

Département de l'Essonne (91)

COMMUNE DE  
LES ULIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

**1.4. Résumé non technique**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal approuvant le PLU en date du 18 mai 2017

Le Maire :



## Sommaire

I. Etat initial de l'environnement et diagnostic territorial .....	5	Code de champ modifié
1.1. Etat initial de l'environnement : synthèse des enjeux du territoire .....	5	Code de champ modifié
1.2. Diagnostic territorial .....	8	Code de champ modifié
1.2.1. Positionnement du territoire dans la métropole parisienne .....	8	Code de champ modifié
1.2.2. Les Ulis, une ville dense .....	8	Code de champ modifié
1.2.3. Quelles composantes du cadre de vie en 2030 ? .....	8	Code de champ modifié
1.2.4. Socio-démographie .....	9	Code de champ modifié
1.2.5. Les activités économiques, le commerce .....	11	Code de champ modifié
1.2.6. Quels besoins en mobilité ? .....	12	Code de champ modifié
II. Analyse des incidences et mesures envisagées .....	13	Code de champ modifié
2.1. Contexte physique .....	13	Code de champ modifié
2.1.1. Géomorphologie .....	13	Code de champ modifié
2.1.2. Sols, sous-sol .....	<a href="#">16</a> <del>15</del>	Code de champ modifié
2.1.3. Hydraulique .....	<a href="#">18</a> <del>17</del>	Code de champ modifié
2.2. Qualité de l'eau et réseau d'assainissement .....	19	Code de champ modifié
2.2.1. Eaux souterraines .....	19	Code de champ modifié
2.2.2. Eaux de surface et eaux pluviales .....	20	Code de champ modifié
2.2.3. Eaux usées .....	<a href="#">24</a> <del>23</del>	Code de champ modifié
2.3. Contexte écologique .....	<a href="#">25</a> <del>24</del>	Code de champ modifié
2.3.1. Biodiversité .....	<a href="#">25</a> <del>24</del>	Code de champ modifié
2.3.2. Trame verte et bleue .....	<a href="#">27</a> <del>26</del>	Code de champ modifié
2.3.3. Paysage .....	<a href="#">30</a> <del>28</del>	Code de champ modifié
2.4. Cadre de vie .....	<a href="#">32</a> <del>30</del>	Code de champ modifié
2.5. Air et climat .....	<a href="#">34</a> <del>32</del>	Code de champ modifié
2.6. Circulation et transport .....	<a href="#">35</a> <del>33</del>	Code de champ modifié
2.7. Déchets .....	<a href="#">37</a> <del>35</del>	Code de champ modifié

2.8. Nuisances et risques .....	<a href="#">3936</a>	Code de champ modifié
2.8.1. Nuisances et risques pour la santé .....	<a href="#">3936</a>	Code de champ modifié
2.8.2. Risques naturels.....	<a href="#">4038</a>	Code de champ modifié
2.8.3. Risques technologiques .....	<a href="#">4239</a>	Code de champ modifié
2.9. Consommation d'espace.....	<a href="#">4239</a>	Code de champ modifié
III. Evaluation d'incidences sur les sites Natura 2000.....	<a href="#">4845</a>	Code de champ modifié
3.1. Localisation des sites Natura 2000.....	<a href="#">4845</a>	Code de champ modifié
3.2. Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur les sites Natura 2000 .....	<a href="#">4946</a>	Code de champ modifié
IV. Justification au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et des solutions alternatives.....	<a href="#">5249</a>	Code de champ modifié
V. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables .....	<a href="#">5350</a>	Code de champ modifié

# I. Etat initial de l'environnement et diagnostic territorial

## 1.1. Etat initial de l'environnement : synthèse des enjeux du territoire

Les principaux enjeux environnementaux du territoire concernent :

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

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

Les enjeux environnementaux secondaires ont trait à :

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

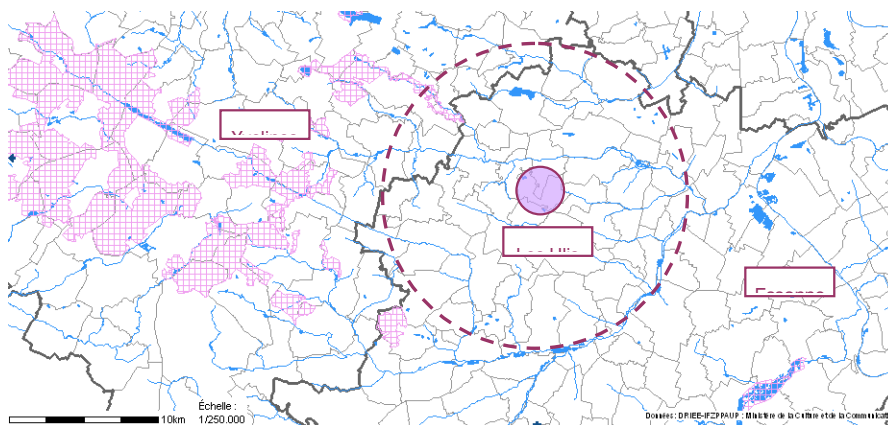
Le territoire communal n'est couvert par aucun site Natura 2000.

Cette information a été affichée dans le formulaire de demande d'examen au cas par cas pour décider de la nécessité d'une Evaluation environnementale. Dans sa décision du 21 juin 2016 portant sur l'obligation de réaliser une telle étude, la DRIEE ne fait pas référence à des sites Natura 2000 même proches de la commune.

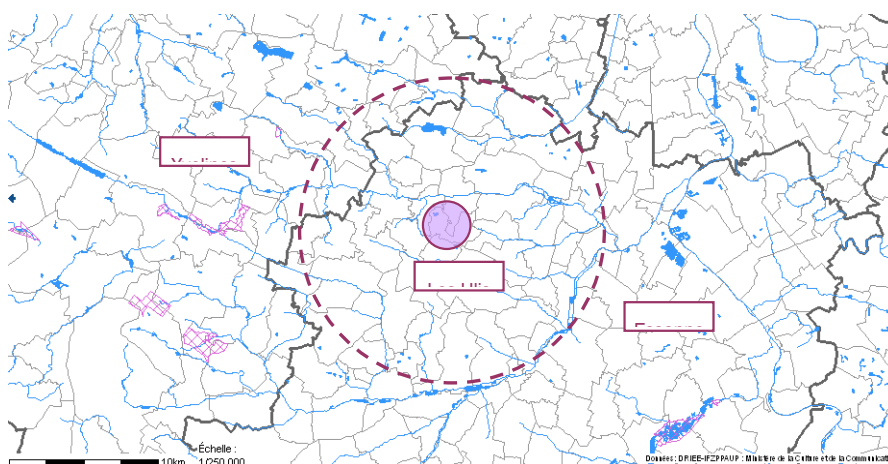
Le chapitre valant Notice d'Evaluation des incidences du projet de PLU sur les sites Natura 2000 porte toutefois sur les sites les plus proches, soit :

- Site Natura 2000 intitulé "Massif de Rambouillet et zones humides proches", référencé FR.1112011, classé en ZPS (zone de protection spéciale)
- Site Natura 2000 intitulé "Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline", référencé FR.1100803, classé en ZSC (zone spéciale de conservation)

Les sites Natura 2000 mentionnés ci-dessus sont situés respectivement à 7 km et 10 km au nord-ouest de la commune.



*Sites Natura 2000 de la Directive "Oiseaux" dans un périmètre de 10 km*



*Sites Natura 2000 de la Directive "Habitats" dans un périmètre de 10 km*

## 1.2. Diagnostic territorial

### 1.2.1. Positionnement du territoire dans la métropole parisienne

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

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

### 1.2.2. Les Ulis, une ville dense

Les Ulis présente la plus forte densité humaine du territoire de l'ancienne Communauté d'agglomération du Plateau de Saclay : 4 766 habitants / km<sup>2</sup> en 2011 et l'une des plus fortes du département de l'Essonne.

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

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

### 1.2.3. Quelles composantes du cadre de vie en 2030 ?

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



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

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

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

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

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

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

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

#### 1.2.4. Socio-démographie

##### Démographie

Après une diminution régulière de sa démographie depuis 30 ans, la commune compte 24 783 habitants en 2012 soit 142 habitants supplémentaires par rapport à 2011. La perte

d'attractivité est liée principalement à un solde migratoire négatif que ne compense pas le solde naturel toujours positif. Les projets de renouvellement urbains semblent participer à un renouveau de l'attractivité du territoire.

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

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

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

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

#### Habitat

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

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

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

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

### 1.2.5. Les activités économiques, le commerce

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

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

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

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

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

Au sein de ces pôles commerciaux de la ville : une forte prédominance des restaurants et plus particulièrement des restaurants rapides, une surreprésentation des coiffeurs, une sous-représentation des commerces alimentaires de proximité, hors supérette et supermarchés et l'absence de commerces traditionnels de type poissonnerie, charcuterie, de commerces de loisirs notamment librairie...

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

Un marché forain tri-hebdomadaire qui anime le centre-ville.

Des commerces spécialisés dans le parc d'activités de Courtaboeuf.

### 1.2.6. Quels besoins en mobilité ?

La commune des Ulis bénéficie d'une très bonne desserte routière. L'hermétisme particulier des limites communales amplifient sa saturation aux heures de pointe et complexifient les déplacements.

Dans sa fonction de voie de transit départementale, l'axe RD 35/118 isole des entités de la ville, dont le « Parc Sud » qui pose question sur sa possible évolution.

Le réseau interurbain de transports en commun desservant la ville des Ulis est relativement dense et le maillage des arrêts de bus est bien réparti, cependant le secteur de la Queue de l'Oiseau ne dispose d'aucune desserte.

L'absence totale de site propre pour les lignes régulières de transports en commun ne permet pas d'offrir un niveau de service comparable en régularité au réseau ferré.

Bien qu'étant à la fois : pénétrée, cernée et proche de grandes infrastructures routières ou ferrées, la commune des Ulis n'est pas desservie efficacement par les transports en commun. Notamment, l'absence d'une liaison en site propre avec la gare de Massy constitue un handicap pour les ulisiens et un frein pour l'évolution du pôle d'activités de Courtaboeuf.

Ces infrastructures de transport routier ont morcelé le territoire en 6 entités physiquement séparées (la ville des habitants à l'ouest, le secteur résidentiel de la queue de l'Oiseau, la zone d'emploi, le sud du parc d'activités de Courtaboeuf entre la RD118 et l'A10, le Parc Sud et l'Orme à Moineaux) et difficilement accessibles aux piétons et aux cycles. Ce qui pose la question de la programmation urbaine sur les secteurs présentant un potentiel foncier.

Si des aménagements de la voirie communale peuvent améliorer le fonctionnement du réseau urbain des Ulis, l'efficacité de ce réseau réside principalement dans la création d'une liaison en site propre entre la ville et le parc d'activités économiques de Courtaboeuf.

