Ville de Bures-sur-Yvette

2. Rapport de présentation

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 03 mars 2025

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018

Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité par délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2018

Mis en compatibilité le 18 février 2019

Introduction

Contexte

Le château de Montjay est construit sur un site de 17 000 m² appartenant au ministère de la Justice et partie d'un ensemble dédié à l'administration pénitentiaire comprenant notamment le centre éducatif fermé.

Le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 juin 2018, rectifié le 10 décembre 2018 et mis en compatibilité le 18 février 2019 a classé le secteur du château de Montjay situé en limite sud-est de Bures sur Yvette en zone d'urbanisation future 2AU stricte compte-tenu de l'absence de visibilité sur l'avenir du secteur avec un foncier appartenant à l'Etat.

L'Etat (ministère de la Justice), propriétaire du foncier, a proposé à la Ville de céder 1,7 hectare de cette parcelle pour la réalisation d'un projet qui permettrait de rénover le patrimoine architectural communal.

L'aménageur qui serait alors en charge de ce projet propose la restauration complète du château et du Pavillon des Amours, sans modifier l'« enveloppe » d'origine. 17 appartements du T2 ou T4 seront créés dans ces 2 bâtiments. Le parc doit être conservé et aménagé.

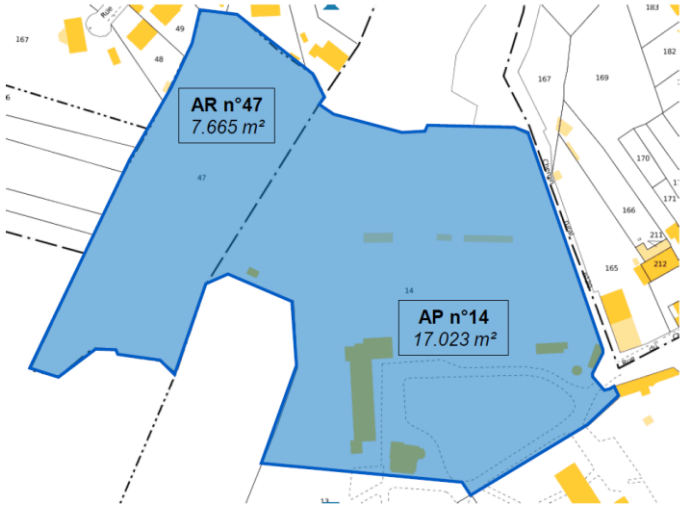
Compte-tenu des besoins à très court terme de mettre en sécurité les bâtiments existants (château et pavillon des Amours) menaçant de s'effondrer car dans un état de dégradation avancée et d'encourager un projet de réhabilitation lourde sur des éléments du patrimoine remarquable de la commune, la ville de Bures sur Yvette a décidé de mettre en œuvre les moyens nécessaires pour permettre ce projet de valorisation par le biais d'une opération de création de logements, qui, sur le plan de l'urbanisme, conduit à une procédure d'évolution du PLU pour permettre sa mise en œuvre

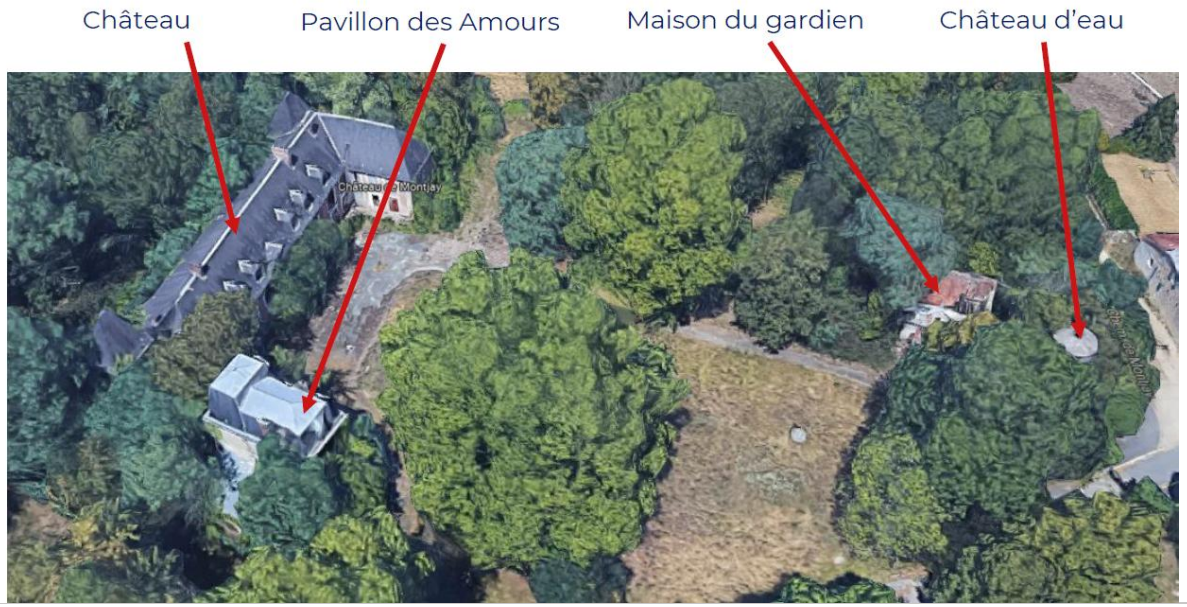
A noter que le château d'eau et le pavillon du gardien, sont dans un état de dégradation très avancé ne permettant pas de les conserver, ils seront donc démolis.

