

Commune de Bures sur Yvette

Plan Local d'Urbanisme

2.b- Justifications et impacts sur l'environnement



RAPPORT DE PRESENTATION - JUSTIFICATIONS

I – Présentation des choix effectués pour établir le PADD, les Orientations Particulières et les éléments réglementaires au regard des enseignements du diagnostic (et plus particulièrement la réponse aux besoins actuels et futurs)

I-1 Tableau de synthèse (diagnostic, PADD, Orientations Particulières, zonage et règlement)

I-2 Orientations particulières d'aménagement

I-3 Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements identifiés dans le diagnostic

II – Justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement et les évolutions par rapport au POS

II-1 Présentation des zones

II-2 Règlement des zones

II-3 Les autres limitations

RAPPORT DE PRESENTATION – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

I – Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

II – Les orientations particulières d'aménagement

III – Les dispositions réglementaires

RAPPORT DE PRESENTATION – JUSTIFICATIONS

I – Présentation des choix effectués pour établir le PADD, les Orientations Particulières et les éléments réglementaires au regard des enseignements du diagnostic (et plus particulièrement la réponse aux besoins actuels et futurs)

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence, tous domaines confondus, les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD puis des orientations d'aménagement et enfin la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été élaborés dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de tous ses habitants.

I-1 Tableau de synthèse (diagnostic, PADD, Orientations Particulières, zonage et règlement)

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières	Le zonage et le règlement
Environnement et cadre de vie	Bures est une ville verte qui compte de nombreux espaces naturels et boisés de qualité. Ils constituent des corridors écologiques et des lieux de biodiversité qu'il convient de préserver. Cependant, l'accessibilité de ces espaces est peu lisible. La ville bénéficie d'un site remarquable au cœur de la vallée de l'Yvette. Son relief marqué offre de belles perspectives sur la vallée. De par leurs présences aux abords du centre-ville et dans les quartiers d'habitations, l'Yvette et ses affluents participent à la qualité du cadre de vie de Bures. Toutefois, ces éléments naturels présentent également des risques principalement d'inondation. - Aménager une coulée verte Nord / Sud (Guyonnerie- Centre ville- Bois du Fond Garant) - Développer des espaces de promenade et de circulation douce le long de l'Yvette en partant de l'Université - Limiter l'imperméabilisation des sols, prendre en compte le risque d'inondation, notamment compte tenu de l'ampleur des projets de l'OIN - La qualité environnementale du site de l'université est un atout majeur à préserver	CONSERVER LA QUALITE DE VIE EXISTANTE TOUT EN PERMETTANT UNE EVOLUTION QUALITATIVE 1- LES ESPACES NATURELS ET PAYSAGERS • Développer la ville avec la volonté de protéger les espaces naturels et boisés • Réaliser suivant un axe nord/sud et tout le long de l'Yvette, des espaces de promenade et de circulation douce • Assurer la protection et la valorisation des sites botaniques classés sur le territoire de l'Université • Assurer la prévention des risques identifiés : limiter l'imperméabilisation, privilégier l'infiltration et organiser la rétention • Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager remarquables <u>Centre-ville élargi</u> Les fermes, les vues et perspectives, la roselière, le bâti traditionnel en centre-ville...Acquérir les terrains classés en ENS (Espaces Naturels Sensibles). Mettre en valeur le patrimoine naturel protégé au titre des ENS. Prendre en compte l'ensemble du réseau hydrographique dans le parti d'aménagement (sources, abords de l'Yvette,...) Maintenir et mettre en valeur la coulée verte. <u>Montjay</u> Préserver le Pavillon des Amours et les constructions anciennes du hameau <u>Université</u> Favoriser, à l'intérieur de la zone inondable, une continuité verte (installations sportives, poursuite de l'aménagement des berges de l'Yvette).	Le zonage délimite en zone N, les espaces naturels de la commune. Par ailleurs, les espaces boisés sont identifiés avec la servitude d'espace boisé classé. Les éléments du patrimoine bâti et paysager identifiés comme remarquables sont repérés en application de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Afin d'assurer la prévention des risques d'inondation, les articles 4 et 13 imposent des dispositions qui visent à limiter l'imperméabilisation des sols et le maintien d'espaces de pleine terre ; par ailleurs des dispositions sont prises aux articles 6, 7 et 13 pour préserver le caractère enherbé des abords des rus et rivières.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières	Le zonage et le règlement
Environnement et cadre de vie	- Un aspect « village » à conserver - Permettre un style architectural de qualité, imposer des normes, des matériaux, des couleurs - Respecter l'environnement bâti - Eviter les constructions trop hautes, construire suivant la pente - Une hauteur d'au moins R+4 en centre ville n'est pas inquiétante... - Panneaux solaires : ne pas accepter n'importe quoi, c'est une technologie qui évolue - Privilégier la qualité de vie et non pas la densification	2 – LE CADRE BATI Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti, conserver l'aspect village du centre-ville Préserver des perspectives offertes par le relief particulier de la commune Privilégier un style architectural de qualité et respecter l'environnement bâti	Les éléments de bâti remarquable sont identifiés sur le plan de zonage au titre d'ensemble urbain, notamment dans le centre-ville mais aussi dans le hameau de Montjay et dans les anciens grands domaines (la Vierge, Grand Mesnil). La qualité architecturale et le respect de l'environnement bâti sont pris en compte par les dispositions des articles 10 et 11. Des restrictions de hauteur spécifique sont notamment prévues pour préserver l'aspect village du centre-ville, rue Charles de Gaulle. De même, dans le cadre du futur projet sur le site de Montjay, une règle de hauteur spécifique est également mise en place pour assurer une bonne insertion avec les constructions pavillonnaires voisines.
L'évolution urbaine et les sites d'enjeux	- Un manque de liens entre les quartiers - Une juxtaposition de 3 ou 4 quartiers, qui est aussi due au relief - Désenclaver les quartiers, les ouvrir vers le centre-ville - Le périmètre du centre-ville est à reconsidérer, l'espace de la faculté à prendre en compte - Recréer un vrai centre-ville depuis la grande Maison jusqu'à la Mairie	L'ENJEU PRINCIPAL DU PROJET DE TERRITOIRE POUR BURES CONSISTE A METTRE EN ŒUVRE LE PROJET DU CENTRE VILLE ELARGI • Une mise en œuvre des objectifs de développement durable • Une réponse à des besoins à l'échelle de la ville. En fonction de cela, mettre en œuvre, pour chaque projet, des solutions appropriées et adaptées à ses caractéristiques et à sa localisation • Une trame verte et paysagère structurante à conserver, valoriser ou créer qui s'appuie sur l'identité de chaque secteur et ses besoins de liaison avec le centre-ville	La traduction du projet de centre-ville élargi conduit à délimiter de nouvelles zones UAP et AUP correspondant aux sites de projet futurs (secteur du Marché et de la Guyonnerie).

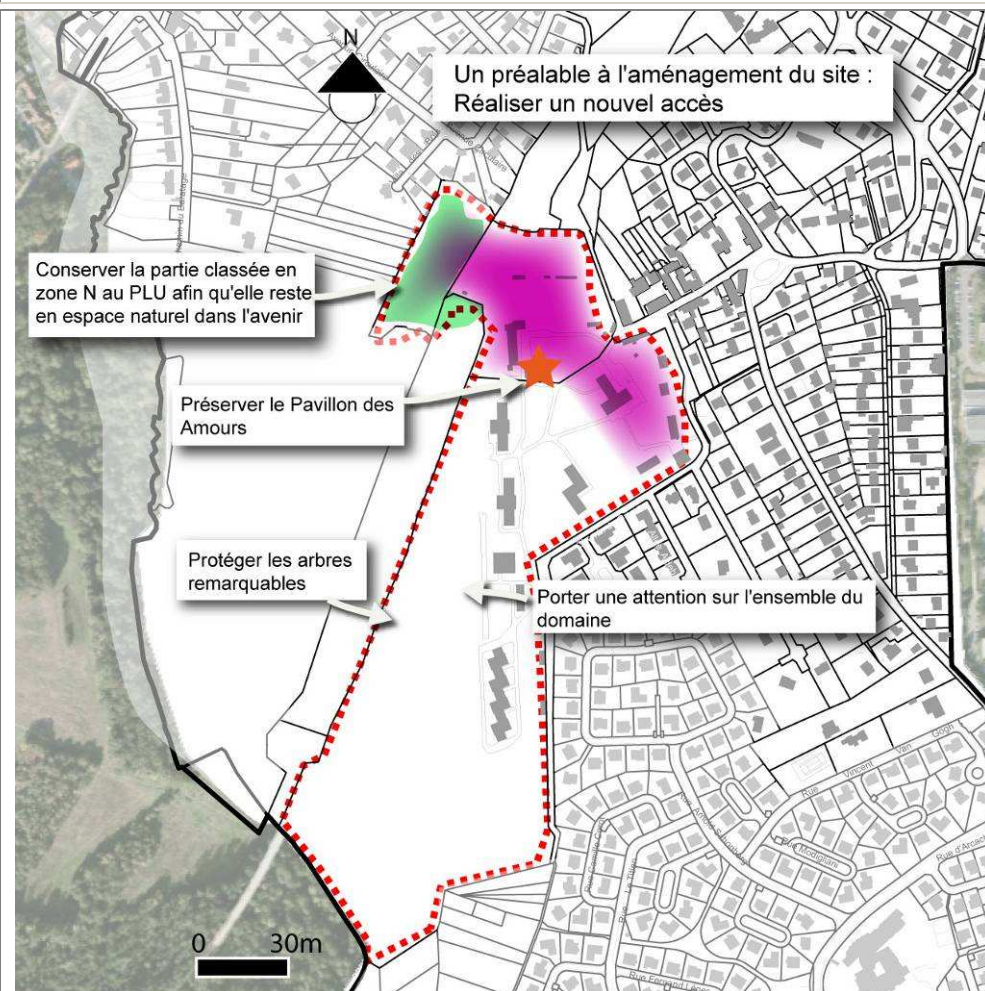
	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières	Le zonage et le règlement
La mobilité – Les déplacements	Les problèmes de circulation sont nombreux: - signalisation et sens de circulation - circulation dans les quartiers - Limiter la vitesse dans la ville - Réaffirmer la nécessité de l'ouverture de la voie Kastler - Adapter le réseau de transports en commun aux besoins des Buressois (horaires et fréquences) - Mettre en place une ligne intra-muros qui passe dans tous les quartiers - Développer les axes verts - Créer, en fonction des projets, des voies pour les piétons et les vélos - Développer des circulations douces liées à la vie quotidienne (accès aux écoles en particulier) - Assurer la sécurité des déplacements des écoliers (pédibus) et aux abords des écoles - Améliorer le stationnement - Mettre en place des stationnements payants ou des zones bleues. - Développer le stationnement en sous-sol - Favoriser le stationnement à l'intérieur des terrains pour libérer la voirie	PERMETTRE UNE MEILLEURE MOBILITE DES HABITANTS ET AMELIORER LES CONDITIONS DE CIRCULATION INTERNE ET EXTERNE A LA VILLE 1. LES DEPLACEMENTS INTERNES VERS LES GARES ET LE CENTRE-VILLE • Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture aussi bien pour les déplacements intra-muros qu'extra-muros afin de diminuer le trafic routier et favoriser les déplacements piétonniers : • Adapter le réseau de transports en commun routier aux besoins des Buressois (horaires et fréquences) et assurer la desserte des quartiers • Développer le réseau de circulations douces, en particulier pour les écoliers (pédibus) • Développer les axes verts et créer, en fonction des projets, des voies pour piétons et vélos 2. LES DEPLACEMENTS EXTERNES VERS LES VILLES VOISINES OU LES GRANDS AXES ROUTIERS / LA CIRCULATION DE TRANSIT • Organiser le trafic de transit sur la rue Charles de Gaulle afin de redonner au centre de Bures une véritable fonction de cœur de ville • Limiter la vitesse en ville et réaffirmer la nécessité de l'ouverture de la voie Kastler et la création de la voie nord-sud 3. LE STATIONNEMENT • Mettre en place une gestion globale du stationnement : • Créer des stationnements payants ou des zones bleues et du stationnement en sous-sol	<i>Pour prendre en compte les objectifs de réalisation de nouvelles voies, l'emplacement réservé de la voie Kastler est confirmé.</i> <i>Par ailleurs, le principe de la voie Nord / Sud est maintenu, le tracé de l'emplacement réservé indicatif est modifié en concertation avec l'Université.</i> <i>Une série d'emplacements réservés et d'emplacements réservés indicatifs prévue dans le PLU est conservée dans le PLU révisé.</i> <i>Les différents articles 12 de chacune des zones prévoient des obligations permettant de répondre aux besoins en stationnement pour chaque catégorie de construction. Des dispositions imposant la réalisation de locaux vélos sont également prévues.</i>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières	Le zonage et le règlement
La réponse aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipement	<i>Le parc de logements ne répond pas aux besoins des jeunes. Les logements disponibles sont très peu nombreux et trop chers</i> - Permettre un parcours résidentiel adapté aux besoins de la population - Répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées <i>Les logements sociaux</i> - Imposer un pourcentage de logements sociaux dans toutes les nouvelles opérations de logements <i>Les logements doivent être situés dans le nouveau centre. D'autres sites sont proposés : autour de la gare de Bures, à Montjay, le long de la route de Chartres à côté de l'école</i> - Développer une offre de logements diversifiés..., locatifs, accession sociale... - Favoriser la transformation et le réaménagement des constructions existantes - Construire des petits immeubles collectifs de 3 étages au maximum prenant en compte le développement durable. <i>- La majoration de COS pour les énergies renouvelables n'est pas le meilleur outil pour favoriser le développement durable</i>	LES LOGEMENTS • Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle • Fixer des objectifs de performance énergétique • Développer une offre de logements diversifiés • Favoriser la transformation et le réaménagement des constructions existantes • Construire des petits immeubles collectifs prenant en compte le développement durable • Imposer la réalisation de logements sociaux dans les nouveaux programmes	<i>La délimitation des zones et les caractéristiques urbaines qui s'y rattachent au regard des règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur permettent de développer une typologie de logement allant du pavillonnaire au petit collectif. Les objectifs de mixité sociale sont pris en compte en imposant dans les zones UA, UB, et AUM que toute opération de plus de 800 m² de SHON comporte au minimum 30% de logements locatif social.</i> <i>Par ailleurs des dispositions sont prévues aux articles 6 et 7 pour faciliter la transformation et le réaménagement des constructions existantes même si celles-ci ne respectent pas totalement les règles d'implantation imposées, sont notamment autorisés les travaux d'isolation par l'extérieur.</i>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières	Le zonage et le règlement
La réponse aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipement	- Permettre la création de petits locaux d'activités - Mettre en place une politique de développement commercial concentré sur un axe Mairie/stade Chabrat - Favoriser le regroupement des commerces et développer une offre diversifiée Le site de l'Université - Prendre en compte le déménagement total ou partiel de l'Université - Marquer la position de Bures par rapport à ce site (OIN) - Faciliter l'implantation d'activités start-up, de services, de logements, d'équipements divers....	LES ACTIVITES • Favoriser le regroupement des commerces et encourager une offre diversifiée • Mettre en place une politique de développement commercial concentré sur un axe Mairie/Stade Chabrat • Dans les sites de projet identifiés, permettre la création de petits locaux d'activités et développer les activités tertiaires • Concernant les activités (bureaux, artisanat...), définir des orientations ciblées sur des sites clairement identifiés : le centre-ville élargi, le site de Montjay, la Guyonnerie, l'îlot mairie / parking de la gare	Les dispositions réglementaires visent à maintenir et protéger les commerces existants. Pour l'ensemble des secteurs du centre-ville élargi, la mixité des fonctions est fortement incitée par les dispositions réglementaires.

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les Orientations Particulières	Le zonage et le règlement
La réponse aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipement	- Faire un audit des équipements pour avoir une meilleure visibilité de la situation actuelle - Les équipements petite enfance : - Doit-on construire une crèche ou non ? Où ? Pour quel effectif ? Comment la dimensionner ? - Les équipements scolaires : - La capacité est suffisante mais un besoin en réhabilitation et en réaménagement des installations existe - Estimer l'évolution des effectifs scolaires en fonction des projets sur la ville - Les équipements sportifs : - Le nombre de pratiquants est très important - Les équipements sont relativement dégradés - Un manque d'équipements par rapport à la demande - Développer les relations avec les autres communes de la CAPS et avec les villes environnantes - Déplacer les équipements sportifs du centre vers Léo Lagrange et vers la Guyonnerie (de l'autre côté de l'Yvette, en bas de la rue Descartes) - Garder le Moving à Bures, mais se laisser la possibilité de l'implanter ailleurs - Les équipements culturels : - Les équipements culturels ne sont pas assez nombreux - Redonner une fonction à la Grande Maison - La salle de spectacle ne dispose que de 150 places Les équipements pour les personnes âgées : - Prendre en compte les besoins du 3^{ème} et du 4^{ème} âge - Créer un établissement d'hébergement - Favoriser le maintien à domicile	LES EQUIPEMENTS • Identifier les besoins en équipements en fonction des projets, définir les domaines prioritaires (sportif, culturel, enfance, petite enfance, personnes âgées, jeunes...) en distinguant les réponses communales et intercommunales • Intégrer la Grande Maison dans la réflexion sur le projet de centre-ville élargi • Prendre en compte les besoins intergénérationnels • Intégrer l'évolution des besoins en équipements en fonction des projets et mutualiser certains équipements (sportifs avec l'Université, culturels avec Développer les relations avec les autres communes de la CAPS et avec les villes voisines etc.)	Toutes les zones urbaines ou d'urbanisation future permettent la réalisation d'équipement. Par ailleurs les grands secteurs sont identifiés par la zone UL. Le règlement vise à réserver ces espaces à l'accueil d'équipement.