# II. Analyse des incidences et mesures envisagées

## Projet communal :

La commune des Ullis souhaite réaliser deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Sur le secteur du Parc Sud, aujourd'hui occupé par des équipements sportifs, des jardins collectifs et des espaces végétalisés plus ou moins dégradés, les jardins seront déplacés et l'échangeur de l'autoroute A10 (ring des Ullis) sera réaménagé. Sous réserve d'une adaptation du PLU, de nouveaux équipements et autres constructions seront créés.
- Sur le secteur de l'Orme à Moineaux, occupé par un cimetière, des terres agricoles et des zones boisées, l'aménagement de zones d'activités est prévu.

Deux projets de TCSP existent également sur la commune, l'un reliant l'autoroute A10 au centre commercial Ullis 2 (où existe déjà une gare routière), l'autre partant de ce point et reliant la gare de Bures-sur-Yvette.

Au niveau des espaces déjà bâtis, aussi bien du côté Ouest (logements) que du côté Est (zone d'activités), la densification ne pourra s'effectuer que par un agrandissement des bâtiments en hauteur, afin de conserver les espaces publics.

## 2.1. Contexte physique

### 2.1.1. Géomorphologie

#### **Incidences prévisibles**

La configuration en plateau avec de faibles pentes pour l'organisation d'un écoulement gravitaire implique une contrainte pour la gestion des eaux pluviales avec la recherche de solutions compatibles pour maîtriser les apports dans les secteurs urbanisés et pour éviter des stagnations voire des ennoissements en contrebas.

Toute modification de la géomorphologie peut avoir une incidence sur la gestion des eaux de surface, rendant la situation parfois complexe comme c'est le cas sur les terres du "Parc Sud" qui ont été chahutées par les travaux de terrassement à l'époque des chantiers de construction de la ville nouvelle.

Les terrassements pourraient modifier les modalités d'écoulement par ruissellement en nappe ou d'évacuation par des fossés, et l'organisation de la gestion des eaux par infiltration ou stagnation. Cela pourrait engendrer des perturbations en aval par aggravation des apports (secteur de "la Gâtine" en aval du "Parc Sud") ou en amont par submersion (abords du cimetière et de l'aire des gens du voyage à "l'Orme à Moineaux").

Les terrassements nécessaires pour l'adaptation de la morphologie des sols peuvent occasionner des manipulations de terres envahies par des plantes exotiques envahissantes (exemple : Renouée asiatique) ou de terres souillées (dépôts sauvages). Ces manipulations peuvent "rafraîchir" des matériaux contaminés après décapage de la terre de couverture, ou peuvent perturber d'autres terrains par déplacement des terres contaminées déblayées.

#### **Mesures correctives**

En mesure d'évitement, le PLU ne propose aucun projet d'urbanisation sur le versant marqué du "Parc des Ulis" formant la bordure entre le plateau et la vallée de l'Yvette. Cet espace est inscrit en zone N.

En mesure réductrice, pour les secteurs à urbaniser (AUi et IIAU) et les secteurs naturels (N), il est affiché à l'article 2 que les travaux de terrassements (affouillements et exhaussements de sol) sont limités en les autorisant s'ils sont liés à un projet d'aménagement paysager, à la réalisation ou au fonctionnement d'infrastructures, ou à un projet de construction.

⇒ Ils pourraient être également autorisés pour la gestion des eaux pluviales, ou comme pour le secteur UN, pour les aménagements visant le bon drainage des terrains.

La limitation des travaux de terrassement pourrait suggérer un respect de la géomorphologie initiale ; ce qui n'est pas toujours le cas pour les infrastructures puisqu'il y a nécessité de se raccorder à des voies existantes et que les ouvrages d'art nécessitent un compromis entre terrassement et minimisation des emprises.

Bien qu'aucun projet de nouvelle infrastructure ne figure au PLU ; le PADD affiche en Axe 1 "L'accessibilité comme moteur du renforcement de l'attractivité du territoire", avec les objectifs de "Requalifier la RD35...", "Améliorer le maillage viaire...". Le ring des Ulis sera en

effet réaménagé : les effets des terrassements nécessaires restent limités. Un projet d'installation de deux lignes de transports en commun en site propre (TCSP) est également en cours de réflexion ; il n'est pas possible à ce stade de définir précisément les terrains impactés.

Pour le "Parc Sud", les terrassements sont nécessaires pour corriger la morphologie qui a été chahutée à l'époque de la constitution de la plateforme d'activité pour la construction de la ville nouvelle.

⇒ En mesure compensatoire, il est prescrit que les habitats naturels particuliers (dépression humide, talus ou microfalaise) sont à reconstituer avec une logique fonctionnelle en matière de gestion des eaux, d'habitat écologique, de continuité naturelle.

⇒ En mesure d'évitement aux abords des terres de "l'Orme à Moineaux", il est recommandé que les terrassements ne devront pas modifier la répartition des eaux, et que la ceinture du secteur nord par un fossé d'infiltration et son raccordement à une dépression seront préservés ou compensés.

⇒ Dans tous les cas pour les zones à urbaniser, il est prescrit que les terrassements ne devront pas perturber (mesure d'évitement), et devront même favoriser (mesure compensatoire) la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

La mise en place de ces mesures devrait limiter les effets des modifications de topographie nécessaires aux aménagements.

#### **Indicateurs de suivi proposés**

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Contrôle des travaux de terrassements et vérification de la prise en compte des enjeux locaux
- Suivi des projets d'aménagement et de leurs incidences sur la géomorphologie
- Bilan quinquennal de l'intégrité des emprises classées en zones N (absence de nouvelles constructions non autorisées)

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur la topographie, le paysage, les habitats naturels et les écoulements des eaux.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations.

### 2.1.2. Sols, sous-sol

#### **Incidences prévisibles**

Le projet prévoit une ouverture à l'urbanisation des sites des deux OAP, impliquant une imperméabilisation des sols sur au maximum 16 ha sur le site de l'Orme à Moineaux et 25 ha sur le site du Parc Sud (après adaptation du PLU pour ce dernier).

Lors de la cessation d'une activité déclarée comme ICPE (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement), les sites industriels doivent faire l'objet d'une remise en état. Il faudrait donc craindre un risque de pollution pour des activités artisanales non enregistrées comme ICPE donc non suivies, et dans le cas d'abandon d'activité sans déclaration de cessation d'activité, c'est le cas des friches industrielles ou sites pollués "orphelins".

C'est dans le cas de la mutation de terrains sur lesquels des activités industrielles ou artisanales étaient en activité que de tels problèmes peuvent apparaître.

La présence d'espèces végétales exotiques et envahissantes sur certains espaces et en réserve dans certains sols peut occasionner une prolifération à l'ensemble d'un espace à l'occasion de travaux de terrassement.

L'apport de terres issues de travaux de terrassement sur des secteurs contaminés par des EEE, dans le cas de chantier de paysagement, d'aménagement d'infrastructure, de nivellement sur des espaces à urbaniser, peut engendrer une contamination de terrains.

#### **Mesures correctives**

Aucun projet d'extraction ou d'exploitation de carrière ne figure dans le PADD et les OAP.

En mesure d'évitement, le règlement de zonage interdit à l'article 1 l'ouverture et d'exploitation de carrière (zones N, AUi) ou sous-entend son absence (zones IIAU, UN).

⇒ D'une manière générale, il a été proposé que des zones d'emprunts pourront être tolérées voire favorisées au cas par cas suivant la nature des matériaux afin de s'inscrire dans la démarche de Développement durable, en mettant en œuvre les matériaux locaux.

⇒ En mesure d'évitement à la pollution des sols, les terrassements dans les secteurs d'activités référencées sur la base de données BASIAS devront faire l'objet d'un repérage préalable (activités, stockage, dépôts sauvages), puis d'une gestion spécifique en fonction de la nature des matériaux (déchets, polluant...). Seuls les matériaux inertes pourront être



maintenus sur site. Conformément à la réglementation du 8 février 2007 (circulaires et outils méthodologiques) relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage futur du site.

Ces mesures permettront de limiter les impacts en termes de pollution des sols.

⇒ En mesure d'évitement à la présence des espèces envahissantes, les terrassements devront faire l'objet d'un repérage préalable (plantes invasives, dépôts sauvages), puis d'une gestion spécifique en fonction de la nature des matériaux (végétaux, matériaux inertes). Seuls les matériaux inertes pourront être maintenus sur site.

⇒ En mesure corrective à la prolifération des espèces envahissantes, les terres souillées par les graines, les racines ou rhizomes, et par tout éléments pouvant favoriser la reprise végétale et l'expansion de l'espèce, devront faire l'objet d'un repérage préalable, d'un traitement (exemple épuisement par des fauches ou broyage cycliques des repousses de Robinier), d'une extraction (essouchage ou décapage superficiel des rhizome) puis d'une évacuation pour enfouissement. Seuls les matériaux inertes pourront être maintenus sur site.

Avec la mise en place de ces mesures, les impacts des travaux sur la prolifération des espèces envahissantes resteront faibles.

#### **Indicateurs de suivi proposés**

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi des projets d'aménagement et de leurs incidences sur les sols ;
- Contrôle des travaux de terrassements et vérification de la prise en compte des enjeux locaux ;
- Suivi des ICPE et des établissements inscrits au fichier BASIAS en relation avec la DRIEE, suivi de l'évolution ou de la mutation des activités pour vérifier la remise en état du site ou la mise en conformité des locaux avant cessation d'activité  
(En 2017 : 9 ICPE aux Ulis dont 5 en activité et 4 en cessation d'activité – Source : Inspection des Installations Classées  
En 2017 : 51 sites BASIAS dont au moins 37 encore en activité – Source : Géorisques)
- Bilan des travaux de terrassement dans les secteurs à enjeu

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur les sols en termes d'artificialisation / imperméabilisation et de pollution.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations, BRGM.

### 2.1.3. Hydraulique

#### **Incidences prévisibles**

Il n'y a pas de projet de restaurer le ru à ciel ouvert dans la zone d'activités de "Courtabœuf".

Les nouveaux projets d'aménagement et d'urbanisation pourraient aggraver le risque d'inondation en aval sur l'Yvette et la Salmouille. En particulier, l'imperméabilisation de sols actuellement naturels sur les OAP du Parc Sud et de l'Orme à Moineaux pourrait augmenter le ruissellement vers la vallée de la Salmouille.

#### **Mesures correctives**

Il n'y a pas de mesures spécifiques au PLU pour la préservation ou la restauration des cours d'eau comme élément du contexte physique.

Pour la prise en compte du risque d'inondation et la gestion des eaux depuis l'amont du bassin versant, le Règlement de zonage affiche les orientations du SAGE de l'Yvette (action EP.1).

Le SAGE de l'Yvette ne mentionne pas d'insuffisance dans le dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales déjà existant sur le territoire de Les Ulis ou de besoin supplémentaires pour préserver l'aval. Le Zonage du PLU n'affiche donc pas d'emprise réservée pour un ouvrage de gestion des eaux de ruissellement.

La préservation de zones boisées, au sol perméable, l'aménagement de zones tampon végétalisées sur le pourtour des deux OAP et la conservation des bassins de rétention des eaux pluviales permettent de limiter l'augmentation du risque de ruissellement sur ces secteurs. Des ouvrages hydrauliques sont prévus dans les différentes zones pour compenser cette augmentation du ruissellement (voir § 2.2.2 suivant traitant des effets du projet sur les eaux de surface). Une étude Loi sur l'Eau précisant les impacts précis sur la gestion des eaux pluviales devra être réalisée avant tout aménagement engendrant des impacts significatifs sur le milieu.

