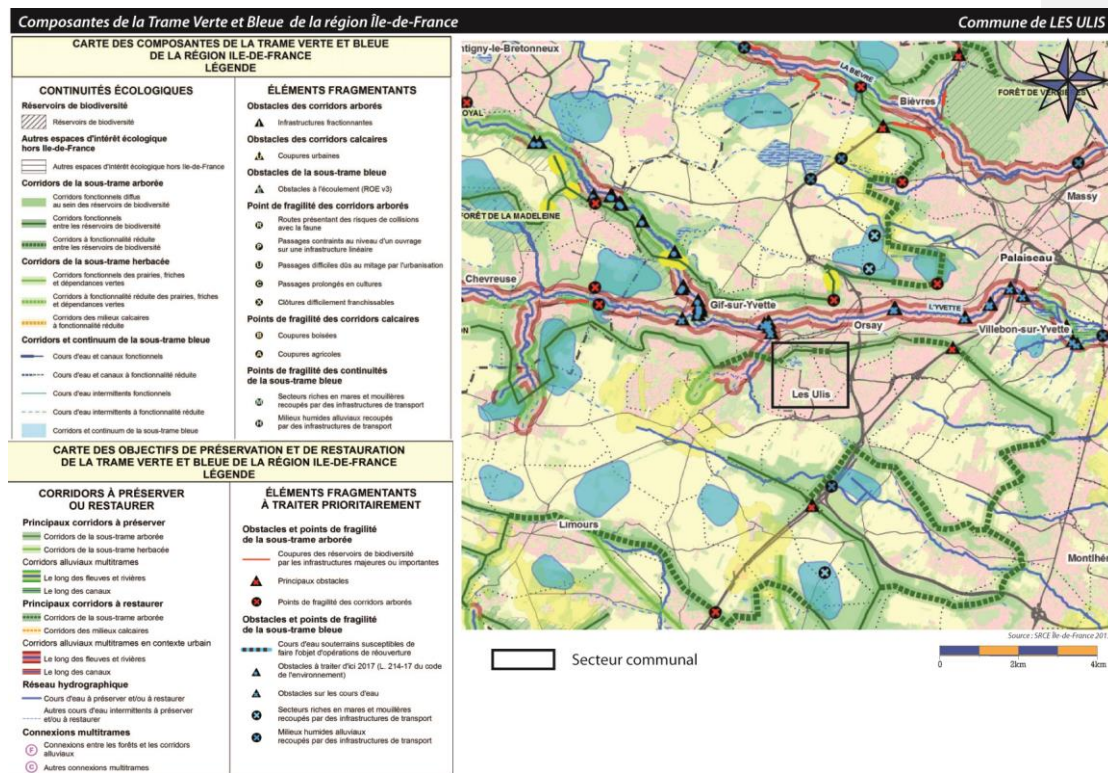
<p><u>La sécurisation de l'alimentation en eau potable :</u></p> <p>Il s'agit de veiller au maintien d'une qualité des eaux brutes propres à l'alimentation</p>	<p>Le décret n°89-3 fixe les limites applicables aux eaux destinées à l'alimentation humaine.</p> <p>L'eau potable est un produit alimentaire des mieux contrôlé. Outre l'auto-surveillance exercée par l'exploitant, les installations de production et de distribution d'eau sont soumises à un contrôle mis en œuvre dans chaque département par l'agence régionale de santé (ARS). Les échantillons prélevés, selon une fréquence fixée par décret, sont analysés dans des laboratoires agréés par le Ministère de la Santé.</p> <p>En ce qui concerne le taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne la microbiologie était de 100 % en 2014.</p> <p>En ce qui concerne le taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne les paramètres physico-chimiques il était de 73 % en 2014.</p>	<p><b>Compatible</b></p>
---	--	--------------------------

## G.I. Prise en compte du SRCE

L'examen du SRCE Île-de-France a permis de recenser des continuités écologiques sur la commune de LES ULIS, notamment au nord, au niveau du « Bois Marie ». Il s'agit de corridor arboré fonctionnel entre les réservoirs de biodiversité.

[Le Sud-est du territoire est également concerné par une continuité forestière, à fonctionnalité réduite et qui est donc à restaurer.](#)





Ce corridor est compris dans le périmètre du parc situé au Nord du territoire. La zone N du PLU limite les constructions possibles sur ces terrains et privilégie la préservation des espaces naturels et boisés. [Le boisement est de plus classé en EBC, ce qui le rend non défrichable.](#) La continuité écologique identifiée par le document est donc préservée par le PLU.

[La continuité du Sud-est du territoire, au niveau du Parc Sud, est également prise en compte par le PLU, par un classement en zone N et en EBC. Le classement en EBC est d'ailleurs étendu par rapport au Plu actuellement en vigueur, ce qui permet de protéger au mieux le boisement.](#)

## H.J. Prise en compte du plan climat-air-énergie

En application de l'article L. 111-1-1 du code de l'urbanisme, le PLU devra prendre en compte le plan climat énergie territorial (PCET) de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay. Celui-ci étant en cours d'élaboration, le PLU pourra utilement prendre en compte les objectifs et orientations du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) d'Ile-de-France.

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

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le PADD prend en compte ces dispositions notamment à travers les axes suivants :

- « Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains et notamment :
  - o Privilégier le développement d'un habitat plus économe en énergie en orientant les choix de développement urbain vers une certaine maîtrise énergétique (orientation optimale, forme urbaine à privilégier)
  - o Encourager les constructions satisfaisantes à des critères de performance énergétique dans les projets urbains
- Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins et notamment :
  - o Articuler urbanisation et réseau de transport collectif dans le double objectif d'optimiser l'espace (densification) et de permettre une transition plus aisée de l'automobile vers les transports collectifs dans les trajets quotidiens »

Le PADD affiche une volonté de réduire l'utilisation des véhicules particuliers au profit des transports en commun [et des modes de circulation doux](#) ce qui contribue à réduire l'émission de gaz à effet de serre. [Le développement du réseau de liaisons douces est ainsi prévu, et deux projets de TCSP sont en cours de réflexion.](#) Le PADD traduit également la volonté d'introduire les nouvelles technologies notamment en matière de préservation des énergies fossiles dans les nouvelles constructions.

## H.K. Prise en compte du Plan de prévention du bruit dans l'environnement de l'aéroport d'Orly

La Ville des Ulis est concernée par le Plan de prévention du bruit dans l'environnement de l'aéroport d'Orly approuvé par arrêté interpréfectoral n°935 du 14 mars 2013.

Le PPBE est issue de la directive 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement.

Le PPBE doit réaliser un diagnostic sur le niveau d'exposition au bruit (les cartes) destiné à identifier les mesures à prendre dans le cadre d'un plan d'action.

Les modes d'action pour réduire le bruit autour des aérodromes exposés dans le PPBE sont construits autour du concept d'approche équilibrée, issus des travaux de l'organisation de l'aviation civile internationale, et repris par la directive européenne 2002/30. Celle-ci fixe le cadre juridique de la lutte contre les nuisances sonores selon 4 piliers :

- la réduction du bruit à la source permis par les progrès technologiques et la modernisation des flottes
- la planification et la gestion de l'utilisation des terrains
- les procédures d'exploitation à moindre bruit
- les restrictions d'exploitation.

Ces piliers sont à la base des mesures déjà mises en œuvre sur l'aéroport d'Orly et de celles en cours d'étude ou d'expérimentation.

# III. Les choix retenus pour établir le PADD

## **Rappel des dispositions générales inscrites au Code de l'urbanisme :**

### **ARTICLE L101-2**

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des

écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

## **AXE 1 DU PADD : L'ACCESSIBILITE COMME MOTEUR DU RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE**

### **1. Désenclaver le territoire ulissien et apaiser les flux de circulation**

- Renforcer la qualité de la desserte par les transports en commun, notamment par la création d'un transport en commun qui relie la plate-forme multi-modale de Massy, le parc d'activités de Courtaboeuf, le centre commercial Ulis 2, le centre-ville des Ulis, le parc Nord à la gare R.E.R de Bures-sur-Yvette.
- Favoriser la limitation, voire la suppression des voies en impasse afin de faciliter les liaisons sur le territoire et vers les territoires voisins, notamment de Bures-sur-Yvette et Orsay.
- Améliorer le maillage viaire de l'ensemble du territoire communal, en favorisant le raccordement des voies nouvelles à leurs extrémités au réseau existant et en recherchant une optimisation des trajets automobiles par la diminution progressive des circulations « inutiles ».
- Optimiser le stationnement en centre-ville en l'articulant avec les possibilités de renouvellement urbain et développer les aménagements permettant le stationnement des cycles.
- Constituer une véritable gare routière bien identifiée sur la partie Ouest du territoire en lien avec le projet de la création d'un transport en commun.
- Requalifier la RD35 en restituant l'ensemble des fonctions (circulation routière, piétonne, cycles) et en améliorant son franchissement, tout en permettant de supporter une circulation sécurisée et fluide pour tous les modes de déplacements. Cette voie présentera un caractère et un traitement paysager permettant de la situer à la fois dans le territoire des Ulis et dans son rôle d'interface entre les espaces urbanisés du Nord de l'Essonne et des espaces naturels du Sud Essonne.

### **2. Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins**

- Améliorer et sécuriser les franchissements des infrastructures à caractère routier pour les usagers des modes doux : la RD 35, la RD118, l'échangeur de la Folie Bessin, le rond point de Montdétour ... afin de favoriser la résorption des coupures urbaines entre l'Ouest et l'Est du territoire ulissien.
- Aménager des liaisons notamment piétonnes (cheminements, construction d'une passerelle...) permettant de relier les résidences du Nord de la ville à la gare RER de Bures-sur-Yvette.
- S'appuyer sur le réseau des liaisons douces existantes (pistes cyclables protégées notamment) pour favoriser les déplacements doux pour les trajets quotidiens dans le centre-ville, vers le centre commercial Ulis 2, sur le parc d'activités de Courtaboeuf et les liaisons entre l'Ouest et l'Est du territoire Ulissien.

- Sécuriser les déplacements des usagers non motorisés en poursuivant les travaux de restructuration des voies pour apaiser les flux véhicules et redonner ostensiblement l'espace de la rue aux piétons et cycles.
- Articuler urbanisation et réseau de transport collectif dans le double objectif d'optimiser l'espace (densification) et de permettre une transition plus aisée de l'automobile vers les transports collectifs dans les trajets quotidiens.
- Développer de nouveaux itinéraires sur des thèmes liés au paysage et à la découverte des espaces naturels qui entourent le territoire des Ulis, vers la vallée de l'Yvette, le Parc Naturel de la Haute Vallée de Chevreuse et le plateau de la Beauce et les bois environnants.

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

- Permettre un renouvellement des constructions sur le parc d'activités de Courtaboeuf (bâtiments d'activités, logements occasionnels ...) en pensant leur intégration dans un tissu plus dense et plus urbain.
- Renforcer l'offre de services d'accompagnement (hôtel, résidence hôtelière, commerces, services, salles de sports, services à la personne ...) dont pourraient disposer les actifs et les visiteurs du parc d'activités de Courtaboeuf.
- Permettre le renforcement des services publics dans le parc d'activités de Courtaboeuf.
- Permettre le développement des activités économiques de Courtaboeuf sur le site de l'Orme à Moineaux.
- Proposer des scénarios d'aménagement sur des terrains stratégiques qui pourraient accueillir de nouvelles activités économiques comme le terrain utilisé comme parking à proximité de la gare de Bures-sur-Yvette, situé à l'extrémité Nord du territoire ou le secteur du parc Sud.
- Limiter la consommation d'espace à 43 ha :
  - o 25 ha pour le Parc Sud,
  - o 16 ha pour le site de l'Orme à Moineaux, partie Est.
  - o 1.8 ha sur le site de l'Orme à Moineaux, partie Ouest : 0.8 ha pour des équipements, et 1 ha des activités artisanales et de commerce.

Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Orientations du PADD	Justifications
<p>Le PLU doit viser l'équilibre entre les besoins en matière de mobilité.</p> <p>Il doit également contribuer à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.</p>	<p>1. <u>Désenclaver le territoire ulissien et apaiser les flux de circulation</u></p> <p>Renforcer la qualité de la desserte par les transports en commun, notamment par la création d'un transport en commun qui relie la plate-forme multi-modale de Massy, le parc d'activités de Courtaboeuf, le centre commercial Ulis 2, le centre-ville des Ulis, le parc Nord à la gare R.E.R de Bures-sur-Yvette.</p> <p>Favoriser la limitation, voire la suppression des voies en impasse afin de faciliter les liaisons sur le territoire et vers les territoires voisins, notamment de Bures-sur-Yvette et Orsay.</p> <p>Améliorer le maillage viaire de l'ensemble du territoire communal, en favorisant le raccordement des voies nouvelles à leurs extrémités au réseau existant et en recherchant une optimisation des trajets automobiles par la diminution progressive des circulations « inutiles ».</p> <p>Optimiser le stationnement en centre-ville en l'articulant avec les possibilités de renouvellement urbain et développer les aménagements permettant le stationnement des cycles.</p> <p>Constituer une véritable gare routière bien identifiée sur la partie Ouest du territoire en lien avec le projet de la création d'un transport en commun.</p>	<p>Cette orientation vise à connecter la ville des Ulis au réseau de déplacements et notamment aux transports en communs afin de faciliter l'accès des usagers aux commerces, équipements, et aux lieux d'emplois.</p> <p>Le renforcement du réseau ferré permettra un meilleur accès pour les habitants aux pôles d'emplois mais également aux usagers extérieurs d'atteindre plus aisément les secteurs d'activités présents sur la commune.</p> <p>L'optimisation du réseau routier devra s'accompagner d'une offre en stationnement suffisante notamment autour des pôles multimodaux pour faciliter l'utilisation des transports en communs.</p> <p>La commune des Ulis se situe en marge des grandes infrastructures de transports en commun de la région parisienne. La qualité des rabattements par bus organisés depuis les gares R.E.R. de Massy, Orsay, Bures-sur-Yvette est soumise aux aléas de la circulation automobile. Le projet du Grand Paris ne prévoit pas de tracé sur la commune des Ulis mais sur le plateau de Saclay.</p> <p>Le projet de TCSP est donc primordial pour le territoire et pour les Ulissiens.</p>
Le PLU doit viser la diversité des	<u>Faciliter les liaisons douces et le report modal vers</u>	La création de voies de



<p>fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale, en tenant compte en particulier des objectifs d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;</p> <p>Il doit également contribuer à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables</li> <li>la qualité urbaine, architecturale et paysagère(...),</li> </ul>	<p><u>les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins</u></p> <p>Améliorer et sécuriser les franchissements des infrastructures à caractère routier pour les usagers des modes doux : la RD 35, la RD118, l'échangeur de la Folie Bessin, le rond point de Montdétour ... afin de favoriser la résorption des coupures urbaines entre l'Ouest et l'Est du territoire ulissien.</p> <p>Aménager des liaisons notamment piétonnes (cheminements, construction d'une passerelle...) permettant de relier les résidences du Nord de la ville à la gare RER de Bures-sur-Yvette.</p> <p>S'appuyer sur le réseau des liaisons douces existantes (pistes cyclables protégées notamment) pour favoriser les déplacements doux pour les trajets quotidiens dans le centre-ville, vers le centre commercial Ulis 2, sur le parc d'activités de Courtaboeuf et les liaisons entre l'Ouest et l'Est du territoire Ulissien.</p> <p>Sécuriser les déplacements des usagers non motorisés en poursuivant les travaux de restructuration des voies pour apaiser les flux véhicules et redonner ostensiblement l'espace de la rue aux piétons et cycles.</p>	<p>déplacements doux permet la promenade dans l'espace urbain, ce qui favorise la qualité urbaine du cadre de vie.</p> <p>Le développement du réseau de déplacements doux permet également le report modal des usagers vers les transports en communs et permet ainsi la réduction de l'utilisation des véhicules motorisés qui sont souvent consommateurs d'énergies fossiles.</p>
<p>Le PLU doit viser la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services</p>	<p><u>Renforcer l'attractivité économique du territoire</u></p> <p>Permettre un renouvellement des constructions sur le parc d'activités de Courtaboeuf (bâtiments d'activités, logements occasionnels ...) en pensant leur intégration dans un tissu plus dense et plus urbain.</p> <p>Renforcer l'offre de services d'accompagnement (hôtel, résidence hôtelière, commerces, services, salles de sports, services à la personne ...) dont pourraient disposer les actifs et les visiteurs du parc d'activités de Courtaboeuf.</p> <p>Permettre le renforcement des services publics dans le parc d'activités de Courtaboeuf.</p> <p>Permettre le développement des activités économiques de Courtaboeuf sur le site de l'Orme à Moineaux.</p> <p>Proposer des scénarios d'aménagement sur des terrains stratégiques qui pourraient accueillir de nouvelles activités économiques comme le terrain utilisé comme parking à proximité de la gare de Bures-sur-Yvette, situé à l'extrémité Nord du territoire ou le secteur du parc Sud.</p>	<p>Le PADD fixe comme orientation de permettre le développement de l'activité économique sur le territoire notamment sur la zone à vocation économique de Courtaboeuf.</p> <p>Cet espace, dédié aux activités économiques est appelé à évoluer au regard des besoins des ulissiens notamment en termes d'équipements et de services.</p> <p>Des espaces de développement d'activités économiques sont toutefois réservés : le site de l'Orme à</p>

<p>Le PLU doit viser l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;</p>	<p>Limiter la consommation d'espace à 43 ha :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 25 ha pour le Parc Sud,</li> <li>o 16 ha pour le site de l'Orme à Moineaux, partie Est.</li> <li>o 1.8 ha sur le site de l'Orme à Moineaux, partie Ouest : 0.8 ha pour des équipements, et 1 ha des activités artisanales et de commerce.</li> </ul>	<p>Moineaux dont le développement est encadré par une orientation d'aménagement et de programmation.</p> <p>Des limites de consommation de l'espace sont précisées afin d'encadrer ce développement et de le maîtriser.</p> <p><u>NB : la consommation d'espace entendue dans le PADD comprend les espaces non bâtis, pouvant être construits et situés en dehors de l'espace actuellement urbanisé. Cette définition est donc plus large que la définition du SDRIF (voir ci-avant).</u></p>
--	---	---

## **AXE 2 DU PADD : FAVORISER LA MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE ET ORGANISER LE PARCOURS RESIDENTIEL EN CONSEQUENCE**

### **1. Offrir un véritable parcours résidentiel pour le maintien de toutes les générations sur la commune**

- Diversifier les typologies de logements répondant aux parcours résidentiels de jeunes actifs, d'étudiants, de familles monoparentales, de personnes seules ....
- Poursuivre le développement d'une offre de logements favorisant l'accession à la propriété, le logement intermédiaire afin de favoriser une mixité sociale sur le territoire.