Emprise parcellaire du projet

PARCELLES MISES EN VENTE PAR LE MINISTERE DE LA JUSTICE

Le projet de vente du Domaine de Montjay concerne les espaces entourés en bleu.
Il s'agit des parcelles **AP n°14 et AR n°47** (Contenance totale : 24.688 m²)









Etat existant du Château de Montjay intérieur-extérieur 2024











Etat existant du Pavillon des Amours intérieur-extérieur 2024







Objet de la modification

La présente modification porte sur le reclassement d'1 hectare de la zone 2AU stricte (en partie nord) en zone naturelle N et à l'ouverture à l'urbanisation de 0,7 hectare reclassé en secteur de taille et de capacité limitée Ncm située dans le quartier résidentiel et naturel de Montjay. Cette ouverture à l'urbanisation avec reclassement en secteur de taille et de capacité limitée en zone naturelle va permettre :

- de sauver le patrimoine historique,
- valoriser la trame verte présente sur le site et plus généralement à l'échelle du territoire
- accueillir un programme de logements mesuré (17 logements) uniquement dans l'enveloppe et le gabait des bâtiments existants du château de Montjay et du pavillon des Amours sans création de nouveaux volumes bâtis.

La commune de Bures-sur-Yvette a engagé la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme avec pour objectif de faire évoluer son PLU sur :

1. Modifier le zonage en vue de reclasser une partie de la zone 2AU sur une surface de 1 hectare en zone naturelle N en continuité de la zone naturelle existante

2. Ouverture à l'urbanisation d'une surface de 0,7 hectare sur le secteur du château de Montjay avec la création d'un en secteur de taille et de capacité limitées Ncm

3. Encadrer le changement de destination en logement des constructions patrimoniales existantes du château de Montjay et du pavillon des Amours

4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Le choix de la procédure

Le Code l'urbanisme, aux articles L.153-31 et L.153-36, prévoit que le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si celle-ci n'entraine pas :

- de changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet de modification du PLU n'entrainent aucun des trois effets précédemment cités.

En effet, dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU en vigueur, le conseil municipal a inscrit comme orientations générales de :

- Préserver les paysages

- Conserver et valoriser les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire de la commune pour les générations futures

- Valoriser les éléments du patrimoine bâti et notamment l'aspect de l'ancien hameau de Montjay,

- Réaliser la majorité des futurs logements à travers des projets en renouvellement

- Permettre la réalisation d'une offre complémentaire de logements, en continuité directe des espaces urbanisés, en limitant la consommation de l'espace à ce qui est strictement nécessaire

- Veiller à la bonne insertion et à la qualité architecturale des futures constructions.

Le projet de réhabilitation des bâtiments d'une partie du site de Montjay répond parfaitement aux orientations du PADD puisqu'il a pour ambition de valoriser le bâti patrimonial existant en y accueillant une nouvelle offre de logements en continuité directe des espaces résidentiels de Montjay tout en limitant la consommation de l'espace puisqu'aucun nouveau volume bâti ne sera créé.

L'article L153-41 prévoit que la modification peut être effectuée si elle a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Le projet de modification a pour effet de réduire une zone à urbaniser aussi la procédure de modification de droit commun est retenue. Une délibération du Conseil Municipal en date du 09 avril 2024 a prescrit une procédure de modification.

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU (1,7 ha) a fait l'objet d'une délibération motivée qui vient préciser celle du 09 avril 2024 au conseil municipal du 27 juin 2024.

