

A. LES ATOUTS ET LES CONTRAINTES – SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Gestion de l'espace : la réglementation du POS de 1999 empêche la mise en valeur du secteur

Bilan du secteur « Vallée »

Déplacements et polarités : un centre ville attractif

Le secteur Vallée apparaît comme l'espace de centralité privilégié grâce notamment à son accessibilité due aux transports en commun (RER B).

A l'échelle communale, l'attractivité est réduite par la faiblesse du réseau de transport en commun local, assurant le rabattement sur les gares du RER. De plus le relief et les infrastructures séparent la Vallée des deux autres secteurs : Plateau et Confluence.

Espaces publics et identité urbaine : forte identité à mettre en valeur

Ce secteur présente une très forte identité liée à son histoire et sa géographie qui ont formé un ensemble bâti cohérent tout le long de la rue de Paris, renforcé par sa fonctionnalité commerciale.

Cependant cette identité présente sur la rue de Paris reste confidentielle et ne se projette pas sur l'axe principal communal et intercommunal que constituent les avenues Charles de Gaulle - 8 Mai 1945 - Général Leclerc. Le maintien du commerce et le rayonnement du centre ville sur cet axe pourraient être des vrais atouts.

Hormis dans les rues du centre ancien, l'emprise moyenne bâtie (coefficient d'emprise au sol. CES (Cf Lexique)) est globalement faible y compris dans le quartier Péricentre.

Dans le centre ancien, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) réel est bas pour un centre ville. Dans d'autres quartiers la réglementation est restrictive ce qui rend l'évolution du secteur difficile et ne laisse pas de marges de constructibilité.

Sur l'avenue du 8 mai 1945, les difficultés d'évolution sont accentuées par un classement différent des rives opposées de la voie, la zone UB coté ouest et la zone UE coté est. Le Coefficient d'Occupation des Sols (COS. Cf Lexique) du POS de 1999 est très contraignant pour un centre ville élargi et le CES faible.

Bilan du secteur « Confluence »

Déplacements et polarités : axe majeur de déplacements locaux

La densité du maillage routier de ce secteur, la fragmentation du tissu urbain et les nombreux "délaissés" ont favorisé l'émergence d'une urbanisation hétérogène où la notion de centralité n'est

pas présente malgré l'existence des équipements publics et de services.

Le réseau routier confère au secteur une position stratégique dans les déplacements. Les avenues de Stalingrad et des Alliés constituent une voie de transit à vocation de voie urbaine majeure aux différentes échelles territoriales.

Les avenues forment une voie de distribution principale pour le secteur Confluence et ses différents quartiers. A l'échelle communale, cette voie constitue la principale liaison entre les trois secteurs de Palaiseau. A l'échelle intercommunale, elle correspond aux principales entrées de ville.

Concernant les transports en communs existants, ils nécessitent plus de lisibilité pour une meilleure compréhension du réseau et donc un meilleur usage. Bien que le secteur Confluence soit convenablement desservi, à l'exception du quartier de Gallieni, sa fréquentation reste très faible.

Espaces publics et identité urbaine : l'image d'un axe de transit

Le secteur présente un déficit d'espace public et plus globalement d'image urbaine, notamment le long des avenues de Stalingrad et des Alliés. Aucun espace public définissable n'est constitué alors que cette voie représente le lien unique entre les trois secteurs et les différents quartiers de Confluence.

Cette absence de cohérence est amplifiée par l'hétérogénéité du bâti le long des deux avenues (habitat individuel et collectif, bâtiments industriels, bâti à l'alignement (Cf. lexique) ou en retrait...). Le potentiel nouveau doit être trouvé dans la présence de la zone d'activités des Glaises, dans des équipements publics existants et des terrains appartenant à la puissance publique.

Gestion de l'espace : un COS (POS de 1999) restrictif, mais potentiel foncier

Comme pour les autres secteurs de la ville, la surface libre domine largement avec une emprise bâtie très faible et une surface de voirie importante.

Le COS actuel ne favorise pas une requalification sur les avenues et empêche les évolutions sur ce secteur.