### **2. Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante**

- Promouvoir le renouvellement urbain, étudier les possibilités d'évolution des différentes résidences et des équipements en favorisant des solutions techniquement innovantes ; ajout d'étages sur les constructions existantes, « maisons sur les toits » etc ....
- Produire des formes urbaines de qualité dans un souci de rationalisation de la consommation foncière.
- Permettre la densification des constructions le long des voies de déplacements existantes et maintenir des percées visuelles et à usage des modes doux vers les espaces verts environnants.

### **3. Maintenir et développer l'offre en équipements adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants et des travailleurs**

- Adapter la capacité d'accueil des équipements à l'objectif démographique de 26 500 habitants environ en 2030.
- Mener des réflexions sur les terrains du Parc Sud et permettre l'accueil d'activités économiques, logements, d'équipement sportif, culturel ou de loisirs en lien avec l'objectif d'augmentation de la population Ulissienne. Les réflexions devront également porter sur la valorisation paysagère de ces espaces.
- Favoriser le développement du très haut débit sur l'ensemble du territoire Ulissien et d'une connexion sans fil sur le territoire pour permettre une meilleure accessibilité aux technologies de l'information et des télécommunications dans l'espace public.

### **4. Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains**

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

Encourager les constructions satisfaisants à des critères de performance énergétique dans les projets urbains.

Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Orientations du PADD	Justifications
Le PLU doit viser la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat	<p><u>Offrir un véritable parcours résidentiel pour le maintien de toutes les générations sur la commune</u></p> <p>Diversifier les typologies de logements répondant aux parcours résidentiels de jeunes actifs, d'étudiants, de familles monoparentales, de personnes seules ....</p> <p>Poursuivre le développement d'une offre de logements favorisant l'accession à la propriété, le logement intermédiaire afin de favoriser une mixité sociale sur le territoire.</p>	Cette orientation du PADD vise à permettre la diversification du parc de logements ulissien afin de permettre aux populations de tout âge de pouvoir se loger sur la commune.
<p>Le PLU doit permettre d'assurer l'équilibre entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés(...),</li> <li>Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels</li> </ul>	<p><u>Favoriser l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante</u></p> <p>Promouvoir le renouvellement urbain, étudier les possibilités d'évolution des différentes résidences et des équipements en favorisant des solutions techniquement innovantes ; ajout d'étages sur les constructions existantes, « maisons sur les toits » etc ....</p> <p>Produire des formes urbaines de qualité dans un souci de rationalisation de la consommation foncière.</p> <p>Permettre la densification des constructions le long des voies de déplacements existantes et maintenir des percées visuelles et à usage des modes doux vers les espaces verts environnants.</p>	<p>Le PADD permet d'identifier des secteurs plus propices à l'accueil de nouveaux logements notamment le long des axes de déplacements.</p> <p>Cet axe permet également de promouvoir l'utilisation de techniques innovantes et plus respectueuses de l'environnement pour les nouveaux logements.</p> <p>La promotion du renouvellement urbain permet de reconstruire la ville sur la ville et ainsi de limiter la consommation d'espace.</p>
Le PLU doit viser la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble	<p><u>Maintenir et développer l'offre en équipements adaptée aux besoins actuels et futurs des habitants et des travailleurs</u></p> <p>Adapter la capacité d'accueil des équipements à l'objectif démographique de 26 500 habitants environ en 2030.</p> <p>Mener des réflexions sur les terrains du Parc Sud et permettre l'accueil d'activités économiques, logements, d'équipement sportif, culturel ou de loisirs en lien avec l'objectif d'augmentation de la</p>	<p>Afin de répondre aux besoins des ulissiens, la commune doit adapter ses équipements à la croissance démographique envisagée.</p> <p>Les aménagements sur le parc</p>

des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial	<p>population Ulissienne. Les réflexions devront également porter sur la valorisation paysagère de ces espaces.</p> <p>Favoriser le développement du très haut débit sur l'ensemble du territoire Ulissien et d'une connexion sans fil sur le territoire pour permettre une meilleure accessibilité aux technologies de l'information et des télécommunications dans l'espace public.</p>	<p>sud prévoient devront préserver les espaces de loisir présents sur le parc.</p> <p>Enfin, permettre le développement du réseau haut débit permettra non seulement de développer l'accès des ulissiens à l'information et aux technologies mais également de développer des nouveaux modes de travail tels que le télétravail.</p>
Le PLU doit promouvoir la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.	<p><u>Promouvoir la qualité environnementale dans les projets urbains</u></p> <p>Privilégier le développement d'un habitat plus économe en énergie en orientant les choix de développement urbain vers une certaine maîtrise énergétique (orientation optimale, forme urbaine à privilégier, ...).</p> <p>Encourager les constructions satisfaisants à des critères de performance énergétique dans les projets urbains.</p>	<p>Le PADD fixe comme orientation de permettre l'utilisation de techniques de construction le moins consommatrice possible d'énergie.</p> <p>Cela doit permettre d'adapter le parc de logements afin de réduire la consommation de ressources naturelles</p>

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

#### **1. Affirmer des pôles de centralité**

- Maintenir et conforter les commerces du centre-ville et favoriser l'implantation des commerces en pied d'immeuble. Poursuivre pour cela le projet des Amonts permettant de diversifier l'offre de logements et de renforcer les commerces de proximité autour d'un espace public convivial. Accompagner la réorganisation de Courdimanche en permettant l'implantation de logements avec commerces en rez-de-chaussée.
- Permettre une extension du centre commercial Ulis 2 pour lui permettre d'offrir une gamme d'enseignes variées et attractives afin de faire face à la concurrence des autres centres commerciaux et de maintenir l'emploi sur le territoire des Ulis.
- Permettre le développement de l'artisanat sur la commune tout en limitant les nuisances pour l'environnement et les riverains.

#### **2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager des Ulis**

- Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc Urbain, cœur d'îlot vert ...), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux.
- Identifier et préserver des alignements d'arbres remarquables sous réserve de leur bon état phytosanitaire et encourager les plantations d'alignement lors des travaux de réaménagement de voirie ou de création de nouvelles voies, de zones de stationnement, sur l'ensemble du territoire communal.
- Préserver les liens visuels avec les structures paysagères des espaces naturels proches comme le parc Nord et les espaces naturels ouverts et boisés situés au Sud du territoire Ulissien.
- Préserver le caractère vert des résidences d'habitations et développer des espaces verts ou de respiration dans le parc d'activités à l'Est de la ville pour promouvoir le cadre de vie aux Ulis.
- Promouvoir la préservation et le développement des arbres hautes tiges dans les différents quartiers, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées et les jardins familiaux.

#### **3. Revaloriser le patrimoine bâti en préservant ses qualités et son identité**

- Poursuivre la revalorisation du patrimoine existant (résidences de logements) qui concerne à la fois la réhabilitation des résidences et leurs espaces extérieurs associés (aménagements, résidentialisation ...), dans le cadre notamment de la poursuite des projets de rénovation urbaine.
- Préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti ulissien : les bâtiments de la ferme du Grand Vivier et de la ferme de Courtaboeuf et le donjon.
- Permettre une densification des résidences respectueuse de l'identité de chacune par une étude au cas par cas (maintien des espaces verts, modification possible de la hauteur des constructions ...).

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

- Les opérations nouvelles de logements ne doivent pas faire abstraction du tissu urbain existant dans lequel elles s'insèrent ; elles s'y intégreront de façon, notamment, à assurer une continuité des circulations, à respecter certains principes fondateurs de la ville comme la « ville en pyramide » et la construction sur dalle.
- Les possibilités d'extension du centre commercial Ulis 2 seront l'occasion de repenser son insertion dans le tissu existant et en lien avec les transports en commun. Il est important d'améliorer l'intégration des façades du centre commercial à l'environnement immédiat. Celles-ci participent pleinement à l'animation de la ville au Nord et à son image, de par sa situation en entrée de ville Sud et qui fait face à un paysage ouvert à dominante naturelle au Sud.
- Limiter l'impact visuel depuis l'espace public de certains éléments techniques (antennes, bacs à ordures ménagères, bouches d'aération ...).

5. Prévenir les risques et les nuisances terrestres et aériennes

- Limiter les possibilités de constructions d'habitat aux abords des infrastructures de transport routier (N118, A10) qui génèrent des nuisances sonores et atmosphériques.
- Interdire les constructions à destination d'habitat, d'équipements scolaires et para-scolaire aux abords des lignes très haute tension qui génèrent des nuisances électromagnétiques.

Règles et dispositions générales d'utilisation du sol	Orientations du PADD	Justifications
Le PLU doit viser l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;	<p><u>Affirmer des pôles de centralité</u></p> <p>Maintenir et conforter les commerces du centre-ville et favoriser l'implantation des commerces en pied d'immeuble. Poursuivre pour cela le projets des Amonts permettant de diversifier l'offre de logements et de renforcer les commerces de proximité autour d'un espace public convivial. Accompagner la réorganisation de Courdimanche en permettant l'implantation de logements avec commerces en rez-de-chaussée.</p> <p>Permettre une extension du centre commercial Ulis 2 pour lui permettre d'offrir une gamme d'enseignes variées et attractives afin de faire face à la concurrence des autres centres commerciaux et de maintenir l'emploi sur le territoire des Ulis.</p> <p>Permettre le développement de l'artisanat sur la commune tout en limitant les nuisances pour l'environnement et les riverains.</p>	Cet axe du PADD vise à développer l'offre commerciale sur le territoire tout en pointant les secteurs dans lesquels ce développement serait le plus propice : augmenter l'attractivité du centre commercial Ulis 2, développement et renforcement de l'offre commerciale à Courdimanche et aux Amonts.
Le PLU doit assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et	<p><u>Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager des Ulis</u></p> <p>Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc</p>	Les éléments participant à la biodiversité sur le territoire sont identifiés pour être

<p>du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;</p>	<p>Urbain, cœur d'îlot vert ...), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux.</p> <p>Identifier et préserver des alignements d'arbres remarquables sous réserve de leur bon état phyto-sanitaire et encourager les plantations d'alignement lors des travaux de réaménagement de voirie ou de création de nouvelles voies, de zones de stationnement, sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Préserver les liens visuels avec les structures paysagères des espaces naturels proches comme le parc Nord et les espaces naturels ouverts et boisés situés au Sud du territoire Ulissien.</p> <p>Préserver le caractère vert des résidences d'habitations et développer des espaces verts ou de respiration dans le parc d'activités à l'Est de la ville pour promouvoir le cadre de vie aux Ulis.</p> <p>Promouvoir la préservation et le développement des arbres hautes tiges dans les différents quartiers, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées et les jardins familiaux.</p>	<p>préservés.</p> <p>Cet axe vise également à préserver un cadre de vie verdoyant et aéré pour les ulissiens en intégrant dans l'espace urbanisé une trame verte dense.</p>
<p>Le PLU doit viser l'équilibre entre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables</li> <li>le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés,</li> </ul> <p>Il doit également assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.</p>	<p><u>Revaloriser le patrimoine bâti en préservant ses qualités et son identité</u></p> <p>Poursuivre la revalorisation du patrimoine existant (résidences de logements) qui concerne à la fois la réhabilitation des résidences et leurs espaces extérieurs associés (aménagements, résidentialisation ...), dans le cadre notamment de la poursuite des projets de rénovation urbaine.</p> <p>Préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti ulissien : les bâtiments de la ferme du Grand Vivier et de la ferme de Courtaboeuf et le donjon.</p> <p>Permettre une densification des résidences respectueuse de l'identité de chacune par une étude au cas par cas (maintien des espaces verts, modification possible de la hauteur des constructions ....).</p>	<p>Cet axe permet non seulement de préserver le patrimoine architectural qui participe à l'identité des Ulis mais également à accompagner la revalorisation du patrimoine bâti existant notamment via les projets de rénovation urbaine.</p>
<p>Le PLU doit viser l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces</p>	<p><u>Permettre une bonne intégration des nouveaux projets dans le tissu existant en lien avec les caractères identitaires des Ulis</u></p> <p>Les opérations nouvelles de logements ne</p>	<p>Cet axe du PADD s'assure que les nouveaux projets urbains seront correctement intégrés à la structure urbaine actuelle.</p>



<p>urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;</p> <p>Il doit également assurer la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville</p>	<p>doivent pas faire abstraction du tissu urbain existant dans lequel elles s'insèrent ; elles s'y intégreront de façon, notamment, à assurer une continuité des circulations, à respecter certains principes fondateurs de la ville comme la « ville en pyramide » et la construction sur dalle.</p> <p>Les possibilités d'extension du centre commercial Ulis 2 seront l'occasion de repenser son insertion dans le tissu existant et en lien avec les transports en commun. Il est important d'améliorer l'intégration des façades du centre commercial à l'environnement immédiat. Celles-ci participent pleinement à l'animation de la ville au Nord et à son image, de par sa situation en entrée de ville Sud et qui fait face à un paysage ouvert à dominante naturelle au Sud.</p> <p>Limiter l'impact visuel depuis l'espace public de certains éléments techniques (antennes, bacs à ordures ménagères, bouches d'aération ...).</p>	<p>Il vise également à renforcer les connexions entre ces nouveaux espaces urbains et le tissu actuel.</p>
<p>Le PLU doit veiller à la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature</p>	<p><u>Prévenir les risques et les nuisances terrestres et aériennes</u></p> <p>Limiter les possibilités de constructions d'habitat aux abords des infrastructures de transport routier (N118, A10) qui génèrent des nuisances sonores et atmosphériques.</p> <p>Interdire les constructions à destination d'habitat, d'équipements scolaires et para-scolaire aux abords des lignes très haute tension qui génèrent des nuisances électromagnétiques.</p>	<p>La ville des Ulis est impactée par des nuisances sonores produites par les voies de circulation mais également dues à sa proximité avec l'aéroport d'Orly.</p> <p>Le PADD impose d'en tenir compte dans les règles d'urbanisme.</p>

# IV. Dispositions favorisant la densification

En application du SDRIF, le PLU permet une augmentation de la densité bâtie :

- Les hauteurs maximales autorisées sont augmentées pour les zones UAa, UAc, UBa, UBb, UH (suppression de la hauteur maximale de 5 mètres à l'égout du toit pour UH), Ula et Ulb.
- La hauteur maximale autorisée est maintenue plus haute que les constructions existantes sur plusieurs secteurs. La différence de hauteur est notamment importante pour Courdimanche (ce qui autorise un projet sur le secteur de Courdimanche : R+4, logements avec commerces au RDC alors que les constructions sont, en partie, sur un niveau seulement aujourd'hui) et Mont Ventoux (l'augmentation de la limitation de hauteur sur le secteur : R+4 pour des bâtiments R+2/3 aujourd'hui).  
À l'inverse, en entrée de ville, le site du Park & Suites passe d'un classement en UA à un classement en UB, la densité autorisée sera donc moins élevée mais ce site est déjà bâti.
- La réglementation de l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété est très souple dans les zones UA et UB,
- L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée, sauf dans les zones UN et Na pour préserver leur caractère naturel et en zone UR pour limiter les possibilités de construction aux abords des grandes voies routières.

Ainsi, la création de nouvelles constructions par densification est possible, que ce soit pour du logement (zones UA, UB, UH) ou pour des activités (zones UI).

Si les hauteurs autorisées sont plus permissives ou autant permissives qu'au PLU avant révision, elles ont été établies au regard des hauteurs des constructions actuelles (sauf exceptions telles que UBb et UD). C'est donc principalement la permissivité des règles d'implantation par rapport aux limites et de l'emprise au sol qui permettront une densification.

Dans la partie résidentielle des Ulis (zones UA, UB, UC, UD notamment) la Ville possède une grande partie des terrains non bâtis et conserve ainsi une maîtrise de possibilités de construction.

# V. Choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

**Le contenu des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) est déterminé comme suite au code de l'urbanisme :**

## ARTICLE L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

## 1. L'orientation d'aménagement et de programmation du site de l'Orme à Moineaux

Orientation du PADD mises en œuvre	Les enjeux auxquels répond l'OAP	La mise en œuvre par les OAP
Permettre le développement des activités économiques de Courtaboeuf sur le site de l'Orme à Moineaux.	Assurer le développement des activités économiques sur la commune.	<p>L'OAP prévoit un espace dédié au développement des activités économiques ainsi qu'un secteur réservé au développement d'activités artisanales.</p> <p>Ces secteurs permettent de diversifier l'offre de foncier disponible pour les activités sur le secteur et ainsi de favoriser le développement économique et la création d'emplois.</p> <p>Le secteur Est de l'OAP, identifié en zone AUi au plan de zonage, permettra le développement d'activités sous réserve de la création des réseaux nécessaires.</p> <p>Afin d'assurer un aménagement cohérent de la zone l'OAP indique l'emplacement pour la création des accès. Sur le secteur AUi pour préserver le caractère industriel de Courtaboeuf, les commerces sont interdits.</p>
Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc Urbain, cœur d'îlot vert ...), tout en permettant leur aménagement pour des	Mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques, les paysages	<p>Les OAP imposent le maintien en espace végétalisé d'une bande le long de l'autoroute afin de préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville et de préserver le corridor écologique constitué par les bords de la voie.</p> <p>En limite communale l'OAP impose de prévoir une bande enherbée avec une</p>

<p>activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux.</p>		<p>haie, <u>de 5 m de largeur minimum</u>, qui permettra de constituer une transition avec les espaces demeurant agricoles ou naturels et les espaces appelés à être bâtis. <u>Cette structure végétalisée qui constituera le front urbain d'intérêt régional identifié au SDRIF créera un filtre visuel depuis les paysages agricoles et naturel du plateau au Sud, facilitant en les masquant l'intégration paysagère des futurs bâtiments d'activités.</u></p>
<p>Adapter la capacité d'accueil des équipements à l'objectif démographique de 26 500 habitants environ en 2030.</p>	<p>Permettre à la commune d'adapter ses équipements au regard de l'objectif démographique fixé.</p>	<p>A l'ouest de l'OAP, un secteur à vocation d'équipement est identifié.</p> <p>Ce secteur permettra l'implantation d'équipement à destination des Ulissiens.</p>

## 2. L'orientation d'aménagement et de programmation du Parc Sud

Orientation du PADD mises en œuvre	Les enjeux auxquels répond l'OAP	La mise en œuvre par les OAP
Mener des réflexions sur les terrains du Parc Sud et permettre l'accueil d'activités économiques, logements, d'équipement sportif, culturel ou de loisirs en lien avec l'objectif d'augmentation de la population Ulissienne. Les réflexions devront également porter sur la valorisation paysagère de ces espaces.	Assurer le développement des activités économiques sur la commune.	<p>Le Parc Sud est un classé en zone IIAU au PLU avant révision. La Ville des Ulis étant déjà très dense ce secteur constitue avec l'Orme à Moineaux le seul secteur pouvant accueillir une opération d'aménagement d'envergure et la création d'un nouveau secteur d'implantation d'activités en complémentarité avec Coutaboeuf.</p> <p>Ainsi, l'aménagement du site nécessitera une adaptation du PLU mais l'OAP prévoit déjà les grandes orientations qui permettront l'implantation d'activités, dans le respect des caractéristiques écologiques du site.</p>
Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc Urbain, cœur d'îlot vert ...), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux.	Mettre en valeur l'environnement et notamment les continuités écologiques, les paysages	<p>Les OAP imposent le maintien en espace végétalisé d'une bande le long de l'autoroute afin de préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville et de préserver le corridor écologique constitué par les bords de la voie.</p> <p>En limite communale, <a href="#">le long de la route de la Folie Bessin</a>, l'OAP impose de prévoir une bande enherbée avec une haie, <a href="#">de 5 m de largeur minimum</a>, qui permettra de constituer une transition avec les espaces demeurant agricoles ou naturels et les espaces appelés à être bâtis. <a href="#">Cette structure végétalisée qui</a></p>

			<p><u>constituera le front urbain d'intérêt régional identifié au SDRIF créera un filtre visuel depuis les paysages agricoles et naturel du plateau au Sud, facilitant en les masquant l'intégration paysagère des futurs bâtiments d'activités.</u></p> <p>Enfin l'OAP localise une zone humide et impose sa préservation ou la création d'un système hydraulique équivalent.</p>
--	--	--	--

En complément de l'OAP, le zonage prévoit un site pour le déplacement des jardins familiaux existants et les aménagements routiers du ring. L'OAP précise que l'aménagement final devra comporter une superficie de jardins familiaux équivalente à celle existante à ce jour. La zone Na créée à cet effet étant trop retreinte pour recevoir l'ensemble des jardins familiaux et les aménagements routiers, on sait déjà qu'une partie de la zone IIAU devra être affectée au déplacement des jardins familiaux. La création des nouvelles bretelles d'accès au niveau du ring sera la première opération réalisée sur le secteur. Ce projet permettra de créer un accès au site de l'OAP du Parc Sud. Il conditionnera les possibilités de déplacement des jardins familiaux, par rapport à l'espace disponible restant et aux conditions de sécurité notamment. Si l'espace disponible n'est pas suffisant, une partie de la zone IIAU accueillera également des jardins : l'ensemble des jardins sera recréé d'un seul tenant.