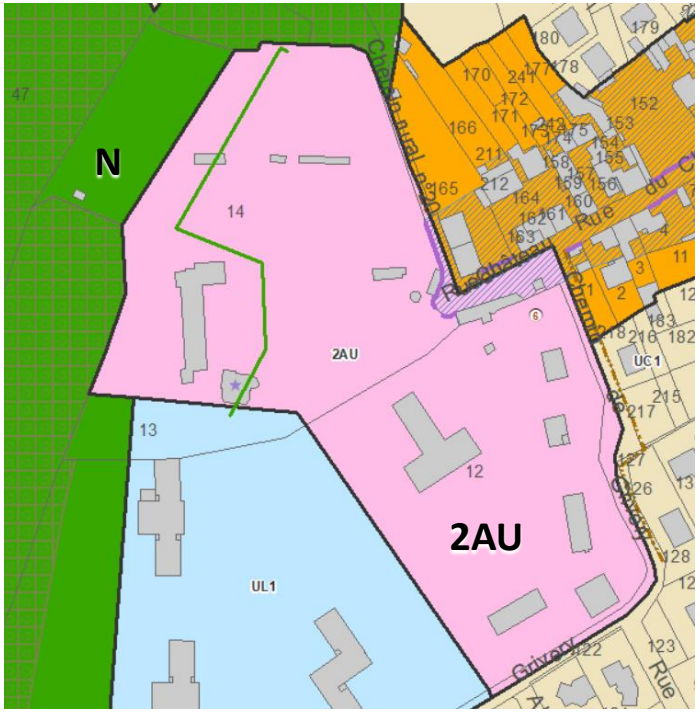
Evolutions réglementaires du PLU

1. Reclassement en zone naturelle N de la partie nord de la zone 2AU sur une surface d'un hectare

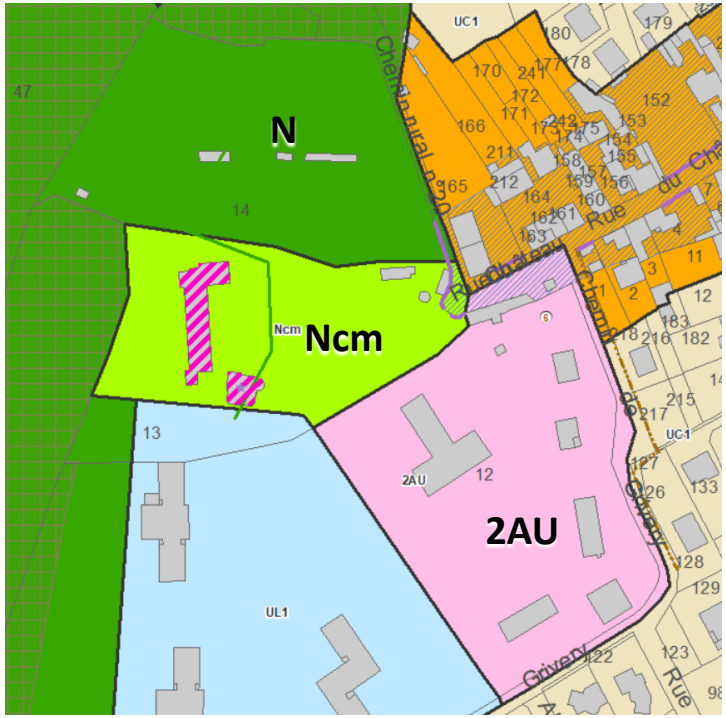
Vue aérienne du site



Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU modifié



Justifications :
Le changement de zonage envisagé par la modification conduit à reclasser la partie nord de la zone non ouverte à l'urbanisation (2AU) sur une surface d'un hectare en zone naturelle (N) en continuité de la zone naturelle existante.

La Ville souhaite également récupérer le foncier non utilisé pour les espaces extérieurs de la nouvelle résidence du secteur Ncm afin que ces espaces soient définitivement préservés.

2. Ouverture à l'urbanisation d'une surface de 0,7 hectare sur le secteur du château de Montjay avec la création d'un en secteur de taille et de capacité limitées Ncm

Justifications :

Ce projet propose la restauration complète du château et du Pavillon des Amours, sans modifier l'« enveloppe » d'origine. 17 appartements du T2 ou T4 seront créés exclusivement au sein de ces 2 bâtiments. Le parc doit être conservé et aménagé.

Ce projet permettrait donc de sauvegarder et faire vivre un site historique.

La faisabilité opérationnelle d'un projet sur le site de Montjay serait quasi nulle sans création de logements et en l'absence d'un porteur de projet privé ;

La Commune a présenté le projet à l'association des Amis de Montjay puis aux habitants du quartier lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 13 mars dernier. La présentation du projet est accessible sur le site internet de la ville.

En vue de procéder à cette rénovation du château de Montjay et du pavillon des Amours, il convient de modifier les règles d'urbanisme de la zone du site du château. La zone étant classée en zone 2AU non ouverte à l'urbanisation, la présente modification vise à ouvrir à l'urbanisation 0,7 hectare pour permettre la réalisation de ce projet.

Il existe une attente exprimée depuis l'approbation du PLU par les riverains et associations de Montjay :

- Conserver le patrimoine historique,
- Veiller à ce que le projet ne dénature pas le site,
- Veiller à ce que la programmation de logements envisagée soit raisonnable et adaptée au réseau viaire et aux accès contraints du site.

Aussi la création d'un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) Ncm correspond à la traduction réglementaire la plus adaptée pour permettre la réhabilitation et changement de destination des bâtiments patrimoniaux existants en faveur de la destination logement ainsi que l'aménagement du stationnement et des constructions limitées pour la gestion des déchets et le stationnement vélos nécessaire à l'opération dans un objectif de préservation maximum des lieux en bordure de la zone naturelle et des lisières d'un massif boisé de plus de 100 hectares.

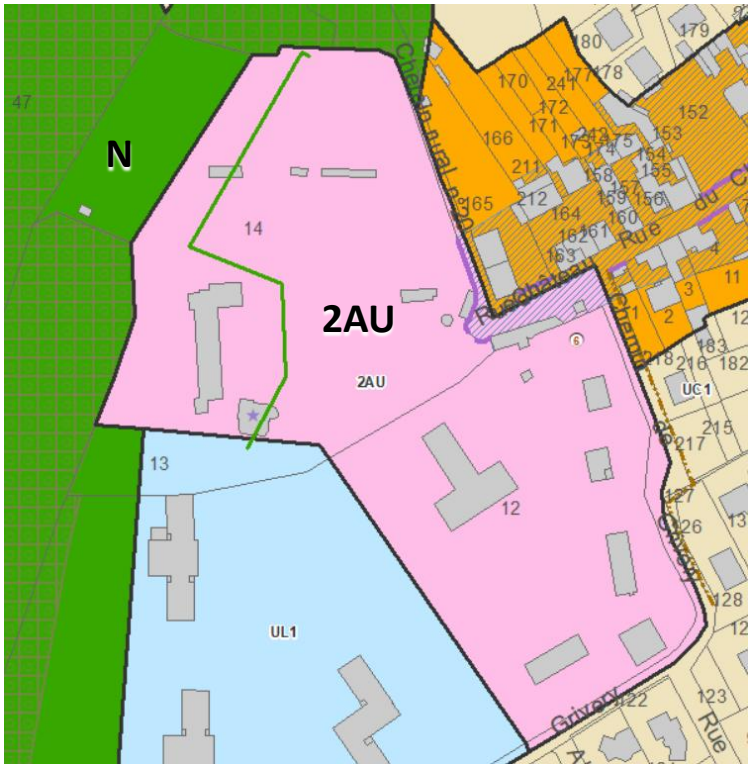
Par ailleurs, le projet peut s'appuyer sur voiries et les réseaux d'électricité, d'eau potable et d'assainissements existants sur le quartier de Montjay.