LE SITE DE MONTJAY

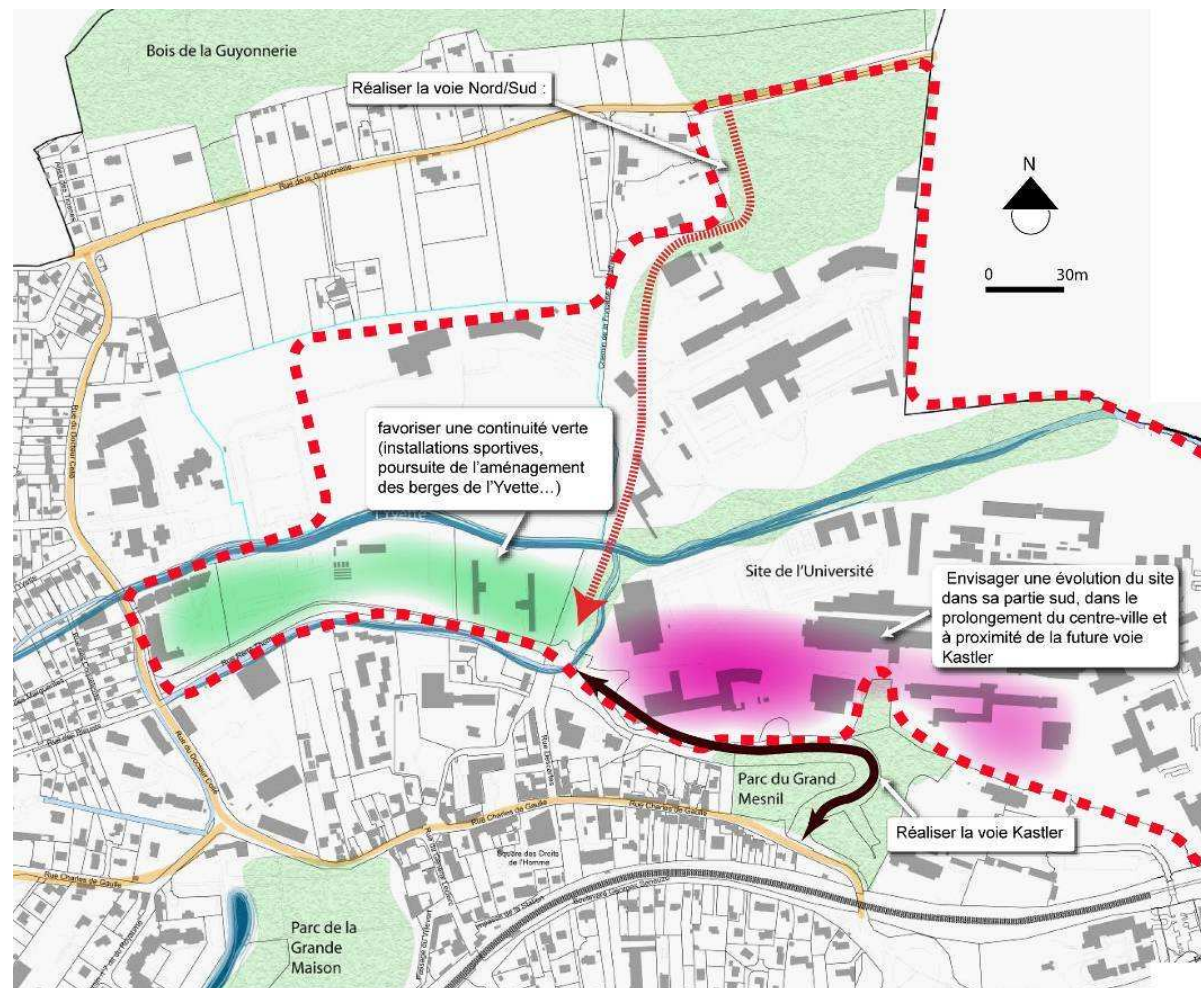


Le ministère de la Justice a exprimé sa volonté de céder une partie du site. Le développement de projets et notamment la création de logements ne peut s'envisager sans avoir trouvé des solutions de desserte non pénalisantes pour le hameau de Montjay.

L'orientation d'aménagement exprime cette nécessité mais aussi une série de prescriptions et notamment :

- Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager remarquables
- Conserver le Pavillon des Amours
- Protéger les arbres remarquables
- Réaliser une architecture en adéquation avec l'environnement actuel

L'UNIVERSITE



L'orientation d'aménagement exprime les enjeux auxquels devront répondre les évolutions liées à la mise en oeuvre du projet de l'OIN. Elle fixe les préconisations de la ville.

- Concevoir le site comme une partie intégrante de la ville
- Engager un dialogue avec la commune d'Orsay et la CAPS afin de définir un projet d'ensemble à l'échelle du site
- Elaborer une vraie zone de vie, mêlant des activités, des logements et des équipements
- Maintenir un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis, proche de celui existant
- Envisager une évolution du site dans sa partie sud, dans le prolongement du centre-ville et à proximité de la future voie Kastler
- Favoriser, à l'intérieur de la zone inondable, une continuité verte (installations sportives, poursuite de l'aménagement des berges de l'Yvette...)
- Préserver le patrimoine paysager remarquable
- Protéger le jardin botanique, les vergers, les arbres remarquables, les milieux humides...
- S'associer au réaménagement des berges de l'Yvette

I-4 Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements identifiés dans le diagnostic

En application des dispositions de l'article L 123-1 du code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations et le programme d'actions du programme local de l'habitat (PLH).

Le PLH de la Communauté d'agglomération du Plateau de Saclay dont fait partie la commune a été approuvé le 19 juin 2008.

Les grandes orientations du PLH sont les suivantes :

- Répondre au besoin de décohabitation, actuellement non satisfait, par une offre en logements plus diversifiée,
- Apporter une réponse spécifique aux besoins des étudiants et chercheurs.

Le programme d'actions prévu par le PLH se décline comme suit :

- Soutenir et diversifier les opérations prévues
- Mieux maîtriser la construction en diffus
- Mobiliser les ressources du parc existant
- Participer à l'effort en faveur du logement pour les populations spécifiques à l'échelle du bassin d'habitat
- Anticiper pour préserver l'environnement et le cadre de vie, mieux orienter l'avenir en matière d'habitat.

Sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération l'objectif 2007-2012 en construction neuve est de 725 logements/an répartis comme suit : 235 logements sociaux, 100 accessions sociales, 235 logements intermédiaires et 155 logements libres. Il faut ajouter à cela 360 logements pour étudiants et chercheurs dont 100 en financements aidés. Les prévisions territorialisées pour Bures-sur-Yvette s'élèvent à 344 logements dont 144 en locatif social.

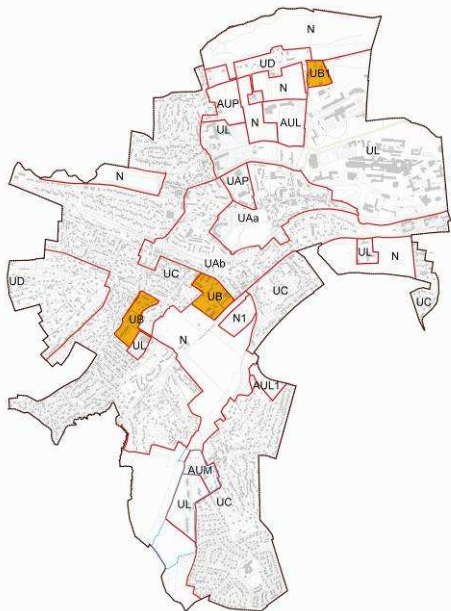
Le PLU révisé définit plusieurs secteurs de projet qui vont apporter des réponses aux besoins identifiés en matière de logement et permettre la mise en œuvre des orientations du PLH intercommunal.

Le premier secteur de projet correspond au centre ville élargi. Il comprend à court terme la réalisation de projet de logements sur le site de l'Ilôt mairie, dans un second temps viendra la mise en œuvre des opérations sur le secteur du marché et celui de la Guyonnerie (zone AUP et UAP).

Au-delà de ces opérations initiées par la commune le centre ville, (zone UA) et son extension (zone UB) vont voir se réaliser diverses opérations d'initiatives privées. Afin d'assurer une mixité sociale et développer l'offre en logements locatifs sociaux la commune à mis en place dans ces secteurs un dispositif au titre de l'article L123-1-16° qui impose au minimum 30% de logements sociaux pour toute opération à partir de 800 m² de SHON.

Le site de Montjay constitue également un site de projet qui permettra de réaliser des logements, toutefois les difficultés de desserte actuelle du site nécessitent au préalable l'étude et la réalisation d'accès au terrain non pénalisants pour le hameau de Montjay. Une étude menée en partenariat avec les services de l'Etat doit permettre d'apporter les éléments de réponse nécessaire à la desserte d'une part et à la définition précise d'un programme d'autre part.

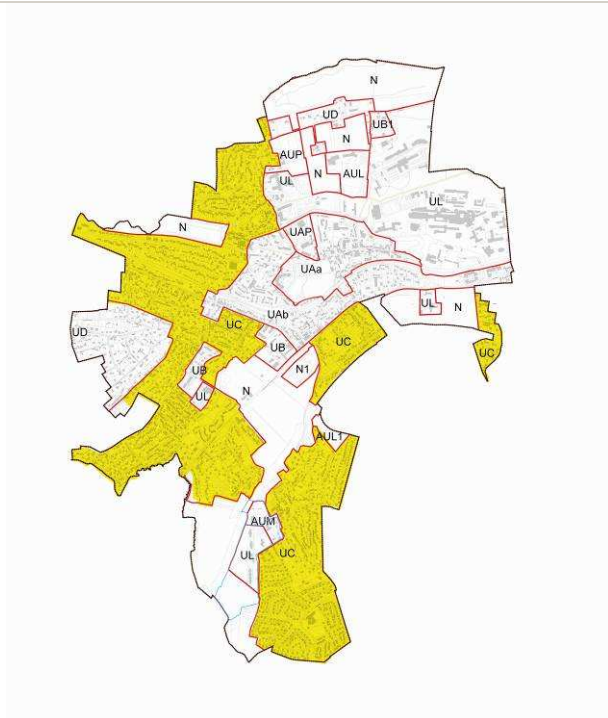
Par ailleurs, le rythme de construction existant dans les quartiers pavillonnaires devrait se poursuivre et se traduire par la réalisation de nouveaux logements même si ce nombre sera limité compte tenu du caractère assez largement urbanisé de ces quartiers aujourd'hui. A plus long terme, tel que le prévoit le PADD et l'orientation particulière d'aménagement, le site de l'Université peut devenir un secteur d'accueil de logement en s'appuyant sur la très grande qualité du site d'une part et sa proximité avec le centre-ville et la gare d'autre part. Ses évolutions demeurent liées à la définition du projet de l'OIN mené en concertation avec la ville et respectant les orientations définies dans le PADD.



La zone UB est délimitée à l'ouest par le ruisseau Le Vaularon et au nord par l'avenue Edouard Herriot :

- le Pré du Royaume.
- la Bourdonnière,
- les Clos,
- le petit Launay,
- Le Pré Launey.

Les quartiers d'habitations groupées ou isolées de type pavillonnaire : la zone UC



La zone UC correspond aux secteurs destinés principalement aux habitations isolées ou groupées de type pavillonnaire. Elle reçoit, en complément de l'habitat, les activités telles que commerces, artisanat, services et équipements collectifs. **La zone UC** comprend, au Nord-Ouest (en limite communale de Gif-sur-Yvette), le quartier du Vieux Parc, puis à l'Ouest, les quartiers de La Vieille Pâtur, La pâture Maurin (en limite avec La Prairie de Gif), les Tilleuls Ouest, la gare RER de La Hacquièrre, La Hacquièrre et Bures Royaume. Les quartiers suivants sont aussi classés en zone UC :

- Le Haras
- Bures Cottage,
- Allée du Bois Comtesse,
- La Roseraie,
- Paris Chevreuse,
- Le cimetière ancien,
- La Hacquièrre de Gif.

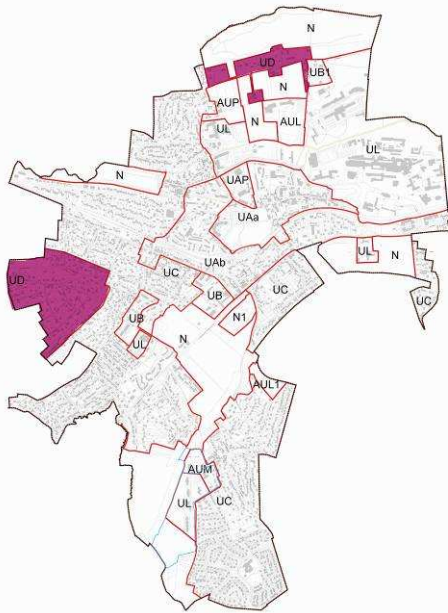
Le Bois Michel Pierre, Bures-Montjay et le quartier du Baratage font aussi partie de cette zone.

La zone UC, au niveau du quartier de La Dimancherie, est composée d'un ensemble d'une vingtaine de parcelles d'habitat pavillonnaire, enserré entre le Parc de l'IHES de Bures et le quartier des Deux Gares d'Orsay. Elle se situe à l'Est de la commune, délimité par l'avenue du Grand Mesnil et l'avenue de la Dimancherie.

Enfin, à l'Est de la commune, en limite des Ulis, la zone UC comprend :

- le Beau Site ;
- les Longues Raies ;
- le Domaine de Beaumontel ;
- Montjay (et les Vergers) ;
- Les Clozeaux ;
- Les Hauts de Bures ;
- Les Quatre Coins ;
- Le Clos du Midi.

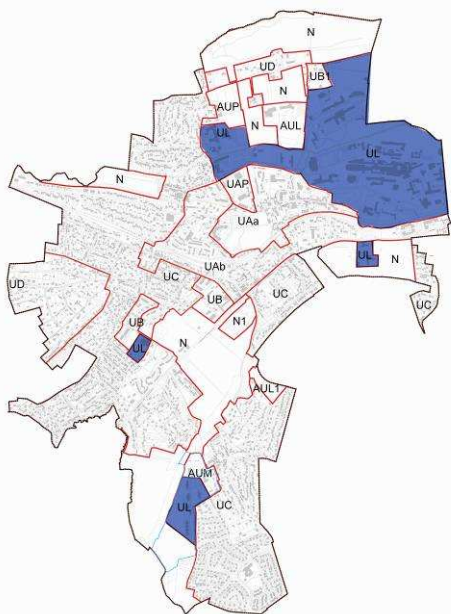
Les différents secteurs de la zone UC sont constitués d'ensembles bâtis de type pavillonnaire présentant une certaine homogénéité de leur organisation et de leur ordonnancement.



- avenues Parmentier et Colbert,
- avenues Faidherbe et Kléber,
- avenue Balzac,
- avenue Molière,
- avenue Carnot,
- chemin de La Coudraye.

La zone UD qui se situe au Nord de la rue de la Guyonnerie comprend le quartier du Bas Moulon.

Les grands sites d'équipements : la zone UL



En complément des équipements publics et d'intérêt général, situés de manière diffuse dans la ville et qui font l'objet de dispositions particulières dans chaque zone du PLU, la zone UL a pour objet la gestion des grands sites d'équipements collectifs.

Leurs fonctions sont très diversifiées : sport, tourisme, loisirs, éducation, santé, etc.

La zone UL est repérée en cinq parties :

- La zone UL dont la limite Ouest est la rue du Docteur Collé, est composée essentiellement d'équipements scolaires : école primaire La Guyonnerie, collège, école maternelle. La rivière l'Yvette sépare en deux cette partie de la zone UL. Au sud de l'Yvette, il s'agit du quartier de l'Ile, du stade Louis Chabrat et du gymnase.
- La zone UL qui se situe au Nord-Est, entre la zone UAb et la voie de chemin de fer comprend :
 - le Parc de Launay à l'exception de espaces identifiés comme boisés à protéger au titre de l'arrêté de classement de 1959
 - Université Paris XI,
 - Le Parc du Grand Mesnil,
 - L'Hôpital psychiatrique,
 - L'Institut Curie (et le CNRS),
 - Le gymnase André Raquin.