Notons qu'en l'état actuel du projet de PLU, aucune construction, donc aucune imperméabilisation n'est autorisée sur la zone IIAU de l'OAP du Parc Sud : l'aménagement de cette zone nécessite en effet au préalable une adaptation du PLU.

### **Indicateurs de suivi proposés**

Sans objet pour les cours d'eau.

Pour la thématique liée aux inondations, les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan quinquennal de l'efficacité des actions réalisées (vérification des traces d'érosion, de coulées de boue et phénomènes d'inondation) ;
- Suivi au cas par cas des aménagements des eaux pluviales,
- Bilan de la coordination de la gestion des ouvrages hydrauliques, comme affiché au SAGE de l'Yvette (action IN.6).

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur le ruissellement. Le cas échéant, il conviendra de renforcer les prescriptions sur les secteurs exposés aux risques.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services de l'Etat, BRGM, service environnement de la commune.

## **2.2. Qualité de l'eau et réseau d'assainissement**

### **2.2.1. Eaux souterraines**

#### **Incidences prévisibles**

L'augmentation de la population communale aura un impact sur la consommation en eau potable, donc sur la préservation de la ressource en eau. Toutefois, la capacité d'approvisionnement en eau potable n'est pas annoncée limitée par les services techniques de Les Ulis.

Le réseau d'adduction d'eau potable de la commune de Les Ulis bénéficie d'un raccordement au réseau de la société Eau du Sud Parisien, d'une fourniture en eau potable depuis l'usine de Morsang-sur-Seine et de ressources complémentaires en cas de défaillance du pompage en Seine.

Le PLU n'affiche pas de projet nécessitant un pompage dans la nappe de l'Albien concernée par les dispositions de la ZRE.

#### **Mesures correctives**

⇒ En mesure d'accompagnement, afin de réduire la consommation d'eau, nous suggérons à la commune de sensibiliser les habitants actuels et futurs à la récupération des eaux de

pluie par l'intermédiaire de citerne de stockage pour les usages domestiques (arrosage, nettoyage).

⇒ En mesure d'accompagnement, afin de préserver la ressource en eau mais aussi les eaux de surface (suintements de nappe superficielle), et dans l'esprit de la mise en place d'une gestion différenciée de ses espaces verts, nous suggérons à la commune de s'engager dans la démarche de réduction de l'utilisation des produits phytosanitaires dans les espaces verts communaux (exemple : désherbage thermique, utilisation balayeuse à brosse métallique pour la gestion des adventices).

#### **Indicateurs de suivi proposés**

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi qualité d'eau potable distribuée  
(En 2014, 100 % de conformité pour la qualité microbiologique et physicochimique de l'eau – Source : Lyonnaise des Eaux)
- Suivi des fuites du réseau d'alimentation  
(En 2014, rendement du réseau de distribution : 83,6 % - Source : Lyonnaise des Eaux)
- Bilan de l'efficacité du plan de gestion différenciée des espaces verts à mettre en place.

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et notamment de l'augmentation de population prévue ainsi que des modes de gestion des espaces verts sur la qualité du service de l'eau potable et de la ressource.

Documents, outils et/ou personnes ressources : Lyonnaise des Eaux, ARS, services environnement et urbanisme de la commune.

### **2.2.2. Eaux de surface et eaux pluviales**

#### **Incidences prévisibles**

Les projets d'urbanisation peuvent entraîner des perturbations au niveau de :

- les écoulements avec manifestation de ruissellement en nappe ou concentré dans les réseaux, d'érosion sur les versants ;
- le régime des milieux récepteurs avec aggravation des phénomènes de crue en aval par augmentation des temps de concentration et des volumes de flots d'orage ;
- la qualité d'eau par des apports de matières en suspension ou d'éventuels polluants.

La gestion des eaux pluviales est actuellement organisée avec des bassins tampons répartis ainsi suivant les secteurs urbanisés (communication personnelle DGS) :

- frange nord de la commune avec "Parc Nord" : gestion par l'intermédiaire de 2 plans d'eau, équipés à l'amont d'un dessableur-décanteur, dont les capacités résiduelles de stockage sont jugées suffisantes pour les Services techniques en raison de la faible envergure des programmes d'urbanisation envisagés ;
- secteur central avec les quartiers "Hermitage" et "Queue d'Oiseau" : gestion par l'intermédiaire de 2 plans d'eau et un bassin sec ou prairie inondable, dont les capacités résiduelles de stockage sont jugées suffisantes pour les Services techniques d'après les capacités d'urbanisation affichées ;
- frange sud de la commune avec "Parc Sud" : gestion par l'intermédiaire d'un bassin ou lac artificiel ; les eaux pluviales étant acheminées par une canalisation de diamètre 1800 mm, transitant par un déshuileur, deux décanteurs aériens, et enfin une roselière filtrante à l'amont du lac, d'une capacité totale de 250 000 m<sup>3</sup> mais dont les capacités résiduelles de stockage ne sont pas connues ;
- zone d'activité de "Courtaboeuf" : gestion par l'intermédiaire de 2 bassins gérés par le Syndicat de l'Yvette (SIAHVV), dont les capacités résiduelles de stockage et les modalités de prétraitement ne sont pas connues.

A priori la commune dispose déjà de systèmes de gestion des débits et donc des volumes de flots d'orage, ainsi que d'ouvrages de prétraitement avant restitution au milieu récepteur. Cela permettrait d'éviter de réclamer aux aménageurs de réaliser des aménagements à la parcelle pour gérer les débits et la qualité des eaux. Cependant, il faut pouvoir vérifier que les capacités résiduelles de stockage sont suffisantes, que les équipements de prétraitement sont efficaces.

#### **Mesures correctives**

Les projets affichés au PLU prennent bien en compte la gestion des eaux pluviales et la préservation des eaux de surface en aval.

La gestion des eaux pluviales est annoncée dans le Règlement de zonage par l'affichage dans l'article 4 pour chacun des secteurs y compris en zone N.

Bien qu'elles figurent en Annexe du PLU, le Règlement de zonage fait un rappel des prescriptions du Règlement du Service Assainissement de la Vallée de l'Yvette, élaboré par le syndicat SIAHVV et approuvé le 26 janvier 2008. Les principaux points rappelés concernent les types de déversements interdits dans les réseaux et l'obligation de raccorder les locaux destinés aux ordures ménagères sur le réseau d'eaux usées. Ces indications contribuent à préserver le réseau d'eaux pluviales et indirectement les eaux de surface. Cette orientation est pertinente pour limiter les rejets directs au milieu récepteur, pour éviter la mise en place de réseaux de collecte.

L'article 4 du Règlement de zonage invite les aménageurs à réaliser une gestion des eaux pluviales à la parcelle pour correspondre à un objectif "zéro rejet".

L'article 4 du Règlement de zonage précise les modalités de gestion des eaux pluviales.

Nous relevons plus particulièrement les points suivants :

- les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans les collecteurs d'eaux pluviales ;
- l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est recherchée en priorité ;
- la régulation est exigée avant raccordement au réseau d'eaux pluviales, avec un dimensionnement pour une pluie d'occurrence vicennale et un débit de rejet n'excédant pas 1,2 litre/sec.ha.

Ces prescriptions viennent bien pour préserver les eaux de surface et les milieux aquatiques, même s'ils sont situés en aval, à l'écart du territoire communal.

L'article 4 du Règlement de zonage précise les niveaux de qualité pour la restitution des eaux pluviales en se rapportant aux objectifs de qualité fixés par le SAGE Orge-Yvette.

⇒ Bien qu'il existe des ouvrages de prétraitement sur les bassins de régulation existants, la rédaction de l'article 4 indique que les parkings de taille supérieure ou égale à 10 places pour véhicules légers ou 5 places de véhicules de type poids lourds ainsi que pour toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les ICPE et de la Loi sur l'Eau, un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel, doit être mis en place. Cela permet de limiter d'autant plus l'impact des eaux pluviales ruisselant sur des sols imperméabilisés et potentiellement pollués (par des hydrocarbures ou autres substances polluantes) sur le milieu naturel, garantissant ainsi un impact faible.

Nous relevons que le Plan de zonage n'indique pas d'emprises réservées pour la création d'ouvrage de gestion hydraulique sur le "Parc Sud" ou "l'Orme à Moineaux". Les ouvrages de gestion hydrauliques existants (bassins de rétention) sont néanmoins préservés et les ouvrages supplémentaires nécessaires mis en place.

Nous apportons les remarques complémentaires suivantes :

⇒ Le Règlement de zonage annonce que le dimensionnement des ouvrages de stockage devra être de 500 m<sup>3</sup> pour une surface de 1 ha de terrain imperméabilisé ou aménagé. Cette capacité est excessive dans les conditions réelles et peut porter à confusion ; il faudrait plutôt préciser que la capacité est définie pour 500 m<sup>3</sup> pour une surface effective de ruissellement de 1 ha. Ainsi, pour un terrain disponible de 1 ha, urbanisé ou aménagé sur 70% de son emprise, a une surface effective de ruissellement de l'ordre de 0,75 et nécessite une capacité de stockage pour un événement vicennal que de 400 m<sup>3</sup>, ce qui a une

incidence non négligeable pour les emprises des ouvrages et l'organisation des projets d'aménagement.

⇒ Le dimensionnement du débit de rejet a été défini pour correspondre à un ruissellement sur un terrain naturel du plateau ou ruissellement dans les conditions initiales. Comme les projets d'urbanisation ou d'aménagement (infrastructures) ne devraient pas engendrer de rejet direct dans les cours d'eau eu égard au contexte hydrographique, le dimensionnement du débit de rejet devrait être défini en fonction de la capacité des réseaux d'eaux pluviales en place, dans lesquels les aménageurs devront se raccorder.

⇒ Les caractéristiques des bassins de gestion des eaux pluviales, des ouvrages de régulation, des capacités résiduelles de stockage, des ouvrages de prétraitement méritent d'être connues et vérifiées. Les informations seraient à préciser pour chacun des bassins versants d'assainissement afin de confirmer les prescriptions annoncées au PLU ou de les adapter.

Préalablement à tout aménagement engendrant des impacts significatifs sur le milieu, une étude Loi sur l'Eau devra être réalisée. Dans le cas contraire, un ouvrage de prétraitement des eaux pluviales devra être mis en place (article 4 du règlement).

Grâce à ces différentes mesures garantissant une bonne gestion qualitative et quantitative des eaux pluviales, les impacts de l'imperméabilisation des sols sur le milieu resteront faibles.

⇒ Afin de réduire le volume d'eau rejeté dans le réseau d'eaux pluviales, nous suggérons à la commune, en tant que mesure d'accompagnement, de sensibiliser les habitants actuels et futurs à la récupération des eaux de pluie par l'intermédiaire de citerne de stockage pour les usages domestiques (arrosage, nettoyage).

Le document Annexe sanitaire mentionne des ouvrages de stockage, des ouvrages de prétraitement.