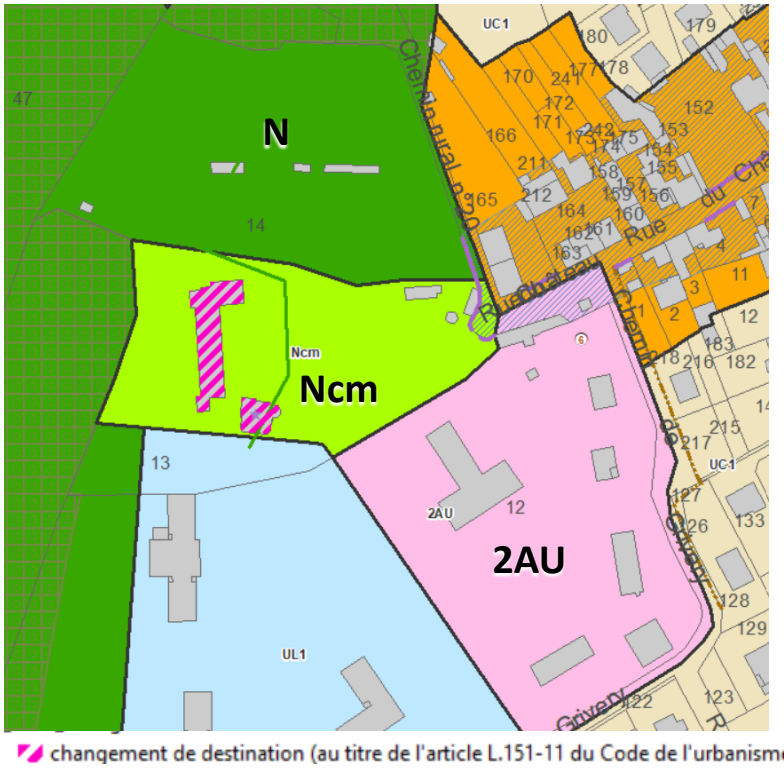
Extrait du plan masse du projet sur le STECAL Ncm (image provisoire – non contractuel – aout 2024)

2. Ouverture à l'urbanisation d'une surface de 0,7 hectare sur le secteur du château de Montjay avec la création d'un en secteur de taille et de capacité limitées Ncm

Extrait du zonage du PLU en vigueur



Extrait du zonage du PLU modifié



Justifications :

Le STECAL Ncm porte sur une surface de 0,7 hectares comprenant le château, le pavillon des Amours et le parc attenant, néanmoins l'ensemble des 17 logements créés sera fait dans l'emprise des bâtiments existants (château de Montjay et pavillon des Amours). Les bâtiments sont donc identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme pour permettre le changement de destination en logement. La création d'un STECAL est justifiée pour permettre la réalisation des espaces de stationnement, accès et des nouvelles constructions limitées pour le stationnement vélos et la gestion des déchets (ordures ménagères) nécessaires pour cette opération.

Les espaces de desserte depuis l'unique accès au niveau de la rue du Château devront au maximum s'appuyer sur les espaces imperméabilisés existants sur le site et les places de stationnement créées devront être perméables. Par ailleurs le parc devra être conservé au maximum.

Il est également précisé que la zone 2AU bénéficie de deux autres accès indépendants potentiels sur la rue de Grivery et le chemin de Grivery. La fermeture du site du château ne compromet pas la faisabilité d'un projet à long terme sur la zone 2AU.

3. Encadrer le changement de destination en logement des constructions patrimoniales existantes du château de Montjay et du pavillon des Amours

Pièce modifiée : Règlement | **N**

Extrait du règlement du PLU en vigueur

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Pour l'ensemble de la zone N sont interdites toute construction à destination :

- d'habitation,
- de commerce et d'activités de services,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,
- d'hébergement touristique et hôtelier sauf celles visées au 2/ ci-dessous

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles soient situées uniquement dans la zone N*

Extrait du règlement du PLU modifié

CHAPITRE 1 / DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

1/ Les destinations et sous destinations interdites :

Pour l'ensemble de la zone N sont interdites toute construction à destination :

- d'habitation, sauf celles visées au 2/ ci-dessous
- de commerce et d'activités de services,
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires,
- d'hébergement touristique et hôtelier sauf celles visées au 2/ ci-dessous

2/ Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique à condition qu'elles soient situées uniquement dans la zone N*

En secteur Ncm :

- Le changement de destination en habitation des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage, sans modification de leur emprise au sol et de leur hauteur à l'égout du toit ;
- Les annexes nécessaires à l'habitation, telles que le local pour la gestion des déchets, le local pour le stationnement des vélos, en veillant à leur parfaite intégration dans le site et dans le respect des autres dispositions de la zone N ;

Justifications :
La modification apportée au règlement est simple, permettre le changement de destination des bâtiments existants en logements au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme uniquement dans le STECAL Ncm et dans l'emprise des bâtiments existants. Sont également autorisées les constructions nouvelles pour permettre de réaliser le local vélos et le local de gestion des déchets nécessaires à l'opération.

4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement | **N**

Extrait du règlement du PLU en vigueur

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Règle générale

Les constructions doivent s'implanter en retrait à **12 mètres** minimum de l'axe des voies.

Règles particulières

3- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et quelles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles.

Extrait du règlement du PLU modifié

CHAPITRE 2 / CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

1/ VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques ou aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

Règle générale

En zone N : Les constructions doivent s'implanter en retrait à **12 mètres** minimum de l'axe des voies.

En secteur Ncm :Il n'est pas fixé de règle.

Règles particulières

3- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum sont admises dans le prolongement de la façade existante dans la mesure où elles respectent les autres articles du présent règlement et quelles n'aggravent pas une non-conformité avec les autres règles. Cette règle ne s'applique pas en secteur Ncm.