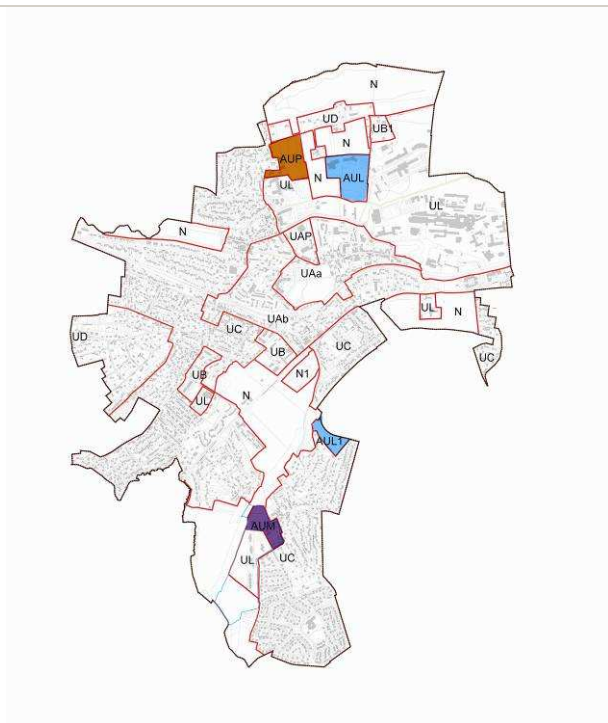
Les espaces privés non urbanisés de La Guyonnerie, constituent un ensemble à part, limité par le coteau boisé, à la limite du plateau de Saclay. Sur le campus où le parcellaire a disparu, le sol est occupé par des équipements importants : résidences universitaires, bâtiments de recherche et d'enseignement, gymnases, terrains de sport, parkings.

- Une petite partie UL, l'IHES, se situe au Sud du quartier de la Cailletterie, au centre d'un espace vert.
- La zone UL, au Sud de la commune, est composée du CAEL du Ministère de la Justice.

Une partie de ce site est classé en zone AUM par la révision du PLU.

- Enfin une nouvelle zone UL est créée afin de prendre en compte les activités sportives existantes et le maintien d'une vocation d'équipement pour le terrain communal situé rue de la Vierge.

Les zones d'urbanisation future : AUP, AUL et AUM



La zone AU s'applique sur des espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R 123-6).

Le PLU de Bures-sur-Yvette comprend trois zones d'urbanisation future: une zone AUP, une zone AUL et une zone AUM . La zone AUP site de la Guyonnerie correspond à une partie du projet du centre ville élargi, la mise en œuvre de son urbanisation est conditionnée à la réalisation d'études complémentaires ainsi qu'à la réalisation de desserte nouvelles et notamment la voie Kastler.

La délimitation de la zone n'a pas changé par rapport aux PLU initial, toutefois son intitulé est identifié avec la lettre « P » comme pour la nouvelle zone UAP ceci afin de bien identifier la logique commune de projet portée sur ces deux sites.

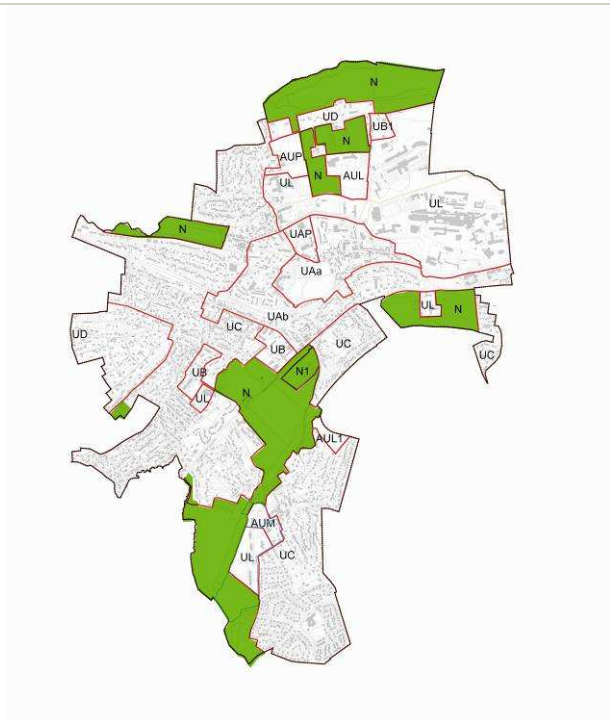
Par contre la zone AUB1 est aujourd'hui urbanisé en conséquence elle est supprimée, le secteur concerné qui accueille une résidence hôtelière et un EHPAD est classé en UB1 et intégré dans le règlement de la zone UB.

La zone AUL fait partie du site de l'université, le PLU confirme sa vocation d'urbanisation future destinée aux équipements dans l'attente de la mise au point du projet de l'OIN et de son calendrier de réalisation. Cette zone comprend également une autre petite partie, en limite communale avec la ville des Ulis.

La zone AUM, correspond au secteur de projet du site de Montjay, sa délimitation correspond à une ancienne partie de zone UL du domaine de ministère de la Justice que ce dernier souhaite vendre. Compte tenu des caractéristiques physiques du site et des grandes difficultés de dessertes actuelles, la réalisation de nouveaux accès non pénalisants pour le hameau de Montjay d'une part et des réseaux d'autre part constituent un préalable à la mise en œuvre de tout projet sur ce site.

Les zones d'urbanisation future comprennent en particulier les secteurs qui doivent être ouverts à l'urbanisation en application des dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Ces secteurs sont intégrés dans la zone AUP et AUL.

La zone N : espace à caractère naturel et paysager



La zone N : espace à caractère naturel et paysager

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés (article R 123-8 du Code de l'Urbanisme).

La zone N recouvre à Bures-sur-Yvette des parties du territoire au caractère très varié, tant dans leur géographie et la qualité du milieu que dans leurs usages et leurs modes de gestion.

Ces espaces, décrits dans le diagnostic (cf. première partie du rapport de présentation), comprennent, au Nord, le Bois de La Guyonnerie et de la partie « au-dessous du Bois », avec pour limites Nord-Sud : le chemin du Moulon et le chemin rural n°3.

La zone N comprend également à l'Ouest de la ville :

- Les Neufs Arpents,
- Le bassin de retenue (de l'Yvette),
- Le pré Burette.

De même, le quartier central de la Guyonnerie, entre les zones AUB et AUL, appartient à la zone N, au Sud du bois du même nom.

Au centre de la commune, il s'agit des zones N et N1, avec respectivement :

- Pour la zone N : Le Font Garant, Les Bergères et le Bois Comtesse.
- Pour la zone N1 : Les Trèfles (cimetière paysager).

Au Sud de la commune, en limite avec la ville de Gif, la zone N est composée des quartiers :

- du Pré de l'Étang,
- de La Gingoterie,
- de La Garenne,
- de La Butte à Gornet,
- des Vaucouleurs.

L'ensemble de ces espaces constitue le poumon vert de la ville et contribue à son image et à son charme. Il s'agit d'espaces naturels forestiers qui, compte tenu de la fragilité de ces milieux et de leurs lisières, doivent faire l'objet d'une protection forte.

Les évolutions par rapport au précédent PLU :

Par rapport au PLU précédent, la révision n'apporte que des changements de faible importance à la délimitation des zones. Ces évolutions sont présentées ci-après.

Le centre-ville élargi

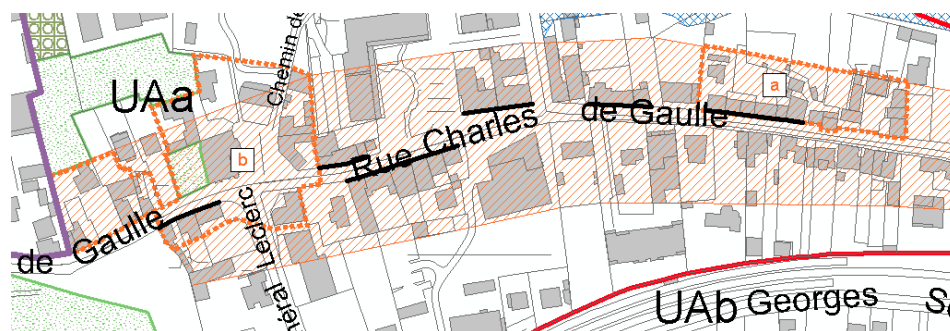
Avant



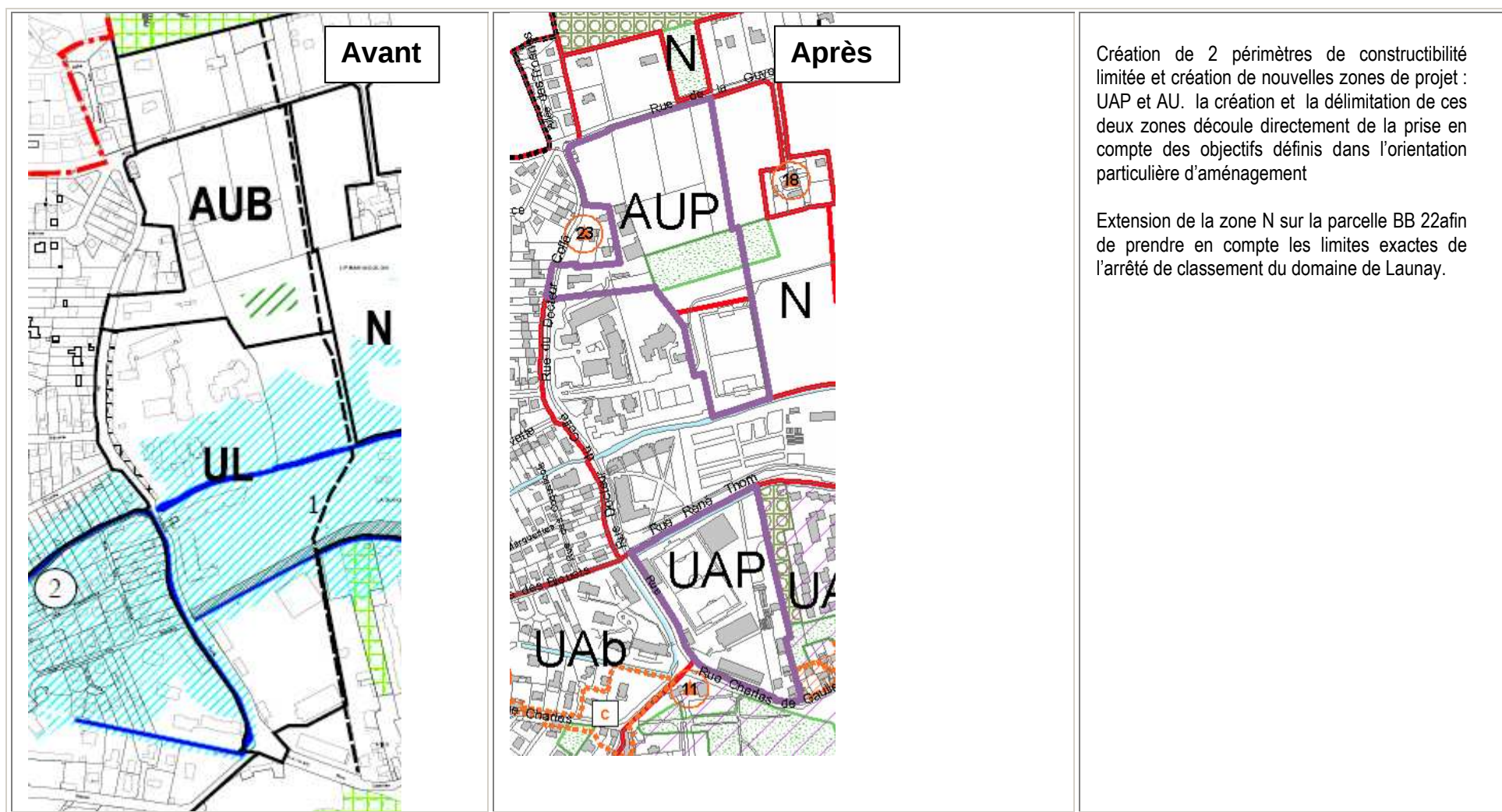
En zone UAa, création d'une zone de hauteur spécifique de part et d'autre de la rue Charles de Gaulle

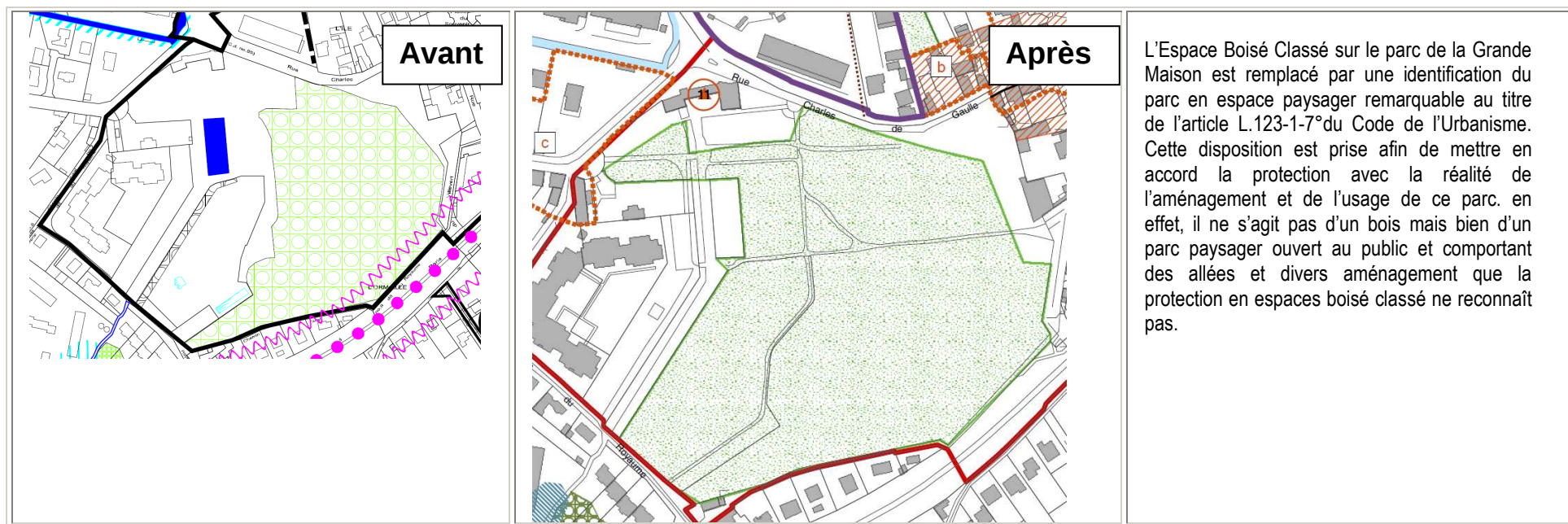
Identification d'ensembles bâtis à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme au titre de la protection et de la mise en valeur des éléments du patrimoine caractérisant l'identité culturelle du centre bourg.