Le règlement impose la préservation ou le déplacement des équipements sportifs existants.

Le déplacement des jardins familiaux permettra de créer une continuité avec les espaces boisés protégés au Sud.

#### Alternatives envisagées :

Il n'était pas envisagé au départ de déplacer les jardins familiaux. Cependant, leur déplacement à l'Est du Parc Sud permet de rendre la zone à bâtir plus accessible depuis le centre-ville.

Il avait également été envisagé d'organiser la gestion des eaux en bas du terrain, en « déplaçant » la dépression humide existante plus au Sud. Il a finalement été choisi de conserver cette dépression.

# VI. Motif de la délimitation des zones et de la définition des règles

## A. Les orientations du PADD mises en œuvre par le zonage et le règlement

LE PADD fixe pour objectif de limiter la consommation de l'espace à 43ha. Les hectares consommés seront destinés à accueillir des activités économiques, des équipements et des services. Cela correspond aux vocations des zones UNb, AUi et IIAU.

La consommation d'espace étant exclusivement réservée pour ces destinations, le PADD favorise la densification des espaces d'habitat existant et notamment les résidences tout en conservant leurs spécificités. C'est pourquoi, les zones destinées à l'habitat sont conservées dans leur délimitation :

- une vocation mixte pour le centre ville et les entrées de ville en UA,
- une vocation principalement résidentielle pour les résidences classées en zone UB et pour les secteurs résidentiels classés en UC,
- une vocation presque exclusivement résidentielle pour les secteurs d'habitat individuels, classés en zones UD et UH.

Le PADD permet la création de logements dans les secteurs à vocation principalement résidentielle. Les zones UB, UC et UH ont vocation à répondre à cet objectif.

Les secteurs UB divisés en plusieurs sous-secteurs visent à conserver les caractéristiques de chaque résidence notamment en termes de hauteurs tout en permettant leur adaptation, leur développement et leur rénovation.

La zone UC identifie les secteurs à vocation exclusivement résidentielle et permet de conserver ses caractéristiques.



La zone UH identifie le quartier de la « Queue de l'oiseau » qui correspond à un secteur exclusivement dédié à de l'habitat individuel groupé. Cette zone permet de préserver les caractéristiques de l'armature urbaine de ce quartier.

Le PADD vise également à permettre le développement de la zone d'activités économiques de Courtaboeuf : permettre le renouvellement des constructions existantes mais également permettre l'adaptation et le développement de l'offre en services et équipement. La zone UI divisée en plusieurs sous-secteurs permet de répondre à cet objectif tout en maîtrisant ce développement. Une part de la zone UNb est également consacrée à une vocation d'activités d'artisanat ou de commerces sous réserve qu'ils soient liés aux activités artisanales et au cimetière.

Le développement est aussi permis par le maintien en zone IIAU du Parc Sud qui pourra accueillir des activités sur le long terme, après une adaptation du PLU.

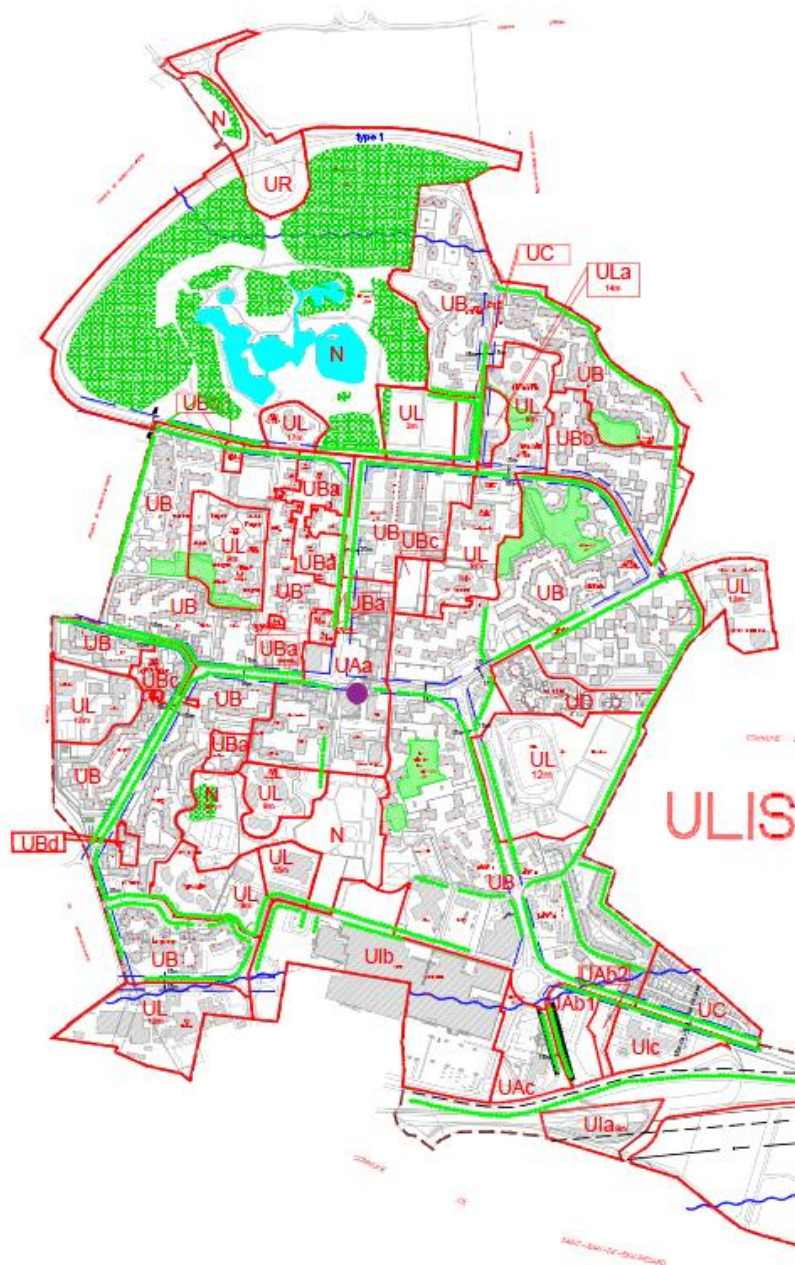
Le PADD soutient le développement et l'adaptation des équipements sur le territoire. Une zone UL qui correspond à ces équipements met en œuvre cette orientation en permettant l'adaptation des différents équipements présents sur le territoire. Une partie de la zone UNb est également réservée à l'implantation d'équipements.

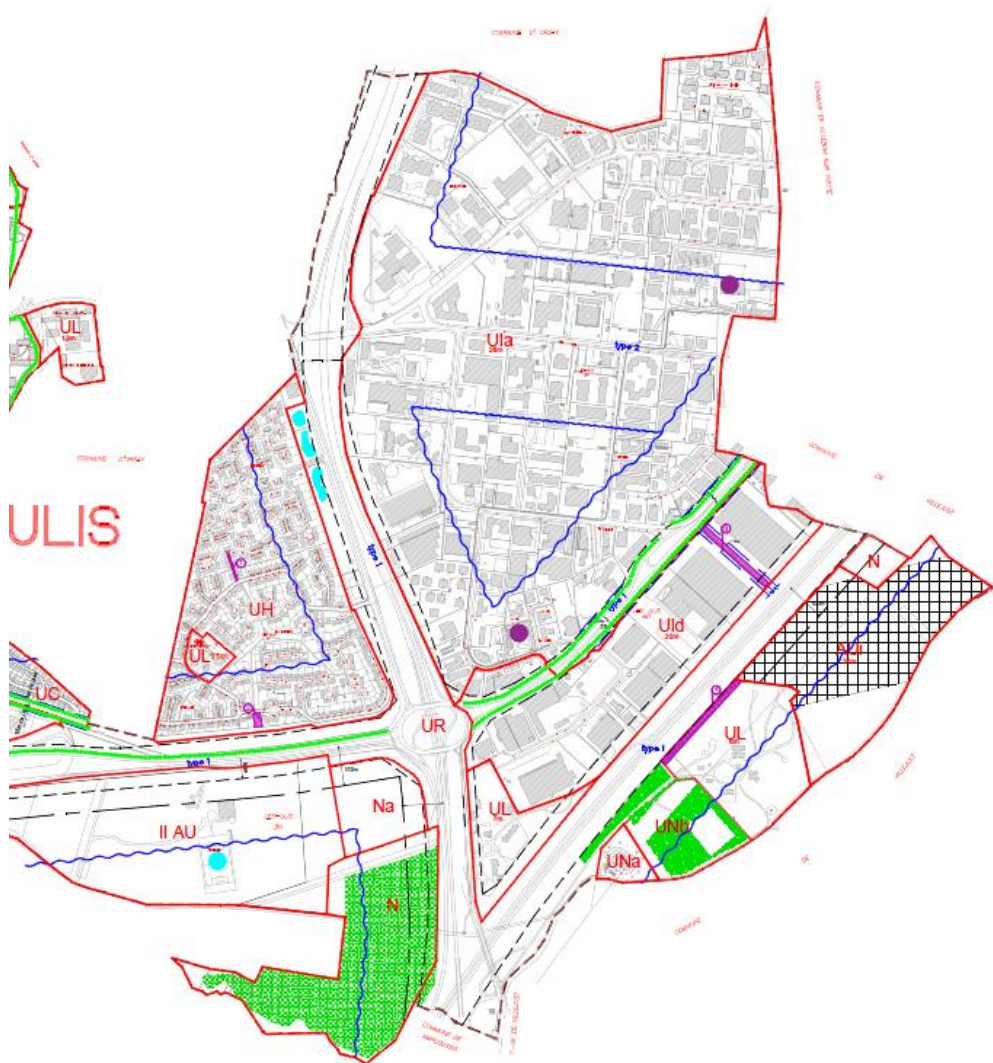
Le PADD vise à la protection des espaces naturels et des continuités écologiques présents sur le territoire. Ainsi, la zone N identifie les espaces de parcs, et espaces verts à préserver. La superficie accordée aux espaces naturels est plus importante dans le nouveau document car la superficie de la zone IIAU a été réduite.

Enfin, le PADD soutient le désenclavement du territoire et la fluidité des circulations dans l'espace urbain. Il préconise également la préservation des populations vis-à-vis des nuisances que peuvent produire les grands axes de circulation. La zone UR du zonage vise à identifier ces grands axes de circulation et ne permet aucune habitation nouvelle à proximité des grands axes routiers.

Une zone est réservée pour l'accueil des gens du voyage. La zone UNa permet l'aménagement de cette zone afin de recevoir ces populations.

Enfin, des alignements et des marges de retrait sont imposés au plan de zonage pour assurer un meilleur marquage paysager des alignements. Cela permet d'appuyer les perspectives dans l'espace urbain et pour une meilleure lisibilité de l'espace.





## B. Les dispositions du règlement concernant l'ensemble du territoire communal

### Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### et Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

La réglementation des articles 1 et 2 permet de préserver le cadre de vie en n'autorisant pas ou en n'autorisant que sous condition les occupations et utilisations du sol qui seraient incompatibles avec un environnement résidentiel des zones.

### Article 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les dispositions de cet article permettent d'assurer une qualité et une sécurité des accès aux terrains constructibles et de bonnes conditions de circulation.

### Article 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE DÉCHETS

Les dispositions de cet article visent une protection de la qualité de l'eau et de limiter les risques de pollution en assurant de bonnes conditions d'assainissement.

Elles permettent également de garantir que les constructions nouvelles seront correctement desservies par les réseaux.

Enfin elles imposent la création de locaux pour la gestion des déchets pour éviter que la voie publique soit encombrée.

### Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En application de la loi ALUR, les articles ne sont pas réglementés.

### Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

### Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions les unes par rapport

aux autres sur une même propriété sont trois séries de prescriptions déterminant la morphologie urbaine.

Les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies ce qui impacte directement l'apparence du tissu urbain avec la création ou non d'espaces verts entre la rue et la construction.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives a une double finalité. Elle façonne le paysage urbain et limite les troubles de voisinage susceptible d'être provoqués par une construction trop proche d'un terrain voisin.

Pour répondre à cette double finalité, l'implantation des constructions sur les limites séparatives peut être autorisée à la condition que leur hauteur et leur volume n'excèdent pas un certain plafond.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain répond à une double finalité. Elle a un aspect urbanistique et permet des conditions d'habitabilité satisfaisantes (éclairage, ensoleillement..) aux occupants.

#### Article 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles d'emprise au sol définissent la consommation de terrain par la construction. L'objectif d'urbanisme est d'imposer une forme urbaine et notamment de limiter l'imperméabilisation des sols. Elle précise les droits à construire des terrains des propriétaires.

L'emprise au sol doit être en cohérence avec les règles d'implantation et de hauteur des constructions.

#### Article 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les articles 10 visent à modeler le paysage urbain dans la troisième dimension et à imposer une hauteur maximale des constructions en tenant compte : du relief géographique, des caractéristiques de l'urbanisation, de la présence de monuments ou de sites classés dont il faut préserver la vue, ou de la présence de constructions voisines.

Ces dispositions ont un impact direct sur la densité de l'habitat.

Elles peuvent aussi être conditionnées par les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à la voie.

#### Article 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les articles 11 visent la préservation du caractère paysager des zones. Ils fixent les dispositions pour une insertion harmonieuse des constructions nouvelles, en déterminant des règles cohérentes au regard des constructions existantes dans chaque zone.

Ces dispositions s'inscrivent en complémentarité avec l'identification de bâtis remarquables à préserver.

#### Article 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les articles 12 sont réglementés pour assurer de bonnes conditions de stationnement et pour promouvoir l'utilisation des véhicules hybrides et électriques :

- En imposant que les places de stationnement nécessaires à l'opération soient réalisées sur la propriété.
- En imposant la réalisation de desserte électrique des stationnements, le règlement favorise la réduction de la dépendance aux énergies fossiles, ce qui facilite l'utilisation d'énergies locales.
- En n'imposant que le minimum nécessaire aux constructions nouvelles de places de stationnement, le règlement permet d'inciter à l'utilisation des modes de déplacements alternatifs au véhicule particulier. Les obligations imposées en termes de création de stationnement sont établies en compatibilité avec le Plan de déplacements urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF)

#### Article 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les règles des articles 13 s'inscrivent en complémentarité avec la protection des espaces boisés classés et des arbres remarquables. L'objectif de ces règles est de préserver les continuités écologiques et de préserver le caractère paysager vert de la Commune. [Le maintien d'espace d'espaces perméables est imposé à cet article.](#)

#### Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En application de la loi ALUR les articles 14 ne sont pas réglementés, sauf en zone UG. Sur ce secteur, la limitation du coefficient d'occupation du sol permet de préserver le caractère paysager du site.

#### Article 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Ces articles ont pour objectifs de promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables et l'éco construction.

#### Article 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION NUMÉRIQUE

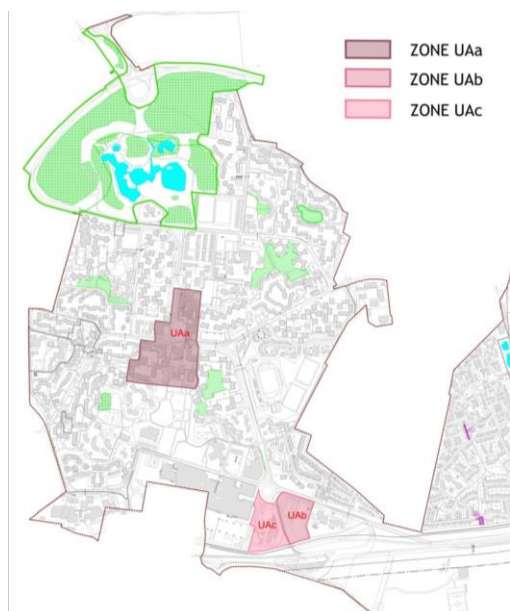
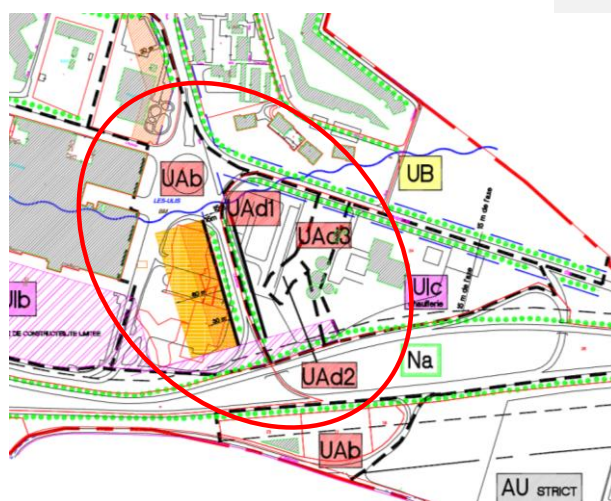
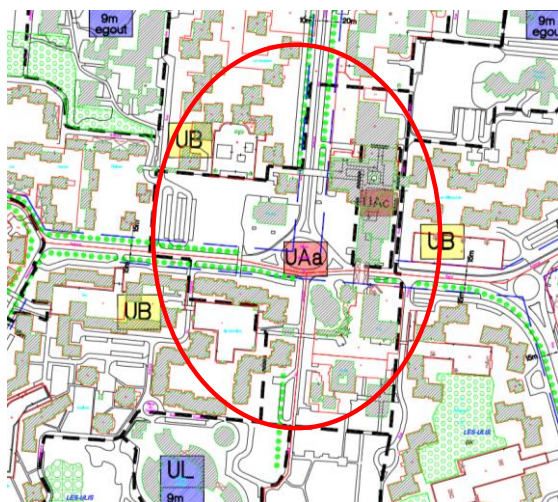
L'objectif de ces règles est de promouvoir l'accès du plus grand nombre aux communications numériques.