Par ailleurs, l'article 13 du règlement préconise une végétalisation des toitures plates ainsi qu'une perméabilité sur une profondeur minimale de 3 m pour les espaces verts de chaque zone. Il préconise également, dans le but de « limiter l'imperméabilisation des sols et permettre l'infiltration des eaux pluviales, de réaliser les stationnements et voiries avec des matériaux semi-perméables tels que des enrobés drainants, pavés à joints creux, pavés enherbés, dalles alvéolées ou gazon-béton, ou de prévoir des ouvrages d'infiltration tels

que des noues ou bassins de rétention.» Cela permet d'infiltrer les eaux de pluie directement à l'endroit où elles tombent et donc de ne pas surcharger les réseaux.

#### **Indicateurs de suivi proposés**

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan quinquennal de l'efficacité des actions réalisées (vérification des traces d'érosion, de coulées de boue et phénomènes d'inondation) ;
- Suivi au cas par cas des aménagements des eaux pluviales.
- Suivi des perturbations (inondations, ruissellement, débordement de réseaux, pollution accidentelle...), de leurs conséquences (altération de la chaussée, érosion de versant...) de leur récurrence.

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur le ruissellement. Le cas échéant, il conviendra de renforcer les prescriptions sur les secteurs exposés aux risques.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services de l'Etat, BRGM, service environnement de la commune.

### **2.2.3. Eaux usées**

#### **Incidences prévisibles**

Comme pour tout projet d'aménagement, nous pouvons annoncer le risque d'un défaut de raccordement.

#### **Mesures correctives**

Le Règlement de zonage prend en compte la problématique des eaux usées en affichant :

- l'amélioration de la collecte des eaux usées par l'obligation de branchement sur le réseau public d'assainissement de toute construction nouvelle produisant des eaux usées domestiques,
- la nécessité d'installation d'unité de prétraitement des eaux industrielles particulières (article 4),
- la nécessité d'une demande d'autorisation et d'établissement d'une convention pour le raccordement d'installations productrices d'eaux usées non domestiques.

L'article 4 précise ainsi les modalités d'urbanisation en matière de réseaux de manière à obliger au raccordement sur le réseau existant et ainsi éviter tout risque de rejet dans le milieu naturel. Il oblige un rejet des eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement et avec des caractéristiques appropriées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.



⇒ Le Règlement de zonage annonce que la gestion des eaux usées est assurée par le Syndicat de l'Yvette (SIAHVV) ; le formulaire de "demande d'examen au cas par cas" évoque la gestion des eaux usées par le Syndicat de l'Yvette qui dispose de 4 stations d'épuration et indique également que le traitement des eaux usées communales est assurée par le SIAAP au niveau de la station de Valenton. Celle-ci possède une capacité de traitement de 600 000 m<sup>3</sup>/jour, extensible par temps de pluie à 1 500 000 m<sup>3</sup> grâce à son unité de "clarifloculation" qui débarrasse en accéléré les eaux de leurs plus gros polluants.

Les différentes mesures annoncées par l'article 4 du règlement permettent d'assurer un bon traitement des eaux usées. L'impact sur le milieu récepteur après passage en station d'épuration sera très faible à négligeable.

#### **Indicateurs de suivi proposés**

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi du fonctionnement de la station d'épuration (charge hydraulique, charge de pollution, rendement épuratoire)
- Suivi du fonctionnement des réseaux de collecte  
(En 2014 : 9 points du réseau nécessitant des interventions fréquentes de curage par 100 km de réseau ; taux de débordement des effluents dans les locaux des usagers = 0,18 – Source : SIAHVV)

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et notamment de l'augmentation de population prévue sur la qualité et l'efficacité du service d'assainissement.

Documents, outils et/ou personnes ressources : SIAAP, SIAHVV.

## 2.3. Contexte écologique

### 2.3.1. Biodiversité

#### **Incidences prévisibles**

Au vu de la distance suffisamment importante et/ou de l'absence de lien entre le territoire communal et les zones naturelles remarquables les plus proches, le PLU de Les Ulis n'a pas d'incidence directe sur les espaces naturels identifiés en ZNIEFF, en RNR ou en site Natura 2000.

L'intérêt écologique de l'ENS, de la frange nord du plateau, et de l'entité boisée au sud de la RD35 voisine du périmètre du parc Naturel Régional, est bien pris en compte puisque ces

espaces figurent en zone N et que les boisements sont classés en EBC (non défrichables). Cette double protection assure le maintien de la fonctionnalité écologique de ces ensembles. Le Parc Nord étant par ailleurs aujourd'hui très fréquenté par le public, l'augmentation prévue de population ne devrait pas être source de davantage de dérangement pour les espèces animales présentes, déjà habituées à la présence humaine.

Les milieux semi-naturels (friches) que constituent les sites des OAP du Parc Sud et de l'Orme à Moineaux devront être en partie défrichés pour accueillir les équipements et activités prévus, résultant en une perte de sites potentiellement favorables à la biodiversité. Cet impact est néanmoins limité par leur fort niveau de dégradation dû aux activités humaines et la mise en place d'aménagements paysagers végétalisés sur leur pourtour.

#### **Mesures correctives**

Avec l'absence de projet d'aménagement ou d'urbanisation sur les sites naturels remarquables, et l'affichage en zone N des espaces naturels, en EBC des boisements importants et en plantations à conserver, conforter ou réaliser des espaces verts, il n'est pas nécessaire de proposer des mesures correctives.

Le classement des espaces naturels importants en zone N du PLU et en EBC et l'identification au plan de zonage des espaces verts insérés dans la trame bâtie en plantations à conserver, conforter ou réaliser ainsi que des alignements d'arbres permettent d'assurer la protection de ces entités.

Les défrichements nécessaires sur les sites des OAP seront réalisés en hiver, soit hors période de reproduction de la faune, afin d'éviter tout risque de destruction de nichée et de minimiser le dérangement. Un repérage écologique pourra être effectué en préalable aux coupes d'arbres afin de préserver les sites de plus fort intérêt pour la faune et la flore et les espèces présentes.

Comme le préconise Urban-Eco, il devra être réfléchi aux mesures de gestion adaptées à mettre en œuvre sur les espaces non construits du Parc Sud, afin de préserver les deux espèces végétales remarquables qui y ont été recensées et de pérenniser les populations végétales et animales présentes.

Quant aux plantations qui seront réalisées, l'article 13 du règlement préconise de planter des espèces floristiques issues de la palette végétale locale. Le guide des plantations dans les Espaces Naturels Sensibles de l'Essonne préconise notamment les espèces suivantes : alisiers, châtaignier, sorbiers, érable, hêtre, prunus, ormes, poirier, pommier, tilleul, tremble,

aubépines, ajoncs, bourdaine, cassissier, cornouillers, épine-vinette, fusain, groseillier, houx, néflier, nerprun, saules, sureau, viornes, bruyère, callune, daphné, églantier, fragon, rosiers.

Au final, l'impact du PLU sur le milieu naturel peut être qualifié de modéré à faible, les extensions urbaines prenant place sur des espaces de friches déjà dégradées par les activités humaines et sur des terres cultivées, et en raison des mesures de protection mises en place sur les espaces naturels les plus intéressants.

#### **Indicateurs de suivi proposés**

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan quinquennal de l'intégrité des EBC (linéaire, emprise)  
(Surface d'EBC du projet de PLU : 33,4 ha)
- Bilan décennal de l'intégrité des éléments patrimoniaux remarquables dans les zones N et A)
- Suivi à l'échéance des aménagements réalisés
- Espèces animales et végétales remarquables présentes sur le territoire communal

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et des aménagements sur les milieux naturels protégés par le PLU et sur les espèces qu'ils abritent.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service environnement de la commune, associations, INPN.

### **2.3.2. Trame verte et bleue**

#### **Incidences prévisibles**

Sans protection au Plan de zonage, les bandes boisées et talus pourraient être détruits alors qu'ils jouent un rôle en termes de continuités écologiques.

Certains supports de ces corridors sont préservés notamment sur le site du "Parc Sud", d'autres sont annoncés pour être installés afin de développer ou conforter des axes naturels comme sur les franges de "l'Orme à Moineaux".

Le PLU n'affiche aucun projet ou réseau qui amènerait un fractionnement des corridors biologiques. Les boisements importants sont en effet préservés par un classement en zone N et en EBC (non défrichables). Ainsi, si des espaces de friche arborée et/ou herbacée potentiellement utilisés par la faune pour se déplacer seront remplacés par des

équipements au niveau du Parc Sud, la continuité forestière identifiée au SRCE comme étant à restaurer ne sera pas coupée ; au contraire, l'extension de l'EBC permet de renforcer les espaces boisés les plus qualitatifs.

Au sein de la trame bâtie, les espaces verts et alignements d'arbres sont préservés, en partie via une identification comme plantations à conserver, conforter ou réaliser, par l'autorisation d'une densification des espaces urbanisés de la ville uniquement en hauteur. Seul le parc urbain sera réduit en superficie (1,2 ha) afin de permettre l'extension du centre commercial Ulis 2. L'étalement urbain étant très limité à l'intérieur de la ville, les continuités existantes ne seront donc que très peu touchées.

### **Mesures correctives**

A travers les OAP pour le "Parc Sud" et "l'Orme à Moineaux", la commune a pris des mesures d'évitement pour préserver certains bosquets et maintenir une frange naturelle plus ou moins épaisse. Au niveau du Parc Sud, un espace végétalisé de 30 m de large (pouvant être ponctuellement interrompu par des voies de desserte) est prévu le long de la D35 et de la N118 (sur environ 1 260 m de long) ; au Sud, le long de la route de la Folie Bessin, un espace végétalisé de 5 m de largeur minimale avec haie sera aménagé, constituant le front urbain d'intérêt régional identifié au SDRIF (950 m de long environ). Sur l'OAP de l'Orme à Moineaux, un espace végétalisé de 50 m de large environ sera aménagé le long de l'A10 sur 350 m de long, et, de même que pour le Parc Sud, une haie de 5 m de large au minimum constituera le front urbain le long de la limite communale (1 260 m de long environ).

De plus, le boisement situé au Sud du Parc Sud est classé en EBC, sur une surface plus importante que le PLU actuel.

Le vaste espace vert du "Parc Urbain" est affiché en zone N pour l'essentiel.

L'engagement de la commune pour la gestion différenciée de ses espaces verts constitue une mesure réductrice permettant de préserver les continuités (bermes, haies, talus) et les refuges (parcs, jardins...).

La plupart des boisements sont affichés en EBC. Le "Parc Nord" situé en continuité du "Bois Marie" est préservé dans sa totalité.

Certaines intentions pourraient être affichées avec les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme (anciennement L.123-1-5-III), pour s'affranchir de l'affichage en EBC.

Pour le "Parc Sud", en raison des orientations d'aménagement, impliquant le défrichement des espaces de recolonisation boisée, le débroussaillage de la friche buissonnante, l'urbanisation de l'emprise des jardins familiaux, des mesures correctives sont nécessaires pour préserver des habitats naturels, support de la biodiversité. Une partie des boisements seront préservés en continuité du massif de "la Gâtine" au sud et classés en EBC sur une plus grande surface que dans le PLU actuel, une partie des terrains seront maintenus en zone N ; les jardins familiaux seront recomposés sur un autre site ; l'aménagement du "Parc Sud" et la transformation des espaces naturels seront progressifs.