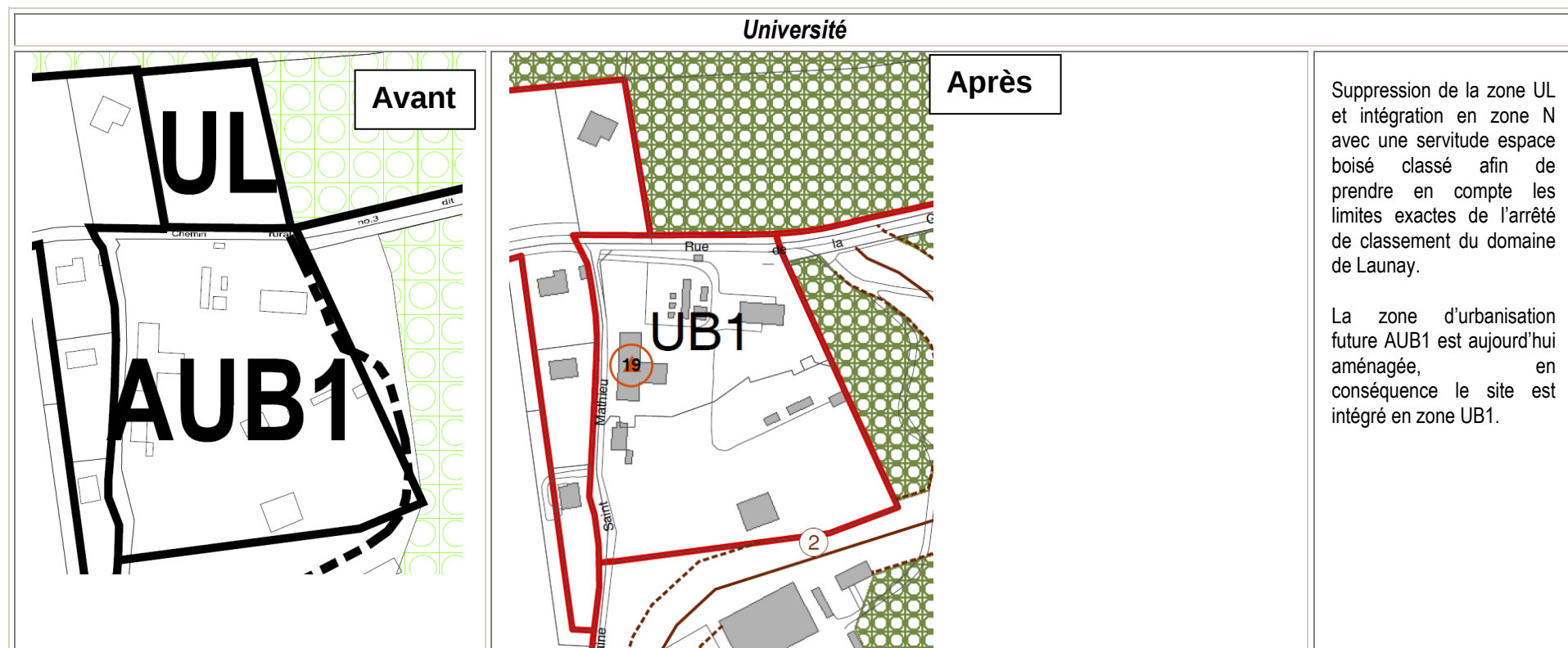
Après

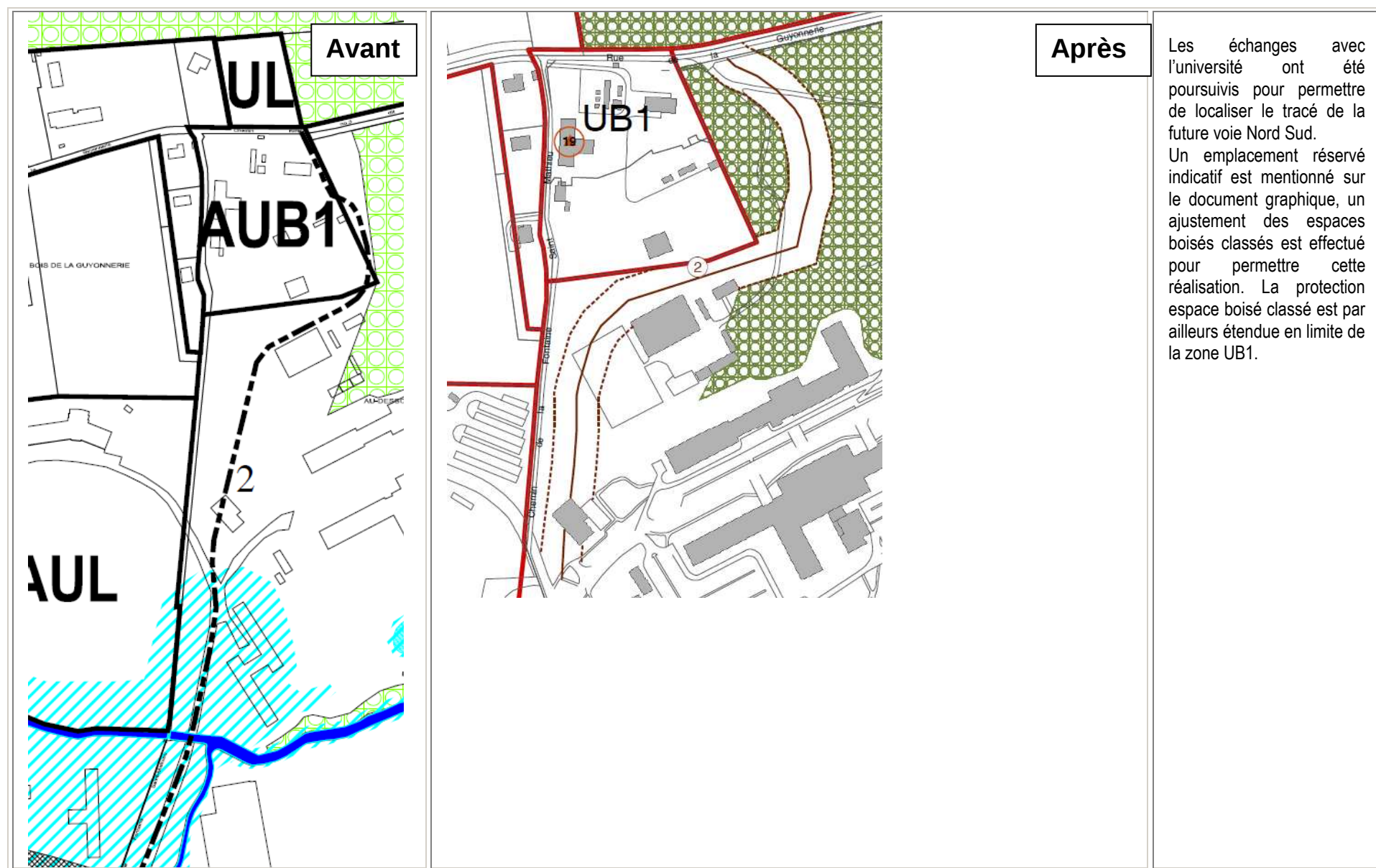


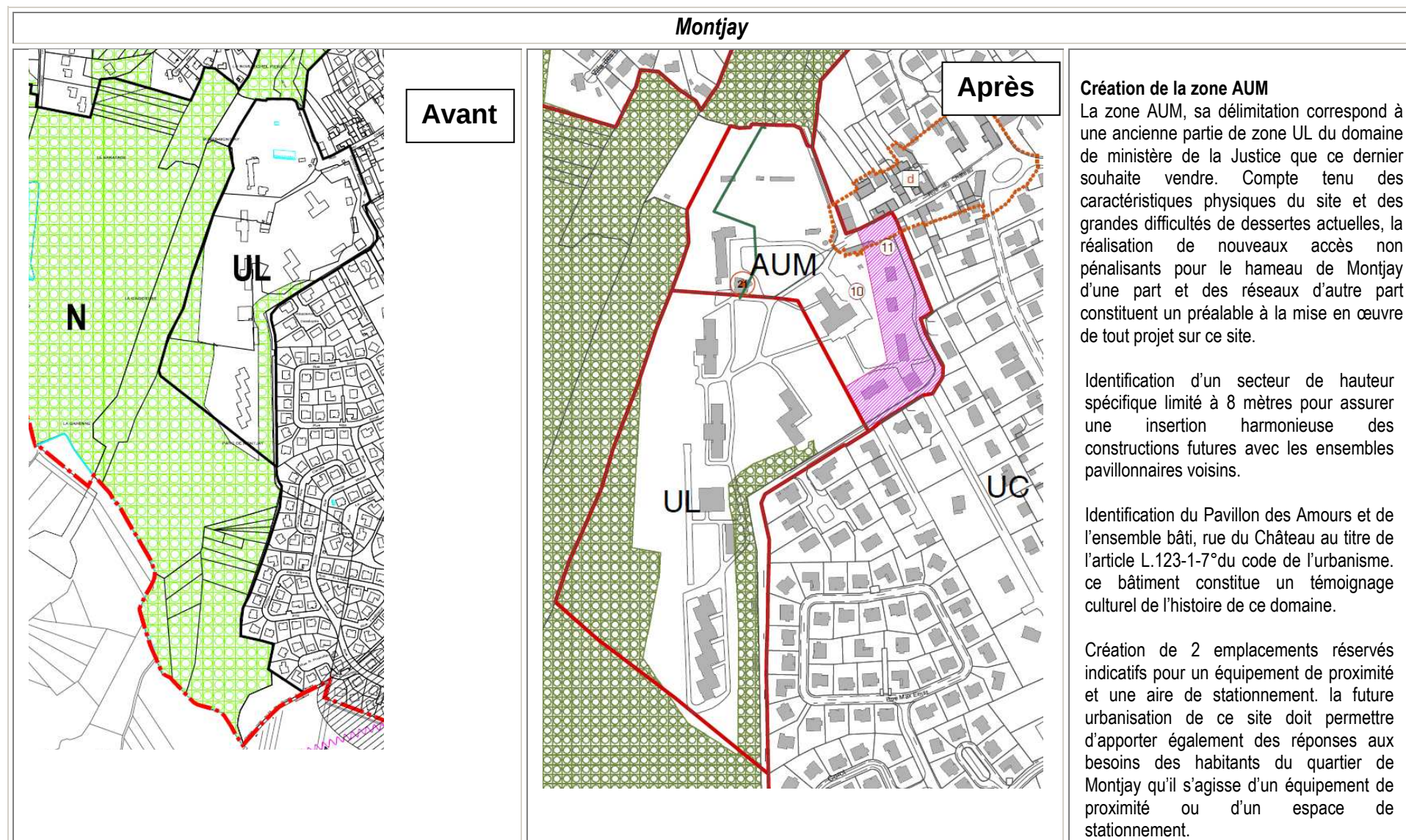
Identification d'espaces paysagers remarquables au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments paysagers présentent un intérêt visuel et écologique. Ils constituent des espaces de respiration étroitement liés et en résonance avec les espaces bâtis auxquels ils se rattachent.

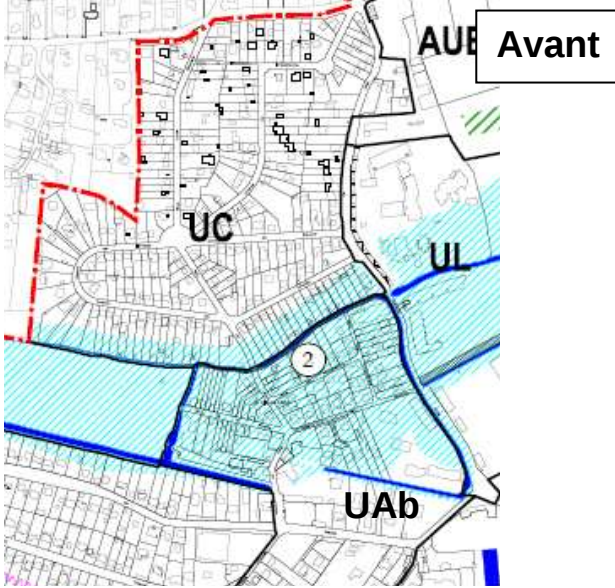
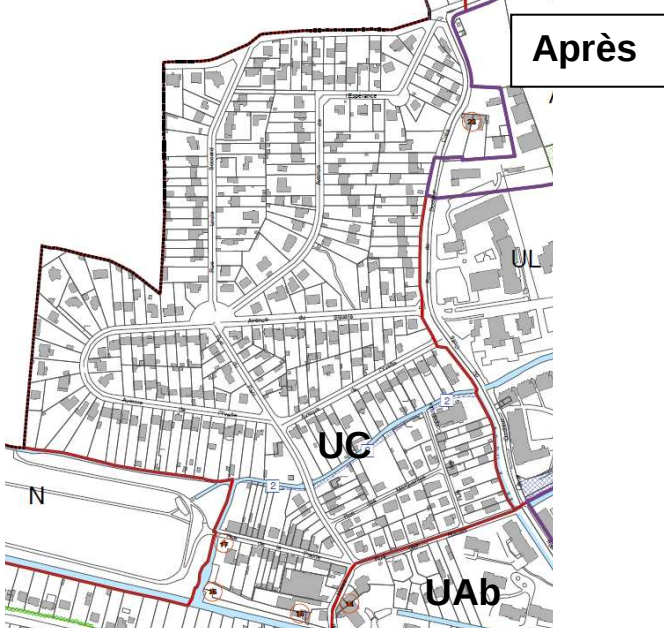
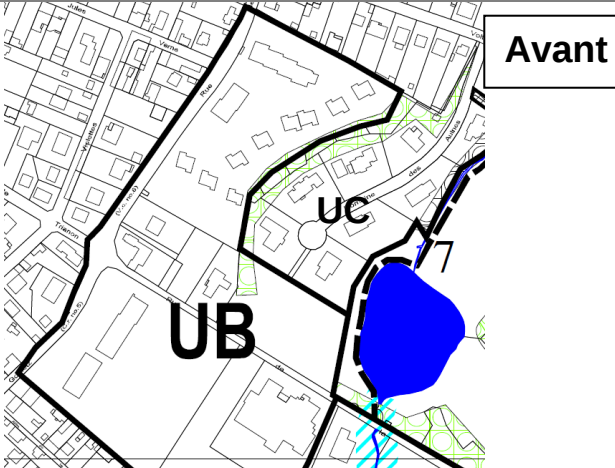
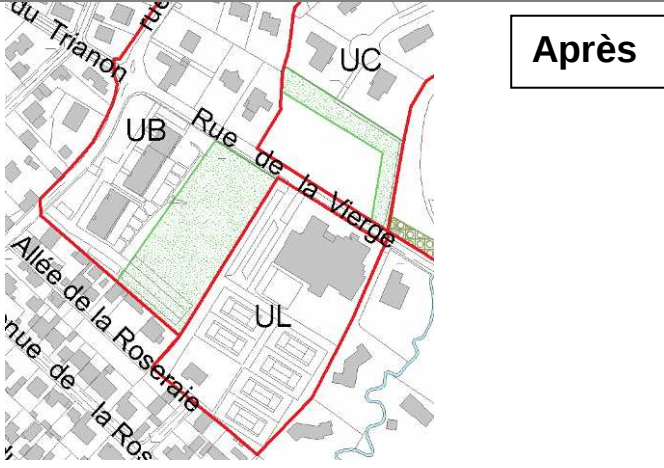










Autres secteurs		
 Avant	 Après	Le secteur du Haras précédemment classé en zone UAb est intégré à la zone UC en effet l'urbanisation réelle des terrains correspond plus largement aux caractéristiques de la zone UC d'autre par ce secteur est concerné par des risques d'inondation qui ne permettent pas d'inciter à une densification.
 Avant	 Après	Les terrains communaux accueillant des activités sportives sont classés en zone UL afin de pérenniser la vocation d'équipements de ces terrains. Par ailleurs le terrain communal situé de l'autre côté de la rue de la Vierge est classé en zone UC, un espace paysager remarquable est également mentionné sur une partie de ce terrain, confortant ainsi la protection des espaces naturels et des zones humides.



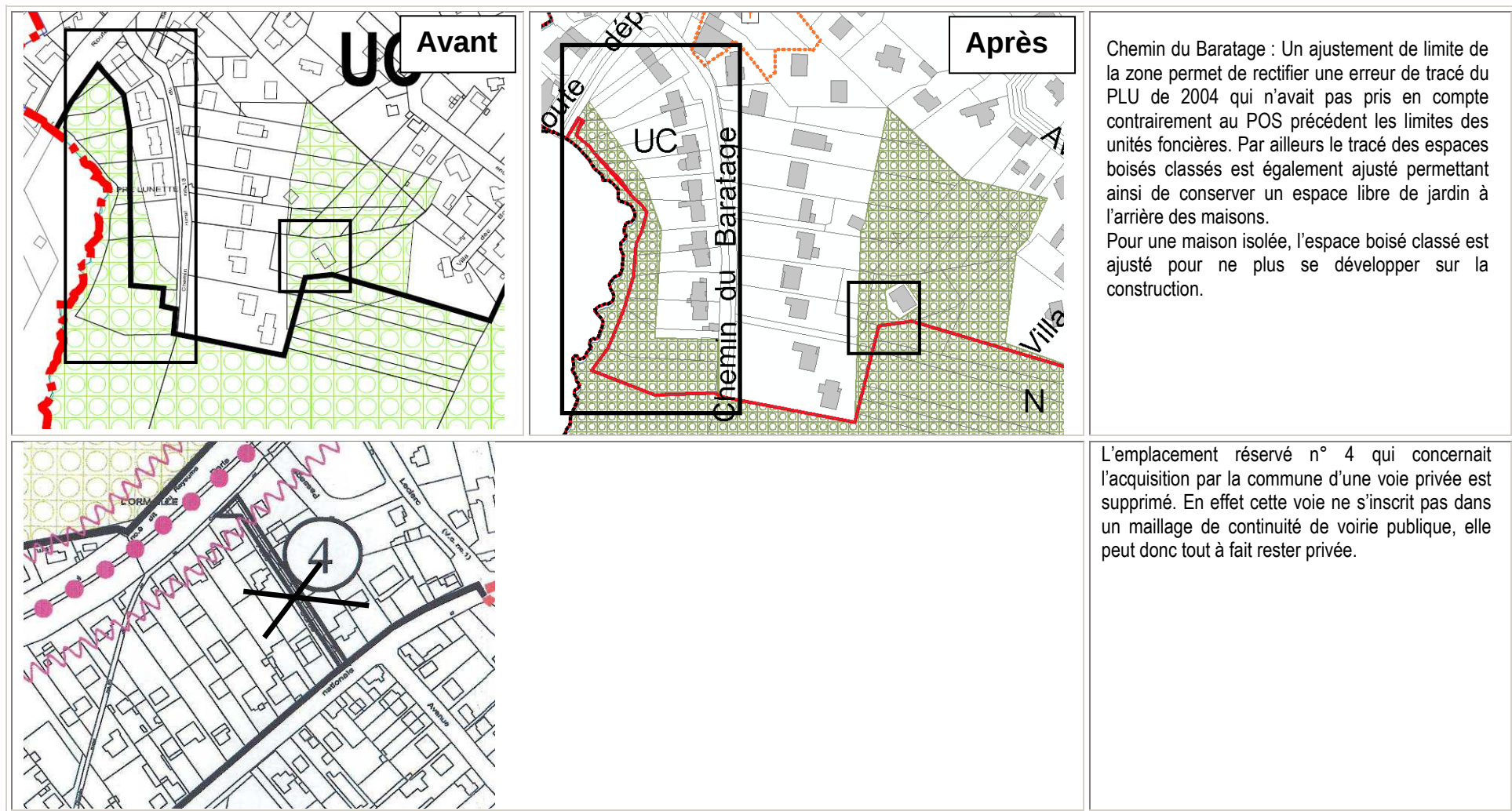
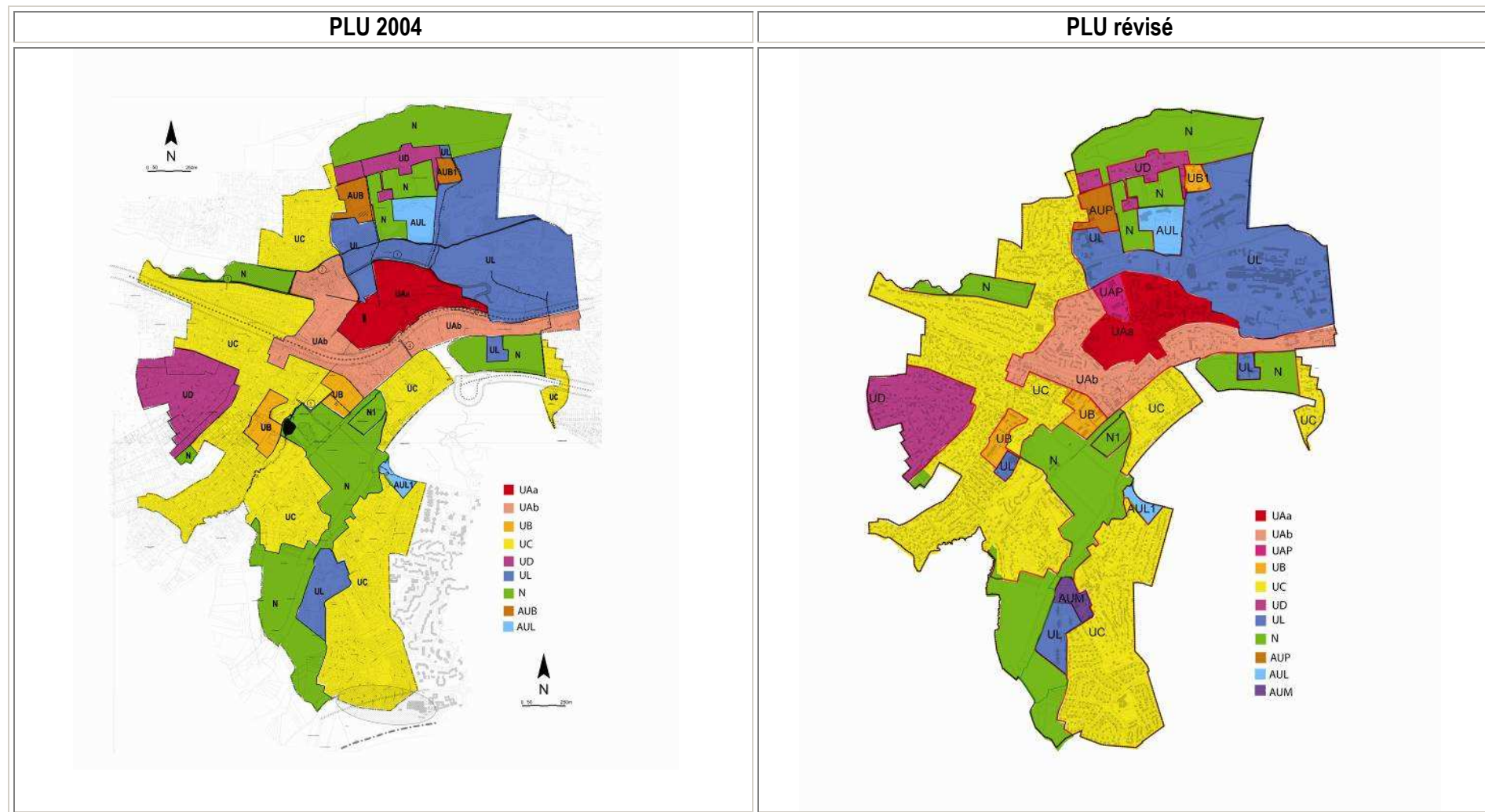