## C. La mise en œuvre par la délimitation des zones et le règlement

### La zone UA

#### a) Les évolutions



ZONE UAa  
ZONE UAb  
ZONE UAc

Avant révision

Après révision



La zone UA se divise en plusieurs sous-secteurs : UAa qui correspond au centre-ville, UAb et UAc qui correspondent à l'entrée de ville Sud.

Les sous-secteurs UAb et UAc correspondent aux précédents sous-secteurs UAb et UAd. Ils précisent les conditions d'évolution de l'entrée de ville. Leur superficie est toutefois restreinte. Le Nord de l'ancienne UAc (le terrain de l'ex poly clinique ayant été bâti, il est réintégré dans le « droit commun » de la zone UB qui le borde.

Le secteur UAa est plus étendu qu'avant révision afin d'y intégrer les projets urbains actuellement mis en œuvre sur le territoire

La vocation de cette zone reste inchangée : elle vise à identifier les secteurs du centre-ville dans lesquels une construction plus dense est autorisée. La mixité fonctionnelle est recherchée sur ces secteurs puisqu'ils intègrent la création de nouveaux logements mais également la création de commerces en rez-de-chaussée.

Le secteur UAb est divisé en deux : UAb1 et UAb2 afin de préciser les obligations imposées en termes de stationnement, en cohérence avec l'affectation prévue des sous-secteurs.

### *b) Justification au regard du PADD*

Le PADD permet une diversité d'usages dans les secteurs principalement résidentiels tels que le centre-ville qui a une vocation mixte. Le PADD prévoit également de maintenir et conforter les commerces du centre-ville et favoriser l'implantation des commerces en pieds d'immeuble. La zone UA à vocation mixte permet l'accueil de nouveaux logements via des projets urbains mais également la création de commerces en rez-de-chaussée. Les règles sont sensiblement identiques à ce qui était permis par le précédent règlement mais la densité permise est un peu plus importante: faibles retraits, emprise au sol non règlementée, hauteurs plus importantes. Ce zonage et ce règlement permettent d'intégrer les nouveaux projets d'aménagements à cette zone.

### *c) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement*

Le secteur UA est densément urbanisé à ce jour. En termes de paysage, une implantation des constructions en retrait des limites séparatives est autorisée, ce qui permet de s'inscrire en cohérence avec l'implantation des constructions existantes. La hauteur également est en cohérence avec celle des constructions existantes. Cela permet de contribuer à répondre au besoin en logements, dans le respect du paysage urbain.

*d) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions*

	<b>Avant révision (UAa/ UAc)</b>	<b>Après Révision (UAa)</b>
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'alignement imposé figurant aux documents graphiques.  En l'absence d'indication graphique, ou dans le cas de contraintes techniques liées à la présence du réseau de chauffage urbain, les constructions pourront s'implanter soit à la limite de l'emprise de la voie, soit en retrait de celle-ci.	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'alignement imposé figurant aux documents graphiques.  En l'absence d'indication graphique, ou dans le cas de contraintes techniques liées à la présence du réseau de chauffage urbain, les constructions devront s'implanter en retrait d'un mètre minimum des voies et emprises publiques.
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions pourront être implantées en retrait ou en limite séparative.	Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Non réglementé	Non réglementé
<b>Article 9: Emprise au sol</b>	<b>Sur les secteurs UAa et UAc :</b>  L'emprise au sol n'est pas réglementée.	L'emprise au sol n'est pas réglementée.
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	<b>Sur le secteur UAa</b>  La hauteur des constructions ne peut excéder 20 mètres.	<b>Sur le secteur UAa</b>  La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.

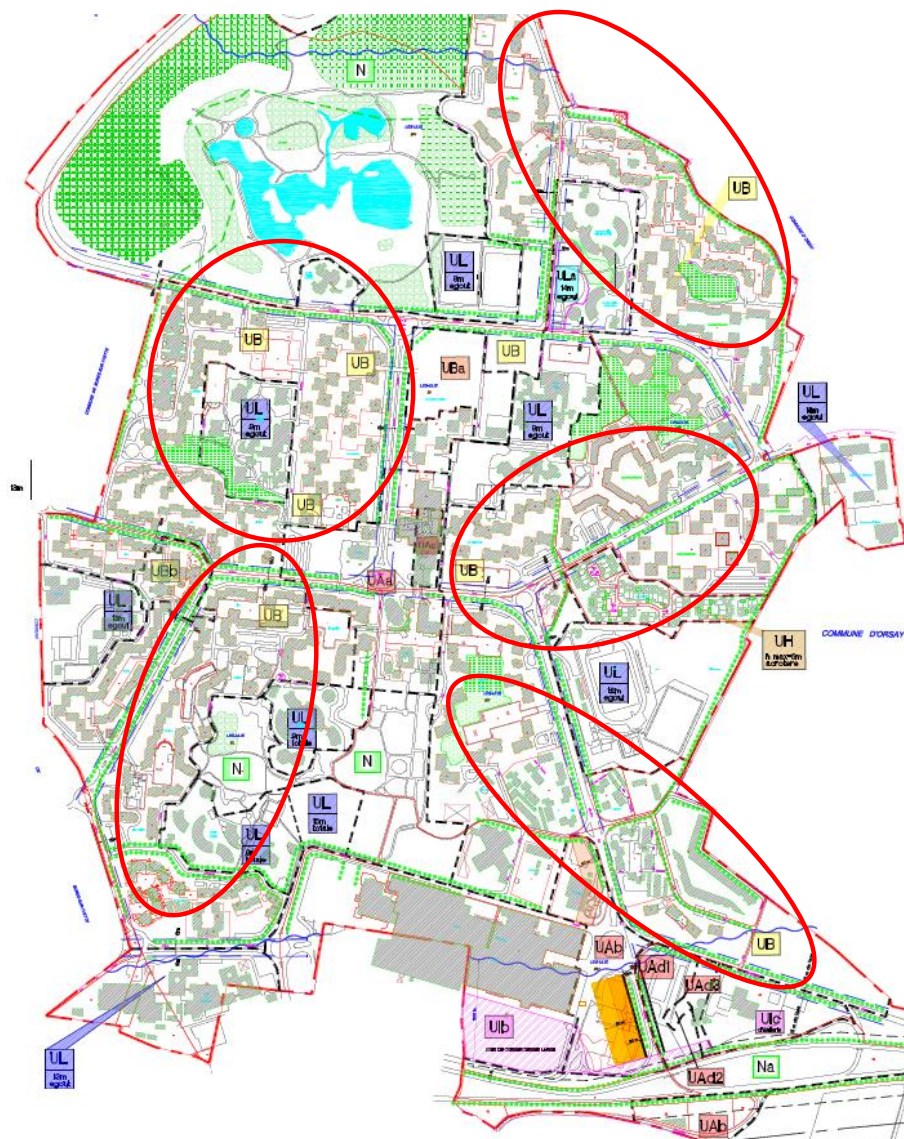
	Avant révision (UAd)	Après Révision (UAb)
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics</b>	<p>Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'alignement imposé figurant aux documents graphiques.</p> <p>En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la <b>limite de l'emprise de la voie</b>, soit <b>en retrait</b> de celle-ci.</p> <p><b>Sur les secteurs UAb et UAd uniquement :</b></p> <p>Les dispositifs réservés aux marquages des entrées (de type auvent) peuvent être situés au-delà ou en retrait du trait figurant au document graphique pour des raisons architecturales, à condition qu'ils ne perturbent pas le fonctionnement de l'espace public.</p>	<p>Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'alignement imposé figurant aux documents graphiques.</p> <p>En l'absence d'indication graphique, ou dans le cas de contraintes techniques liées à la présence du réseau de chauffage urbain, les constructions devront s'implanter en retrait d'un mètre minimum des voies et emprises publiques.</p>
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Sur les <b>secteurs UAa, UAb, UAc et UAd</b> à l'exception du terrain de l'ex-polyclinique : les constructions pourront être implantées en retrait ou en limite séparative.	Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Non réglementé	Non réglementé
<b>Article 9: Emprise au sol</b>	<p><b>Sur le secteur UAb et le secteur UAd</b> à l'exception du terrain de l'ex-polyclinique :</p> <p>Ce secteur comprend une zone de constructibilité limitée définie aux documents graphiques.</p> <p>Dans cette zone ne peuvent être implantés que des ouvrages de stationnement.</p>	L'emprise au sol n'est pas réglementée.
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	<p><b>Sur les secteurs UAb et UAd :</b></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.</p> <p>Dans la zone de constructibilité limitée, la hauteur des ouvrages ne peut pas dépasser le niveau du sol de la galerie du centre commercial Uli 2</p> <p><b>Sur les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd:</b></p> <p>La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre ainsi que les extensions de bâtiments existants sont soumises à la règle UA10.</p>	<p><b>Sur le secteur UAb</b></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.</p>

	Avant révision (UAb)	Après révision (UB-UAc)	
		UB	UAc
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics</b>	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'alignement imposé figurant aux documents graphiques. <b>Sur le secteur UAb uniquement</b> : dans la bande de 60 mètres d'épaisseur indiquée au document graphique, les constructions doivent être édifiées à l'alignement imposé (trait épais).	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'implantation stricte figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter en retrait de minimum 1m des voies et emprises publiques.	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'alignement imposé figurant aux documents graphiques.  En l'absence d'indication graphique, ou dans le cas de contraintes techniques liées à la présence du réseau de chauffage urbain, les constructions devront s'implanter en retrait d'un mètre minimum des voies et emprises publiques.
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Sur les <b>secteurs UAa, UAb, UAc et UAd</b> à l'exception du terrain de l'ex-polyclinique: les constructions pourront être implantées en retrait ou en limite séparative. <b>Sur le terrain de l'ex-polyclinique du secteur UAb</b> : les bâtiments seront implantés de telle façon que les façades de chaque volume des bâtiments soient situées à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur.	Les constructions nouvelles devront s'implanter : - <b>soit en retrait de 1m des limites séparatives</b> - soit <b>avec un recul d'au moins H/3</b> pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et <b>d'au moins H</b> pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales	Les constructions s'implantent avec un retrait minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Non réglementé	Une <b>distance D minimale de H/3</b> pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de <b>1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales</b> est imposée entre deux constructions.	Non réglementé

<b>Article 9: Emprise au sol</b>	<p><b>Sur le secteur UAb et le secteur UAd</b> à l'exception du terrain de l'ex-polyclinique :</p> <p>Ce secteur comprend une zone de constructibilité limitée définie aux documents graphiques. Dans cette zone ne peuvent être implantés que des ouvrages de stationnement.</p> <p><b>Sur le secteur UAb</b> à l'exception du terrain de l'ex-polyclinique :</p> <p>Dans la bande de 60 mètres d'épaisseur indiquée au document graphique les constructions doivent être édifiées avec une épaisseur minimale de 30 mètres comptés à partir de l'alignement imposé (trait épais).</p> <p><b>Sur le terrain de l'ex- polyclinique du secteur UAb :</b></p> <p>L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 65% du terrain d'assiette.</p>	Non réglementé	L'emprise au sol n'est pas réglementée.
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	<p><b>Sur les secteurs UAb et UAd :</b></p> <p>La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.</p> <p>Dans la zone de constructibilité limitée, la hauteur des ouvrages ne peut pas dépasser le niveau du sol de la galerie du centre commercial Uli 2 à l'exception des installations techniques jugées indispensables au fonctionnement des parkings, telles que les garde-corps et allèges, les cages d'escalier ou d'ascenseur, les édicules de ventilation ainsi que les dispositifs d'ordre décoratif ou architectural réservés au marquage des entrées.</p> <p><b>Sur les secteurs UAa, UAb, UAc et UAd:</b></p> <p>La reconstruction de bâtiments détruits après sinistre ainsi que les extensions de bâtiments existants sont soumises à la règle UA10.</p> <p><b>Sur le terrain de l'ex-polyclinique du secteur UAb :</b></p> <p>Des dépassements par rapport à la règle générale pourront être autorisés jusqu'à 24 mètres pour motif urbain et architectural et pour une surface au sol correspondant à 15 % maximum du terrain d'assiette.</p>	La hauteur des constructions ne peut excéder <b>17 mètres</b> .	La hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.

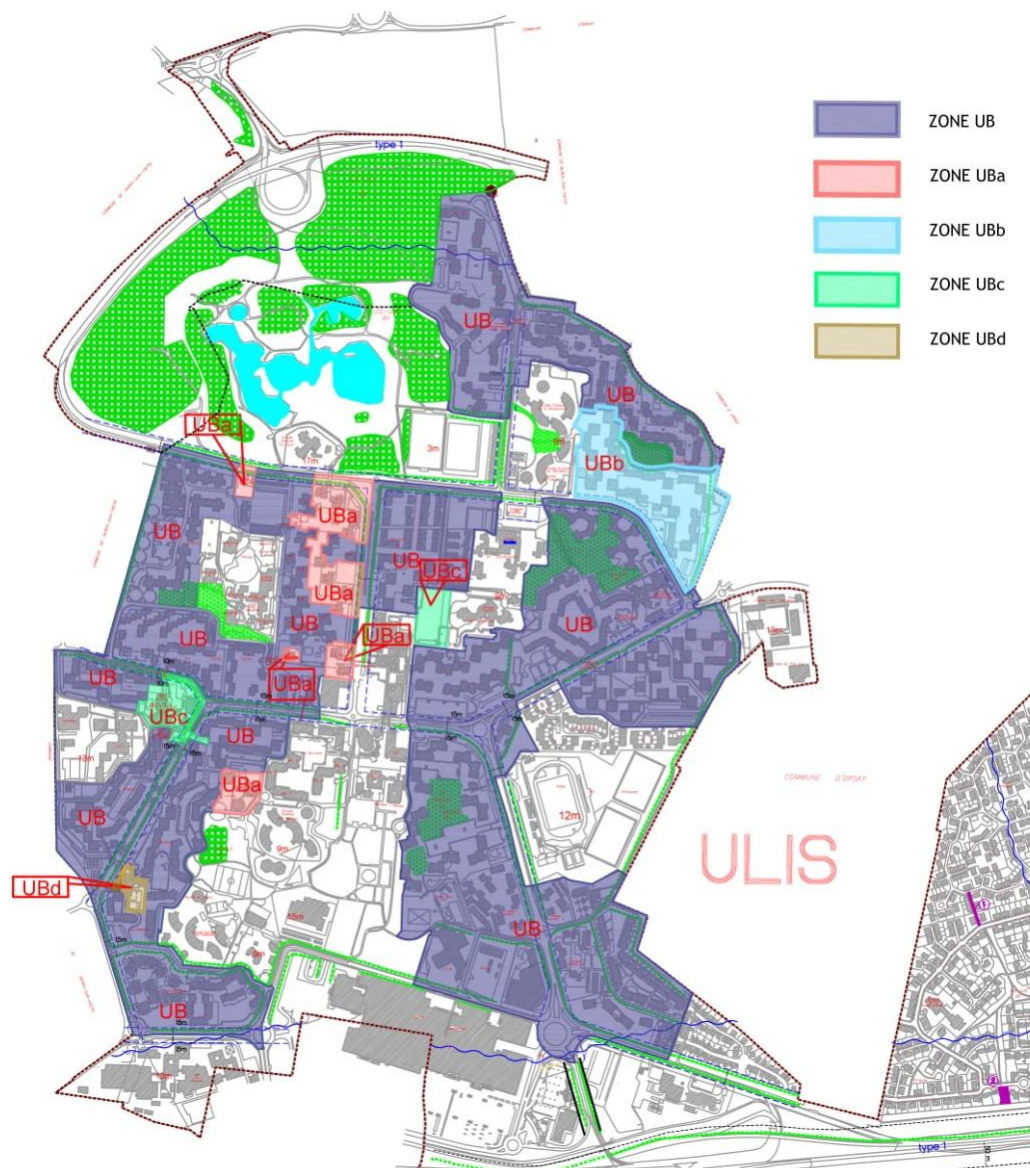
## La zone UB

### a) Les évolutions



Avant révision

Après révision



La zone UB identifiait les résidences sans les distinguer en fonction de leur morphologie.

Actuellement le secteur UB est divisé en plusieurs sous-secteurs qui correspondent à des résidences particulières :

- *UBa concernant les constructions les plus hautes (résidences des Bergères, Equinoxe et Avelines)*

- *UBb concernant la résidence Barceleau, autorisant une hauteur plus élevée pour permettre la création de logements*
- *UBc situé à l'ouest de la ville, aux Amonts, le secteur est en cours de renouvellement, pour une stabilité et une sécurité juridique du projet de renouvellement, ne sont modifiées que les règles de stationnement pour être mise en compatibilité avec le PDU Le secteur UBc concerne également un secteur aux Millespertuis.*
- *UBd situé sur la résidence du Bosquet, sur ce site la hauteur de la construction concernée étant très élevée par rapport à son entourage, et pour une meilleure cohérence paysagère, le PLU ne permet pas la reconstruction des bâtiments à l'identique, même s'ils ont été détruits par sinistre.*

### *b) Justification au regard du PADD*

Le PADD prévoit de permettre une densification des résidences respectueuse de l'identité de chacune par une étude au cas par cas (maintien des espaces, modification possible de la hauteur des constructions). Il prévoit également de poursuivre la revalorisation du patrimoine existant (résidences de logements) qui concerne à la fois la réhabilitation des résidences et leurs espaces extérieurs associés (aménagements, résidentialisation), dans le cadre notamment de la poursuite des projets de rénovation urbaine. La zone UB et ses sous-secteurs permet de distinguer les résidences selon leur gabarit et plus particulièrement leur hauteur.

Les sous-secteurs :

- *UBa concernant les constructions les plus hautes (résidences des Bergères, Equinoxe et Avelines)*
- *UBb concernant la résidence Barceleau*
- *UBc situé à l'ouest de la ville, aux Amonts et aux Millespertuis*
- *UBd situé sur la résidence du Bosquet*

La zone UB permet de répondre à ces axes du PADD en encadrant le développement de chaque résidence.

### *c) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement*

La réglementation permet de conserver des espaces verts autour des résidences : 50 % des espaces non construits devront être traités en espaces verts et seront plantés à raison d'un arbre de à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface non bâtie. De plus, le règlement impose une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élané ou conique) ce qui permet de diversifier les espèces et favoriser la biodiversité.