Socio-démographie et logements : une faible production des logements pour un quartier jeune

Le secteur Confluence se distingue par une population relativement jeune (1,67) et un peu plus précarisée que dans le reste de la ville avec le taux de chômage le plus élevé de Palaiseau (9,4 %). La production de logements y est très faible et les mutations foncières peu nombreuses.

Bilan du secteur « Plateau »

Polarités et Centralités : excellentes connexions au niveau régional

Le secteur Ouest Polytechnique dont le développement est en cours bénéficie d'une connexion privilégiée aux grandes infrastructures régionales. Toutefois, le secteur Plateau dans son ensemble reste faiblement relié aux quartiers de la ville.

L'organisation des transports en commun doit être renforcée plus particulièrement en direction des quartiers périphériques du territoire. La construction d'ici à 2007 du SPTC sera un atout important à saisir.

Espaces publics et identités urbaines : l'échelle du secteur n'est pas perceptible

Ce secteur compte peu d'espaces publics identifiés, sauf autour des centralités des équipements publics, tels que le Lycée Camille Claudel ou la Forêt Domaniale.

La taille et la structure du secteur sont difficilement perceptibles. La présence d'un réseau de circulation douce améliorerait la perception et la lisibilité du secteur.

Gestion de l'espace : le POS de 1999 interdit la construction d'immeubles

L'étude des densités réelles a montré que les emprises bâties sont réduites et toujours inférieures à 20 %. Les COS particulièrement faible ne permet pas une utilisation efficace et favorise l'étalement urbain.

La majeure partie des espaces libres, formant un potentiel d'urbanisation, appartient à la puissance publique. La production de logements est faible.

Synthèse des bilans à l'échelle communale

Une accessibilité régionale excellente

Palaiseau bénéficie d'une excellente desserte aussi bien en transports en commun que par voie routière. La commune est ainsi desservie par la ligne RER B à partir de 3 gares. Elle bénéficie de la proximité du pôle intermodal de Massy (TGV) et se trouve au cœur du réseau autoroutier et routier régional et national (A10, RN118 et RN444). La réalisation d'une nouvelle ligne de transport en commun en site propre est en cours entre Massy et le Plateau de Saclay avec plusieurs arrêts sur la commune de Palaiseau.

Cette situation peut accentuer les effets centrifuges des infrastructures de transport intercommunales et régionales au détriment des pratiques locales et communales.

La proximité des grandes infrastructures routières pose par ailleurs des problèmes de circulation de transit sur les grands

axes de la commune qui leur sont connectés (avenue de Stalingrad et des Alliés) et de nuisances pour les riverains : bruit et pollution.

La circulation à Palaiseau ne pose pas de problème majeur, à l'exception de deux points noirs bien identifiés, liés au trafic de transit (secteur de la SFIM/SAGEM et rond point Gutenberg), et qui doivent faire l'objet d'aménagements appropriés. Des comptages horaires récents (intégrés en annexe), aux heures de pointe du matin et du soir, montrent la fluidité de ces axes. Ainsi par exemple, la rue Maurice Berteaux compte 365 véhicules par heure au maximum le soir et en semaine vers l'avenue des Alliés. La rue Denfert Rochereau compte 286 véhicules par heure au maximum le matin et en semaine vers le plateau. Il est généralement considéré qu'un début de saturation arrive avec 800 véhicules par heure dans un sens.

Des spécificités affirmées des quartiers

L'histoire urbaine de Palaiseau a produit des quartiers de morphologies fortement différenciées : centre ancien en forme de village rue regroupant la plus grande partie du patrimoine historique construit de la commune (à l'exception des grandes fermes du Plateau) ; lotissements (Cf lexique) de maisons individuelles fin XIX^{ième} siècle - début XX^{ième} siècle organisées suivant une composition rayonnante, résidences modernes d'habitat collectif, et enfin grands équipements d'enseignement ou sites d'activités isolés.

Le territoire palaisien est marqué par les grandes infrastructures de transport : voies ferrées du XIX^{ième} siècle, puis routières du siècle passé, dont les tracés ont tiré partie des opportunités topographiques : vallée et thalweg. Ces infrastructures ont ainsi accentué les coupures entre certains quartiers, en particulier au nord et à l'est de la Commune.