TABLEAU RECAPITULATIF DES EVOLUTIONS DES LIMITES DE ZONES



II-2 Règlement des zones

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD et les orientations particulières d'aménagement. En conséquence, seules les dispositions réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs d'aménagement sont prescrites.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement est conçue selon une trame commune, plusieurs dispositions et règles se retrouvent dans tout ou partie des zones.

La présentation des dispositions réglementaires est faite en deux temps. Dans un premier temps sont exposées les dispositions communes aux différentes zones répondant à la mise en application d'objectifs transversaux du PADD et dans un deuxième temps sont présentées les dispositions particulières des différentes zones.

II-3-1 Les dispositions communes aux différentes zones

Articles 1 et 2 :

Les articles 1 et 2 des différentes zones urbaines autorisent une diversité des utilisations du sol. Ils prévoient des prescriptions spécifiques de nature à encadrer l'implantation ou l'extension des installations classées soumises à déclaration ou autorisation, ceci de manière à les rendre compatibles avec les autres modes d'occupation du sol et notamment, les logements.

La commune de Bures-sur-Yvette étant concernée par les risques d'inondation par débordement de la rivière Yvette et du ru du Vaularon, des prescriptions spécifiques sont prévues à l'article 2 pour le Vaularon. Par ailleurs, un rappel est mentionné concernant le PPRI de la vallée de l'Yvette.

Des dispositions spécifiques sont également prévues dans certaines zones conformément aux orientations du PADD. Concernant les zones UA et UB, la transformation des locaux à usage de commerce ou d'artisanat en une autre affectation est interdite, ceci afin de préserver le commerce de proximité en application des dispositions de l'article L 123-1 7° bis du code de l'urbanisme.

Le PADD fixe des objectifs de mixité au sein des nouvelles opérations de logements. Pour assurer la prise en compte de cet objectif, une obligation de réalisation d'au moins 30% de logements sociaux est prévue pour toute opération à partir de 800 m² de SHON, en application de l'article L 123-1 16° du code de l'urbanisme.

La zone UL accueille des équipements d'intérêt collectif, la zone AUL a elle aussi vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif. En conséquence, les autres modes d'occupation du sol ne sont pas autorisés dans ces 2 zones.

Enfin, la zone N et son secteur N1 (cimetière paysager) délimitent les espaces naturels à protéger du territoire communal, les modes d'occupation du sol y sont donc strictement encadrés.

Evolution par rapport au PLU de 2004 modifié en 2007 :

Les dispositions générales du PLU initial sont confirmées, un ajustement de mise en forme a été intégré. Les références aux nouveaux dispositifs prévus à l'article L 123-1 7° bis et 16° sont intégrées. Au titre de la mixité sociale, le seuil est abaissé de 1 000 m² à 800 m². Dans les zones UL et AUL, les modes d'occupation du sol sont limités afin de préserver leur vocation.

Article 3 :

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles doivent être accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Une disposition spécifique est prévue à l'article 3 de la zone AUM en effet, l'accès actuel ne permet pas aujourd'hui d'envisager la construction de logement sur ces terrains, en conséquence la constructibilité est liée à la réalisation de nouvelles dessertes non pénalisantes pour le hameau de Montjay.

Evolution par rapport au PLU de 2004 modifié en 2007 :

Les principes qui imposent d'adapter les caractéristiques des accès aux besoins de l'opération et notamment de répondre aux exigences en matière de sécurité incendie et secours sont confirmés ; la largeur minimale du passage d'accès qui permet notamment la desserte des terrains situés en second rang est fixée à un minimum de 3,50 mètres. Ce dispositif est rajouté afin de garantir une bonne qualité d'accès à tout type de terrain.

La zone AUM étant créée dans le cadre de la révision, le dispositif spécifique est lui aussi créé.

Article 4 :

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux : il précise les modalités de raccordement à ces réseaux.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques.

Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).

Par ailleurs, conformément au règlement communal d'assainissement, la régulation du débit de fuite des systèmes de rétention des eaux pluviales sera de 1,2 l/s/hectare.

Evolution par rapport au PLU de 2004 modifié en 2007 :

Les principes sont confirmés : l'écriture est ajustée afin d'être plus claire.

Article 5 :

Depuis l'entrée en application des lois SRU et UH, il est interdit de fixer une superficie minimale pour les terrains constructibles sauf lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est destinée à préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée (article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme).

Les secteurs urbanisés sont desservis par un assainissement collectif, les zones d'urbanisation future le seront dans le cadre de l'aménagement de ces secteurs. En conséquence, il n'existe pas de contrainte technique qui justifierait de fixer une superficie minimale des terrains constructibles.

Au titre de l'urbanisation traditionnelle ou de l'intérêt paysager, la question doit être abordée de manière différente. En effet, le diagnostic territorial a mis en évidence les nombreuses et diverses qualités paysagères, naturelles et patrimoniales que renferme aujourd'hui le territoire communal. Le PADD décline notamment de nombreuses orientations qui concernent très directement les enjeux de préservation des intérêts paysagers d'une part et des formes urbaines existantes d'autre part. Il est donc indispensable que le volet réglementaire prenne en compte ces orientations et en assure une réelle mise en œuvre. Les espaces naturels et boisés sont classés en zone N, non constructible, et ne sont donc pas concernés par les dispositions de

l'article 5. Les zones d'urbanisation future devront faire l'objet de projets d'ensemble qui devront intégrer les orientations du PADD. Pour les secteurs fermés à l'urbanisation aujourd'hui, une évolution du règlement de la zone concernée sera nécessaire. La réglementation de l'article 5 n'est pas légale pour ces secteurs, elle ne correspond pas non plus au bon outil de traduction d'un parti d'aménagement de ces terrains.

A l'intérieur des zones urbaines existantes, les modalités de transcription des orientations du PADD ont fait l'objet d'une étude et d'une réflexion approfondies.

Au regard des aspects spécifiques des formes urbaines et de l'organisation des espaces bâtis et non bâtis, le règlement de chaque zone dispose de possibilités de fixer des règles aux articles 6 à 10 puis à l'article 13. Le résultat du travail d'analyse et d'étude réalisé a montré que la mise en place de règles de superficie minimale ne permettait pas de répondre à ces objectifs, mais que, par contre, il était nécessaire de prévoir des dispositions spécifiques aux articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13 pour traduire et préserver la qualité paysagère de ces quartiers. Compte tenu de ces éléments, l'article 5 n'est pas réglementé.

Evolution par rapport au PLU de 2004 modifié en 2007 :

Aucune modification n'est apportée.

Article 11 :

Le PADD fixe un objectif général de mise en valeur du cadre de vie ; les articles 11 de chacune des zones qui permettent de fixer des dispositions réglementaires au regard de l'aspect extérieur des constructions permettent de contribuer à la mise en œuvre de cet objectif du PADD. Par ailleurs s'agissant d'un objectif qui s'applique à l'ensemble du territoire, il est logique que l'article 11 soit, dans ses grandes lignes, commun aux différentes zones. Des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues.

Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble, la composition générale et la volumétrie des constructions :

- Les toitures :

Dans un objectif de développement durable, la réalisation de toitures végétalisées est autorisée sur tous les types de toitures, et obligatoire sur une partie des toitures terrasses. De même, est autorisée la pose de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à l'opération.

- Les façades :

Dans un objectif de qualité générale des constructions, le règlement impose que les façades latérales et postérieures des constructions soient traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans un second temps sont abordés les éléments de détails qui peuvent contribuer à qualifier la construction ou au contraire la dénaturer (les édicules techniques par exemple). Les dispositions sont assez strictes, toujours dans un souci d'esthétique et de promotion de la qualité architecturale. Ainsi les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés ; toutefois, ceux-ci doivent être conçus de manière à s'intégrer dans la composition architecturale de la construction et notamment les éléments techniques tels que les ventilateurs de climatiseurs et pompes à chaleur.

Des dispositions sont également prévues pour les clôtures. Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

La préservation du cadre de vie et de l'identité des différents quartiers de la commune justifie également de prévoir des dispositions lors des travaux de rénovation ou de restauration des constructions existantes, ces dispositions visant à assurer la préservation des constructions anciennes de qualité.

Une construction ancienne peut également faire l'objet d'un projet d'extension. Dans ce cas, il est imposé, soit une extension dans la continuité architecturale de la construction d'origine, soit un traitement architectural contemporain.

La notion de traitement architectural contemporain exprime la possibilité de réaliser une extension sous la forme d'une volumétrie et d'un traitement architectural (matériaux, composition des façades...) qui reprennent les styles architecturaux mis en œuvre aujourd'hui dans les constructions nouvelles et qui se détachent totalement d'une copie de l'ancien. Cette disposition doit permettre une mise en valeur de l'existant.

Evolution par rapport au PLU de 2004 modifié en 2007 :

L'écriture de la règle est modifiée mais les principes sont conservés ; ils sont toutefois ajustés et largement développés.

Article 12 :

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer, dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction.

Pour l'ensemble des zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées. Dans une démarche de développement durable, des obligations sont fixées pour les vélos.

Les normes sont fixées par catégorie de constructions.

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement de moins de 50 m² S.H.O.N.
- 1,5 place par logement de 50 à 70 m² S.H.O.N.
- 2 places par logement de plus de 70 m² S.H.O.N.

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 4 logements de prévoir la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce local devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON.

A l'intérieur des zones UC et UD qui ont vocation à accueillir des logements relativement grand, il est imposé la réalisation au minimum de 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres catégories de constructions:

- 40% au moins de la surface hors œuvre nette (SHON)

Il est obligatoire, pour toute construction de plus de 500 m² SHON de prévoir une aire de livraison et la création d'un ou de plusieurs locaux destinés au stationnement des deux roues (vélos, etc ...). La superficie de ce ou ces locaux devra être équivalente à au moins 1 % de la SHON pour une surface comprise entre 500 m² et 2 000 m², et 0,5 % de la SHON pour une surface supérieure à 2 000 m² SHON.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel, résidence universitaire, foyer...) :

- 1 place de stationnement pour 2 chambres ou studios

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics :

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Evolution par rapport au PLU de 2004 modifié en 2007 :

L'écriture de la règle est modifiée mais les principes sont conservés. Toutefois, afin de garantir le maintien des places de stationnement liées aux logements, il est précisé que la suppression d'une place existante ne peut être autorisée que si une nouvelle place est créée en remplacement.

Article 13 :

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de conserver le caractère paysager de la ville. Pour cela il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers.

Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant des secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement des eaux et participer à la gestion des eaux pluviales.

D'autre part, les obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Pour chaque terrain, le règlement impose des modalités de traitement et des espaces libres, c'est à dire des espaces non occupés par des constructions en élévation. Il fixe dans un premier temps une obligation relative à un pourcentage minimal à respecter de surface des espaces libres dont le traitement permet de conserver une perméabilité du sol. Les surfaces non imperméabilisées, au titre du règlement, sont constituées des éléments suivants : d'espaces de pleine terre, d'espaces dont la surface est traitée en matériau perméable de type « evergreen », stabilisé poreux ..., sont également pris en compte dans les surfaces non imperméabilisées les espaces végétalisés sur dalle qui comportent au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale et sont réalisés en mettant en oeuvre tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

En complément des surfaces imperméabilisées, le règlement impose qu'une surface minimale de ces espaces soit constituée de pleine terre, c'est-à-dire d'espaces de terre plantés et/ou engazonnés ayant une fonction unique de jardin, ne pouvant en aucun cas servir au stationnement des véhicules.

Les pourcentages minima à respecter tant pour les surfaces non imperméabilisées que pour les espaces de pleine terre sont adaptés dans chacune des zones et des secteurs en fonction de caractéristiques urbaines et des autres règles notamment l'emprise au sol maximale autorisée.

Le règlement impose enfin un minimum de plantations des espaces libres et des espaces de stationnement sous la forme d'arbres pour assurer le caractère paysager des espaces. Les arbres existants conservés sont pris en compte dans les obligations.

Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif peuvent se dispenser du respect total de ces règles lorsque leur modalité de fonctionnement le nécessite. Il s'agit de prendre en compte des besoins spécifiques liés par exemple à la cour d'école dans un groupe scolaire, aux obligations d'accès des véhicules sanitaires à l'hôpital, etc.

Intitulé des zones concernées	% d'espaces libres traités en surfaces non imperméabilisées	% de la superficie du terrain qui doit être planté ou recevoir un aménagement paysager dont la moitié au minimum en pleine terre
UA, UAP, UB, UL, AUP, AUL	70 %	40 %
UC, AUM	70 %	50 %
UD	70 %	60 %

Evolution par rapport au PLU de 2004 modifié en 2007 :

Compte tenu des différents enjeux en matière d'eaux pluviales et de maintien du caractère paysager du territoire communal, les articles 13 des différentes zones ont été développés et détaillés.

Au-delà des obligations en matière d'espaces plantés, une règle complémentaire impose que 70% au moins des espaces libres de construction soient traités en surface non imperméabilisée. Par ailleurs, la plantation d'essences végétales locales est privilégiée. Les berges des rus doivent impérativement demeurer enherbées.

II-3-2 Les dispositions particulières des différentes zones

Pour les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 14, chacune des zones contient des dispositions spécifiques. Toutefois, plusieurs règles particulières sont communes à toutes ou à la majorité des zones dans la mesure où elles visent à garantir une qualité d'urbanisme à l'échelle de la ville. Certaines dispositions ont comme objectif principal de prendre en compte le cas des constructions existantes non conformes aux nouvelles dispositions. Il s'agit dans ce cas de permettre une évolution en tenant en compte du caractère particulier de la construction existante.

Nota Bene : les articles communs à toutes les zones qui ont été explicités précédemment ne sont pas repris ci-après.