Justifications :
Les constructions principales en secteur Ncm sont des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation en retrait de 12 mètres de l'axe des voies, par ailleurs les constructions nouvelles qui constituent des annexes pour le stationnement vélos et la gestion des déchets doivent être implantées de par leurs fonctions proches des voies de desserte. Aussi il est proposé de ne pas fixer de règle. Par ailleurs, la surélévation ou l'extension du château et du pavillon des Amours ne sont pas permises compte tenu du caractère patrimonial de ces constructions aussi cette règle n'est pas appropriée au secteur Ncm.

4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement | **N**

Extrait du règlement du PLU en vigueur

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

Règles particulières

2- Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est supérieure à **8 m²** sont admises si des raisons particulières de nivellement s'y opposent, ou si la situation du bâti existant l'empêche. Dans ce cas la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 2,5 mètres et la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres. Ces bâtiments peuvent être implantés sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **2 mètres** minimum.

4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain ne s'appliquent pas dans ce cas.

Extrait du règlement du PLU modifié

2/ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Règle générale

En zone N : Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.

En secteur Ncm : il n'est pas fixé de règle.

Règles particulières

2- Les constructions annexes à usage exclusif de stationnement de véhicule dont l'emprise au sol est supérieure à **8 m²** sont admises si des raisons particulières de nivellement s'y opposent, ou si la situation du bâti existant l'empêche. Dans ce cas la hauteur à l'égout ne doit pas excéder 2,5 mètres et la hauteur maximale ne doit pas excéder 4 mètres. Ces bâtiments peuvent être implantés sur une ou deux limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, la marge de retrait est fixée à **2 mètres** minimum. Cette règle ne s'applique pas en secteur Ncm.

4- Lorsque qu'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respecte pas la règle générale, sa surélévation et/ou son extension horizontale de 5 mètres linéaire maximum est admise dans le prolongement de la construction existante dans la mesure où elle respecte les autres articles du présent règlement et à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 mètres de la limite séparative en vis-à-vis. Les dispositions du retrait de 15 mètres minimum du fond de terrain ne s'appliquent pas dans ce cas. Cette règle ne s'applique pas en secteur Ncm.

Justifications :
Les constructions principales en secteur Ncm sont des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation en retrait de 8 mètres des limites séparatives, par ailleurs les constructions nouvelles qui constituent des annexes pour le stationnement vélos et la gestion des déchets peuvent être implantées de par leurs fonctions proches limites séparatives. Aussi il est proposé de ne pas fixer de règle. Par ailleurs, les espaces de stationnement pour les véhicules sont envisagés exclusivement en plein air et la surélévation ou l'extension du château et du pavillon des Amours ne sont pas permises compte tenu du caractère patrimonial de ces constructions, aussi ces règles ne sont pas appropriées pour le secteur Ncm.

4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement | **N**

Extrait du règlement du PLU en vigueur	Extrait du règlement du PLU modifié
4/ L'emprise au sol des constructions Dans la zone N : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie totale du terrain.	***4/ L'emprise au sol des constructions*** Dans la zone N : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie totale du terrain. En secteur Ncm : L'emprise au sol maximale est fixée à celle des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/2024), à laquelle s'ajoutent les emprises nécessaires à la gestion des déchets et des stationnements vélos. Les constructions et installations, nécessaires à la gestion des déchets, à la desserte et aux stationnements, réalisées sur le secteur Ncm doivent être strictement indispensables au programme de logements. Leur localisation et leur aspect ne doivent pas porter atteinte à la préservation du patrimoine architectural et paysager du site de Montjay et doivent parfaitement s'intégrer dans le site.

Justifications :
Les logements créés étant exclusivement dans le volume des bâtiments existants, l'emprise au sol est limitée à celle des constructions existantes. Par ailleurs, une emprise complémentaire est permise pour la création du local vélos (surface réglementée par la règle de stationnement) et pour le local de gestion des déchets (surface réglementée par le règlement de gestion des déchets de la CPS). Il est précisé que la localisation et l'aspect extérieur de ces constructions annexes devront parfaitement s'intégrer dans ce site à forte valeur patrimoniale et paysagère.

4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement | **N**

Extrait du règlement du PLU en vigueur

5/ La hauteur maximale des constructions

Dans la zone N :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

En secteur N1 et secteur N* :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres (R+C).

Extrait du règlement du PLU modifié

5/ La hauteur maximale des constructions

Dans la zone N :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

En secteur N1 et secteur N* :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres (R+C).

En secteur Ncm :

La hauteur des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres maximum.

La hauteur maximale des constructions existantes identifiées au titre de l'article L.151-11 Code de l'urbanisme sur le plan de zonage ne doit pas être modifiée.

Justifications :
Les logements créés étant exclusivement dans le volume des bâtiments existants, la hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes. Par ailleurs, la hauteur maximale des constructions annexes pour la création du local vélos et pour le local de gestion des déchets est limité à un niveau (3 m) pour permettre une intégration architecturale et paysagère de qualité dans le site.

4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement | **N**

Extrait du règlement du PLU en vigueur	Extrait du règlement du PLU modifié
2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	***2/ QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES***
L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords	***L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords***
Composition générale et volumétrie des constructions	**Composition générale et volumétrie des constructions**
	En secteur Ncm :
	L'aspect extérieur du château de Montjay et l'aspect extérieur du pavillon des Amours doivent être rénovés, ravalés, réhabilités en respectant au maximum l'architecture et les façades d'origine.
	L'aspect extérieur des constructions et installations nouvelles nécessaires à la gestion des déchets, à la desserte et aux stationnements, réalisées sur le secteur Ncm ne doit pas porter atteinte à la préservation du patrimoine architectural et paysager du site de Montjay et doit parfaitement s'intégrer dans le site.