*d) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions*

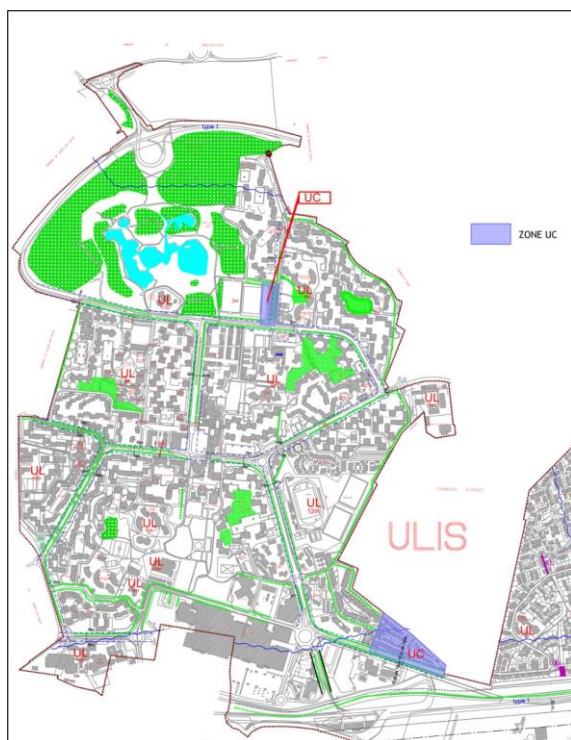
	Zone UB avant révision	Zone UB	Zone UBa	Zone UBb	Zone UBc	Zone UBd
<u>Article 6</u> : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la <b>limite de l'emprise de la voie</b> , soit <b>en retrait</b> de celle-ci.	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'implantation stricte figurant aux documents graphiques.  En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter en retrait de minimum 1m des voies et emprises publiques.				
<u>Article 7</u> : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions nouvelles devront s'implanter : - soit <b>jusqu'aux limites séparatives latérales</b> - soit <b>avec un recul d'au moins H/3</b> pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et <b>d'au moins H</b> pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales	Les constructions nouvelles devront s'implanter : - soit en retrait de 1m des limites séparatives - soit avec un recul d'au moins H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et d'au moins H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales				
<u>Article 8</u> : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Une <b>distance D minimale de H/3</b> pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de <b>1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales</b> est imposée entre deux constructions.	Une distance D minimale de H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de 1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales est imposée entre deux constructions.				
<u>Article 9</u> : Emprise au sol	Non réglementé	Non réglementé				

	La <b>hauteur</b> des constructions <b>ne peut excéder 17 mètres</b> , y compris pour les bâtiments détruits après sinistre ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.	La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.	La hauteur des constructions ne peut excéder 57 mètres.	La hauteur des constructions ne peut excéder 24 mètres.	La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres.	La hauteur des constructions ne peut excéder 17 mètres, y compris pour les bâtiments détruits après sinistre ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.
--	---	---	---	---	---	--

## La zone UC

### a) Evolution

Avant révision



Après révision

La zone UC identifie les secteurs dans lesquels s'est développé un habitat individuel groupé. Les hauteurs des constructions, plus basses organisent des transitions entre les hauteurs élevées des résidences et les espaces naturels au nord. Au Sud, le secteur UC s'inscrit en continuité des secteurs d'entrée de ville UAb et UAc et assure la transition avec les secteurs plus résidentiels de l'Est du territoire. Ancienne zone UB, cette nouvelle zone UC permet d'adapter la hauteur maximale autorisée pour les constructions à la hauteur des constructions existantes.

#### *b) Justification au regard du PADD*

Le PADD prévoit de diversifier les typologies de logements répondant aux parcours résidentiels. La zone UC à vocation résidentielle identifie l'habitat individuel groupé qui permet de répondre à cet axe.

Les hauteurs, plus basses, les retraits plus importants en fond de parcelle, permettent de créer un espace plus aéré et de répondre aux attentes des ulissiens notamment en logements individuels.

#### *c) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement*

Le règlement impose que 50 % des espaces non construits devront être traités en espaces verts et seront plantés à raison d'un arbre de à haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de surface non bâtie. De plus, un retrait de 5m minimum en fond de parcelle est imposé. Ces réglementations permettent de composer un espace urbain plus aéré dans lequel la biodiversité pourra être assurée.

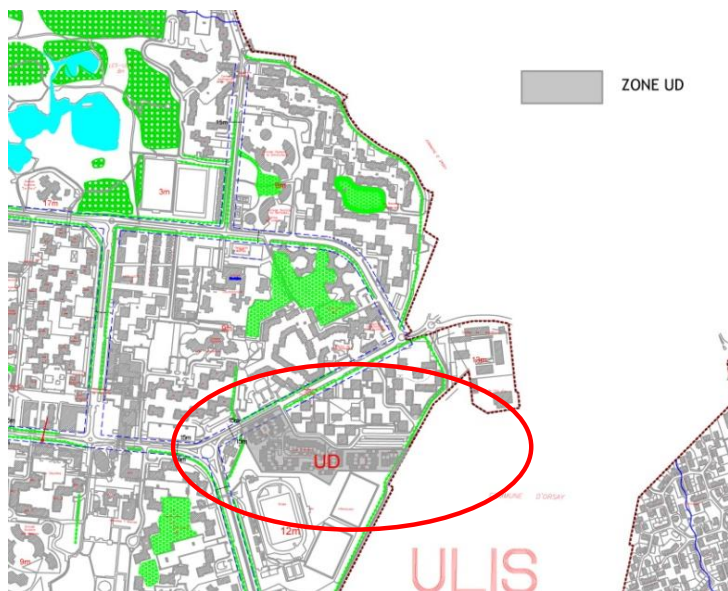
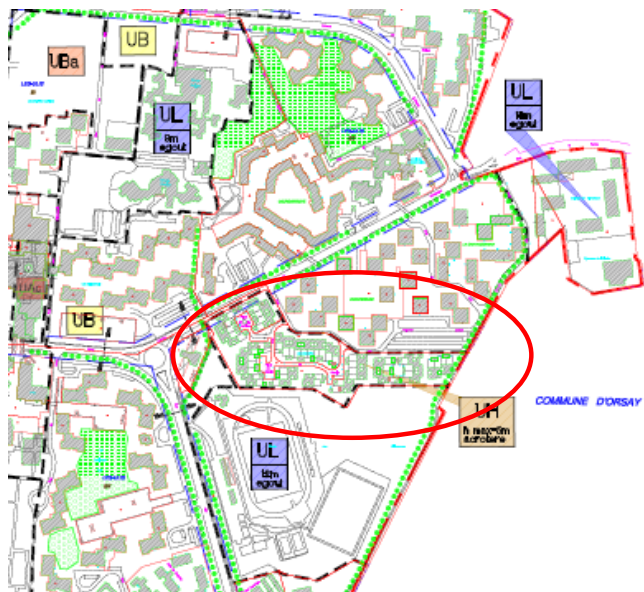
d) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions

	Avant révision – Zone UB	Zone UC
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Les constructions devront respecter la marge de reculement ou l'implantation stricte figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la <b>limite de l'emprise de la voie</b> , soit <b>en retrait</b> de celle-ci.	Les constructions devront s'implanter en retrait de minimum 1 mètre des voies et emprises publiques.
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions nouvelles devront s'implanter : - soit <b>jusqu'aux limites séparatives latérales</b> - soit <b>avec un recul d'au moins H/3</b> pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et <b>d'au moins H</b> pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales La marge de reculement par rapport à la limite de fond de parcelle est de 5 mètres.	Les constructions nouvelles devront s'implanter : - soit en retrait de 1 mètre des limites séparatives - soit avec un recul d'au moins H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et d'au moins H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales. La marge de reculement par rapport à la limite de fond de parcelle est de 5 mètres minimum.
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Une <b>distance D minimale de H/3</b> pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de <b>1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales</b> est imposée entre deux constructions.	Une distance D minimale de H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de 1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales est imposée entre deux constructions.
<b>Article 9 : Emprise au sol</b>	Non réglementé	Non réglementé
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	La <b>hauteur</b> des constructions <b>ne peut excéder 17 mètres</b> , y compris pour les bâtiments détruits après sinistre ainsi que pour les extensions de bâtiments existants.	La hauteur des constructions ne peut excéder 8 mètres.

## La zone UD

### *a) Les évolutions*

Avant révision



Après révision

Précédemment en zone UH, la zone UD permet d'autoriser en zone UD une hauteur un peu plus importante que les constructions existantes, laissant ainsi la possibilité de ne créer qu'un étage supplémentaire. Elle concerne la résidence des Chardons dont la morphologie est sensiblement identique à celle des secteurs d'habitat individuel : les hauteurs sont peu importantes (5m au précédent document, 6m à l'égout du toit au nouveau. Ce zonage permet de distinguer les habitats collectifs des habitats individuels.

### *b) Justification au regard du PADD*

Le PADD prévoit de permettre une densification des résidences respectueuse de l'identité de chacune par une étude au cas par cas (maintien des espaces, modification possible de la hauteur des constructions).

La zone UD identifie une résidence en particulier : la résidence des Chardons sur laquelle une hauteur légèrement plus importante est permise.

Cela permet également de répondre à l'orientation « produire des formes urbaines de qualité dans un souci de rationalisation de la consommation foncière. ». Une densification de l'espace urbain est ainsi permise afin de permettre de répondre aux objectifs de densification fixés tout en préservant les spécificités de la résidence.

### *c) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement*

C'est une résidence aux hauteurs plus basses en bordure d'équipements sportifs. Elle bénéficie au sud de son périmètre d'espaces boisés qui seront conservés. Le règlement prévoit que « les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin ou en terrasse ».

De plus, à l'intérieur des lots, au moins 60% des espaces non construits devront être traités en jardin.

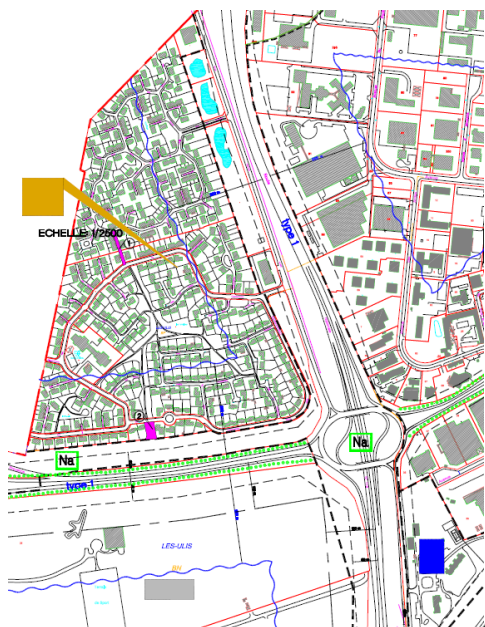
A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique). » Ces dispositions permettent d'assurer la préservation des espaces verts autour de la résidence et favorisent la biodiversité.

*d) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions*

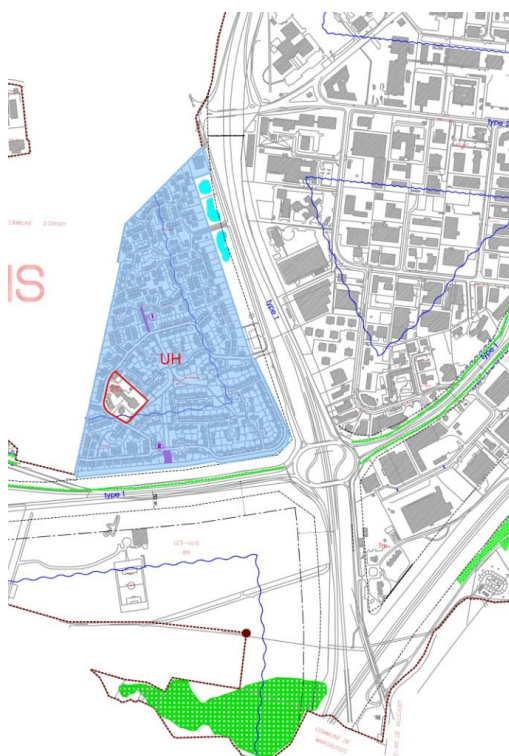
	<b>Avant révision – Zone UH</b>	<b>Après Révision - Zone UD</b>
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics</b>	Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement de 9 mètres au moins de l'axe de la voie et de 5 mètres au moins de la limite d'emprise de la voie.	<b>Les constructions s'implantent en retrait de minimum 1 mètre des voies et emprises publiques.</b>
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions nouvelles sont autorisées : - soit jusqu'aux limites séparatives latérales, pour les extensions dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 mètres et la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres. - soit avec un recul d'au moins $h/3$ pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et d'au moins $h$ pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales. - La marge de reculement par rapport à la limite de fond de parcelle est de 5 mètres.	<b>Les constructions s'implantent sur ou en retrait de 2 mètres minimum d'une ou plusieurs limites séparatives.</b>
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Une distance D minimale de $H/3$ pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de $1,5 H$ pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales est imposée entre deux constructions	Une distance D minimale de $H/3$ pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de $1,5 H$ pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales est imposée entre deux constructions
<b>Article 9: Emprise au sol</b>	Non réglementé	Non réglementé
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	La hauteur des constructions ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques.	<b>La hauteur des constructions ne peut excéder 6 m au faîtage ou à l'acrotère.</b>



## La zone UH



Avant révision



Après révision

La nouvelle zone UH conserve la délimitation et les règles, sauf hauteur, de la zone précédente. Concernant la hauteur maximale autorisée la limitation de 5 m à l'égout est supprimée pour laisser plus de liberté dans la forme architecturale. La zone UH permet d'identifier le quartier « Queue de l'oiseau » et ainsi de préserver ses caractéristiques : implantation en retrait des limites séparatives et de l'alignement, hauteur au faîtage limitée à 9.50 m. Les réglementations permettent de maintenir un cadre de vie aéré au sein de ce quartier. Un secteur est réservé toutefois aux équipements pour maintenir une mixité fonctionnelle sur ce secteur. Ce zonage laisse ainsi la possibilité de prévoir des équipements nécessaires à la vie de quartier.

#### *a) Justification au regard du PADD*

Le PADD prévoit de diversifier les typologies de logements répondant aux parcours résidentiels et de promouvoir le renouvellement urbain. La zone UH identifie le quartier « Queue de l'oiseau », secteur d'habitat individuel qui permet de répondre à cet axe.

#### *e) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement*

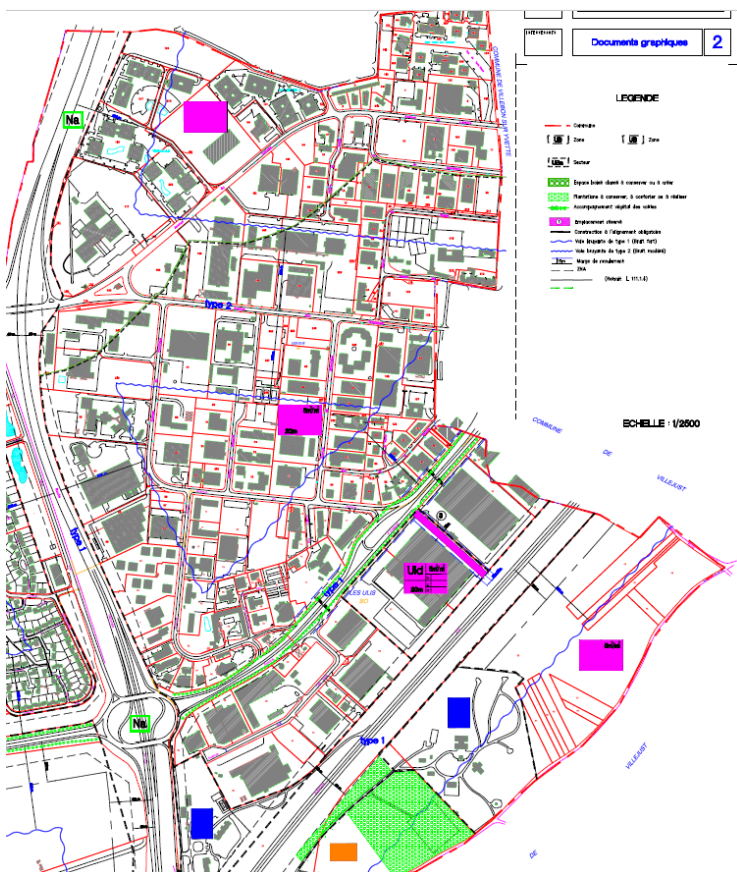
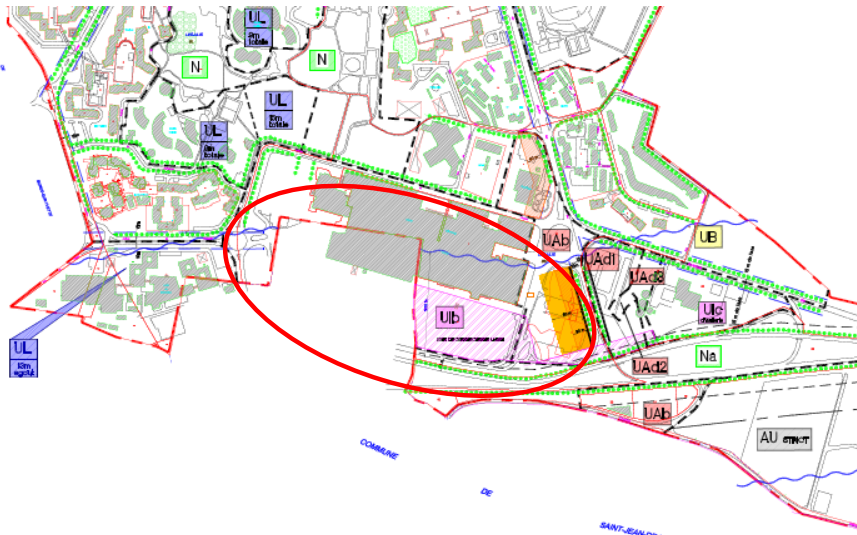
Le règlement impose que les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardin ou en terrasse. A l'intérieur des lots, au moins 60% des espaces non construits devront être traités en jardin.