ZONE UA

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs	Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de l'alignement avec un minimum de 4 mètres sauf indication contraire sur le document graphique. L'implantation doit prendre en compte les constructions voisines et être en cohérence avec celles-ci. Aux emplacements indiqués sur le document graphique les constructions doivent être implantées à l'alignement.	En centre ville, les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement. La volonté de conserver les caractéristiques de composition urbaine conduit à maintenir cette implantation. Toutefois, une possibilité de retrait est autorisée, dans ce cas un minimum de 4 mètres est imposé pour assurer un espace de dégagement suffisant et permettant un traitement qualitatif. Les ensembles anciens caractéristiques du bâti traditionnel doivent conserver une implantation à l'alignement.	Les dispositions du PLU sont globalement conservées, le retrait minimum est quantifié.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	7.1 Règles générales Pour l'application des règles 7.1.1 et 7.1.2, la largeur de terrain est mesurée au droit de l'alignement sur voie, depuis une limite séparative aboutissant à l'alignement jusqu'à l'autre. 7.1.1 <u>Terrains dont la largeur est inférieure à 13 m</u> La façade de la construction doit occuper toute la largeur du terrain jusqu'aux limites séparatives aboutissant à l'alignement. 7.1.2 <u>Terrains dont la largeur est supérieure à 13 m</u> La construction est autorisée : a) jusqu'en limite(s) séparative(s) latérale(s) aboutissant à l'alignement ; b) en retrait de limite(s). En cas de retrait : la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe (cf. définitions)	Le principe réglementaire retenu vise à conforter le front urbain bâti caractéristique du centre ville. Lorsque la largeur du terrain est supérieure à 13 m des possibilités d'implantation en retrait des limites sont autorisées, elles permettent de créer des ruptures et de conserver des vues vers les cœurs d'îlot et des vues plus lointaines en bénéficiant des dégagements générés par le relief.	Les dispositions du PLU sont maintenues.

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs	Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
	doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ($H=L$) avec un minimum de 6 mètres en secteur UAa et de 8 mètres en secteur UAb. La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L=1/2 H$) avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe. c) les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement. (cf. définitions). Le retrait doit respecter les règles définies à l'article 7.1.2.b ci-dessus. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur les limites séparatives ne joignant pas l'alignement ou en retrait selon les règles de l'article 7.1.2. b).		
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) de la construction avec un minimum de 3 mètres. Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la construction en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres en UAa, 8 mètres en UAb.	L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer un éclairage et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.	Les dispositions du PLU sont conservées.
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % en secteur UAa et 40 % en secteur UAb. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les règles d'emprise au sol permettent de conserver un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis	Les dispositions du PLU sont conservées.
Article 10 Hauteur	<i>La hauteur plafond maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder 13 mètres.</i> En outre la hauteur de la verticale de façade ne peut pas excéder 9 mètres hors garde-	Des dispositions spécifiques sont mises en place pour assurer la préservation de l'identité urbaine du bâti ancien, rue Charles de Gaulle. Par ailleurs, afin de limiter l'impact des constructions nouvelles, une règle de hauteur de façade est définie en complément de la	Les dispositions du PLU révisé sont plus restrictives, en effet les dispositions précédentes conduisaient à autoriser des bâtiments dont la hauteur ne permettait pas d'assurer une bonne insertion dans le paysage

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs	Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
	corps en serrurerie ajourée. Tout bâtiment devra s'inscrire dans le gabarit formé par cette hauteur verticale suivi d'une pente à 45° et limité par le plafond maximal. (cf. schéma) En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder 9 mètres. (cf. schéma).	règle de hauteur plafond. De même, le dernier volume peut être traité en terrasse à condition qu'il soit implanté en retrait de la façade toujours dans un objectif de limiter l'impact et de favoriser l'insertion dans l'environnement.	urbain existant.
Article 14 C.O.S.	UAa : il n'est pas fixé de COS. UAb : Le COS est fixé à 0,40 pour les constructions à destination d'habitation, il est augmenté de 0,20 pour les autres catégories de constructions.	Dans le secteur UAa, les dispositions des articles 6 à 10 permettent de gérer l'évolution des formes urbaines conformément aux objectifs identifiés dans le PADD. Dans le secteur UAb, un COS est fixé, il favorise la mixité des fonctions tout en maîtrisant la densification.	Pas de changement par rapport au PLU actuel.

ZONE UAP

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs	Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.	La zone UAP correspond à un secteur de projet du centre-ville élargi situé sur le site du Marché et des équipements sportifs. Des études complémentaires sont nécessaires, elles ont justifié l'instauration d'un périmètre de constructibilité limité. Les articles 6 à 10 donnent les principes généraux de règles d'urbanisme envisagées pour ce secteur, toutefois les études à venir conduiront à une modification du PLU qui permettra de traduire plus précisément les projets dans cette zone.	La zone UAP est une zone qui n'existait pas dans le PLU initial de 2004, il n'y a pas de comparatif d'évolution possible.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives. En cas de retrait : La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe (cf. définitions) doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ($H=L$) avec un minimum de 6 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L=1/2 H$) avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe.		

Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) de la construction avec un minimum de 3 mètres. Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la construction en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.	La zone UAP correspond à un secteur de projet du centre-ville élargi situé sur le site du Marché et des équipements sportifs. Des études complémentaires sont nécessaires, elles ont justifié l'instauration d'un périmètre de constructibilité limité. Les articles 6 à 10 donnent les principes généraux de règles d'urbanisme envisagées pour ce secteur, toutefois les études à venir conduiront à une modification du PLU qui permettra de traduire plus précisément les projets dans cette zone.	La zone UAP est une zone qui n'existait pas dans le PLU initial de 2004, il n'y a pas de comparatif d'évolution possible.
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40%. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.		
Article 10 Hauteur	La hauteur maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder 13 mètres. En outre la hauteur de la verticale de façade ne peut pas excéder 9 mètres hors garde-corps en serrurerie ajourée. Tout bâtiment devra s'inscrire dans le gabarit formé par cette hauteur verticale suivi d'une pente à 45° et limité par le plafond maximal. (cf. schéma). En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder 9 mètres. (cf. schéma).	La zone n'étant pas directement constructible aujourd'hui, il n'y a pas lieu de réglementer l'article 14.	
Article 14 C.O.S.	Il n'est pas fixé de COS.		

ZONE UB

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs	Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Toute construction doit être implantée à 9 mètres au moins de l'axe des voies.	Les dispositions réglementaires visent à assurer un recul suffisant des constructions. La notion de recul de l'axe des voies permet de prendre en compte le cas de voie inférieure à 8 mètres	Pas d'évolution par rapport au PLU initial.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	L'implantation en limites séparatives est interdite. La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe (cf. définitions) doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction (H=L) avec un minimum de 6 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée (L=1/2 H) avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe.	Des règles de recul sont imposées par rapport aux limites séparatives de manière à conserver une organisation urbaine aérée ménageant des perspectives et des vues vers les cœurs d'îlots ou des vues plus lointaines en bénéficiant des dégagements générés par le relief.	Pas d'évolution par rapport au PLU initial.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) de la construction avec un minimum de 3 mètres . Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la construction en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.	L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer un éclaircissement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.	Pas d'évolution par rapport au PLU initial.
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40%. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Les règles d'emprise au sol permettent de conserver un équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis	Les règles du PLU actuel sont maintenues.
Article 10 Hauteur	<u>10.2.1 Dans la zone UB :</u> La hauteur maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder 13 mètres. En outre la hauteur de la verticale de façade ne peut pas excéder 9 mètres hors garde-corps en serrurerie ajourée. Tout bâtiment devra s'inscrire dans le gabarit formé par cette hauteur verticale suivi d'une pente à 45° et limité par le plafond maximal. (cf. schéma),	Afin de limiter l'impact des constructions nouvelles, une règle de hauteur de façade est définie en complément de la règle de hauteur plafond. Pour la zone UB1, il s'agit d'une ancienne	Il n'y a pas d'évolutions en dehors de la modification de la zone AUB1 en zone UB1.

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs	Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
	En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder 9 mètres. (cf. schéma). La hauteur maximum des bâtiments annexes, tels que garage et dépendances non contigus au bâtiment principal, ne peut excéder 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout du toit (cf. définitions). <u>10.2.2 Dans la zone UB1 :</u> La hauteur maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder 13 mètres.	zone AUB1 qui a permis la réalisation d'une résidence hôtelière et d'un EPHAD. La zone urbanisée aujourd'hui est reclassée en zone UB1 tout en conservant les règles de hauteur prévues initialement.	
Article 14 C.O.S.	<u>Dans la zone UB :</u> Le COS est fixé à 0,50. <u>Dans la zone UB1 :</u> Le COS est fixé à 0,40.	Le COS vient encadrer la constructibilité maximale de ces zones.	Pas de changements par rapport au PLU initial.

ZONE UC

	Contenu général du règlement		Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions s'implantent à 9 mètres de l'axe des voies et à 5 mètres de l'alignement.	Les règles d'implantation permettent d'imposer un recul suffisant cohérent avec la forme urbaine de type pavillonnaire. Le recul de 9 mètres de l'axe des voies permet de gérer le cas des rues de faible largeur.	Pas d'évolutions.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Dans une bande de 25 mètres de profondeur à partir de l'alignement. Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 13 mètres, la construction peut être édifiée sur limites ou en retrait des limites séparatives latérales aboutissant à l'alignement. Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 13 mètres, la construction est édifiée : ▪ soit jusqu'à l'une des limites séparatives latérales aboutissant à l'alignement, ▪ soit en retrait de ces limites, Quelle que soit la largeur du terrain les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement. (cf. définitions) En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou partie de la construction (L=H) avec un minimum de 8 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée (L=1/2 H) avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe. <u>Au-delà de la bande de 25 mètres :</u> Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives ne joignant pas l'alignement Seuls les bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal peuvent être implantés en limite séparative ; la longueur maximale d'implantation	L'objectif général vise à conserver une implantation des constructions ménageant des distances suffisantes entre elles. Toutefois, le cas des terrains existants de faible largeur ne permettant pas un retrait des limites séparatives est pris en compte. En fond de jardin et cœur d'îlot, la règle de retrait est obligatoire pour garantir le maintien du caractère paysager.	Les dispositions sont confirmées, toutefois pour les parcelles nouvelles issues de division, la règle de retrait par rapport aux limites séparatives s'impose pour éviter un morcellement non compatible avec le respect de l'identité des différents quartiers classés en zone UC.

	Contenu général du règlement		Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
	cumulée sur limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit respecter les règles de retrait de l'article UC 7.1.2 <u>Terrains issus d'une division postérieure à la date d'approbation du présent règlement (le jj/mm/aa rajouté lors de l'approbation) :</u> Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives. Seuls les bâtiments annexes tels que garages et dépendances non contigus au bâtiment principal peuvent être implantés en limite séparative ; la longueur maximale d'implantation cumulée sur limite séparative ne doit pas excéder 10 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit respecter les règles de retrait de l'article UC 7.1.2		
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) de la construction avec un minimum de 6 mètres. Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la construction en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 12 mètres.	L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer un éclairage et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.	Les règles de distance minimale entre deux constructions principales sont augmentées afin de laisser plus d'espace et permettre de créer un véritable espace paysager d'une part et conserver une cohérence avec les dispositions fixées à l'article 7 d'autre part.
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 10 %. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	L'emprise globale permet de conserver l'identité urbaine de ces quartiers. L'emprise des bâtiments annexes est encadrée afin d'éviter la multiplication des annexes peu compatible avec la préservation de jardins d'un seul tenant.	Le cumul qui existait entre l'emprise des constructions principale et celles des constructions annexes est supprimé afin de conserver davantage d'espaces non bâtis. Ce dispositif demeure tout à fait compatible avec les droits à construire fixés à l'article 14.
Article 10 Hauteur	La hauteur plafond maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder 9 mètres.	La règle de hauteur correspond à la volumétrie maximale traditionnelle de ce type de quartier.	La règle de hauteur maximale a été réduite afin de préserver l'identité de ces quartiers et les caractéristiques urbaines qui s'y rattachent.

	Contenu général du règlement		Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
Article 14 C.O.S.	Le COS est fixé à 0,30 .	Le COS vient encadrer la constructibilité maximale de ces zones dans le respect d'une densité modérée caractéristique de ces quartiers.	Pas de changements par rapport au PLU initial.

ZONE UD

	Contenu général du règlement		Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions s'implantent à 9 mètres de l'axe des voies et à 5 mètres de l'alignement.	Les règles d'implantation permettent d'imposer un recul suffisant cohérent avec la forme urbaine de type pavillonnaire. Le recul de 9 mètres de l'axe des voies permet de gérer le cas des rues de faible largeur.	Pas d'évolutions.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions sont obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou partie de la construction (L=H) avec un minimum de 8 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée (L=1/2 H) avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe.	L'objectif général vise à conserver une implantation des constructions ménageant des distances suffisantes entre elles.	Pas d'évolutions.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La construction de plusieurs bâtiments d'habitation sur une même propriété est interdite.	Le caractère urbanisé de cette zone et l'objectif de maintien de ses caractéristiques nécessite la mise en place de dispositions restrictives au regard des possibilités d'implantation des constructions principales sur un même terrain.	Pas de changements par rapport au PLU initial.
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la superficie totale du terrain. L'emprise au sol des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 3 % . Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	L'emprise globale permet de conserver l'identité de ces quartiers. L'emprise des bâtiments annexes est encadrée afin d'éviter la multiplication des annexes peu compatible avec la préservation de jardin d'un seul tenant.	Le cumul qui existait entre l'emprise des constructions principale et celles des constructions annexes est supprimé afin de conserver davantage d'espaces non bâtis. Ce dispositif demeure tout à fait compatible avec les droits à construire fixés à l'article 14.

	Contenu général du règlement		Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
Article 10 Hauteur	La hauteur plafond maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder 9 mètres .	La règle de hauteur correspond à la volumétrie maximale traditionnelle de ce type de quartier.	La règle de hauteur maximale a été réduite afin de préserver l'identité de ces quartiers et les caractéristiques urbaines qui s'y rattachent.
Article 14 C.O.S.	Le COS est fixé à 0,20 .	Le COS vient encadrer la constructibilité maximale de ces zones dans le respect d'une densité modérée caractéristique de ces quartiers.	Pas de changements par rapport au PLU initial.

ZONE UL

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs	Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions s'implantent à 9 mètres de l'axe des voies.	Les dispositions réglementaires visent à assurer un recul suffisant des constructions. La notion de recul de l'axe des voies permet de prendre en compte le cas de voie inférieure à 8 mètres.	Pas d'évolution par rapport au PLU initial.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone les constructions sont obligatoirement implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait, les dispositions suivantes sont applicables : La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe doit être au moins égale à 6 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe.	Les dispositions générales permettent à l'intérieur de la zone UL, de conserver des règles d'implantation relativement souples tout en ménageant des distances suffisantes en cas de retrait. Une disposition spécifique est prévue pour ne pas autoriser une construction en limite séparative lorsque cette limite constitue une limite avec une autre zone, afin de ne pas créer de nuisances avec les quartiers d'habitat, ni de pignons aveugles en vis à vis d'espaces naturels.	Les dispositions sont maintenues, toutefois la possibilité d'implantation en limite séparatives à l'intérieur de la zone UL vient compléter le dispositif.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres pour les façades comportant des vues directes, et 3 mètres dans les autres cas.	L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer un éclairage et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.	Pas d'évolutions.
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain.	La zone correspond à des grands secteurs d'équipements où la préservation des espaces non bâtis doit demeurer importante, c'est	Pas d'évolutions

	Contenu général du règlement	Principes justificatifs	Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
		notamment le cas pour le site de l'Université	
Article 10 Hauteur	La hauteur plafond maximum autorisée est de 15 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.	La hauteur fixée correspond au maximum admissible pour ces secteurs tout en tenant compte des besoins induits par la vocation des constructions. Par ailleurs, elle reprend pour le secteur du domaine de Launay, les dispositions fixées dans l'arrêté de classement.	Pas de changements.
Article 14 C.O.S.	Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,35.	Le COS permet de gérer la constructibilité maximale.	Pas d'évolutions.

ZONE AUP

ZONES AUP	Contenu général du règlement	Principes justificatifs	Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Toute construction doit être implantée à 9 mètres au moins de l'axe des voies.	La zone AUP correspond à un secteur de projet du centre-ville élargi situé sur le site de la Guyonnerie. Des études complémentaires sont nécessaires, elles ont justifié l'instauration d'un périmètre de constructibilité limité. Les articles 6 à 10 donnent les principes généraux des règles d'urbanisme envisagées pour ce secteur, toutefois les études à venir conduiront à une modification du PLU qui permettra de traduire plus précisément les projets dans cette zone.	La zone AUP est une zone qui n'existait pas dans le PLU initial de 2004, il n'y a pas de comparatif d'évolution possible.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	L'implantation en limites séparatives est interdite. La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe (cf. définitions) doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ($H=L$) avec un minimum de 6 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L=1/2 H$) avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe.		
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) de la construction avec un minimum de 3 mètres. Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la construction en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres.		
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40%. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.		

ZONES AUP	Contenu général du règlement	Principes justificatifs	Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
Article 10 Hauteur	La hauteur maximum au faîtage par rapport au terrain naturel ne peut excéder 13 mètres. En outre (cf. schéma), la hauteur de la verticale de façade ne peut pas excéder 9 mètres hors garde-corps en serrurerie ajourée. Tout bâtiment devra s'inscrire dans le gabarit formé par cette hauteur verticale suivi d'une pente à 45° et limité par le plafond maximal. En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder 9 mètres. (cf. schéma).		
Article 14 C.O.S.	Il n'est pas fixé de COS.	La zone n'étant pas directement constructible aujourd'hui, il n'y a pas lieu de réglementer l'article 14.	