Justifications :
Des contraintes architecturales et paysagères sont intégrées en secteur Ncm pour garantir que le projet de réhabilitation lourde des bâtiments existants à caractère patrimoniaux soit de qualité et s'intègre parfaitement dans l'environnement naturel du site.

4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement | **N**

Extrait du règlement du PLU en vigueur

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Analyse paysagère du site
Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. .

Aires de stationnement
Plantation des aires de stationnement de plus de 4 emplacements : 1 arbre / 100m² de terrain affecté au stationnement

Extrait du règlement du PLU modifié

3/ TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Analyse paysagère du site
Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.

En secteur Ncm, à l'exception des surfaces d'accès, de desserte et de stationnement, l'ensemble des espaces libres du secteur doivent être conservés en espaces verts de pleine terre.

Aires de stationnement
Plantation des aires de stationnement de plus de 4 emplacements : 1 arbre / 100m² de terrain affecté au stationnement

En secteur Ncm :
Les aires de stationnement seront réalisées sur les surfaces déjà imperméabilisées existantes sur le site; à défaut, elles doivent être perméables.

Justifications :
Des contraintes environnementales sont inscrites sur le STECAL Ncm pour garantir la préservation du parc et des espaces verts attenants aux bâtiments existants. Par ailleurs, les espaces de stationnement seront réalisés soit sur les espaces déjà imperméabilisés existants soit en revêtements perméables pour limiter l'imperméabilisation des sols.

4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement | **N**

Extrait du règlement du PLU en vigueur

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Normes techniques

Chaque emplacement doit respecter les préconisations ci-après :

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,50 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule.

Extrait du règlement du PLU modifié

4/ STATIONNEMENT

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les constructions à destination de logements :

Uniquement dans le secteur Ncm :

- il est exigé 1 place de stationnement par logement de type studio, T1 et T2 et 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus.
- Il est également exigé 1 place pour 3 logements pour les visiteurs.

Normes techniques

Chaque emplacement doit respecter les préconisations ci-après :

- Longueur minimale : 5 mètres,
- Largeur minimale : 2,50 mètres,
- Si un dégagement est nécessaire, ce dernier doit avoir une largeur minimale de 6 mètres afin de permettre la manœuvre du véhicule. Dans le secteur Ncm, une largeur minimale de 5 mètres pourra être retenue dans le cas d'une voirie existante.

Justifications :

Afin de ne pas démultiplier les espaces de stationnement sur site et limiter le flux de nouveaux véhicules par la rue du Château, le nombre de places de stationnement par logement est réduit. Des places visiteurs sont toutefois exigés soit 17 places pour les logements et 9 places visiteurs sont prévues sur site. Par ailleurs la largeur du dégagement est réduite d'un mètre pour correspondre à la largeur de la voirie existante sur site.

4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement | **N**

Extrait du règlement du PLU en vigueur	Extrait du règlement du PLU modifié
5CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX ***1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*** **Les chemins d'accès** • Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur**,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :** • Lorsque le chemin d'accès créé est à sens unique, • Lorsque le chemin d'accès créé n'excède pas 50 mètres de longueur. Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, les *chemins d'accès* doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.	**CHAPITRE 3 /ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX** ***1/ Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*** **Les chemins d'accès** • Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, et pour tout autre type de construction autorisée dans la zone : l'emprise du chemin d'accès doit avoir une largeur minimum de **8 mètres** sur toute sa longueur**,** avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures. Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à **5 mètres dans les cas suivants :** • Lorsque le chemin d'accès créé est à sens unique, • Lorsque le chemin d'accès créé n'excède pas 50 mètres de longueur. Pour toute opération conduisant à la création de 3 logements et plus, les *chemins d'accès* doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères. Dans le secteur Ncm, les chemins d'accès seront réalisés en priorité sur les espaces d'accès existants. Le dimensionnement de ces chemins pourra être réduit à 5 mètres de largeur.

Justifications :
Les règles concernant les chemins d'accès sont ajustées en secteur Ncm pour prendre en compte les caractéristiques et les contraintes existantes du site.

4. Ajuster le règlement de la zone N en instituant des règles encadrant la constructibilité limitée du secteur Ncm pour permettre en œuvre le programme de logements envisagé

Pièce modifiée : Règlement | **N**

Extrait du règlement du PLU en vigueur	Extrait du règlement du PLU modifié
5/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement	***2/ Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement***
Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions	**Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**
Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.	Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.
Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.	Pour les constructions comprenant plus de 3 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.
Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé.	Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé.
	En secteur Ncm, une solution la plus optimale possible pour le stockage et la collecte des déchets sera recherchée en lien avec le gestionnaire du ramassage avec une préférence pour la collecte enterrée.

Justifications :
Une préconisation concernant le stockage et la collecte des déchets est intégrée pour qu'elle soit traitée en amont de la réalisation du projet.