Ces dispositions permettent de préserver un cadre de vie aéré et verdoyant au sein de la résidence. La biodiversité est également assurée puisque le règlement impose de diversifier les espèces végétales utilisées : « A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique). »

*f) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions*

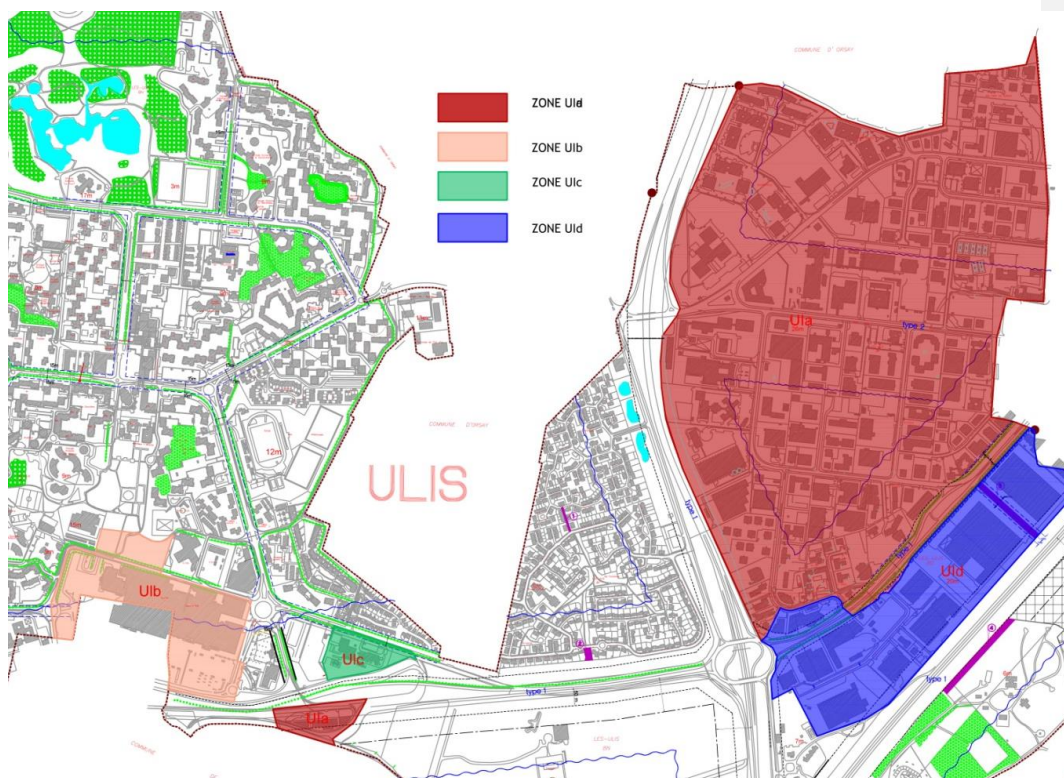
	Zone UH avant révision	Zone UH
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement de 9 mètres au moins de l'axe de la voie et de 5 mètres au moins de la limite d'emprise de la voie.	Les constructions nouvelles doivent respecter une marge de reculement de 9 mètres au moins de l'axe de la voie et de 5 mètres au moins de la limite d'emprise de la voie.
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions nouvelles sont autorisées : - soit jusqu'aux limites séparatives latérales, pour les extensions dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 mètres et la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres. - soit avec un recul d'au moins h/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et d'au moins h pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales. - La marge de reculement par rapport à la limite de fond de parcelle est de 5 mètres.	Les constructions s'implantent avec un recul d'au moins H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales* et d'au moins H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales* (voir schéma). Toutefois, les extensions de constructions existantes dont la hauteur totale ne dépasse pas 5 mètres et la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3 mètres peuvent s'implanter en limite latérale, sous réserve que la façade implantée en limite ne comporte aucune baie.
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Une distance D minimale de H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de 1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales est imposée entre deux constructions	Une distance D minimale de H/3 pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et de 1,5 H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales est imposée entre deux constructions.
<b>Article 9: Emprise au sol</b>	Non réglementé	Non réglementée
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	La hauteur des constructions ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques.	La hauteur des constructions ne peut excéder 9.5 mètres au faitage ou à l'acrotère.

## La zone UI



Avant révision

Après révision



La zone UI préserve sont découpage en plusieurs sous-secteur afin de bien identifier les différents besoins d'évolution de ces zones d'activités.

Le secteur Ula à l'Ouest du territoire remplace une ancienne zone UA en cohérence avec son affectation actuelle. Avant révision la zone Ula comprenait deux sous secteurs : l'un où la hauteur était limitée à 16 mètres, l'autre où il était limité à 20 mètres. Après révision, afin de favoriser la création d'emplois et de soutenir le développement économique, la hauteur maximale des constructions est élevée à 26 mètres.

Le secteur Uib qui correspond au centre commercial Ulis 2 permet l'extension du parc d'activités Ulis 2 vers le nord, empiétant sur la zone N. Le nouveau règlement permet d'augmenter la hauteur de la construction d'un niveau.

Le secteur Uic conserve son précédent périmètre et correspond à la chaufferie urbaine.

Le secteur Uld est agrandi, le long de l'avenue de l'Océanie, au détriment de la zone Ula. D'un périmètre réduit avant la présente révision la Uld doit rester de superficie restreinte. En effet, y sont autorisés les commerces de plus de 500m<sup>2</sup>, alors qu'ils sont interdits en zone Ula pour maintenir la vocation industrielle de Courtaboeuf.

### *a) Justification au regard du PADD*

Le PADD prévoit de :

- permettre un renouvellement des constructions sur le parc d'activités de Courtaboeuf (bâtiments d'activités, logements occasionnels) en pensant leur intégration dans un tissu plus dense et plus urbain
- renforcer l'offre de service d'accompagnement (hôtel, résidence hôtelière, commerces, services, salles de sports, services à la personne) dont pourraient disposer les actifs et les visiteurs du parc d'activités de Courtaboeuf
- permettre le développement des activités économiques de Courtaboeuf sur le site de l'Orme à Moineaux
- permettre le renforcement des services publics dans le parc d'activités de Courtaboeuf

La zone UI est divisée en plusieurs sous-secteurs qui permettent de répondre à ces axes.

- U1a correspond à la partie ulissienne du parc d'activités de Courtaboeuf, et à un secteur d'activités en entrée de ville
- U1b concerne le centre commercial U1s 2,
- U1c correspond à la chaufferie urbaine et ses annexes techniques,
- U1d correspond à la zone commerciale située au Nord de l'avenue de l'Océanie.

Ce zonage permet également d'adapter le règlement de chaque secteur au regard de leurs besoins de développement afin de préserver une vocation économique diversifiée (industrie, commerce, services).

D'une manière générale les réglementations pour chaque secteurs sont conservées : des modifications de hauteur et des ajustements des distances des retraits par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives sont à noter. Ces réglementations permettent de conserver une homogénéité des constructions.

### *b) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement*

Bien que très minéraux, ces secteurs d'activités possèdent quelques espaces verts et plantations que le règlement prévoit de préserver. « Les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains. A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique). ». Cette disposition permet de favoriser la biodiversité à travers l'utilisation de différentes espèces.

Sur les secteurs U1a et U1d seulement :

« 50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules.

Au moins 10% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces de pleine terre.

Tout espace non construit ou non aménagé devra être traité en espaces verts. »

Sur ces secteurs, l'obligation d'introduire des espaces verts sur les propriétés permet de prolonger les plantations éparses et ainsi de créer une continuité verte au sein des espaces d'activités.



*c) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions*

	Avant révision – Zone Ula	Après Révision - Zone Ula
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics</b>	<p>Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques.</p> <p>En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à <b>8 mètres</b> au moins de la limite de l'emprise de la voie.</p> <p>Toutefois, les locaux de distribution de carburant, les loges de gardiens ou les locaux d'accueil pourront s'implanter à 5 mètres de la limite de l'emprise de la voie.</p>	<p>Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques.</p> <p>En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à <b>6 mètres</b> au moins de la limite de l'emprise de la voie.</p>
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Les constructions seront édifiées à <b>6 mètres</b> au moins des limites séparatives.</p> <p>Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum de <b>1 mètre</b> des limites séparatives.</p>	<p>Les constructions seront édifiées à <b>6 mètres</b> au moins des limites séparatives.</p>
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p>La distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de <b>6 mètres</b> qui sera porté à 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation ou de bureaux.</p>	<p>Sur une même propriété, la distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à <b>5 mètres</b>.</p>
<b>Article 9 : Emprise au sol</b>	<p>L'emprise au sol n'est pas réglementée.</p>	<p>Non réglementé</p>
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	<p>La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle indiquée aux documents graphiques (<b>16 et 20 mètres</b>).</p>	<p>La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle indiquée aux documents graphiques : <b>26mètres</b> à Courtaboeuf et <b>9 mètres</b> en entrée de ville Sud.</p>

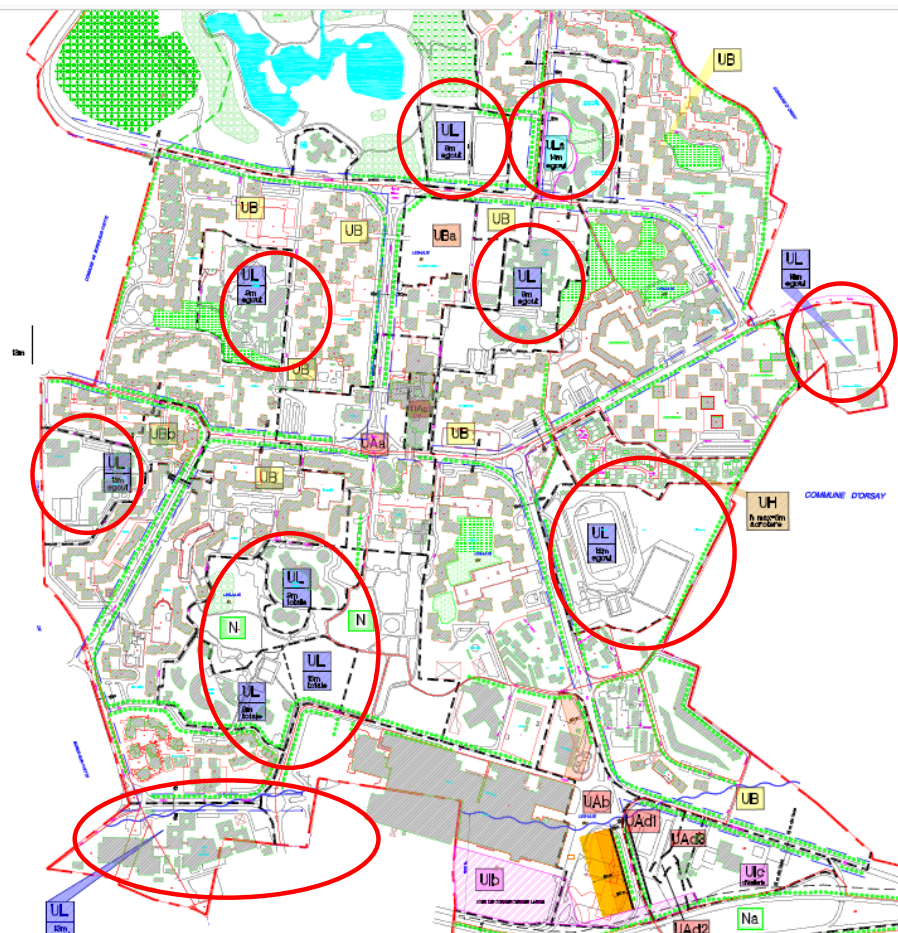


	Avant révision (Ulb)	Après Révision (Ulb)
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics</b>	<p><b>Sur les secteurs Ula, Ulb, Ulc et Uld :</b></p> <p>Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques.</p> <p><b>Sur le secteur Ulb :</b></p> <p>En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter en retrait ou à l'alignement.</p>	<p>Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques.</p> <p>En l'absence d'indication graphique, les constructions s'implantent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit <b>en limite</b> des voies et emprises publiques,</li> <li>- Soit en retrait de <b>8 mètres</b> minimum de ces limites</li> </ul>
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie.	Les constructions s'implantent en retrait minimum de <b>8 mètres</b> des limites séparatives
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	La distance entre deux bâtiments n'est pas réglementée	La distance entre deux bâtiments n'est pas réglementée.
<b>Article 9: Emprise au sol</b>	Ce secteur comprend une zone de constructibilité limitée définie aux documents graphiques. Dans cette zone ne peuvent être implantés que des ouvrages de stationnement.	Il n'est pas fixé de règles.
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	<p>La hauteur des constructions ne pourra excéder 9 mètres. Pour des éléments ponctuels d'ordre décoratif ou architectural, une dérogation peut être délivrée jusqu'à une hauteur de 12 mètres.</p> <p>Dans la zone de constructibilité limitée, la hauteur des ouvrages ne peut pas dépasser le niveau du sol de la galerie du centre commercial Ulis 2 à l'exception des installations techniques jugées indispensables au fonctionnement des parkings, telles que les garde-corps et allèges, les cages d'escalier ou d'ascenseur, les édicules de ventilation ainsi que les dispositifs d'ordre décoratif ou architectural réservés au marquage des entrées.</p>	La hauteur des constructions ne pourra excéder <b>15 mètres</b> . Pour des éléments ponctuels d'ordre décoratif ou architectural, une <b>dérogation peut être délivrée jusqu'à une hauteur de 18 mètres</b> .

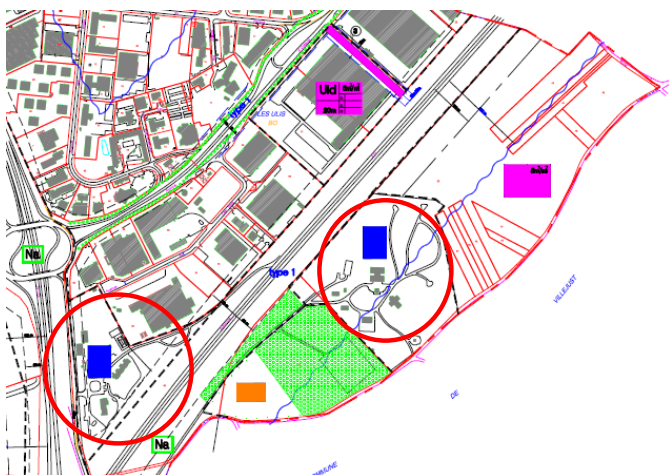
	Avant révision (Ulc)	Après Révision (Ulc)
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics</b>	<p><b>Sur le secteur Ulc :</b></p> <p>En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à <b>8 mètres</b> au moins de la limite de l'emprise de la voie.</p>	<p>Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques.</p> <p>Toutefois, les locaux de distribution de carburant, les loges de gardiens ou les locaux d'accueil pourront s'implanter à 5 mètres de la limite de l'emprise de la voie.</p> <p>En l'absence d'indication graphique, les constructions s'implantent:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit en limite des voies et emprises publiques,</li> <li>- Soit en retrait de 8 mètres minimum de ces limites.</li> </ul>
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	<p>Les constructions seront édifiées à <b>6 m</b> au moins des limites séparatives.</p> <p>Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum de 1 m des limites séparatives</p>	<p>Les constructions s'implantent en retrait minimum de <b>8 mètres</b> des limites séparatives.</p> <p>Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum de 1 m des limites séparatives.</p>
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p>Sur les secteurs Ulb et Ulc :</p> <p>La distance entre deux bâtiments n'est pas réglementée</p>	<p>La distance entre deux bâtiments n'est pas réglementée.</p>
<b>Article 9: Emprise au sol</b>	<p>Sur les secteurs Ula, Ulc et Uld :</p> <p>L'emprise au sol n'est pas réglementée.</p>	<p>L'emprise au sol n'est pas réglementée.</p>
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	<p>La hauteur maximale des constructions, à l'exception des cheminées, est de 20 mètres.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions, à l'exception des cheminées, est de 20 mètres.</p>

	Avant révision – Zone Uld	Après Révision - Zone Uld
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics</b>	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à <b>8 mètres</b> au moins de la limite de l'emprise de la voie. Toutefois, les locaux de distribution de carburant, les loges de gardiens ou les locaux d'accueil pourront s'implanter à 5 mètres de la limite de l'emprise de la voie.	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. Toutefois, les locaux de distribution de carburant, les loges de gardiens ou les locaux d'accueil pourront s'implanter à 5 mètres de la limite de l'emprise de la voie. En l'absence d'indication graphique, les constructions devront s'implanter à 5 mètres au moins de l'emprise de la voie.
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions seront implantées de manière à assurer un libre accès des moyens de lutte contre l'incendie. Les constructions seront édifiées à <b>6 mètres</b> au moins des limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum de <b>1 mètre</b> des limites séparatives.	Les constructions seront édifiées à 5 mètres au moins des limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum de 1 m des limites séparatives
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	La <b>distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux</b> , avec un minimum de <b>6 mètres</b> qui sera porté à 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation ou de bureaux.	Sous réserve des normes applicables, sur une même propriété, la distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à 6 m.
<b>Article 9 : Emprise au sol</b>	L'emprise au sol n'est pas réglementée.	Non réglementé
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle indiquée aux documents graphiques ( <b>20mètres</b> ).	La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle indiquée aux documents graphiques (20mètres).

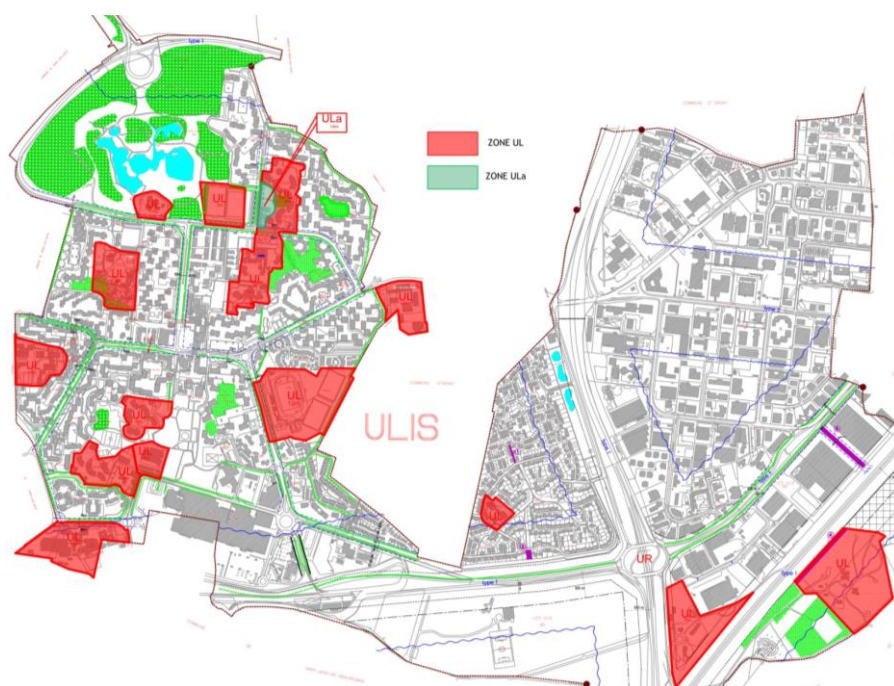
## La zone UL



Avant révision



Avant révision



Après révision

Un sous-secteur ULa correspondant au secteur où sera construit l'EPHAD et à un secteur d'équipements municipaux est maintenu. Il permet notamment d'adapter la hauteur des constructions aux besoins de ces équipements. Une zone UL est ajoutée sur le secteur du quartier « Queue de l'Oiseau » et sur le Parc Nord, sur des secteurs classés initialement en

zones UH et UB afin de permettre le maintien et l'implantation d'équipements sur ces espaces. Une mixité des fonctions est souhaitée.