ZONE AUL

ZONES AUL	Contenu général du règlement	Principes justificatifs	Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Toute construction doit être implantée à 9 mètres au moins de l'axe des voies.	Cette zone correspond à un secteur d'urbanisation future à vocation d'équipements. Au-delà de l'obligation de réaliser un schéma d'ensemble induisant la réalisation des réseaux et dessertes nécessaires à son urbanisation. Les dispositions réglementaires sont identiques à celles de la zone UL et sont justifiées par l'objectif d'une urbanisation de même nature.	Pas de changements.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	La largeur des marges de reculement, séparant un bâtiment des limites de la propriété sur laquelle il est édifié, sera au moins égale à 6 mètres pour les façades comportant des vues directes, et 3 mètres dans les autres cas.		
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Deux constructions non contiguës doivent être implantées à une distance l'une de l'autre au moins égale à 6 mètres pour les façades comportant des vues directes, et 3 mètres dans les autres cas.		
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 30% de la superficie du terrain.		
Article 10 Hauteur	La hauteur plafond maximum autorisée est de 15 mètres au faîtage par rapport au terrain naturel.		
Article 14 C.O.S.	Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0.35.		

ZONE AUM

ZONES AUM	Contenu général du règlement	Principes justificatifs	Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Toute construction doit être implantée à 4 mètres de l'alignement.	Il s'agit d'une zone nouvelle créée pour prendre en compte le secteur de projet sur le site de Montjay. Son urbanisation nécessite des études complémentaires et avant toute chose la réalisation d'accès nouveaux non pénalisants pour le hameau de Montjay. Les principes d'implantation, de volumétrie, d'emprise et de constructibilité globale traduisent très directement les dispositions fixées dans l'orientation particulière d'aménagement.	La zone AUM est une zone qui n'existait pas dans le PLU initial de 2004, il n'y a pas de comparatif d'évolution possible.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	L'implantation en limites séparatives est interdite. La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ou d'une partie de la construction comportant une ouverture créant une vue directe (cf. définitions) doit être au moins égale à la hauteur maximale de cette façade ou de cette partie de la construction ($H=L$) avec un minimum de 6 mètres. La distance comptée horizontalement de tout point des façades des constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade considérée ($L=1/2 H$) avec un minimum de 3 mètres si la façade concernée ne comporte pas d'ouverture créant une vue directe.		
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est autorisée. Lorsque deux constructions réalisées sur une même propriété ne sont pas contiguës, la distance en tout point séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à la moitié de la hauteur ($L = H/2$) de la construction avec un minimum de 3 mètres. Toutefois lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la construction en vis-à-vis doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres.		
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25%. Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.		
Article 10	La hauteur maximum au faîtiage par rapport au terrain naturel ne peut excéder 11 mètres .		

ZONES AUM	Contenu général du règlement	Principes justificatifs	Evolution par rapport au PLU de 2004 - modifié en 2007
Hauteur	En outre (cf. schéma), la hauteur de la verticale de façade ne peut pas excéder 9 mètres hors garde-corps en serrurerie ajourée. Tout bâtiment devra s'inscrire dans le gabarit formé par cette hauteur verticale suivi d'une pente à 45° et limité par le plafond maximal. En cas de toiture-terrasse, le dernier niveau doit être en recul d'au moins 1,50 m et la hauteur de la façade jusqu'au point de recul ne peut excéder 9 mètres.		
Article 14 C.O.S.	Le COS est fixé à 0.30		

La zone N : espace à caractère naturel et paysager

La zone N recouvre à Bures-sur-Yvette des parties du territoire au caractère très varié, tant dans leur géographie et la qualité du milieu que dans leurs usages et leurs modes de gestion.

L'ensemble de ces espaces constitue le poumon vert de la ville et contribue à son image et à son charme. Il s'agit d'espaces naturels forestiers qui, compte tenu de la fragilité de ces milieux et de leurs lisières, doivent faire l'objet d'une protection forte.

Une articulation entre les différents espaces boisés classés de la commune sera mise en place au travers d'une coulée verte ; l'utilisation d'une circulation douce étant privilégiée.

La pérennisation de ces espaces suppose néanmoins que soient organisées la gestion des boisements et la fréquentation du public, notamment en terme d'accessibilité. C'est pourquoi le règlement permet, outre l'aménagement et l'entretien des bâtiments existants, les constructions correspondant au fonctionnement et à l'entretien de ces espaces.

La densité des constructions est limitée à 0.005, sauf pour le secteur N1 correspondant au cimetière où le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.1 pour garantir la possibilité de réaliser les locaux nécessaires au fonctionnement de ce cimetière.

Evolution par rapport au PLU de 2004 modifié en 2007 :

Les dispositions existantes sont maintenues.

II - 3 Les autres limitations

II -3 1 Les emplacements réservés au titre de l'article L 123-1 8° du code de l'urbanisme

Le nombre total d'emplacements réservés est de **4**. Ils sont destinés à permettre la réalisation future d'aménagements de voirie et cheminements piétons. Ils sont instaurés au bénéfice de la ville de Bures sur Yvette et du département de l'Essonne.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU

N° de réserve	Destination	Bénéficiaire	Superficie approximative
1	Rue Alfred Kastler, déviation de la RD 95	Département	18 543 m²
2	Acquisition d'une bande de terrain, le long de l'Yvette en rive droite, en vue d'assurer la continuité des cheminements (circulation douce)	Commune	815 m²
3	Liaison rue Charles de Gaulle au bassin de retenue	Commune	108 m²
5	Acquisition d'une sente piétonne /cycles en vue d'assurer la continuité des cheminements	Commune	1759 m²

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU 2004 QUI SONT SUPPRIMES :

N° de réserve	Destination	Bénéficiaire	Raison de la suppression
4	Voie privée	Commune	Abandon

L'emplacement réservé n° 4 qui concernait l'acquisition par la commune d'une voie privée est supprimé. En effet cette voie ne s'inscrit pas dans un maillage de continuité de voirie publique, elle peut donc tout à fait rester privée.

II -3 2 Les emplacements réservés indicatifs instaurés au titre de l'article L 123-2 c) du Code de l'Urbanisme.

Ces emplacements permettent de mettre en œuvre les objectifs du PADD notamment au titre du développement du maillage de liaisons douces.

Le PLU de 2004 avait instauré neuf emplacements réservés indicatifs pour permettre la réalisation d'aménagement de voirie et de chemins piétons. Ces emplacements sont conservés dans le projet de PLU.

Le tracé de l'emplacement réservé n°2 concernant la voie Nord / Sud a été ajusté en concertation avec l'Université.

Le projet de PLU instaure deux nouveaux emplacements réservés indicatifs sur le secteur de Montjay (zone AUM) pour la création d'une aire de stationnement et d'un équipement de proximité. Ces deux emplacements sont induits par la prise en compte de l'orientation particulière d'aménagement définie pour ce site.

N° de réserve	Destination	Bénéficiaire
1	Axe Nord / Sud, création d'un cheminement pour assurer la continuité des circulations douces	Commune
2	Création d'une voie Nord / Sud	Commune
3	Création d'un cheminement afin d'assurer la continuité des circulations douces	Commune
4	Création d'un cheminement piéton en continuité des quais de la Gare de Bures en rives Nord et Sud	Commune
5	Axe Nord / Sud, création d'un cheminement piéton pour assurer la continuité des circulations douces	Commune
6	Acquisition d'une voie privée pour assurer la continuité des circulations douces	Commune
7	Création d'un cheminement afin d'assurer la continuité des circulations douces, le long du Vaularon	Commune
8	Création d'un cheminement d'un cheminement afin d'assurer la continuité des circulations douces, le long du Vaularon	Commune
9	Création d'un cheminement afin d'assurer la continuité des circulations douces	Commune
10	Création d'un équipement de proximité	Commune
11	Création d'une aire de stationnement	Commune

II -3 3 La protection des espaces boisés au titre de l'article L130 du Code de l'Urbanisme

Le plan de zonage délimite de nombreux secteurs boisés qui font l'objet d'une protection en qualité d'espaces boisés classés. Ils sont identifiés sur le document graphique par une trame spécifique (un quadrillage parsemé de ronds). Cette protection concerne en premier lieu les Bois : de la Butte à Gournet, du Parc de Montjay, de la Garenne, Michel Pierre, du Fond Garant, du Parc de la Vierge, des Trèfles, du Grand Mesnil, Marie, Moulon, de la Guyonnerie. Les délimitations existantes au PLU initial ont été conservées. Toutefois quelques ajustements mineurs ont été pris en compte : la suppression d'espaces boisés sur :

- sur la rue Michel Pierre,
- sur une partie des parcelles privatives des habitations du quartier du Baratage et de la Hacquinière afin de permettre une légère évolution du bâti existant,
- sur le parc de la Grande maison. Ce secteur n'est pas identifié en vert foncé au titre du Schéma Directeur d'Ile de France. Le parc a été identifié en espace paysager remarquable au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

Chacun de ces ajustements est présenté et justifié dans les évolutions de zonage précédemment décrit. Par ailleurs pour les secteurs hors sites urbains constitués les lisières des massifs forestiers de plus de 100 hectares sont mentionnées sur le document graphique conformément aux dispositions du porté à connaissance de l'Etat.

II -3 4 Les sites, secteurs et bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

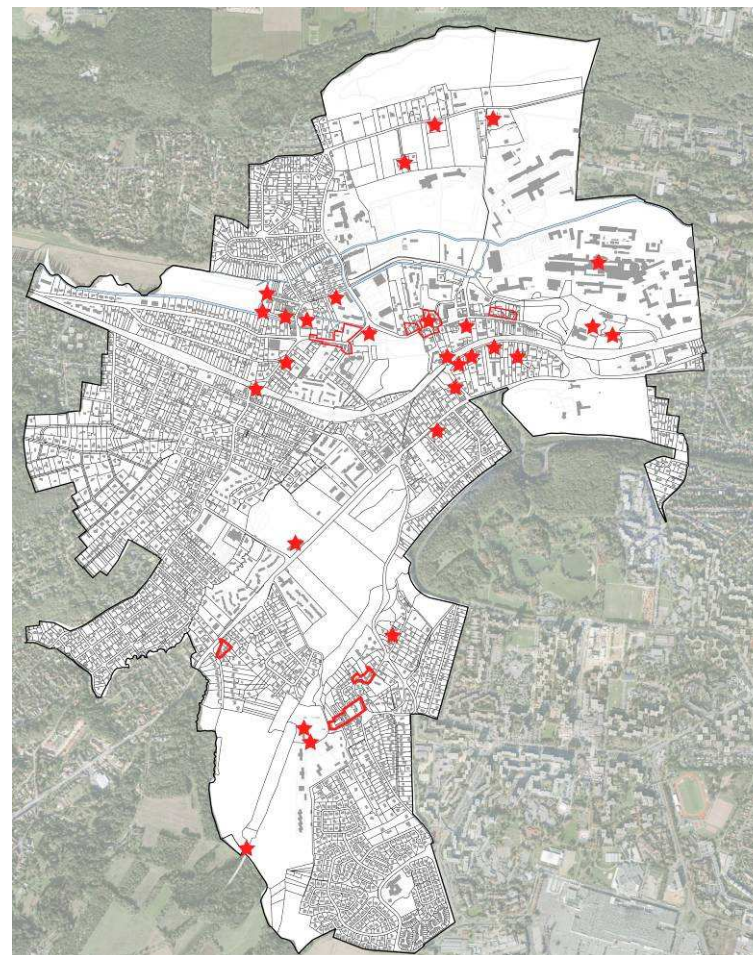
1- Les éléments du patrimoine bâti



Ensemble bâti remarquable (L.123-1 7° du code de l'urbanisme)



Construction remarquable (L.123-1 7° du code de l'urbanisme)



Le travail de diagnostic d'une part et la concertation avec les habitants et les associations d'autre part ont permis de réaliser un repérage des éléments bâtis et paysagers qui justifient d'être identifiés au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour les éléments du patrimoine bâti, il s'agit d'une part de constructions isolées qui constituent un témoignage historique et culturel du passé de la commune de Bures sur Yvette et d'autres part d'ensembles urbains témoins eux aussi de l'histoire de l'urbanisation de la commune. Les uns comme les autres constituent des éléments qui méritent d'être repérés, mis en valeur en tant que témoin de l'histoire et du patrimoine culturel de la commune.

Les ensembles bâtis

a- Maisons de village – centre ancien, rue Charles de Gaulle			b-Maisons du début du XXème siècle, église et presbytère		
c- Maisons anciennes et vieux murs, rue Charles de Gaulle			d- Ancien hameau de Montjay, rue du Château		
e- Ancien hameau de Montjay, rue de Montjay			f- Anciens corps de ferme, route de Chartres		

Les constructions

1- Anneau de Collision / Université		
2- Château du domaine du Grand Mesnil		3- Colombier du domaine du Grand Mesnil 
4- Pavillon de l'IHES		5- Maison St Joseph, rue du Général Leclerc 

6- Gare de Bures, rue du Général Leclerc		7- Hôtel social, route de Chartres	
8- Maison en pierre de meulière et éléments de modénature (faïencerie) en façade, Bd Georges Seneuze		9- Maison à colombage, Bd Georges Seneuze	
10- Maison en pierre de meulière et éléments de modénature (faïencerie) en façade, Bd Georges Seneuze		11- La Grande Maison	

12-Maison style Art Déco ; rue de la Hacquinière		13- Maisons anciennes, rue Charles de Gaulle	
14- le Grand Moulin		15-Maison ancienne, rue du Haras	
16- Tourelle de l'ancien château rue du Haras		17- Tourelle de l'ancien château rue de la Prairie	

18- Ferme de la Guyonnerie		19- Maison Jules Lair	
20- Château de la Vierge		21- Pavillon des Amours (Domaine de Montjay)	
22-Viaduc des Fauvettes		23- Ancien pavillon de chasses, rue du Docteur Collé	

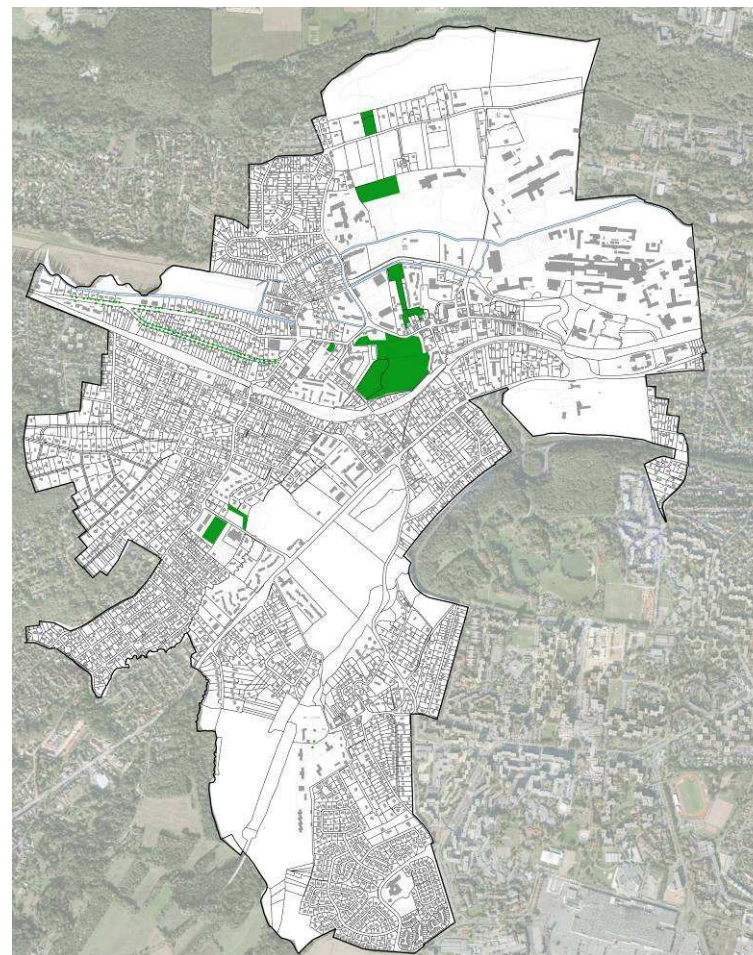
Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

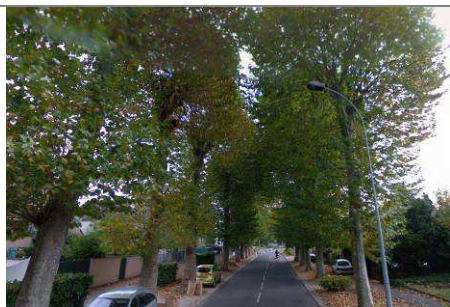
La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L.123-1 7° précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

Les éléments du patrimoine paysager

- Alignements d'arbres
- Espace paysager



Les éléments paysagers repérés composent le patrimoine écologique et historique sous la thématique environnementale de la commune. Ils viennent compléter les grands espaces naturels et boisés (identifiés en zone N et pour les bois protégés par la servitude espaces boisés classés), ils participent chacun à leur manière à la constitution de l'identité paysagère et environnementale de la commune à ce titre leur identification est nécessaire. Ils nécessitent également une protection au regard du rôle qu'ils jouent au titre des richesses écologiques du territoire.