Un cadre de vie alliant qualité et diversité

Les différents points de vue, adoptés lors de la phase Diagnostic du PLU, confortent l'image de la ville dont le cadre de vie présente de grandes qualités.

Le paysage végétal varié accentue la diversité géographique du site sur lequel la ville s'est développée. La Vallée, la Côteau de l'Yvette et le Plateau possèdent des atouts spécifiques : proximité de l'eau et présence de la couronne arborée du coteau pour la Vallée ; horizon ouvert et masses boisées importantes sur le Plateau...

Le paysage urbain est caractérisé par une identité palaisienne cohérente qui tient à la relation étroite associant développement urbain et paysage : bourg historique de fond de vallée, lotissements (Cf lexique) et résidences en flanc de coteau et secteurs contemporains sur le Plateau.

Une diversité sociale et démographique et un marché de l'immobilier tendu

Les statistiques décrivant la population Palaisienne présentent des chiffres moyens, caractéristiques pour la grande couronne parisienne.

Cependant trois indices paraissent contrastés :

- une stagnation de la population au plan quantitatif mais renouvellement et mouvements internes importants ; fort mouvement migratoire de 40% de la population sur 10 ans (départs et arrivées),
- un indice de jeunesse plutôt élevé mais un solde migratoire négatif ; des ménages avec jeunes enfants,
- des revenus moyens plutôt élevés mais des situations de précarité dues au chômage de longue durée qui n'ont pas évoluées de 1990 à 1999.

La répartition des différentes catégories socio-démographiques est relativement homogène, néanmoins on trouve une population plutôt âgée, aisée et propriétaire à l'Ouest; plutôt plus jeune et moins favorisée à l'Est et au Nord.

Une production de logement très faible par rapport aux moyennes départementales et nationales et la pression foncière qui s'exerce sur ce secteur, génèrent une tension grandissante sur le marché immobilier local.

Cette situation de tension est à la source de difficultés pour les jeunes couples primo-accédants, avec ou sans enfants, qui cherchent à se loger. Elle ne permet plus aux Palaisiens d'effectuer leur parcours résidentiel au sein de la Commune.

L'apport maîtrisé de constructions nouvelles, collectives et individuelles, pour tout public et tout revenu, est indispensable pour fixer une population qui souhaite rester à Palaiseau, et pour maintenir son équilibre démographique et social.

Des équipements publics et des services

La ville compte des nombreux équipements sportifs et scolaires, cependant le niveau d'offre des équipements varie d'un quartier à l'autre et est insuffisant dans les quartiers éloignés du centre ville, notamment dans le secteur du Plateau.

Une vocation intercommunale dans un cadre régional et européen

Palaiseau représente un élément essentiel du projet de développement du pôle scientifique et technologique du Plateau de Saclay. C'est à la fois un centre historique important au cœur du périmètre du Centre d'Envergure Européenne et un secteur de développement privilégié autour de l'Ecole Polytechnique.

B. PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION SOCIO-DÉMOGRAPHIQUE

De 1990 à 1999, 125 logements par an ont été produits dans le cadre du renouvellement urbain et l'évolution démographique a été très faible. En dix ans, dans la période inter censitaire, ont été construits plus de 1.200 logements. Le poids de la population a varié seulement de 28.389 à 28.956 habitants soit 567 personnes (RP 1999). De 1999 à 2001, la ville a perdu près de 100 habitants.

Depuis l'adoption du POS en 1999 et jusqu'au 2004 une nette baisse de la production des logements a été enregistrée. La production a atteint en moyenne 47 logements/an.

**Tableau : Statistiques de construction des logements ;
Source DRE**

année	Nombre de logements commencés				
	individuels	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
1999	3	0	0	0	3
2000	13	6	39	0	58
2001	30	24	97	0	151
2002	9	0	6	0	15
2003	13	0	17	0	30
2004	21	1	4	0	26

Compte tenu des objectifs démographiques retenus dans le PADD (**32 000** habitants à l'horizon **2021**), le projet communal prend en considération la construction de 166 logements par an pour répondre à l'ensemble des phénomènes qui déterminent le besoin global en logements et qui se déclinent ainsi :