Le règlement pour ces zones reste inchangé, des hauteurs sont adaptées aux projets.

#### *a) Justification au regard du PADD*

Le PADD prévoit d'adapter la capacité d'accueil des équipements à l'objectif démographique fixé. La vocation de la zone UL vise à répondre à cet objectif puisqu'elle correspond comme précisé aux secteurs d'équipements. Elle identifie sur tout le territoire les zones dans lesquelles les aménagements des équipements et leur adaptation seront autorisés et encadrés.

#### *b) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement*

Le règlement impose que les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution des espaces, qu'ils soient naturels ou urbains.

A l'exception des alignements d'arbres qui supposent une certaine homogénéité, il est imposé une diversité d'espèces plantées tant en terme de taille, que de forme, de feuillage, de type et de période de floraison. Ainsi, il est intéressant de varier le port des espèces choisies (port fastigié, globuleux, élancé ou conique).

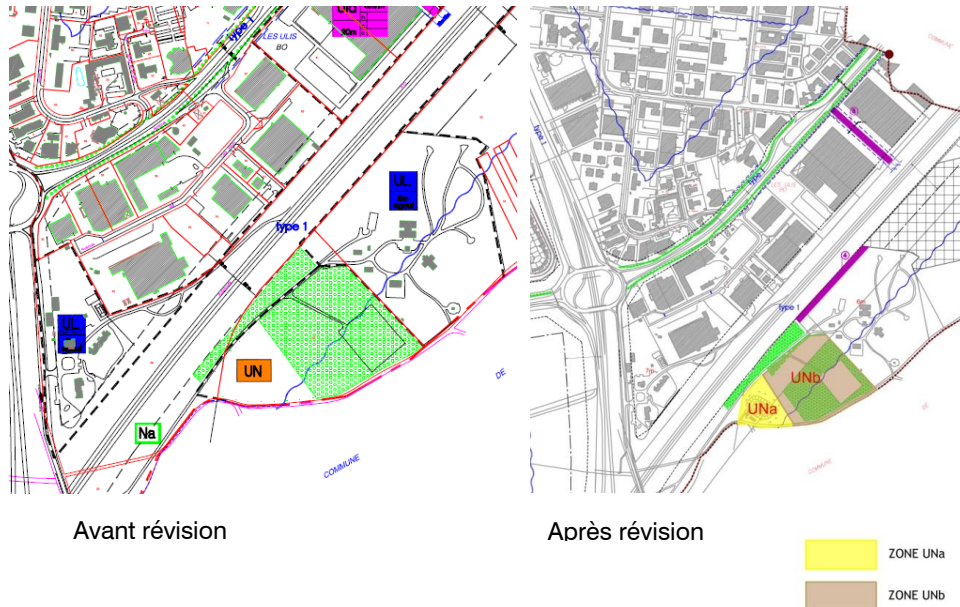
Il impose également que les espaces verts indiqués au document graphique par une trame spécifique doivent être conservés et confortés.

Les espaces verts existants et faisant partit de la trame verte et des continuités écologiques sur le territoire sont ainsi préservés.

*c) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions*

	Avant révision (UL et ULa)	Après Révision (UL et ULa)
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la limite de l'emprise de la voie, soit en retrait de celle-ci.	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la limite de l'emprise de la voie, soit en retrait de un mètre minimum de celle-ci.
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions seront implantées en retrait ou sur les limites séparatives.	Les constructions seront implantées en retrait de un mètre minimum ou sur les limites séparatives.
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Non réglementé	Non réglementé
<b>Article 9: Emprise au sol</b>	Non réglementé	Non réglementé
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	La hauteur des constructions ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques.	La hauteur des constructions ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques. La hauteur des constructions ne peut excéder celle indiquée aux documents graphiques.

## La zone UN



La zone UN est constituée de deux secteurs localisés sur le site de l'Orme à Moineaux :

- UNa concernant le terrain d'accueil des gens du voyage,
- UNb concernant le site localisé en continuité du cimetière.

Cette zone permet de conserver le caractère, certes urbanisé, mais majoritairement non bâti de ces secteurs. La zone est divisée en deux : le secteur UNa garde sa vocation initiale de terrain pour les gens du voyage, et la zone UNb est créée pour permettre l'implantation d'un équipement (une église évangélique est en projet) et de commerces et activités artisanales qui doivent venir en complémentarité du cimetière. Afin d'assurer la préservation du caractère du site, les conditions d'équipement et d'aménagement du site sont précisées par une OAP. Le règlement pour ces zones reste sensiblement identique, il impose toutefois une emprise au sol limitée à 15% de la superficie de la propriété.



### *a) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement*

Le règlement prévoit que ces zones soient fortement végétalisées :

Un écran arboré sera maintenu, voire renforcé, en bordure du chemin communal formant la limite avec la commune de Villejust afin de préserver un effet de lisière.

Une bande boisée de 15 mètres de largeur, comptée au-delà de l'accotement et du fossé de la voie d'accès au cimetière, préservera l'espace destiné à l'accueil des gens du voyage de l'autoroute.

Cet aménagement devra également participer au traitement paysager de la voie d'accès au cimetière.

Les plantations devront être maintenues, confortées ou réalisées, sur les espaces non stabilisés pour l'aménagement du carrefour d'entrée à l'aire. Une continuité de traitement paysager de la voie menant au cimetière sera recherchée. Ces mesures concernent les espaces identifiés au document graphique par une trame spécifique.

Sur l'aire, seules les essences les plus intéressantes seront conservées.

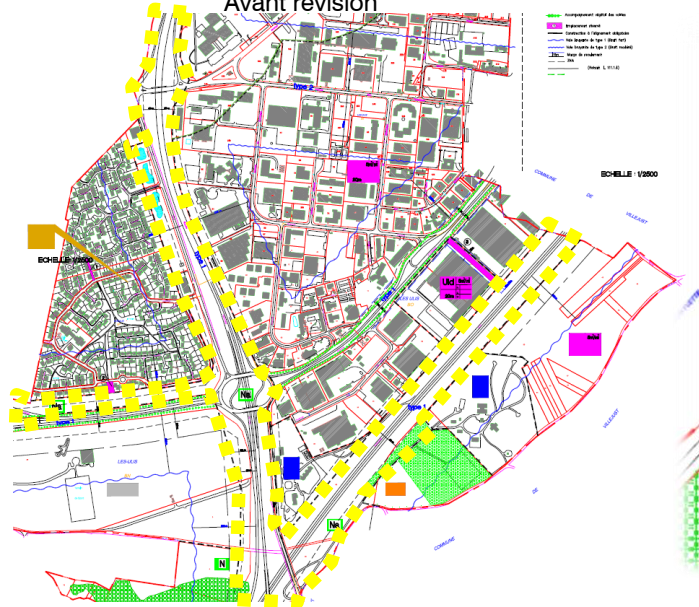
Ces dispositions, en plus de permettre de limiter l'impact de ces constructions nouvelles, permettent de développer les continuités écologiques et de favoriser la biodiversité sur le territoire.

*b) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions*

	Avant révision (UN)	Après Révision (UNa)	Après Révision (UNb)
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Les constructions à usage d'habitation et de services collectifs devront être implantées selon les règles suivantes : - <b>par rapport à la voie menant au cimetière</b> : au-delà de la bande boisée de 15 mètres d'épaisseur figurant au document graphique. - <b>par rapport au chemin commun limitrophe de Villejust</b> : en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement sur le chemin communal précité.	Les constructions à usage d'habitation et de services collectifs devront être implantées selon les règles suivantes : - par rapport à la voie menant au cimetière : en retrait de 15 mètres minimum -par rapport au chemin commun limitrophe de Villejust : en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement sur le chemin communal précité.	Les constructions s'implantent dans la zone indiquée aux Orientations d'aménagement et de programmation et en retrait minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques.
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions ainsi que les locaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone pourront être implantés <b>en limite séparative ou en retrait de ces limites.</b>	Les constructions ainsi que les locaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone pourront être implantés <b>en limite séparative ou en retrait au moins égal à 6 mètres de ces limites.</b>	Les constructions ainsi que les locaux et installations techniques liés au fonctionnement de la zone pourront être implantés <b>en limite séparative ou en retrait au moins égal à 4 mètres de ces limites.</b>
<b>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.	La distance entre deux constructions sur un même terrain doit être telle que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.	
<b>Article 9: Emprise au sol</b>	Non réglementé.	<b>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 15 % de la superficie de la propriété.</b>	
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	Non réglementé.	<b>Non réglementé.</b>	

## La zone UR

Avant révision



Après révision



### *a) Justification au regard du PADD*

Le PADD prévoit de prévenir les risques et les nuisances terrestres et aériennes et notamment de limiter les possibilités de constructions d'habitat aux abords des infrastructures de transport routier (N118, A10) qui génèrent des nuisances sonores et atmosphériques.

La zone UR permet d'identifier ces axes de grande circulation et d'adapter le règlement pour limiter le nombre d'usagers impactés. La délimitation de la zone et sa réglementation restent sensiblement identique : les règles de retraits sont précisées et les implantations de constructions nouvelles sont autorisées.

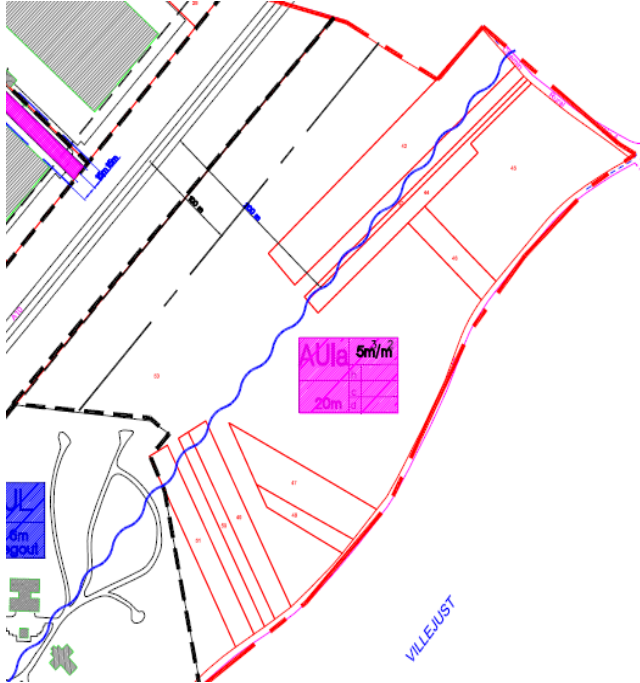
### *b) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement*

Les plantations sont encouragées dans cette zone : les zones de stationnement extérieures doivent être plantées, les plantations doivent participer de façon réfléchie à la constitution d'une trame verte et assurer une continuité paysagère le long des voiries principales. Une volonté de continuité verte le long des axes est imposée ce qui permet de réduire les nuisances produites par ces axes de circulation.

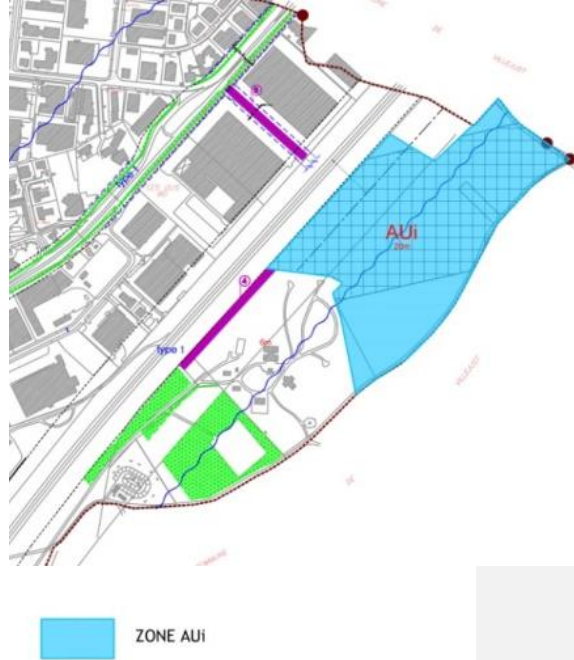
*c) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions*

	<b>Avant révision (Na)</b>	<b>Après Révision (UR)</b>
<b>Article 6 :</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise de la voie ou en retrait de celle-ci.	Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise de la voie <b>ou en retrait de minimum 6 mètres de celle-ci.</b>
<b>Article 7 :</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à <b>8 mètres.</b>	Les constructions s'implantent à une distance des limites séparatives au moins égale à <b>6 mètres.</b>
<b>Article 8 :</b> <b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Non réglementé.	Non réglementé.
<b>Article 9: Emprise au sol</b>	Non réglementé.	L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% du terrain d'assiette.
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	Non réglementé.	La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 10 mètres.

## La zone AUI



Avant révision



Après révision

La zone AUI correspond à l'ancienne zone AUIa. Sa délimitation reste la même. Elle permet d'identifier un secteur sur lequel des constructions pourront être réalisées à condition que les réseaux soient créés. Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit plus précisément l'implantation des constructions et leur destination. La réglementation pour la zone est légèrement modifiée : le retrait par rapport aux voies et emprises publiques est réduit à 6m (au lieu de 8), la distance entre deux bâtiments sur une même propriété est plus restrictif : 6 mètres entre chaque bâtiments.

Afin d'assurer une bonne desserte de la zone : un emplacement réservé est créé et un autre est maintenu. Trois accès sont identifiés à l'OAP pour la zone : depuis Courtaboeuf avec la création d'un pont, depuis le Sud, le long du cimetière, depuis le Nord par la zone d'activités existante sur la commune voisine.

Le règlement de la zone précise que les constructions à usage d'activité économique ne seront autorisées que sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires.

### *a) Justification au regard du PADD*

Le PADD prévoit de :

- Permettre le développement des activités économiques de Courtaboeuf sur le site de l'Orme à Moineaux
- (...)
- Renforcer l'offre de services d'accompagnement (hôtel, résidence hôtelière, commerces, services, salles de sports, services à la personne) dont pourraient disposer les actifs et les visiteurs du parc d'activités de Courtaboeuf.
- Permettre le renforcement des services publics dans le parc d'activités de Courtaboeuf.

Ce zonage permet de réserver un espace dédié au développement des activités dans le prolongement de la zone de Courtaboeuf

Les espaces verts et boisés de la zone seront préservés dans le cadre de l'OAP et une zone spécifique réservée à l'implantation d'équipements est identifiée.

Ces dispositions permettront de répondre aux orientations du PADD citées.

### *b) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement*

L'OAP mise en place sur ce secteur prévoit la préservation des espaces boisés et des espaces verts existants. Des espaces végétalisés sont également prévus le long des axes de circulation afin de préserver cet espace des nuisances sonores et à la limite de la zone destinée à être urbanisée afin de créer une transition avec les espaces agricoles et créer un relais avec les boisements préservés sur les communes limitrophes. De plus, le règlement impose que 50 % des marges de reculement par rapport aux voies seront traitées en espaces verts inaccessibles aux véhicules et qu'au moins 10% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces verts.

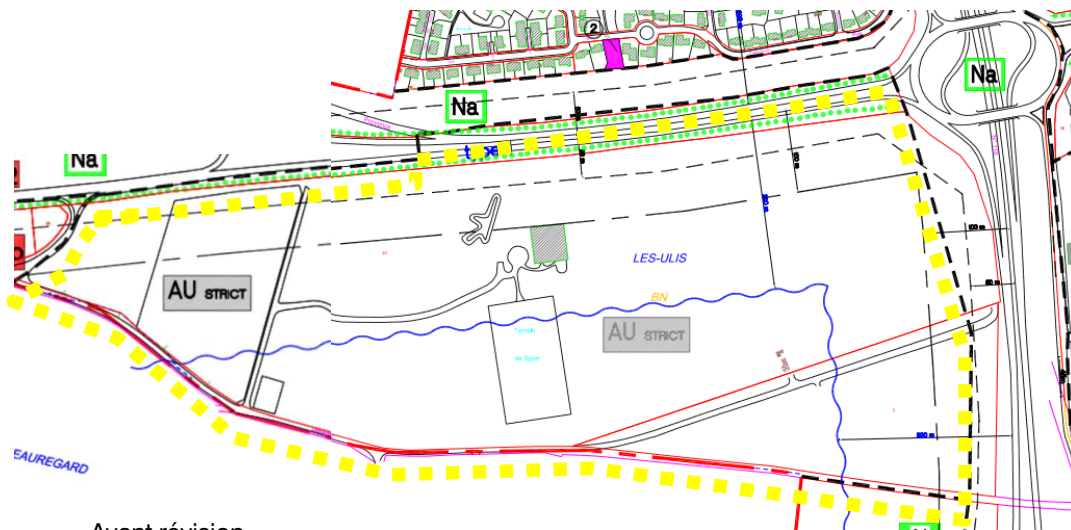
Ces dispositions permettent de prolonger les espaces naturels des zones N situées à proximité immédiate, et ainsi de prolonger les réservoirs de biodiversité sur le territoire.

*c) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions*

	Avant révision (Zone AUIa)	Après Révision (Zone AUi)
<b>Article 6 :</b> Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics	Les constructions devront <b>s'implanter à 8 mètres au moins de l'alignement.</b> Toutefois, les locaux de distribution de carburant, les loges de gardiens ou les locaux d'accueil pourront s'implanter à 5 mètres de l'alignement.	Les constructions devront s'implanter à <b>6 mètres de l'alignement.</b>
<b>Article 7 :</b> Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions seront édifiées à <b>6 mètres</b> au moins des limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum <b>de 1 mètre</b> des limites séparatives.	Les constructions seront édifiées à <b>6 mètres</b> au moins des limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum <b>de 1 mètre</b> des limites séparatives.
<b>Article 8-</b> Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La <b>distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux</b> , avec un minimum de 6 mètres qui sera porté à 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation ou de bureaux.	<b>Sur une même propriété, la distance entre deux constructions ne pourra être inférieure à 6 mètres.</b>
<b>Article 9:</b> Emprise au sol	Non réglementé.	Non réglementé.
<b>Article 10 :</b> Hauteur maximale des constructions	La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser <b>20 mètres.</b>	La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser <b>20 mètres.</b>



## La zone IIAU



Avant révision



Après révision

La zone IIAU permet d'identifier un espace sur lequel les équipements sportifs seront préservés et des activités pourront se développer sous réserve d'une procédure d'adaptation du document de PLU. Elle garde donc son statut de secteur d'urbanisation future, sous réserve de l'adaptation du PLU.

La zone est restreinte par rapport à la précédente : la partie Est est rattachée à la zone N présente au sud du secteur. La réglementation de cette zone reste toutefois sensiblement

identique tant dans les retraits imposés par rapport aux limites séparatives que ceux imposés par rapport aux voies et emprises publiques.

L'urbanisation de la zone est conditionnée à une adaptation du PLU. En effet la création des accès à la zone nécessite d'importants travaux puisqu'il s'agit de voies rapides.