Au sein de la trame bâtie, en l'absence de constructions sur les espaces publics (hormis sur le parc urbain), les espaces verts existants, pouvant servir de couloirs de déplacement à la faune en ville, sont préservés. Certains sont de plus identifiés au plan de zonage comme plantations à conserver, conforter ou réaliser, permettant d'assurer leur protection. Les alignements d'arbres figurent également au plan de zonage ; ceux-ci peuvent se faire le relai de la trame verte au sein de la trame bâtie.

Préservant les espaces les plus qualitatifs en termes de continuités écologiques, l'impact du projet sur la trame verte reste limité.

#### **Indicateurs de suivi proposés**

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan des actions menées (confortement de haies, de lisières, de bosquets, d'alignements d'arbres... : linéaire, emprise) ;
- Contrôle de l'intégrité des espaces naturels (EBC, zone N, Zone A : absence de constructions non autorisées)

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et des aménagements sur les continuités écologiques locales et leur fonctionnalité (absence de coupures).

Documents, outils et/ou personnes ressources : service environnement de la commune, associations, SRCE.

### 2.3.3. Paysage

#### ***Incidences prévisibles***

Le Site Classé n'est concerné par aucun projet d'aménagement ou d'urbanisation annoncé au PLU de Les Ulis. Une grande partie des terrains jouxtant le site est constituée par le Parc Nord, qui est classé en EBC ; les espaces bâtis jouxtant le site ne font pas l'objet de projets. Il n'y aura donc pas d'incidence du projet de PLU sur le site inscrit.

Excepté le site du "Parc Sud" le PLU de Les Ulis n'affiche aucun projet d'aménagement sur les franges du PNR. Des aménagements végétaux sont prévus sur le pourtour de cette OAP, et notamment en bordure des terres agricoles de Saint-Jean-de-Beauregard, qui fait partie du PNR, afin de faciliter l'intégration paysagère des nouveaux équipements à créer. Cette OAP prend place sur un espace de friche dégradé par les activités humaines, limitant son intérêt paysager.

L'OAP de l'Orme à Moineaux préserve quant à elle les aménagements paysagers du cimetière, et prévoit également d'autres aménagements végétaux en bordure afin de faciliter l'intégration paysagère de la zone d'activité à créer.

Les aménagements végétalisés qui seront réalisés au Sud des deux OAP (haie de 5 m de largeur minimum), le long de la route de la Folie Bessin au Sud du Parc Sud et le long de la limite communale à l'Est de l'OAP de l'Orme à Moineaux, constitueront le front urbain des Ulis, identifié au SDRIF. Celui-ci permet de protéger la transition entre les espaces destinés à être urbanisés dans les prochaines années et les espaces naturels ou agricoles du PNR.

Par ailleurs, le projet prévoit de permettre une densification des espaces actuellement bâtis de la ville uniquement en hauteur : sur la partie Ouest, la hauteur des immeubles résidentiels est alignée sur la hauteur maximale existante ; sur la partie Est, une augmentation de la hauteur des bâtiments d'activités est autorisée. Cela permet de préserver les espaces publics de la commune, dont beaucoup sont aménagés en espaces verts, mais peut dans le même temps impliquer une plus forte visibilité depuis l'extérieur du territoire. Cela permet toutefois de limiter l'étalement urbain aux seules OAP. De plus, les écrans végétaux existant le long des voies d'accès à la commune permettent déjà de filtrer les vues : l'impact devrait donc rester faible.

### **Mesures correctives**

En mesure d'évitement pour le Site Classé, le Zonage du PLU affiche une zone N sur la frange nord du territoire communal.

Les Orientations d'Aménagement du "Parc Sud" affichent la préservation des lisières et des boisements. Le Zonage du PLU maintien en Espace Boisé Classé le boisement se rattachant à "la Gâtine". Une bande végétalisée de 5 m de large est prévue en limite entre l'OAP et les terres agricoles de Saint-Jean-de-Beauregard, permettant une bonne intégration paysagère. L'OAP de l'Orme à Moineaux prévoit également des aménagements végétaux en bordure permettant de limiter l'impact paysager de la création d'une nouvelle zone d'activités. En particulier, le front urbain au Sud de la commune permettra de créer un filtre visuel masquant les activités et équipements depuis les paysages agricoles et naturels du plateau.

Au sein de la trame bâtie, la densification de la ville en hauteur permet de limiter l'étalement urbain aux seules OAP et de préserver les espaces verts, dont certains bénéficient d'une identification en tant que plantations à conserver, conforter ou réaliser.

Ces mesures permettent de préserver les éléments de plus haute valeur paysagère de la commune. L'impact paysager du projet reste donc faible.

### **Indicateurs de suivi proposés**

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Contrôle du maintien des entités paysagères identifiées ;
- Bilan des actions menées ;
- Suivi au cas par cas de l'application des prescriptions de l'article 13.

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU, des OAP et des aménagements sur la qualité du paysage local.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations, SDRIF.

## 2.4. Cadre de vie

### **Incidences prévisibles**

Le projet, pour permettre une densification de +10% de la ville, prévoit d'aligner la hauteur maximale des immeubles de logements sur la hauteur des constructions existantes, évitant ainsi de construire sur les espaces publics. Au niveau de la zone d'activités, des augmentations de hauteur des bâtiments sont permises pour développer les activités économiques. Ces dispositions n'auront que peu d'impact sur le cadre de vie des habitants puisque les espaces verts pourront ainsi être préservés. L'impact local est estimé négligeable sur la zone d'activité qui est coupée du reste de la ville ; l'impact paysager depuis les communes voisines pourra toutefois être un peu plus important.

Le projet prévoit une diminution d'environ 1,2 ha de la surface du Parc urbain afin de permettre l'extension du centre commercial Ullis 2.

Le projet d'aménagement d'une zone d'urbanisation future (IIAU) et de déplacement des jardins familiaux au niveau du Parc Sud, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et d'une adaptation du PLU, prévoit la construction d'extensions des installations sportives présentes, d'aires de stationnement associées, d'abris de jardins liés aux jardins familiaux et la réalisation d'équipements d'infrastructures. Une zone à l'Est du parc, aujourd'hui occupée par de la végétation et une zone bitumée, est réservée au déplacement des jardins familiaux et à des aménagements de l'échangeur routier (ring) ; le réaménagement du ring sera la première opération effectuée, qui conditionnera les possibilités de déplacement des jardins familiaux, par rapport à l'espace disponible restant et aux conditions de sécurité notamment (si l'espace disponible n'est pas suffisant, une partie de la zone IIAU accueillera également des jardins, afin de conserver la même surface ; l'ensemble des jardins sera recréé d'un seul tenant). Des aménagements paysagers végétalisés sont prévus. Ce projet consiste donc à développer les équipements au niveau d'un espace naturel déjà accessible au public. Il implique ainsi une réduction potentielle d'espaces verts plus ou moins dégradés, avec défrichement possible.

Sur le site de l'Orme à Moineaux, le développement d'une zone d'activités (hors commerces) est prévu en partie Nord, sur des terres anciennement cultivées et des espaces aujourd'hui occupés par une végétation arborée. En partie Sud, près de la voie d'accès au site, un secteur à vocation d'artisanat et de commerce ainsi qu'un secteur à vocation d'équipement sont prévus, au sein d'un espace identifié comme plantations à conserver, à conforter ou à réaliser, dont la surface sera réduite par rapport au PLU actuel. Les



équipements sont prévus dans un secteur déboisé tandis que les deux zones d'activités nécessiteront un défrichement. Le secteur du cimetière avec ses aménagements paysagers est préservé.

Le projet prévoit donc le développement d'aménagements sur des espaces naturels qui, bien qu'étant plus ou moins dégradés, participent à la qualité du cadre de vie des habitants de la commune.

#### **Mesures correctives**

La possibilité de densification des territoires urbanisés uniquement par élévation des bâtiments existants permet de limiter l'impact sur le cadre de vie, en préservant notamment les espaces verts importants sur la commune. Il n'est donc pas proposé de mesure supplémentaire. L'impact paysager depuis l'extérieur de la commune est limité par la préservation des structures arborées qui entourent et traversent la commune, et créent ainsi des filtres visuels masquant au moins en partie les immeubles. Depuis les zones résidentielles de Bures-sur-Yvette et d'Orsay adjacentes aux Ulis, les maisons et la végétation des jardins masquent déjà les immeubles.

En mesures d'évitement le projet préserve les espaces verts de la commune par une identification au plan de zonage des alignements d'arbres et des plantations à conserver, conforter ou réaliser (comme le PLU actuel). Le Parc Nord et le Parc Sud bénéficient d'un classement des EBC (Espaces Boisés Classés), la surface de l'EBC du Parc Sud étant étendue par rapport au document actuel.

En mesures de réduction, l'OAP du Parc Sud prévoit la création d'un espace végétalisé de 30 m de large en bordure de la D35 au Nord et de la N118 à l'Est. Au Sud, en limite avec les champs cultivés de Saint-jean-de-Beauregard, une bande végétalisée avec haie de 5 m de large est prévue. Le projet se veut protecteur de ce site en partie naturel (bien que dégradé) via la nécessité d'adapter le PLU pour réaliser les installations. L'OAP de l'Orme à Moineaux prévoit entre la zone d'activités et l'A10 un espace végétalisé d'environ 50 m de large et, en bordure des espaces cultivés de Villejust, une bande végétalisée avec haie de 5 m de large. Les haies positionnées en bordure de la limite communale constitueront le front urbain régional identifié par le SDRIF. Au Nord, une zone N est créée afin de protéger le milieu potentiellement humide associé au bassin de rétention d'eau. Ces aménagements paysagers permettront de limiter l'impact du développement urbain (prévu au détriment d'espaces naturels plus ou moins dégradés) sur le cadre de vie des habitants, via une meilleure intégration paysagère.

### Indicateurs de suivi proposés

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Surface et intégrité des EBC
- Surface et intégrité des plantations à conserver, à conforter ou à réaliser.

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU et des aménagements sur la qualité des espaces verts de la commune.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations.

## 2.5. Air et climat

### ***Incidences prévisibles***

L'attractivité du territoire en affichant une volonté de développement économique et l'absence de renouvellement de l'habitat énergivore peut accroître les émissions de carbone, de gaz à effet de serre et de particules, par une augmentation des flux de circulation et de fortes consommations liées au chauffage.

Par ailleurs, les deux OAP prévoient des aménagements végétaux, qui pourraient, en fonction des espèces plantées, favoriser les allergies.

### ***Mesures correctives***

En complément du renforcement de l'attractivité économique, le PADD affiche en Axe 1 les objectifs de:

- apaiser les flux de circulation,
- faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun.