- le renouvellement du parc (le remplacement des logements détruits, désaffectés), qu'on estime à 15 par an ;
- la variation du stock de logements vacants et de résidences secondaires. On a supposé que le taux de résidences secondaires et de logements vacants diminuerait légèrement et donc que leur stock diminuera moins vite que celui des résidences principales.
- le desserrement qui correspond à la diminution de la taille moyenne des ménages résulte d'un phénomène de décohabitation des jeunes, du vieillissement de la population, de la modification des structures familiales. L'hypothèse proposée indique que la taille moyenne des ménages baissera de façon moins importante que dans la période précédente (-0.50% par an contre -0.64% par an de 1990 à 1999) du fait d'une réponse plus adaptée aux besoins des ménages avec enfants ;
- le résiduel permet de répondre à la croissance démographique. De 1990 à 1999, Palaiseau accueillait de jeunes couples mais perdait des ménages avec enfants et des pré-retraités et retraités. Sur le plan démographique, la croissance serait légèrement plus importante de 1999 à 2015 que de 1990 à 1999 du fait d'un solde migratoire faible.

Il convient d'apporter une réponse aux besoins des catégories de ménages ayant tendance à quitter la commune en diversifiant la production :

- du point de vue statut d'occupation en augmentant la part des logements locatifs tant sociaux que privés ;
- du point de vue de la taille des logements en favorisant la production de grands logements de type T3/T4.

	1990-1999	2005-2021
Construction neuve	125	166
Renouvellement	16	15
Variation RS-LV	16	7
Desserrement	71	59
<i>Point mort</i>	<i>103</i>	<i>81</i>
Les logements - effet démographique	22	85

La construction neuve répond à plusieurs types de besoins.

- Le point mort :

Le renouvellement du parc : remplacement des logements détruits, désaffectés

La variation du stock de logements vacants et résidences secondaires

Le desserrement : la diminution de la taille des ménages (à population égale, le besoin en résidences principales sont accrus)

- L'effet démographique :

Il correspond à l'accroissement net de la population, permis par le résiduel du point mort.

C. LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les objectifs initiaux du projet urbain

A l'échelle du territoire communal, l'élaboration du diagnostic concerté a permis l'établissement des objectifs qui ont guidé le processus d'élaboration des propositions du projet de ville :

- garantir la ville harmonieuse pour tous,
- mettre en valeur et protéger l'environnement urbain et bâti,
- améliorer les conditions de déplacement et de stationnement et atténuer les coupures urbaines,
- assurer un développement équilibré et concerté sur le Plateau, finaliser les quartiers,
- contribuer avec la CAPS au développement du pôle scientifique sur le Plateau.

Le diagnostic technique a enrichi cette réflexion en mettant en lumière l'évolution socio-démographique, économique et urbaine de la ville entre 1990 et 1999. Il a mis en évidence les phénomènes suivants :

- très forte migration (40% de la population de la ville ont changé de lieu d'habitation),
- un déséquilibre des classes d'âge dû au départ des familles avec de jeunes enfants,
- la faiblesse de construction de logements neufs, l'offre insuffisante du parc de logements locatifs et de grande taille,
- la nécessité de compléter l'offre des équipements publics et notamment culturels et sportifs,
- un souhait de renforcer les liaisons entre les quartiers et les secteurs de la ville et de mieux gérer le trafic
- une volonté de participer au développement économique du pôle scientifique.

Ce constat a conduit la municipalité à envisager des mesures réglementaires adéquates, accompagnées d'une réflexion globale à l'échelle communale, qui s'inscrit pleinement dans le territoire de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS) et réponds aux objectifs du projet de territoire du Conseil Général de l'Essone.

Les objectifs reformulés à l'issu des pré études d'aménagement

Une étude a été conduite suite au diagnostic avec pour l'objectif un futur aménagement des zones 2NA du POS de 1999. A son issue, les zonages du quartier Ouest de l'Ecole Polytechnique (QOX) ont pu être déterminés. Elle a également fixé la destination des sols du secteur Est de l'Ecole Polytechnique (QEX).

Compte tenu des objectifs inscrits dans le PADD, notamment pour assurer l'équilibre entre le développement et le renouvellement urbain, la diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale ainsi que l'utilisation économe des espaces ont été définis comme principes d'aménagement.