#### *a) Justification au regard du PADD*

Le PADD prévoit de permettre sur les terrains du Parc Sud l'accueil d'activités économiques, logements, d'équipements sportifs, culturel ou de loisir en lien avec l'objectif d'augmentation de la population Ulissienne. Les réflexions préalables devront préciser les occupations et utilisations du sol à autoriser et porter sur la valorisation paysagère de ces espaces.

La vocation de la zone IIAU permet de mettre en œuvre cet axe : les aménagements de cet espace ne seront possibles que lorsqu'une adaptation du présent document sera effectuée pour ouvrir ces espaces à l'urbanisation. Cet espace donne les moyens à la commune d'adapter ses équipements au regard des besoins.

#### *b) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement*

Dans l'attente de l'adaptation des équipements la zone IIAU reste inconstructible, ce qui permet de ne pas autoriser un mitage de la zone qui aurait pu conduire à une consommation d'espace plus importante que nécessaire.

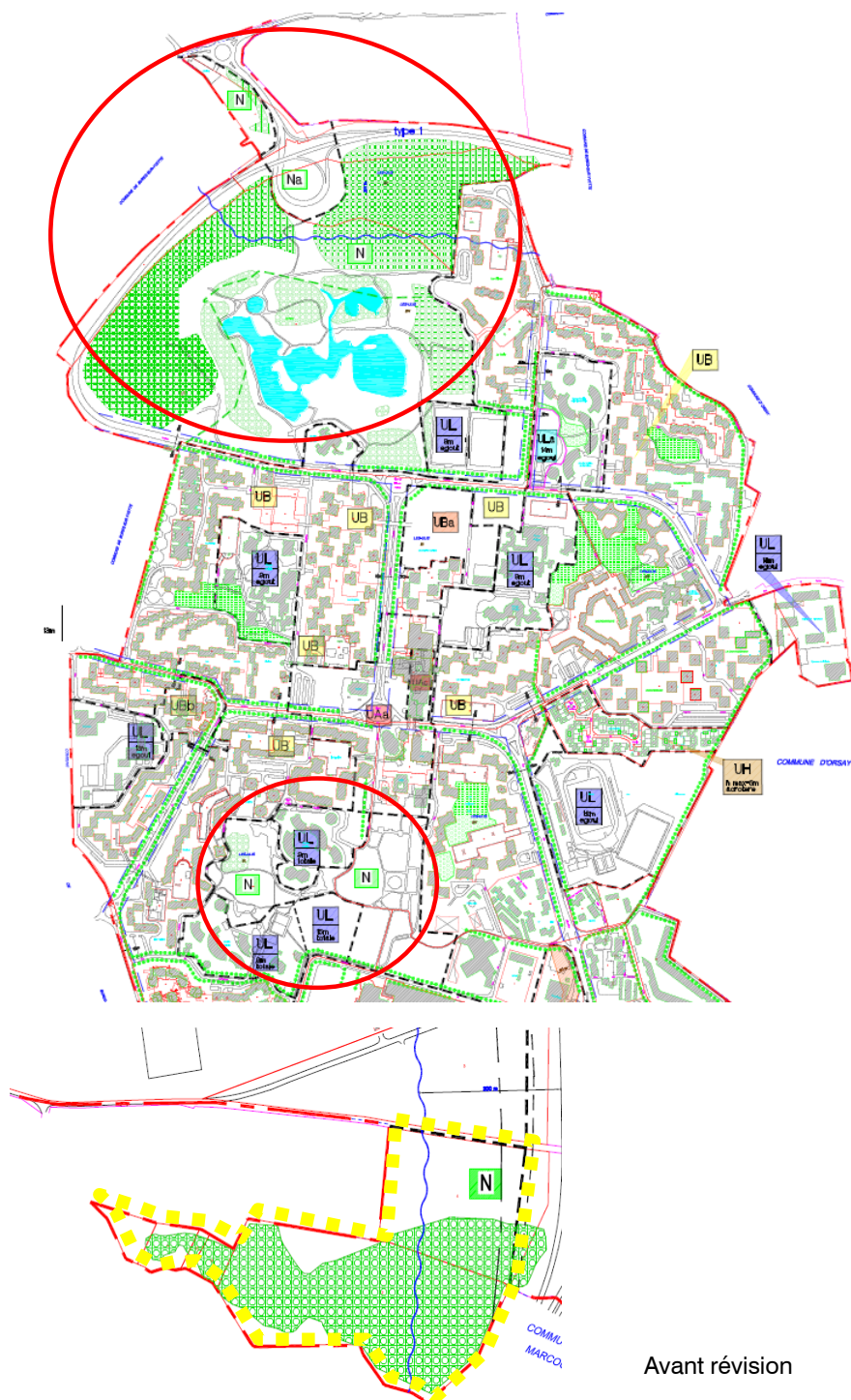
Une analyse de l'état initial du site a été menée. Elle a permis d'établir les OAP pour la préservation des principaux éléments : ceinture verte autour de la zone pour créer un corridor de déplacements de la faune et de la flore et zone humide.

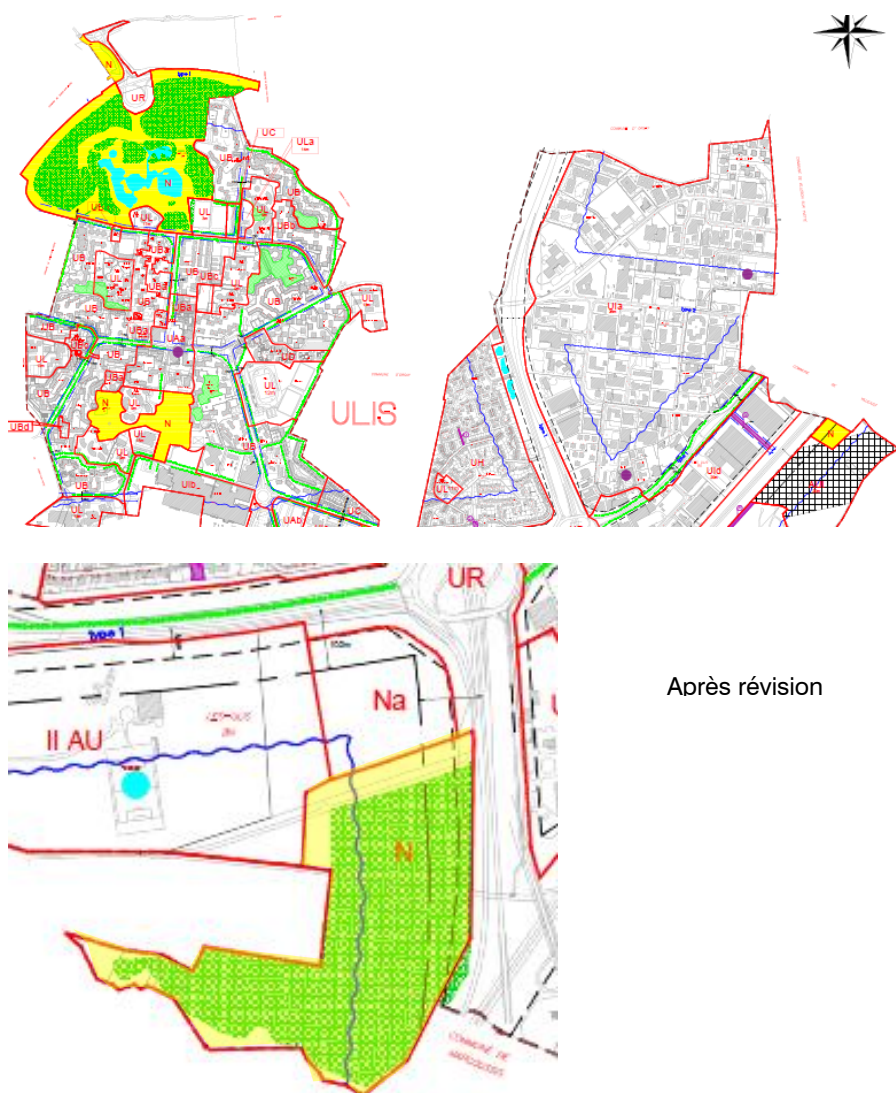
L'intérêt écologique du site a été induit par les activités humaines et il est en cours de banalisation.

*c) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions*

	Avant révision (Zone AU)	Après Révision (Zone IIAU)
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics</b>	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques. En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit <b>à la limite de l'emprise de la voie, soit en retrait de celle-ci.</b>	Les constructions devront respecter la marge de reculement figurant aux documents graphiques.  En l'absence d'indication graphique, les constructions pourront s'implanter soit à la limite de l'emprise de la voie, soit en retrait de celle-ci, de minimum 1 mètre.
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions nouvelles devront s'implanter : -soit <b>jusqu'aux limites séparatives latérales.</b> -soit avec <b>un recul d'au moins H/3</b> pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et d'au moins H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales.	Les constructions nouvelles devront s'implanter : -soit <b>jusqu'aux limites séparatives latérales.</b> -soit avec <b>un recul d'au moins H/3</b> pour les murs dont les baies n'assurent pas l'éclairage des pièces principales et d'au moins H pour les murs dont les baies assurent l'éclairage des pièces principales.
<b>Article 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	Non réglementé.	Non réglementé.
<b>Article 9: Emprise au sol</b>	Non réglementé.	Non réglementé.
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	Non réglementé.	Non réglementé.

## La zone N





Après révision

La zone N permet d'identifier sur le territoire les espaces naturels et boisés à préserver. Les grands secteurs sont préservés dans leur délimitation et sont pour certains agrandis :

- Le secteur Nord est conservé
- Le secteur Sud-Est est légèrement agrandi vers le Sud.
- Le secteur Sud est agrandi vers le Nord jusqu'aux voies de circulation au détriment de l'ancienne zone AU stricte
- Un secteur à l'Est du territoire est ajouté au détriment de l'ancienne zone AU1a qui permet de préserver des espaces naturels à proximité de la nouvelle zone urbanisable AU1.

Les réglementations entre l'ancienne zone N et la nouvelle sont conservées.

Un sous-secteur Na est créé sur la zone N afin de permettre de recréer les jardins familiaux qui seraient détruits au cours de l'urbanisation de la zone IIAU et pour la création des aménagements routiers du ring.

*a) Justification au regard du PADD*

Le PADD prévoit de préserver les grands parcs, espaces boisées et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc urbain, cœur d'îlots vert), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux.

La zone N du PLU prévoit de préserver les espaces naturels de la commune et donc de répondre à cet axe. La zone N au sud de la commune est légèrement augmentée afin de mieux préserver cet espace.

*b) Au regard de l'objectif de préservation de l'environnement*

La zone N a pour vocation de préserver les espaces naturels et les continuités écologiques. L'augmentation de sa superficie sur le nouveau document témoigne de la volonté de la commune de préserver ses espaces naturels et de participer à la préservation de la biodiversité.

*c) L'évolution des règles d'implantation et de gabarit des constructions*

	Avant révision (Zone AUia)	Avant révision (Zone N)	Après Révision (Zone N et Na)	
<b>Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publics</b>	Les constructions devront <b>s'implanter à 8 mètres au moins de l'alignement.</b>	Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise de la voie ou en retrait de celle-ci.	Les constructions doivent être implantées à la limite de l'emprise de la voie ou en retrait de minimum d'1 mètre de celle-ci.	
<b>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les constructions seront édifiées à <b>6 mètres</b> au moins des limites séparatives. Les constructions en sous-sol à usage exclusif de parking sont autorisées jusqu'à une distance minimum <b>de 1 mètre</b> des limites séparatives.	Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.	Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à 8 mètres.	
<b>Article 8-Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	La <b>distance entre deux bâtiments ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux</b> , avec un minimum de 6 mètres qui sera porté à 8 mètres s'il existe des baies assurant l'éclairage des locaux d'habitation ou de bureaux.	Non réglementé.	Non réglementé.	
<b>Article 9: Emprise au sol</b>	Non réglementé.	Non réglementé.	Hors Na : Non réglementé.	Pour le secteur Na : L'emprise au sol est limitée à 10% de la superficie de la propriété
<b>Article 10 : Hauteur maximale des constructions</b>	<b>La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 20 mètres</b>	Non réglementé.	Non réglementé.	

## VII. Les emplacements réservés

**TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

SITUATION	JUSTIFICATION	REFERENCES CADASTRALES	SURFACES APPROCHEES	BENEFICIAIRE
N°1 Résidences de l'Ermitage et de l'Ormeraie. Liaison entre l'allée Rubens (l'Ermitage) et l'allée des Grives (L'Ormeraie)	Projet de relier les deux résidences par des circulations douces qui participeraient au désenclavement des quartiers et au rabattement sur les équipements scolaires du quartier et, à terme vers un possible TCSP	BP n° 3	300 m²	Ville des Ulis
N°2 Au sud de la Queue d'Oiseau	Continuité des circulations douces et rabattement sur le TCSP. Liaison directe avec la RD 35	BP n° 7	610 m²	Ville des Ulis
N°3 Avenue d'Océanie	Possibilité de créer un ouvrage d'art permettant une liaison directe entre l'Avenue d'Océanie et les terrains situés à l'Est de l'autoroute A10 dans la perspective de leur urbanisation	BO n° 29	2 965 m²	Ville des Ulis
N°4 Orme à Moineaux	Créer une voie de desserte pour la zone AUi.	BO n°107	4155 m²	Ville des Ulis

Les emplacements réservés destinés à la voirie permettront de développer les voies de déplacements doux et de faciliter l'aménagement des circulations en lien avec les transports en communs.

Ils répondent aux orientations affichées dans le PADD de « Faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun et sécuriser les déplacements intra et interquartiers et vers les territoires voisins » et « Désenclaver le territoire ulissien et apaiser les flux de circulation » et notamment :



« - Aménager des liaisons notamment piétonnes (cheminements, constructions d'une passerelle) permettant de relier les résidences Nord de la ville à la gare RER de Bures-sur-Yvette. »

## VIII. Les arbres remarquables

Outre ses parcs, la commune possède également un patrimoine végétal important et le travail réalisé sur le verdissement des espaces publics dans le cadre notamment des projets de renouvellement urbain, participe à la qualité du cadre de vie de la ville. Les parcs sont identifiés comme étant à protéger par le PADD.

Comme précisé dans le PADD, la mise en valeur du patrimoine naturel et paysager des Ulis est un axe fort avec notamment les orientations suivantes :

- Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc urbain, cœur d'îlot vert)
- Promouvoir la préservation et le développement des arbres haute tige dans les différents quartiers, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées et les jardins familiaux.

A ce titre, les alignements d'arbres qui parcourent le territoire participent à la prolongation des continuités écologiques sur le territoire. Un accompagnement végétal des voiries est affiché au plan de zonage afin de soutenir préservation du caractère verdoyant de l'espace urbain.



Ces accompagnements végétaux bénéficient d'une protection au règlement.

Par ailleurs, au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme les espaces boisés classés présents sur la commune des Ulis sont recensés et identifiés au plan de zonage.

Leur superficie et leur délimitation ont été modifiées selon les évolutions des espaces boisés concernés.

De plus, des espaces de plantations à conserver, conforter ou à réalisées sont identifiées sur le plan de zonage et font l'objet d'une protection spécifique au règlement. Ces dispositions permettent de participer à la mise en valeur du cadre de vie de la commune des Ulis.

## IX. Les éléments remarquables

### **Les éléments remarquables à préserver pour des motifs d'ordre architectural et historiques :**

Le PADD identifie sur le territoire des Ulis trois éléments du patrimoine bâti à préserver :

- La ferme du Grand Vivier
- La ferme Courtaboeuf
- Le donjon

La protection de ces éléments architecturaux permet de mettre en œuvre l'axe du PADD suivant :

- « Revaloriser le patrimoine bâti en préservant ses qualités et son identité » et notamment :
  - « préserver les éléments remarquables du patrimoine bâti ulissien : les bâtiments de la ferme du Grand Vivier, de la ferme Courtaboeuf et le donjon. »

Ces bâtiments sont préservés sur le plan de zonage.



### **La ferme du Grand Vivier**

La ferme du Grand Vivier, située avenue des Andes couvrait une superficie de plus de 160 hectares.

Aux 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles, la polyculture et l'élevage y sont pratiqués. Les Parisiens viennent se ravitailler en nombre, procédant eux-mêmes à la cueillette de leurs légumes et à l'arrachage de leurs pommes de terre. La distillerie de la ferme qui fonctionnait d'octobre à décembre produisait de l'alcool de betteraves, ensuite acheminé jusqu'à la gare d'Orsay.

En 1970, la ferme du Grand Vivier est reconvertie en centre de secours des sapeurs-pompiers, en raison du peu de distance qui la sépare de l'échangeur géant des Ulis.



### **La ferme Courtabœuf**

Située à l'intersection des trois agglomérations d'Orsay, Villejust et Villebon, la ferme actuelle de Courtabœuf occupe l'emplacement d'une seigneurie dont le nom apparaît dans le cartulaire de Notre-Dame de Longpont à la fin du XII<sup>e</sup> siècle. Bâtie autour d'une cour où le Rouillon, dernier affluent de l'Yvette, prend sa source, la ferme conserve quelques bâtiments datant du règne d'Henri IV. Le fief de Courtabœuf est acheté en 1712 par Charles Boucher, seigneur d'Orsay, prévôt des marchands de Paris, puis en 1767 par Pierre Grimod Dufort, comte d'Orsay. Vendus comme biens nationaux pendant la Révolution, les bâtiments abritent une importante activité d'agriculture et d'élevage jusqu'à ce que la Caisse des dépôts et

	<p>consignations s'en rende acquéreur en 1960 et restaure la toiture en partie détruite par un incendie. D'une superficie de quatre hectares, bordée de douves, la ferme abrite aujourd'hui le centre de VI<sup>e</sup> de la zone d'activités de Courtabœuf : médecine du travail, restaurant, banque, salle des fêtes, ateliers, bureaux de la SAMBOE (Société d'économie mixte d'aménagement de Bures, Orsay et Étampes).</p>
	<p><b><u>Le donjon</u></b></p> <p>Tour de meulière rappelant l'architecture rurale du plateau, le donjon des Ulis est situé sur l'esplanade de la République. C'est un lieu central destiné aux animations des Ulis et à la rencontre des associations. Pour les habitants, c'est aussi un lieu de rendez-vous et le point de ralliement des randonneurs.</p>

**L'élément remarquable à préserver pour des raisons culturelles :**

Un stade et un court de tennis sont localisés sur le Parc Sud afin que l'ouverture à l'urbanisation du Parc Sud ne conduise pas à leur destruction, ils sont détruits. En accord avec l'article L151-19 du code de l'urbanisme, « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

La protection de ce stade participe à l'orientation du PADD qui propose de « mener des réflexions sur les terrains du Parc Sud et permettre l'accueil d'activités économiques, logements, d'équipement sportif, culturel ou de loisirs en lien avec l'objectif d'augmentation de la population ulissienne. » et d'adapter les équipements.