1- alignements de platanes Rue Charles de Gaulle		2- alignements de tilleuls, rue des Tilleuls	
3- entrée du Bois de la Guyonnerie		4- Roselière	
5- jardins privés et espace boisé dans le centre-ville		6- Parc de la Grande Maison	

7- espace boisé, rue Charles de Gaulle			8- milieu humide, rue de la Vierge	
9- espace paysager de la résidence de la vierge				

II -3 6 Les périmètres de constructibilité limitée instaurés en application de l'article L.123-2 a) du Code de l'Urbanisme.

Le PADD et l'orientation particulière d'aménagement du Centre-ville élargi ont identifié un secteur de projet composé de 2 sites (secteurs du marché et de la Guyonnerie) qui doivent faire l'objet d'une étude d'aménagement d'ensemble qui constitue un préalable à l'urbanisation de ces terrains. En conséquence un périmètre de constructibilité limitée est instauré sur les terrains concernés conformément aux dispositions de l'article L. 123-2 a) du Code de l'Urbanisme.

Dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'aménagement global toute construction ou installation est interdite à l'exception des travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection et/ou l'extension des constructions existantes ; les constructions nouvelles sont admises dans la limite d'un seuil permettant de ne pas remettre en cause les orientations futures d'aménagement qui seront définies.

Cette disposition est fixée pour une durée maximale de cinq ans à compter de la date d'opposabilité du PLU.

II -3 7 Les mesures prises pour imposer la réalisation de logements sociaux en application de l'article L.123-1 16° du Code de l'Urbanisme.

Les objectifs de mixité sociale sont pris en compte en imposant dans les zones UA, UB, et AUM que toute opération de plus de 800 m² de SHON comporte au minimum 30% de logements locatif social. Ces dispositions participent à la mise en œuvre des objectifs du PADD et du PLH.

II -3 8 Prise en compte des obligations relatives à l'accueil des gens du voyage

Un schéma départemental d'accueil des gens du voyage a été élaboré, il prévoit que la commune réalise et gère une aire de longue durée de 11 places.

Compte tenu des caractéristiques du territoire communal, la ville de Bures sur Yvette, en accord avec la commune d'Orsay, a décidé de réaliser l'aire d'accueil sur le site identifié (secteur de Corbeville) par un emplacement réservé indicatif dans le PLU de la ville d'Orsay classé en zone AU.

Le schéma ci-après localise le site concerné.



RAPPORT DE PRESENTATION – INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus et doivent conforter ou modifier l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic du rapport de présentation. L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations. Il ne s'agit pourtant pas de donner une identification exhaustive des effets sur le milieu urbain, mais de dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs de ces orientations sur l'environnement urbain.

De même, les orientations par secteur font l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur l'environnement. Les effets attendus et leur impact sont relevés. Les orientations données pour chaque projet répondent à des principes d'aménagement généraux et ne sont pas définitivement établies. Seules les fonctions urbaines de ces secteurs sont déterminées sans préciser le contenu de l'opération (disposition des bâtiments, des espaces publics,...).

Les incidences relevées sur l'environnement montrent les points des aménagements qui, en l'état actuel des réflexions sur le secteur, peuvent se montrer positifs ou négatifs sur le milieu urbain. Certaines des opérations devront, par la suite, faire l'objet d'études plus fines et seront encadrées par d'autres dispositions réglementaires (telles des études d'impact) permettant de mesurer et de quantifier plus précisément l'impact du projet sur l'environnement.

I –Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

L'impact des 4 axes sur l'environnement

Le développement durable s'inscrit comme principe directeur du projet. Chacun des éléments qui le constituent intègre le volet développement durable, qu'il s'agisse des aspects économiques, sociaux, de déplacements ou environnementaux. Chaque orientation répond ainsi aux besoins actuels et conserve sa légitimité dans le temps.

A. L'environnement et le cadre de vie : conserver la qualité de vie existante tout en permettant une évolution qualitative

1. les espaces naturels et paysagers

a. Préserver et valoriser les espaces naturels et le paysage

- Développer la ville avec la volonté de protéger les espaces naturels et boisés
- Réaliser suivant un axe nord/sud et tout le long de l'Yvette, des espaces de promenade et de circulation douce
- Assurer la protection et la valorisation des sites botaniques classés sur le territoire de l'Université

Ces orientations vont permettre de conserver une forte couverture végétale sur la commune, tout en favorisant les déplacements non motorisés au sein de ces espaces, en les rendant plus attractifs pour la population. Ce double objectif va favoriser l'absorption du CO₂ et contribuer ainsi à la diminution des émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, la conservation de nombreux espaces naturels répartis sur le territoire va favoriser l'infiltration des eaux pluviales, ce qui permet de limiter le risque d'inondation existant sur la commune.

b. Assurer la prévention des risques identifiés

- Limiter l'imperméabilisation, privilégier l'infiltration et organiser la rétention

Cet objectif permet de prendre en compte le risque d'inondation et d'empêcher des rejets d'eaux pluviales en quantités trop importantes vers la vallée. Il s'agit d'une orientation très importante pour l'impact sur l'environnement compte tenu de la géographie du territoire et de la structure de sa partie urbanisée dense située en point bas dans la vallée.

2. Le cadre bâti

- Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti, conserver l'aspect village du centre-ville
- Préserver des perspectives offertes par le relief particulier de la commune
- Privilégier un style architectural de qualité et respecter l'environnement bâti

Ces orientations du PADD favorisent la protection des éléments les plus remarquables et préservent le paysage architectural caractéristique de la ville en protégeant les ensembles urbains. Le PADD permet ainsi de valoriser les éléments majeurs du patrimoine, témoins de l'histoire de la ville pour les générations futures.

B. L'évolution urbaine et les sites d'enjeux

Cette orientation a pour but d'identifier les secteurs qui constituent des sites d'enjeux et de circonscrire les potentiels d'évolution significatifs à ces secteurs, afin de limiter l'étalement urbain et de réaliser des projets d'ensemble cohérents au regard des besoins identifiés. Pour chaque secteur, la définition d'un parti d'aménagement d'ensemble permettra, notamment à travers les orientations d'aménagement, de limiter les incidences sur l'environnement. De plus, cette orientation met en avant la pérennisation ou le développement d'une trame verte et paysagère structurante à l'échelle de la ville, prenant en compte les spécificités des différents quartiers. Le grand paysage de la commune est donc préservé.

C. La mobilité – les déplacements : permettre une meilleure mobilité des habitants et améliorer les conditions de circulation interne et externe à la ville

1. Les déplacements internes vers les gares et le centre-ville

- Adapter le réseau de transports en commun routier aux besoins des Buressois (horaires et fréquences) et assurer la desserte des quartiers
- Développer le réseau de circulations douces, en particulier pour les écoliers (pédibus)
- Développer les axes verts et créer, en fonction des projets, des voies pour piétons et vélos

Ces orientations ont pour but de promouvoir les déplacements alternatifs à la voiture afin de diminuer le trafic routier et limiter ainsi l'émission des gaz à effet de serre. L'accès facilité aux gares permet d'offrir une alternative à la voiture individuelle pour les trajets intercommunaux. Elles permettent aussi de donner une place plus importante aux piétons et cyclistes, notamment en centre ville.

2. Les déplacements externes vers les villes voisines ou les grands axes routiers / la circulation de transit

- Organiser le trafic de transit sur la rue Charles de Gaulle afin de redonner au centre de Bures une véritable fonction de cœur de ville
- Limiter la vitesse en ville et réaffirmer la nécessité de l'ouverture de la voie Kastler et la création de la voie nord-sud

Ces orientations ont pour d'améliorer la circulation dans la commune et de limiter ainsi les nuisances sonores et les pollutions atmosphériques dues au trafic routier important dans le centre-ville.

3. Le stationnement

- Mettre en place une gestion globale du stationnement : créer des stationnements payants ou des zones bleues et du stationnement en sous-sol

L'augmentation de l'offre en stationnement a pour objectif de fluidifier la circulation automobile, diminuant ainsi les risques d'accidents et les rejets polluants.

D. La réponse aux besoins en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements

1. Les logements : permettre un parcours résidentiel adapté aux besoins des habitants

- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle
- Fixer des objectifs de performance énergétique
- Développer une offre de logements diversifiés
- Favoriser la transformation et le réaménagement des constructions existantes
- Construire des petits immeubles collectifs prenant en compte le développement durable
- Imposer la réalisation de logements sociaux dans les nouveaux programmes

Ces orientations permettent de construire des nouveaux logements diversifiés à proximité des polarités commerciales, d'emploi, de service et d'équipement de la commune. Ceci permet de limiter l'augmentation des déplacements liés à l'arrivée de nouveaux habitants. Ces orientations promeuvent les démarches intégrant les principes du développement durable.

2. Les activités : redonner un vrai dynamisme commercial au centre-ville et donner une place aux activités économiques dans la ville

- Favoriser le regroupement des commerces et encourager une offre diversifiée
- Mettre en place une politique de développement commercial concentré sur un axe Mairie/Stade Chabrat
- Dans les sites de projet identifiés, permettre la création de petits locaux d'activités et développer les activités tertiaires
- Concernant les activités (bureaux, artisanat...), définir des orientations ciblées sur des sites clairement identifiés : le centre-ville élargi, le site de Montjay, la Guyonnerie, l'îlot mairie / parking de la gare

Ces différentes orientations ont pour objectif de maintenir un tissu économique dans la ville en renforçant son attractivité, permettant de rapprocher les services et commerces du lieu de vie et contribuant ainsi à la diminution des déplacements automobiles et des émissions de gaz à effet de serre.

Dans les différents sites, il s'agit de permettre la création d'activités, afin de rapprocher le lieu de travail du lieu d'habitation et de limiter ainsi les besoins en déplacement.

3. Les équipements : assurer les conditions d'une réponse aux besoins actuels et futurs

- Identifier les besoins en équipements en fonction des projets, définir les domaines prioritaires (sportif, culturel, enfance, petite enfance, personnes âgées, jeunes...) en distinguant les réponses communales et intercommunales
- Intégrer la Grande Maison dans la réflexion sur le projet de centre-ville élargi
- Prendre en compte les besoins intergénérationnels
- Intégrer l'évolution des besoins en équipements en fonction des projets et mutualiser certains équipements (sportifs avec l'Université, culturels avec les communes voisines, etc...)
- Développer les relations avec les autres communes de la CAPS et avec les villes voisines

Ces orientations permettent de répondre aux besoins en équipements des habitants, en prenant en compte les possibilités d'implantation sur le territoire et les offres existantes sur les communes voisines, afin de limiter les déplacements automobiles. Elles auront peu d'impact sur l'environnement. Par ailleurs, les équipements nouveaux mettront en œuvre les principes du développement durable en particulier par l'utilisation des énergies renouvelables.

II – Les orientations particulières d'aménagement

L'impact de chaque orientation

Le centre ville élargi

Les orientations d'aménagement définies participent à la volonté de création d'un centre-ville redynamisé et plus accessible depuis la gare RER et le nord de la commune, passant par un réseau plus dense de circulations douces, notamment nord-sud, et par une restructuration d'ensemble des espaces publics.

Dans ce secteur, la volonté est de maîtriser l'évolution à travers la définition d'un projet d'ensemble, en particulier entre le marché et le stade, afin de se préserver des impacts négatifs à venir.

Des opérations mêlant logements et équipements sont prévues, permettant ainsi la limitation des déplacements en voiture. Les futurs bâtiments mettront en œuvre les principes du développement durable, notamment à travers le label Haute Qualité Environnementale et s'intégreront de manière harmonieuse dans le site.

Le centre-ville :

Diverses opérations sont prévues afin de redonner un certain dynamisme au centre-ville, tout en conservant son aspect de village (secteur du marché, gare, parc de la grande Maison, îlot Mairie). L'environnement bâti et paysager ainsi que les espaces publics seront pris en compte dans les futurs aménagements, qui intégreront aussi les circulations douces.

La Guyonnerie :

Sur ce site, l'accent est porté sur la préservation du cadre de vie et des espaces naturels existants, en particulier la coulée verte et les espaces autour des fermes. Les opérations futures prendront en compte les caractéristiques naturelles du site (déclivité, proximité de l'Yvette) afin de limiter leur impact sur l'environnement, en particulier les rejets d'eaux pluviales dans l'Yvette qui seront limités afin de réduire le risque d'inondation. Des équipements seront réalisés en cohérence avec les projets réalisés en centre-ville afin de répartir l'offre sur ces deux sous-secteurs. Les circulations douces est-ouest et nord-sud sont développées afin d'offrir une offre alternative à la voiture pour les déplacements du quotidien.

Cette orientation a notamment pour objectif une restructuration des espaces publics qui aura un impact positif sur l'environnement. L'aménagement permettra de développer les espaces dédiés aux circulations douces. Par ailleurs, la constitution d'une nouvelle offre en centre-ville permettra de limiter les déplacements motorisés de proximité.

Montjay

L'orientation particulière présente la volonté de donner une nouvelle fonction à ce site et de l'intégrer à la ville. L'évolution de ce site pourrait avoir des impacts négatifs sur l'environnement. L'orientation d'aménagement et le règlement fixent un cadre afin de limiter les impacts négatifs. En effet, l'urbanisation du site nécessite des études complémentaires et avant toute chose la réalisation d'accès nouveaux non pénalisants pour le hameau de Montjay. De plus, l'orientation d'aménagement limite l'urbanisation dans la partie nord du site afin de préserver le caractère naturel et boisé du site. Par ailleurs, dans le règlement, les principes d'implantation, de volumétrie, d'emprise et de constructibilité globale traduisent très directement les dispositions fixées dans l'orientation particulière d'aménagement. La problématique de la gestion des eaux pluviales est aussi traitée, afin de limiter les rejets et prévenir le risque d'inondation.

Les futures constructions prendront en compte le patrimoine architectural existant (Pavillon des Amours et les pavillons d'entrée du Domaine) et leur architecture devra être en adéquation avec l'environnement actuel, en particulier avec les quartiers d'habitat individuel à l'est.

L'Université

L'orientation particulière permet de poser les bases d'une prise en compte environnementale forte dans les évolutions futures qui pourraient être engagées à travers la mise en œuvre du projet de l'OIN. L'évolution du site se ferait en continuité du centre-ville afin de limiter l'étalement urbain et de conserver ainsi le patrimoine naturel et paysager remarquable du campus (arbres remarquables, zones humides, vergers...). Le règlement confirme les éléments actuels en termes de vocation et de maîtrise de la densification du site, ainsi qu'en termes de protection de la qualité du site, à travers la préservation des espaces naturels et boisés.

La future zone urbanisée devra être une véritable zone de vie mêlant activités, logements et équipements, ce qui permettra une diminution des déplacements en voiture.

Le site servira aussi de support au développement de circulations douces, en particulier le long de l'Yvette. Les nombreux espaces verts existants seront préservés afin de maintenir un équilibre entre les espaces bâtis et non bâti proche de ce qui existe aujourd'hui.

L'impact sur l'environnement sera positif puisque la consommation de l'espace sera limitée, une grande proportion d'espaces naturels sera préservée et les liaisons douces seront favorisées. Par ailleurs, ce site est à proximité immédiate du centre-ville, ce qui permettra un accès facilité aux commerces et services.

Dans les trois cas, les nouvelles constructions auront des impacts réduits en termes de consommation d'énergie et de rejets d'eaux pluviales vers la vallée.

III – Les dispositions réglementaires

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différents articles. Les plus significatifs sont les articles 12 et 13, mais les articles 4, 9 et 10 participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

L'article 4 vise une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales afin de limiter les rejets dans l'Yvette et réduire le risque d'inondation dans la commune.

Les articles 9 et 10 sont adaptés à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de la révision du PLU, ils ont été définis voire modifiés pour une meilleure prise en compte de l'environnement. L'article 9 définit l'emprise au sol des constructions afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions et permet ainsi de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal.

III-1 L'impact des dispositions prévues aux articles 12

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de constructions.

Dans une démarche de développement durable, les normes sont renforcées pour les vélos. Les nouvelles dispositions complètent les règles mises en place pour les aires de stationnement vélos pour toutes les catégories de constructions. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture respectueux de l'environnement.

III-2 L'impact des dispositions prévues aux articles 13

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de constructions.

Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

- la prise en compte du paysage pour tout projet : la conservation au maximum des éléments paysagers
- la préservation des plantations existantes,
- le traitement paysager des espaces libres,
- une superficie minimum d'espaces de pleine terre,
- un nombre minimum de plantation d'arbres de tige en proportion de la superficie du terrain,
- un nombre minimum de plantation d'arbres de tige en proportion de la surface affectée au stationnement.
- la protection des berges des rus et des rivières
- la préservation de la perméabilité des sols (70 % au moins des espaces libres de construction doivent être traités en surfaces non imperméabilisées).

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : en effet elles garantissent pour chaque projet l'intégration du volet paysager. Ainsi chaque opération participera au maintien de la présence végétale dans la ville.

III-3 L'impact des dispositions au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'Urbanisme

Les dispositions au titre de cet article, permettent de protéger des éléments bâtis ou paysagers ne bénéficiant pas de protection particulière. Ce dispositif concerne des espaces paysagers et naturels ainsi que des éléments de patrimoine architectural à valeur essentiellement historique. **Il a un impact positif pour l'environnement dans la mesure où il assure la protection et la conservation d'espaces naturels ou paysagers et de patrimoine.**