Bures-sur-Yvette

2.
Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018
Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité
par délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2018
Mis en compatibilité le 18 février 2019



Espace Ville

Bures-sur-Yvette

2.1

Diagnostic et état initial de l'environnement

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018
Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité
par délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2018
Mis en compatibilité le 18 février 2019






SOMMAIRE

I. INTRODUCTION 5
1. Localisation et principales caractéristiques du territoire 7
2. Le contexte intercommunal 8
II. DIAGNOSTIC TERRITORIAL 13
A. Morphologie et paysages 15
1. Histoire et urbanisation 15
2. Le bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles 19
3. Le patrimoine architectural et urbain 21
4. La diversité des formes urbaines 25
5. Analyse urbaine et paysagère par entité 29
6. Le diagnostic foncier 43
7. Le fonctionnement urbain et paysager du territoire 49
B. Fonctionnement du territoire 53
1. Les équipements 53
2. Les transports et déplacements 65
III. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE 77
A. Les habitants 79
1. L'évolution de la population 79
2. Les facteurs d'évolution de la population 80
3. La structure par âge de la population 81
4. La composition des ménages 82
5. Les caractéristiques socio-économiques de la population 83
B. Les logements 85
1. La construction de logements au cours des dernières années 86
2. La typologie des logements 87
3. Le statut d'occupation des résidences principales 89
4. Le logement social et le logement étudiant 90
5. Les perspectives de construction ~~pour l'avenir~~ en fonction des objectifs démographiques retenus 91
C. Les activités économiques 93
1. Le nombre d'emplois 94
2. Les entreprises par secteur d'activité 95
3. Le tissu économique 96
4. Les commerces 97

IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 99
A. Caractéristiques générales 101
1. La topographie 101
2. La géologie 102
3. L'hydrographie 106
4. Le climat 117
B. Les espaces naturels 119
1. Les espaces boisés 120
2. Les parcs 123
3. Les alignements d'arbres 126
4. Les autres éléments boisés et paysagers des résidences, habitat individuel et des équipements 127
5. Les protections 129
6. La trame verte et bleue 135
7. La faune et la flore 140
C. Les risques et nuisances 143
1. Les nuisances sonores 143
2. La qualité de l'air et les pollutions atmosphériques 147
3. Les risques d'inondation 148
4. Le retrait et gonflement des argiles 150
5. Les risques liés au transport de matières dangereuses 151
6. Les risques technologiques et industriels 152
7. Les antennes relais 154
D. Les réseaux techniques urbains 155
1. Le réseau d'eau potable 155
2. Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale 156
3. Les bornes incendie 157
4. La gestion des déchets 158
5. L'éclairage public 160
E. Les énergies renouvelables et le développement durable 161
1. Les documents supra-communaux 161
2. Les potentiels sur le territoire 163

I. INTRODUCTION

1. Localisation et principales caractéristiques du territoire

Situation générale

La commune compte 9 725 habitants (chiffre INSEE population au 1er janvier 2013) pour une superficie d'environ 420 hectares.

Bures-sur-Yvette se situe dans le sud-ouest du bassin parisien, au nord-ouest du département de l'Essonne, à 25 kilomètres des portes de Paris.

La commune est desservie par des liaisons routières et autoroutières :

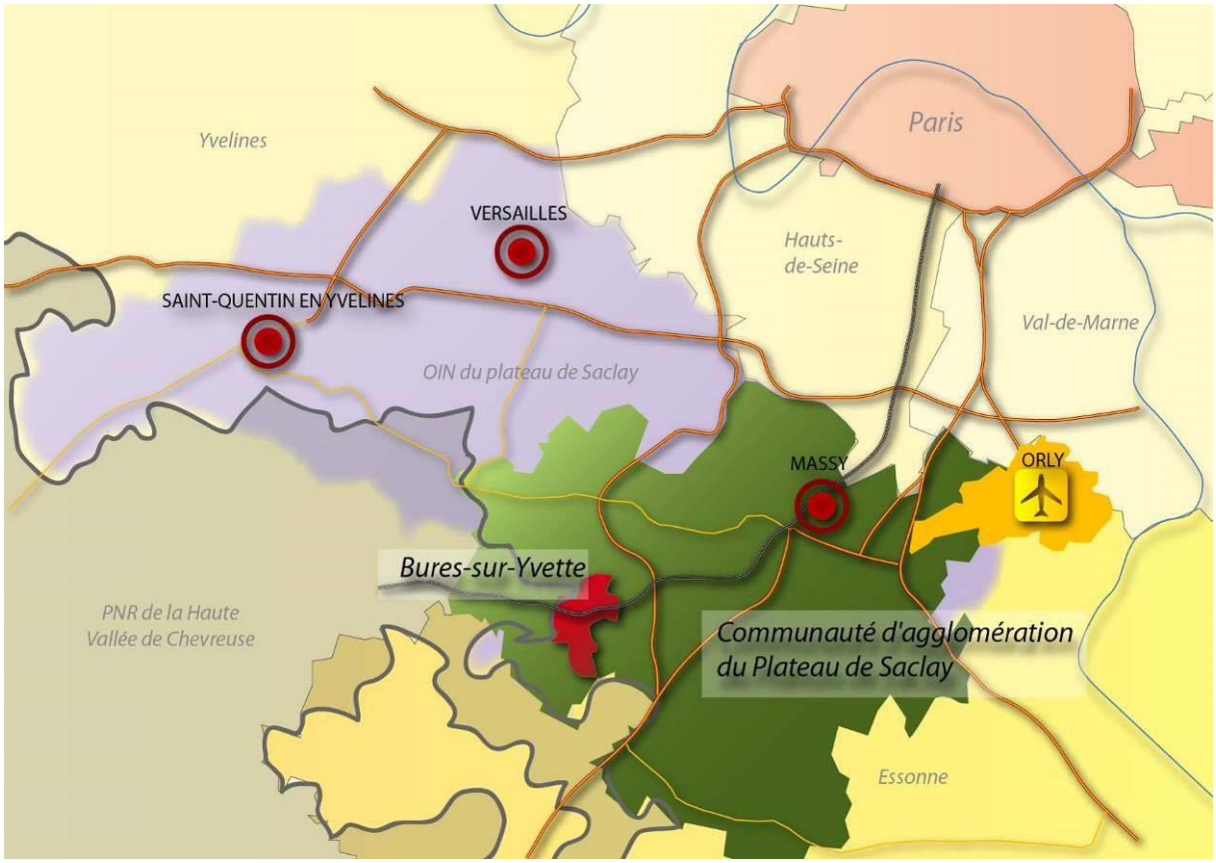
Les autoroutes A10 (Paris - Orléans - Tours - Bordeaux) et A11 (Paris - Chartres - le Mans - Rennes - Nantes)