Les liaisons douces seront ainsi développées de même que les transports en commun, avec deux projets de TCSP (bus) reliant le centre commercial Ulis 2 à l'autoroute A10 à l'Est et à la gare de Bures-sur-Yvette à l'Ouest. Ces mesures de développement des offres de transports alternatives à la voiture individuelle sont favorables à une amélioration de la qualité de l'air, via la réduction de l'usage de la voiture. La limitation des embouteillages permet de réduire la pollution atmosphérique générée à leur niveau. Cela permettrait donc de compenser globalement l'augmentation de circulation routière générée par le

développement des activités et la croissance démographique prévue (bien que celle-ci reste modérée).

La préservation des arbres de la ville (zones N, EBC, alignements d'arbres, plantations à conserver, conforter ou restaurer) permet de limiter les effets du réchauffement climatique et de la pollution atmosphérique (stockage du carbone et filtration des particules polluantes).

Pour les aménagements végétaux, l'ARS préconise d'éviter de planter des essences susceptibles de déclencher ou d'amplifier des allergies respiratoires (bouleaux, charmes, aulnes, noisetiers, cyprès, frênes, oliviers, platanes, chênes, troènes et genévriers).

Ces diverses mesures permettent de limiter l'impact du projet sur la qualité de l'air.

#### **Indicateurs de suivi proposés**

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Linéaire de liaisons douces existantes et créées
- Réalisation des projets de TCSP
- Utilisation des transports en commun (nombre de voyageurs) et  
(En 2013 : 31 % des habitants utilisent la voiture individuelle pour leur trajet  
domicile-travail, 10,1 % la marche à pied – Source : INSEE)

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU sur la qualité de l'air aux Ulis, via l'utilisation de moyens de transport alternatifs à la voiture individuelle.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service urbanisme de la commune, STIF, INSEE.

## 2.6. Circulation et transport

#### ***Incidences prévisibles***

Le PADD affiche en Axe 1 le renforcement de l'attractivité économique du territoire via le développement de la zone d'activité de Courtaboeuf, ce qui sous-entend un accroissement des besoins en déplacement par la voiture individuelle et le transport en commun, un accroissement des besoins en transports routiers et un risque de surcharge sur le réseau routier et sur les aires de stationnement.

Notons que le parc d'activités de Courtaboeuf est très bien desservi par bus, alors que les zones résidentielles sont au contraire assez mal desservies, ce qui induit un usage plus

important de la voiture par les Ulissiens pour leurs trajets domicile-travail en particulier (le lieu de travail se trouvant la plupart du temps en dehors de la ville).

Le projet prévoit également le développement du centre commercial Ulis 2, empiétant sur une partie du Parc urbain et consommant donc des espaces verts qui jouent un rôle important notamment pour la qualité de l'air.

Par ailleurs, le PLU en cours d'approbation de la commune voisine d'Orsay prévoit une augmentation de la population et des activités économiques, également susceptible de générer une augmentation du trafic routier, notamment sur les axes très empruntés reliant Les Ulis, ce qui aurait donc pour conséquence d'augmenter le trafic aux Ulis. La commune projette cependant de développer son réseau de liaisons douces, ce qui limiterait cet effet.

#### **Mesures correctives**

En complément du renforcement de l'attractivité économique, le PADD affiche en Axe 1 les objectifs de:

- apaiser les flux de circulation,
- faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun.

Ces mesures de développement des transports en commun et des mobilités douces visant à diminuer l'usage de la voiture individuelle au profit de solutions alternatives ont pour but de fluidifier la circulation routière.

Nous suggérons à la mairie de poursuivre le raisonnement.

Le Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces de l'Essonne identifie sur le territoire des Ulis deux itinéraires de liaisons douces à créer ou renforcer, reliant l'autoroute A10 au centre commercial Ulis 2 d'une part et à la gare d'Orsay-Ville d'autre part. Ces itinéraires sont connectés à un réseau de liaisons douces à développer.

De plus, l'OAP du Parc Sud prévoit une zone (Na) destinée au réaménagement du ring, secteur particulièrement embouteillé aux heures de pointe : de nouvelles bretelles seront créées, permettant l'accès au site de l'OAP. Cela pourrait permettre, à terme, une réduction des embouteillages à ce niveau.

La zone IIAU autorise également la construction d'infrastructures nécessaires à la réalisation d'un transport en commun en site propre (reliant l'autoroute au centre commercial Ulis 2), ce qui pourrait participer, si un tel projet est réalisé, à la réduction de l'usage de la voiture. Un autre projet de TCSP est également en cours de réflexion, reliant le centre commercial à la gare de Bures-sur-Yvette. On remarquera que ces deux projets de TCSP sont depuis

longtemps en cours de réflexion et n'ont pas encore été réalisés : on ne connaît pas leur échéance ni même s'ils seront réalisés. Hormis sur la zone IIAU où cela est prévu, le reste du PLU n'a donc pas à ce stade à être compatible avec ces projets. Cependant, il sera possible de développer le Parc Sud si le TCSP y est bien réalisé.

Concernant le projet de développement du centre commercial Ulys 2, bien que semblant créer une centralisation des commerces de la ville, il n'entre en fait pas en concurrence avec les commerces de proximité : ces deux types de zones commerciales proposent une offre complémentaire. De plus, beaucoup des déplacements des Ulysiens se font à pied, y compris pour se rendre au centre commercial : le projet ne devrait donc pas induire de déplacements supplémentaires en voiture, donc pas de pollution de l'air supplémentaire. Les autres espaces verts de la commune seront préservés, leur permettant de jouer leur rôle de puits de carbone et de filtres à pollution.

#### **Indicateurs de suivi proposés**

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Bilan de circulation locale (nombre moyen de véhicules/jour sur les axes principaux) à l'échéance des aménagements majeurs ("Parc Sud", "Orme à Moineaux") ;
- Suivi de la migration alternante (domicile/travail) et conséquences sur la circulation locale et l'utilisation des transports en commun ;
- Suivi accidentologique (fréquence, localisation, résorption des points noirs connus) ;
- Evolution de la desserte en transports en commun (linéaire, nombre de points d'arrêt, fréquence de passages...).

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU sur le fonctionnement du réseau routier des Ulys et des transports en commun.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service urbanisme de la commune, STIF, INSEE.

## 2.7. Déchets

#### **Incidences prévisibles**

La mise en place de mesures de collecte des déchets ne semble pas nécessiter de dispositions d'urbanisme particulières (pas d'emprise réservée, pas de prescriptions au Règlement de zonage).

Le développement de l'habitat et des activités par l'amélioration de l'attractivité économique annoncée au PADD va impliquer une production supplémentaire de déchets, donc des besoins supplémentaires de collecte. Le Rapport de présentation et l'Annexe sanitaire ne mentionnent pas de saturation du réseau de collecte et des filières de valorisation.

Le règlement des zones urbaines précise, à l'article 11, que « Pour toutes les constructions nouvelles, les locaux destinés aux ordures ménagères, aux encombrants ainsi qu'aux différents déchets liés à l'activité qui a lieu sur le terrain et dans les locaux, doivent être intégrés à la construction. Ils doivent être dimensionnés de façon à prendre en compte les besoins en volume du tri sélectif. »

#### **Mesures correctives**

Avec l'application des principes de collecte et de tri, et l'existence d'une déchèterie il n'y a pas lieu de mettre en place de mesures correctives particulières.

La diminution de production de déchets ménagers doit rester néanmoins un objectif pour la municipalité, qui peut être liée au type d'habitat (résidence principale ou secondaire, fluctuation saisonnière...), mais qui n'est pas lié directement au PLU.

Dans la mesure de la réalisation des extensions de voiries accessibles aux véhicules de ramassage des déchets et de l'adaptation des passages, le projet sera compatible avec le mode de gestion des déchets mis en place sur la commune des Ulis.

#### **Indicateurs de suivi proposés**

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi de l'évolution de la production communale de déchets ;  
(En 2014 : production annuelle de déchets :  
Ordures ménagères : 5 768 tonnes = 231 kg/habitant  
Emballages (recyclables) : 521 tonnes = 21 kg/habitant  
Verre (recyclable) : 315 tonnes = 13 kg/habitant  
Végétaux : 162 tonnes = 7 kg/habitant  
Encombrants : 500 tonnes = 20 kg/habitant  
Source : SIOM)
- Suivi des volumes de déchets recyclés ;
- Enquête de satisfaction auprès des utilisateurs de la déchèterie (horaires, informations, sensibilisation) ;
- Bilan de l'évolution de la pratique du compostage ;
- Suivi des décharges sauvages et de leur résorption.

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts du PLU sur la production et la valorisation des déchets sur la commune.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service urbanisme de la commune, SIOM.

## 2.8. Nuisances et risques

### 2.8.1. Nuisances et risques pour la santé

#### **Incidences prévisibles**

Le PADD affiche en Axe 1 le renforcement de l'attractivité économique du territoire, ce qui sous-entend de nouvelles vocations pouvant apporter des nuisances de type bruit, vibrations, odeurs, pollution lumineuse (industrie, activités, voirie).

De plus, un projet de logement existe au niveau du terrain du Gard, au Sud du territoire communal entre la D35 au Sud et le centre commercial Ulis 2 à l'Ouest.

#### **Mesures correctives**

En complément du renforcement de l'attractivité économique, le PADD affiche en Axe 1 les objectifs de:

- apaiser les flux de circulation,
- faciliter les liaisons douces et le report modal vers les transports en commun.

Les modalités pratiques de détermination du niveau d'isolement acoustique des façades des nouveaux bâtiments à usage d'habitation selon leur exposition au bruit, définies dans l'arrêté du 6 octobre 1978, sont prises en compte dans le Règlement de zonage. Les articles 2 et 3 de cet arrêté précisent respectivement les modalités d'isolement acoustique pour les habitations soumises au bruit autour des aérodrômes et au bruit des transports terrestres.

Les voies classées pour les nuisances sonores sont affichées au Plan de zonage (Annexes).

Pour le "Parc Sud", une bande tampon est préservée en marge de la RD35 et la partie riveraine de la RN118 est maintenue en zone N. Au niveau du site de l'Orme à Moineaux, des bandes végétalisées sont prévues entre les zones d'activité à créer et l'A10, en partie identifiées comme plantations à conserver, à conforter ou à réaliser. Ces aménagements permettront de limiter l'impact sonore des voies de circulation sur les futurs aménagements.

Il n'existe pas de restriction à l'urbanisation dans la 4<sup>ème</sup> zone du PEB, qui est donnée à titre d'information dans l'objectif d'une meilleure prise en compte du bruit.

En ce qui concerne la zone UR, seule « L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, si elle permet d'en améliorer l'hygiène et l'habitabilité », est autorisée. La zone UA sur le terrain du Gard est délimitée pour ne pas comporter d'espaces impactés par

le bruit de l'autoroute, et la bande de non constructibilité de 100 m par rapport aux autoroutes (zone UR) est respectée.

Ces dispositions permettent de limiter l'impact du bruit sur les populations.

Concernant la rénovation des bâtiments existants en logements, s'ils ont été construits avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, un repérage amiante doit être réalisé préalablement à la réalisation des travaux conformément aux articles R.1334-19 du Code de la santé publique ; si la présence d'amiante est avérée, il convient de contacter la Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi (DIRECCTE) d'Île-de-France afin de les modalités d'intervention.