Les objectifs population et logements

Les objectifs de développement de la ville inscrits dans le POS de 1999 fixaient l'augmentation de la population sur dix ans de 30 000 à 32 000 d'habitants¹. Le potentiel du renouvellement urbain sur la ville était estimé comme nul compte tenu des règles strictes imposées aux quartiers de l'habitat². Les possibilités d'extension existaient seulement sur l'avenue du 8 mai 1945.

¹ Rapport de présentation POS DE 1999, page 156

² Rapport de présentation POS DE 1999, page 185

Tout le développement devait se concentrer sur le Plateau, autour du Lycée, en zone 2NAa, soumise à la révision du POS de 1999.

Le développement urbain prévu dans le PADD reprend les ambitions manifestées par le POS ; il conduira à terme (2005-2021) à une augmentation de la population qui pourrait atteindre 32 000 habitants.

L'estimation des besoins en logements indique que pour atteindre les objectifs annoncés, il est nécessaire de garantir la production moyenne de 166 logements par an à l'horizon de 2021. Dans l'hypothèse du point mort estimé à 81 logements par an, ce sont les 85 logements qui répondent à l'objectif du PADD et qui ont de ce fait un effet démographique. Cette augmentation du nombre de logements permettra aux employés de se loger au plus près de leur lieu de travail. Cela répond à l'objectif d'équilibrer le développement de l'emploi et des besoins de logements. En effet, le taux d'emploi (nombre d'emplois par rapport au nombre d'actifs résidents, soit 0.77) s'il est comparable à celui du département de l'Essonne, est l'un des plus bas des communes du Centre d'Europe Européenne. Ce développement se fera d'une manière équilibrée dans la Vallée, sous forme de renouvellement urbain le long des axes, et d'une manière maîtrisée par la puissance publique sur le Plateau.

La réglementation urbaine et le dimensionnement des équipements publics sont établis sur cette base.

Mixité sociale

Un équilibre sera recherché pour assurer une mixité sociale dans l'ensemble des secteurs de la ville. Deux principes seront mis en œuvre lors des opérations d'aménagement. Un premier principe concerne l'application d'une règle de trois tiers en terme de typologie des logements : 30% de la production seront destinés au parc social, 30% aux logements intermédiaires et 30%

derniers aux logements en accession à la propriété. Les 10% restants permettront un équilibre nécessaire. Une seconde règle correspond à la forme urbaine des logements. Les futurs programmes produiront à la fois les maisons individuelles, les maisons de ville et les résidences d'habitat collectif.

L'objectif « équilibre emplois / logements »

L'augmentation du pôle d'emploi crée un besoin supplémentaire sur le marché du logement de la ville. Pour y répondre il est nécessaire de construire les logements en adéquation avec la demande. Ainsi la recherche de l'équilibre emplois/logements implique la construction de logements au-delà du point mort nécessaire au maintien de la population. Cet objectif permettra de limiter les déplacements domicile-travail. Il s'agit donc à la fois d'accueillir les Palaisiens et les nouveaux arrivants et d'offrir une capacité de logement temporaire nécessaire dans le cadre du développement d'un pôle de compétitivité. L'hébergement hôtelier et les résidences services doivent compléter l'offre de logement social, intermédiaire et en accession libre.

Le projet traduit la volonté de favoriser la mutation des entreprises grâce à la densification des locaux existants en permettant la transformation du cadre bâti. Le renouvellement des zones d'activités existantes repose d'une part sur l'amélioration du cadre bâti, c'est le cas de la zone d'activités des Glaises et sur le renouvellement urbain en ce qui concerne la zone d'activités Emile Baudot située en prolongement de la zone des Champs Ronds à Massy.

Pour la zone d'activités des Glaises les prévisions de SHON (Cf. lexique) estimée portent sur la densification horizontale des constructions existantes. La commune vise le maintien des emplois. Dans le cas de la zone Emile Baudot, la réglementation a été conçue de manière à rendre les terrains de la zone attractifs par rapport à l'offre de la zone des Champs Ronds.

L'objectif visé est l'augmentation des emplois et le renouvellement de la qualité de la zone en améliorant la qualité des espaces publics.