Si les locaux existants ont été construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949, la probabilité pour qu'ils comportent des peintures au plomb est importante. La recherche de plomb dans les peintures anciennes (Constat de risque d'exposition au plomb) est alors conseillée. Si la présence de revêtements dégradés contenant du plomb est mise en évidence, le propriétaire est encouragé à informer les personnes fréquentant ou amenées à faire des travaux dans l'établissement et à procéder sans attendre aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité de la population.

#### **Indicateurs de suivi proposés**

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Contrôle des projets d'urbanisation et de renouvellement de l'habitat ;
- Suivi au cas par cas des aménagements.

Ces indicateurs permettront d'évaluer la conformité des constructions nouvelles par rapport aux différentes normes relatives notamment à l'isolation acoustique, les risques amiante et plomb.

Documents, outils et/ou personnes ressources : service urbanisme de la commune.

## **2.8.2. Risques naturels**

#### **Incidences prévisibles**

L'aménagement des deux OAP du Parc Sud et de l'Orme à Moineaux induira une imperméabilisation de sols actuellement naturels, ce qui engendrera une augmentation du coefficient de ruissellement à ce niveau, vers la vallée de la Salmouille ou de ses affluents.



Le paragraphe 2.2.2. présente les incidences prévisibles de l'augmentation du ruissellement.

Le PLU ne présente pas de projet présentant une vulnérabilité même à un niveau de sismicité faible.

Un risque de retrait-gonflement des argiles moyen existe sur l'ensemble du territoire communal, qui peut conduire à des désordres graves pour les constructions si leur système de fondation ne prend pas suffisamment en compte ce risque. Les caractéristiques géologiques ne devraient cependant pas empêcher l'implantation de futures constructions.

#### **Mesures correctives**

Le paragraphe 2.2.2. présente les mesures correctives liées au ruissellement (ouvrages de stockage et infiltration à la parcelle notamment, permettant de limiter l'augmentation du risque).

Face à l'aléa retrait-gonflement des argiles, il est recommandé de procéder à une reconnaissance du sol (analyse de la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes dans le proche sous-sol) afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction.

#### **Indicateurs de suivi proposés**

Pour cette thématique les indicateurs proposés pour le suivi de la mise en œuvre du PLU sont :

- Suivi des projets d'aménagement et de leurs incidences sur les sols
- Contrôle des travaux de terrassements et vérification de la prise en compte des enjeux locaux
- Bilan des travaux de terrassement dans les secteurs à enjeu
- Bilan quinquennal de l'efficacité des actions réalisées (vérification des traces d'érosion, de coulées de boue et phénomènes d'inondation) :
- Suivi au cas par cas des aménagements des eaux pluviales,
- Bilan de la coordination de la gestion des ouvrages hydrauliques, comme affiché au SAGE de l'Yvette (action IN.6).

Ces indicateurs permettront d'évaluer les impacts des projets d'aménagement sur les risques de ruissellement et de retrait-gonflement des argiles. Le cas échéant, il conviendra de renforcer les prescriptions sur les secteurs exposés aux risques.

Documents, outils et/ou personnes ressources : services environnement et urbanisme de la commune, associations, BRGM.

### 2.8.3. Risques technologiques

#### **Incidences prévisibles**

Le PADD et le zonage n'entrevoient pas de nouvelle vocation intégrant un risque technologique.

Les servitudes liées aux ICPE et aux canalisations de GRTGaz seront respectées dans le cadre des projets d'aménagement, n'entraînant ainsi pas d'augmentation des risques technologiques. Le développement des activités entraînera cependant un accroissement du trafic routier de marchandises.

#### **Mesures correctives**

Il n'y a pas lieu de suggérer de mesure corrective autre que le respect des servitudes ICPE et GRTGaz.

## 2.9. Consommation d'espace

Cinq secteurs non bâtis pourront accueillir des constructions du fait de l'application du PLU après révision :

- Le site de "l'Orme à Moineaux" décomposé en deux entités
- Le terrain du "Gard", ex caravaning
- Le site du "Parc Urbain"
- Le "Parc Sud"

Ce sont ces sites qui peuvent constituer une consommation d'espaces.

#### **Partie Est de l'Orme à Moineaux**

Le site de "l'Orme à Moineaux" est bordé par l'A10 au nord, une zone d'activités au nord-est, des espaces artificialisés à l'ouest et des espaces agricoles au sud.

Cette consommation d'espace permettra le développement économique de la commune avec l'extension de la zone d'activité situé au nord du secteur.

La superficie de la zone AUIa localisé sur le site de "l'Orme à Moineaux" est de **17,5 ha** avant la présente révision. Elle sera réduite à **15,3 ha**. En effet un bassin de rétention récemment construit, localisé au nord-est de la zone est classé en zone N. Ce projet

s'inscrit dans la continuité de développement territorial, avec le développement économique de zone d'activité de "Courtabœuf".



Terrain objet de l'étude : 15,3 ha

La consommation d'espaces au sens du SDRIF est répartie comme suit :

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

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

#### **Partie Ouest de l'Orme à Moineaux**

L'implantation des constructions est précisément identifiée. Ainsi, les constructions donneront un caractère plus urbain au site. Une grande partie reste toutefois végétalisée, et protégée par un repérage en plantations à conserver, conforter ou réaliser, ce qui permet de conserver le caractère majoritairement non bâti de la zone. La superficie cumulée des espaces pouvant accueillir de nouvelles constructions est de **2,5 ha (zone UNb).**



□ Terrain objet de l'étude, 2,5 ha.

Cette surface est réduite à **0,9 ha** si l'on en exclut les plantations protégées (où aucun projet de construction ne sera réalisé) et les terrains du cimetière sur lesquels prendra place un secteur à vocation d'équipements. Ces 0,9 ha constituent la seule consommation d'espace au sens du SDRIF (consommation de bois ou forêts).

#### **Entrée de ville Sud**

Le projet communal vise la promotion de renouvellement urbain et la densification des constructions le long des voies de déplacements.

L'entrée de ville Sud est aujourd'hui occupée par un espace vert en friche et par l'ancienne plateforme du parc à caravanes, avec ses réseaux d'assainissement.

Comme dit précédemment, ce site a fait l'objet de précédentes occupations :

- en partie Ouest et pour la majeure partie du terrain : accueil des installations d'habitations temporaires de chantier lors de la construction des immeubles de la ville des Ulis ;
- en partie Est : emplacement des anciennes citernes de stockage de fioul de l'usine de chauffage urbain avant sa transformation en usine de cogénération fonctionnant au gaz et le déplacement de sa clôture. Ces citernes ont depuis été retirées du site.
- Des talus et autres ouvrages issus de ces activités subsistent sur le terrain ainsi qu'un ancien transformateur EDF (aujourd'hui inactif et ne comprenant plus de pyralène).

Ce site largement artificialisé est considéré comme urbanisé.

Sur ce site, le PLU a fait l'objet d'une révision simplifiée en 2012. La ville a décidé de permettre la création de logements nécessaires pour permettre une croissance démographique modérée. Cette orientation, même si elle n'induit pas de consommation d'espace pourra avoir un impact sur la forme urbaine. En particulier elle permet de

construire des logements en entrée de ville Sud sur un site non bâti à ce jour, permettant ainsi un renouvellement urbain.

Cette évolution du parc de logements sera positive pour le territoire. De plus, la requalification du site permettra d'améliorer la qualité paysagère et urbaine de l'entrée de ville, en passant d'une friche inaccessible à un projet moderne et ouvert sur son environnement, ayant fait l'objet d'une intégration paysagère et de l'aménagement de liaisons douces traversantes. Le soin particulier apporté aux gabarits des bâtiments favorisera aussi la création d'un nouveau morceau de ville. Les orientations d'aménagement du PLU avant révision devraient être maintenu dans le PLU.

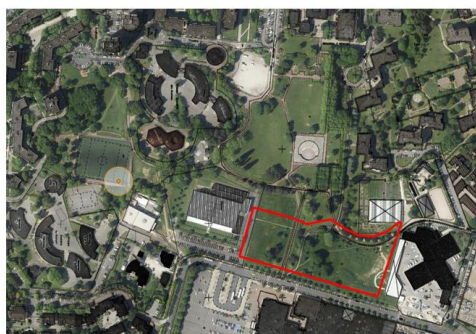


La superficie du secteur faisant l'objet d'un renouvellement urbain sur ce secteur identifié est de **2 ha**. Ceci n'induit pas de consommation d'espace. De plus, les règles applicables sur cet espace resteront globalement les mêmes.

#### ***Extension du centre commercial***

Un secteur potentiellement constructible a été identifié au Nord du centre commercial ULIS2, à proximité du Parc Urbain.

Ce secteur est inclus dans la zone du Parc Urbain actuel situé près du centre-ville. Cet espace vert est entouré de bâtiments et est situé dans un site fortement urbanisé. Cet espace vert est intégré au fonctionnement urbain, c'est un square. Ainsi la construction sur le secteur que nous avons identifié, n'induit pas de consommation d'espace puisque le secteur est considéré comme déjà urbanisé.



  Terrain objet de l'étude : 1,4 ha

Le potentiel de constructibilité de **1,4 ha** disponible sur ce site permettra une extension du centre commercial les ULIS2.

#### **Parc Sud**

Le parc sud a une superficie de 31 ha. Son ouverture à l'urbanisation sur des terrains naturels constitue une consommation d'espace de **25,3 ha** :

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

Ces espaces naturels englobent également des espaces déjà urbanisés (installations sportives et terrains vacants), qui ne sont donc pas comptés dans le calcul de la consommation.

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

Toutefois, par rapport à la surface inscrite au PLU avant révision, ce sont 4,3 ha de moins. Cette superficie permettra de compenser le changement d'affectation des jardins.



Terrain objet de l'étude : 31 ha

### **Mesures correctives**

Le nouveau document prévoit d'accompagner la croissance démographique en privilégiant une densification maîtrisée. Les mesures mises en œuvre pour cela sont :

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



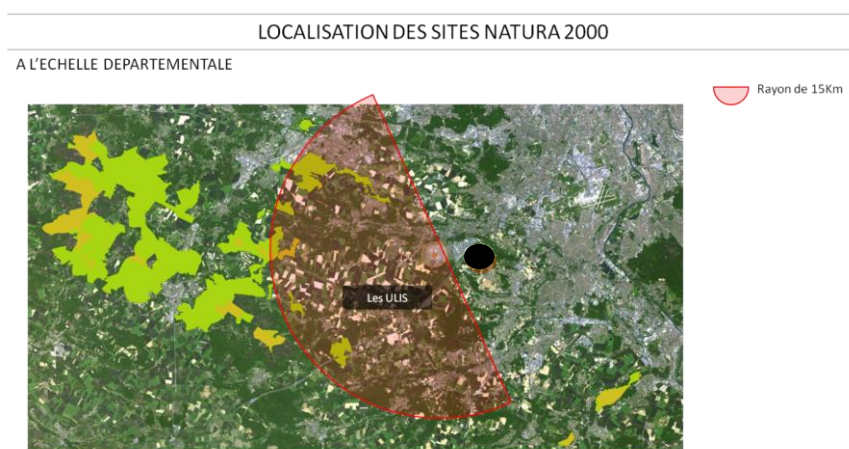
# H.III. Evaluation d'incidences sur les sites Natura 2000

La commune est proche:

- D'une Zone de Protection Spéciale (Directive dite Oiseaux) : la ZPS « Massif de Rambouillet et zones humides proches », à environ 7 km à l'Est.
- D'une Zone de Protection Spéciale (Directive dite Habitats) : le secteur des Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines, à environ 12.5 Km à l'Est.