Dans le cadre d'aménagement du secteur Ouest de l'Ecole Polytechnique, le site permettra à terme d'accueillir des emplois et des étudiants afin de renforcer le pôle de recherche.

L'objectif « équipements »

Pour répondre aux besoins des habitants et des emplois de la commune il est nécessaire d'assurer la construction et l'aménagement des équipements publics et privés. La programmation portera sur des installations culturelles, sportives, équipements scolaires et espaces récréatives.

Les objectifs de valorisation des paysages

Le développement et la valorisation du patrimoine naturel est un objectif fort qui sera réalisé par l'intermédiaire des outils réglementaires et opérationnels : l'extension des zones naturelles, comme celle du Haut Pileu et celle des berges de l'Yvette, l'extension de la servitude des espaces boisés classés (EBC. Cf. Lexique) sur les parties boisées de la ville - plus particulièrement sur les coteaux boisés existants et sur les abords des infrastructures routières et autoroutières. De plus, il est créé des Espaces Verts à Valoriser (EVV. Cf. lexique). Ces espaces seront des lieux sur lesquels une intervention paysagère permettra de les rendre accessible au public en favorisant la promenade et les loisirs.

La gestion de l'hydraulique du plateau devrait permettre de mieux maîtriser les effets du ruissellement de l'eau pluviale et d'enrichir le paysage par des traitements alternatifs des excédants.

La protection des berges de la rivière et des rigoles permettra de mieux les intégrer dans le projet d'aménagement.

La valorisation et la protection du patrimoine bâti sont traduites, à la suite de l'étude appropriée, dans les prescriptions architecturales applicables aux bâtiments et aux ensembles bâtis caractéristiques à la commune, et notamment le long de la rue de Paris.

D. LES POTENTIALITES FONCIERES

L'analyse du potentiel foncier permet de confronter l'hypothèse de développement inscrite dans le PADD avec la réceptivité du parcellaire existant.

Le potentiel foncier des trois secteurs existants de la ville peut-être résumé en deux termes : le renouvellement urbain sur les avenues des Alliés – de Stalingrad - du 8 mai 1945 et les opérations d'aménagement des zones urbanisables sur les franges du Plateau en partie Est et Ouest de l'Ecole Polytechnique.

Dans cette évaluation ont été respectés des périmètres de protections des espaces et les servitudes qui grèvent le territoire, ainsi que les objectifs de la commune traduits dans le PADD.

Le renouvellement urbain sur les avenues

Le potentiel identifié existe le long des axes dits « des avenues ». Des études particulières doivent être engagées par la suite de l'adoption du PLU pour définir précisément l'évolution de la zone UB.

Opération	Superficie terrain
SFIM /SAGEM	13 400m ²
GARE DE PALAISEAU RATP	4 800m ²
GARE MILITAIRE	26 000m ²
SECTEUR AV. JEAN JAURES	2 900m ²

L'objectif municipal traduit dans le règlement est la progressivité de la production des logements avec un effort particulier apporté

à l'édification des équipements publics et l'aménagement des espaces publics.

Zones à urbaniser sur le Plateau

Un comparatif des surfaces de zonages entre le POS de 1999 et le PLU montre le principe d'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces.

POS 1999		PLU 2005	
NAUX	23,11 ha	1AUB	3,08 ha
NAUH	1,60 ha	1AUH	40,43 ha
2NA	73,79 ha	1AUX	47,03 ha
Total POS 1999	98,50 ha	Total PLU	90,54 ha

Ces potentialités foncières et de renouvellement urbain sont compatibles avec les évolutions socio-démographiques annoncées dans le PADD.

En application de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, les explications des choix retenus doivent être établis vis-à-vis des objectifs de l'article L.121-1 et des dispositions de l'article L.111-1-1.

Premier principe

Equilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, développement de l'espace rural, d'une part, et préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et protection des espaces naturels et paysagers, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

Deuxième principe

Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat urbain et rural en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.

Troisième principe

Utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages urbains, réduction des nuisances sonores, sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti et protection contre les risques naturels prévisibles, les risques technologiques, les pollutions et les nuisances de toute nature.