La présente étude doit évaluer l'incidence du projet par rapport à l'espace qui a motivé la création du site Natura 2000.

## 3.1. Localisation des sites Natura 2000







### 3.2. Incidences du Plan Local d'Urbanisme sur les sites Natura 2000

Risque de destruction ou de dégradation directe ou indirecte des habitats :

Le territoire communal ne se situant pas sur les ZPS FR1112011 et la ZSC FR1100803, les habitats d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site ne sont pas impactés.

La distance séparant les ZSC de l'emprise du projet, l'absence de lien physique reliant le projet et les ZSC, accentuée par la rupture infrastructurelle constituée par le passage de voies routières, permettent de conclure qu'aucune dégradation directe ou indirecte des habitats d'intérêt communautaire ayant permis de justifier la désignation de la ZSC ne sont à prévoir.

Risque de destruction des habitats d'espèces :

#### *Lucanus Cervus*

Cette espèce de coléoptère présente dans le secteur de la ZSC et sur la commune niche dans les cavités des vieux arbres et des troncs morts, en forêt comme dans le bocage. La gestion forestière, en éliminant les vieux arbres et le bois mort, élimine à la fois son habitat et sa nourriture. Le lucane cerf-volant, comme la plupart des coléoptères mangeant du bois, est en forte régression dans les forêts d'Europe. L'espèce est présente sur le territoire des ULIS. L'urbanisation du Parc Sud conduira à la destruction de boisements. Toutefois les boisements les plus significatifs sont protégés (Parc Nord, Parc urbains, sud du Parc sud).

### *Grand Murin*

Cette espèce de chauve-souris insectivore, rare dans la région mais présente dans le secteur de la ZSC, utilise comme terrain de chasse des zones de forêt caducifoliée présentant un sous-bois peu important ainsi que des milieux de végétation herbacée rase.

Les gîtes d'hibernation sont la plupart du temps des cavités souterraines et les gîtes d'estivage correspondent en général à des combles, des greniers, ou parfois des grottes.

Les projets situés sur le secteur de l'Orme à Moineaux et le Parc Sud sont susceptibles de porter atteinte aux boisements. Ce milieu qui peut servir pour la chasse des chauves-souris et de niche pour les coléoptères sera détruit. Toutefois on notera que ces terrains sont à proximité immédiate de l'autoroute, d'une ZAE existante et inclus dans un périmètre concerné par un plan d'exposition au bruit. Les boisements existants en dehors des secteurs de projet (Entrée Sud, Orme à Moineaux, Parc Sud) seront préservés.

Le projet prévoit la préservation des espaces boisés présents sur la commune qui pourraient accueillir les espèces des ZPS :

L'Axe 3 du fixe pour orientation de :

Préserver les grands parcs, espaces boisés et les espaces naturels de partage au titre de leur valeur paysagère et écologique (parc Nord, parc Urbain, cœur d'îlot vert ...), tout en permettant leur aménagement pour des activités de loisirs, de découverte du patrimoine écologique, de circulation dédiée aux modes doux.

- Identifier et préserver des alignements d'arbres remarquables sous réserve de leur bon état phyto-sanitaire et encourager les plantations d'alignement lors des travaux de réaménagement de voirie ou de création de nouvelles voies, de zones de stationnement, sur l'ensemble du territoire communal.
- Préserver les liens visuels avec les structures paysagères des espaces naturels proches comme le parc Nord et les espaces naturels ouverts et boisés situés au Sud du territoire Ulissien.

Promouvoir la préservation et le développement des arbres hautes tiges dans les différents quartiers, tant sur les espaces publics que sur les parcelles privées et les jardins familiaux.

#### Mesures du PLU pour la préservation des espaces :

Les espaces naturels existant sur la commune sont assez bien protégés: les sites classés en zone N, interdisent les constructions de toutes natures, à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières qui sont notamment : les constructions et installations légères liées aux activités sportives, culturelles, de récréation et d'information du public, les constructions et installations légères liées aux exploitations forestières, les ouvrages et installations techniques nécessaires aux concessionnaires de réseaux, les installations et infrastructures liées à l'implantation d'un transport en commun en site propre, les possibilités de construction sont donc très limitées ce qui permet de protéger le caractère naturel des zones. Le site classé en zone 2AU limite aussi considérablement les constructions qu'il sera possible d'y construire. Au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la zone seront rédigés et devront tenir compte des caractéristiques écologiques du site.

De plus, le PLU imposera la préservation ou le remplacement des arbres en cas de construction.

#### Risque de dérangement des espèces :

Le territoire communal se trouvant à plusieurs kilomètres des zones Natura 2000, aucun dérangement des espèces n'est attendu, de plus aucun travaux ne se déroulant de nuit, les nuisances pour les espèces nocturnes seront nulles.

***Ainsi, la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de la commune des ULIS n'induit aucune incidence notable sur les sites Natura 2000 du Massif de Rambouillet et zones humides proches, ou des Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yvelines.***

#### ***Le projet de PLU s'inscrit dans la préservation des milieux naturels :***

***L'ensemble des espaces boisés (hors site de projets mentionnés ci-avant) est préservé de toute construction grâce à un zonage N ou à une obligation de préservation /remplacement qui sera inscrite au règlement.***

***Les ZNIEFF et zones humides situées à proximité de la commune ne seront pas impactées (ZNIEFF de Type 1 « Les Grands Prés », à 1,3 km à l'ouest ; ZNIEFF de Type 1 « Zones inondables à Gif-Bures », à 900 m au nord-ouest).***

*- Le projet prévoit seulement cinq zones d'urbanisation nouvelle dont les sites présentent une valeur écologique réduite car cultivés, en état de friche ou très fréquentés par le public.*

## III.IV. Justification au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et des solutions alternatives

Le PLU s'inscrit dans les objectifs de protection de l'environnement par les orientations inscrites au PADD :

- Préservation des espaces naturels par la limitation de la consommation de l'espace,
- Protection des continuités écologiques,
- Promotion des déplacements doux et des transports en commun.

## IV.V. Raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables

La Ville des Ulis étant déjà urbanisée de façon dense, l'accueil d'activités n'aurait pas pu être effectué uniquement par densification des espaces urbanisés.

Il a donc été nécessaire d'ouvrir des sites à l'urbanisation. Le choix a été fait de préserver les sites fréquentés par le public : réduction modérée du Parc urbain, préservation du Parc Nord et obligation de recréer les jardins familiaux déplacés dans le cadre de l'urbanisation du parc Sud.

Le scénario retenu pour les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation est le plus protecteur pour l'environnement.

Le choix de la ville de développer les activités économique sur ses dernières grandes réserves foncières se justifie par le fait que les Ulissiens ont des difficultés d'accès à l'emploi (en partie liées au manque de transports en commun). Il a donc été choisi de fixer un objectif démographique modéré et de créer des emplois pour la population présente plutôt que de permettre une augmentation démographique importante dans une ville où la densité de population est déjà très forte. Il ne semble en effet pas opportun d'accueillir davantage d'habitants sur un territoire isolé.

Le développement des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle (voies de circulations douces et transports en commun) permettra un meilleur accès des Ulissiens aux zones d'emploi en place et à créer sur la commune. Cela permettra de réduire l'usage de la voiture.

Les deux zones faisant l'objet d'OAP sont identifiées par le SDRIF comme secteurs d'urbanisation préférentielle. Leur ouverture à l'urbanisation se justifie ainsi par la forte densité de la ville, qui implique une nécessité de consommation d'espace.

#### Pour le Parc Sud :

Il a été décidé de créer des orientations d'aménagement et de programmation imposant la prise en compte des enjeux environnementaux :

- La dépression humide à préserver ou à compenser par un système hydraulique équivalent,
- Les espaces végétalisés à créer sur une largeur de 30 m, pouvant être interrompu par des voies de desserte,
- Un espace végétalisé de 5 m de largeur minimale avec une haie (constituant le front urbain identifié par le SDRIF) pour prolonger les continuités écologiques en périphérie de la zone.

Les espaces sur lesquels prend place ce projet sont des espaces naturels au sens du MOS : il s'agit d'espaces ouverts à végétation arbustive ou herbacée et d'une petite partie de bois ou forêt. Ces espaces accueillent aujourd'hui des équipements sportifs ainsi qu'un terrain vacant. Les activités humaines ont déjà dégradé la végétation de ce secteur, limitant son intérêt écologique. Les études menées sur ce site ont cependant montré qu'il accueille une biodiversité intéressante : il est donc prévu de préserver les secteurs présentant les plus forts enjeux. Le boisement sera également préservé par un classement en EBC étendu par rapport à l'actuel PLU.

Afin d'assurer l'élaboration d'un projet bien adapté au besoin de la Ville et de permettre l'adaptation antérieure des équipements, la zone est classée en zone d'urbanisation future « stricte ». Une adaptation du PLU sera donc nécessaire pour l'ouverture effective à l'urbanisation.

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

Notons qu'un projet d'écoquartier de 2000 habitants existait en remplacement du centre commercial Ulis 2, ce dernier devant être déplacé au niveau du Parc Sud. Ce projet n'a pas été retenu en raison de l'isolement du site du Parc Sud : ce site est en effet séparé du reste de la ville (partie Ouest) par une route départementale à grande circulation (D35). Les Ulissiens ne pourraient alors plus se rendre au centre commercial à pied, les obligeant à utiliser leur voiture (rappelons ici que le projet de TCSP devant desservir le centre-ville,

l'écoquartier et le centre commercial est toujours en cours de réflexion). De plus, le déplacement du centre commercial représenterait une forte consommation d'espace sur le Parc Sud. On remarquera toutefois que la zone IIAU, orientée vers une zone d'activités, ne ferme pas la porte à un tel projet, si le TCSP était réalisé ou si la D35 était aménagée en boulevard urbain par exemple.

Pour l'Orme à Moineaux :

Il a été décidé de créer des orientations d'aménagement et de programmation imposant la prise en compte des enjeux environnementaux :

- Les espaces végétalisés à maintenir sur une largeur d'environ 50 m, pouvant être interrompu par des voies de desserte,
- Espace végétalisé de 5 mètre de large minimum avec une haie (constituant le front urbain identifié par le SDRIF) en périphérie de la zone.

Le choix de développer des activités sur une zone aujourd'hui agricole est justifié par la destination de cette zone : il s'agit en fait d'une réserve foncière destinée, au départ, à l'agrandissement du cimetière.

Le reste de la zone est constitué par une friche et un boisement, dont une partie sera préservée. Contrairement au PLU actuel, le bassin de rétention au Nord-ouest de l'OAP est préservé afin de permettre une bonne gestion des eaux pluviales et notamment de l'augmentation de ruissellement engendrée par l'imperméabilisation des sols liée aux aménagements à réaliser.