La RN 118, axe routier nord-sud (Paris-Chartres), aménagée en voie express qui communique avec les autoroutes A10 et A11 et la Francilienne au sud des Ulis. Elle permet notamment d'assurer la liaison entre le sud et l'ouest parisien, les Hauts-de-Seine et Versailles

La RN 188 (Palaiseau - A10 - A11 - RN118 - Les Ulis) qui relie les Ulis à Paris via l'A10.

L'actuel Réseau Express Régional (RER B) dessert la commune par deux gares : la gare de Bures-sur-Yvette, ouverte le 22 mai 1891 et la gare de la Hacquinière ouverte le 15 avril 1957. Dans une direction la ligne se dirige vers Saint Rémy-lès-Chevreuse et dans l'autre Roissy-Charles de Gaulle et Mitry Claye. Sur cette ligne, la station de Massy-Palaiseau permet une correspondance vers la gare de Massy - TGV ; la station d'Antony assure la liaison vers Orly par la navette Orlyval.

La commune et son contexte



2. Le contexte intercommunal

Bures-sur-Yvette est limitrophe des communes de Gometz-le-Châtel, Gif-sur-Yvette, Orsay et les Ulis. Les limites communales suivent, à certains endroits, les cours d'eaux notamment le Vaularon et le rû d'Angoulême.

- La commune de Bures a intégré la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS) le 1er Janvier 2003. Au 1er janvier 2016, les 11 communes de la CAPS et les 14 communes de la Communauté d'agglomération Europ'Essonne ont fusionné pour former une seule et même intercommunalité, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay. Avec les communes de Verrières-le-Buisson et Wissous, la Communauté d'agglomération regroupe aujourd'hui 300 000 habitants au sein de 27 communes. L'intercommunalité constitue un cluster économique et scientifique d'envergure mondiale avec 145 000 emplois et qui regroupera, à l'avenir, 20% de la recherche nationale, associé à plus d'une cinquantaine de parcs d'activités économiques, de Courtaboeuf à Massy. L'intercommunalité est particulièrement connectée avec la proximité de l'aéroport d'Orly, la gare TGV de Massy ou encore les autoroutes. Enfin des terres agricoles sanctuarisées, des espaces naturels préservés, des villages de caractère et des villes à taille humaine offrent, à ses habitants, un cadre de vie privilégié.

La Communauté d'Agglomération Paris Saclay



Le Conseil communautaire, composé de 78 élus communautaires représentant l'ensemble des 27 villes, décide des actions et des projets à engager pour le territoire dans le cadre des compétences de l'agglomération.

La Communauté Paris-Saclay exerce des compétences de plein droit pour les communes et des compétences qu'elles décident ensemble de transférer à l'agglomération, à savoir :

- Le développement économique et l'innovation
- L'aménagement du territoire
- La voirie et les espaces publics
- L'environnement et le développement durable
- Les transports et mobilités
- La politique de la ville
- L'insertion et l'emploi
- La culture et le sport

La Communauté Paris-Saclay est en train d'élaborer son PLH qui va définir les objectifs de construction sur le territoire pour les prochaines années.

➢ En outre, la commune s'inscrit dans le projet départemental « Essonne 2020 », qui identifie la stratégie et les projets à promouvoir à l'horizon 2020 pour un aménagement équilibré et un développement durable de tous les territoires, ainsi que pour une amélioration de la qualité de vie de l'ensemble des Essonniens.

La stratégie adoptée par le Conseil Général le 25 septembre 2006 dans le cadre d'« Essonne 2020 » a pour objectif de placer l'Essonne au cœur des enjeux régionaux en relevant trois défis métropolitains :

- créer les conditions de la diversité et de l'ascension sociale pour inverser les phénomènes croissants de ségrégations tant sociales que territoriales ;
- relever le défi de la compétition internationale en s'appuyant sur le formidable potentiel d'innovation et de recherche comme levier de développement économique et facteur d'ancrage du tissu industriel ;
- s'affirmer comme un « éco département » pilote en valorisant la diversité des cadres de vie, en donnant la priorité aux transports en commun, en prouvant une densification de qualité dans les secteurs bien desservis.

➢ En vue d'accompagner les dynamiques locales, 6 projets d'intérêt départemental (PID) ont notamment été identifiés, reposant sur des enjeux et des projets à porter collectivement. A ce titre, Bures-sur-Yvette se situe au sein du PID « Massy Saclay Courtaboeuf », dont les dynamiques reposent sur des grands défis, parmi lesquels :

- la création des conditions nécessaires au développement des pôles de compétitivité ;
- l'encouragement de la mixité des fonctions (résidentielles, économiques, scientifiques, culturelles) et la création d'espaces de vie attractifs ;
- le renforcement de l'accessibilité du secteur et des liens entre les différentes composantes du territoire ;
- la prise en compte des spécificités agricoles et environnementales.

➢ Par ailleurs, les opérations d'aménagement du plateau de Saclay ont été inscrites parmi les Opérations d'Intérêt National (OIN) par décret en date du 5 mars 2009 dans le but de faire émerger sur ce territoire un cluster scientifique, technologique et économique d'envergure mondiale.

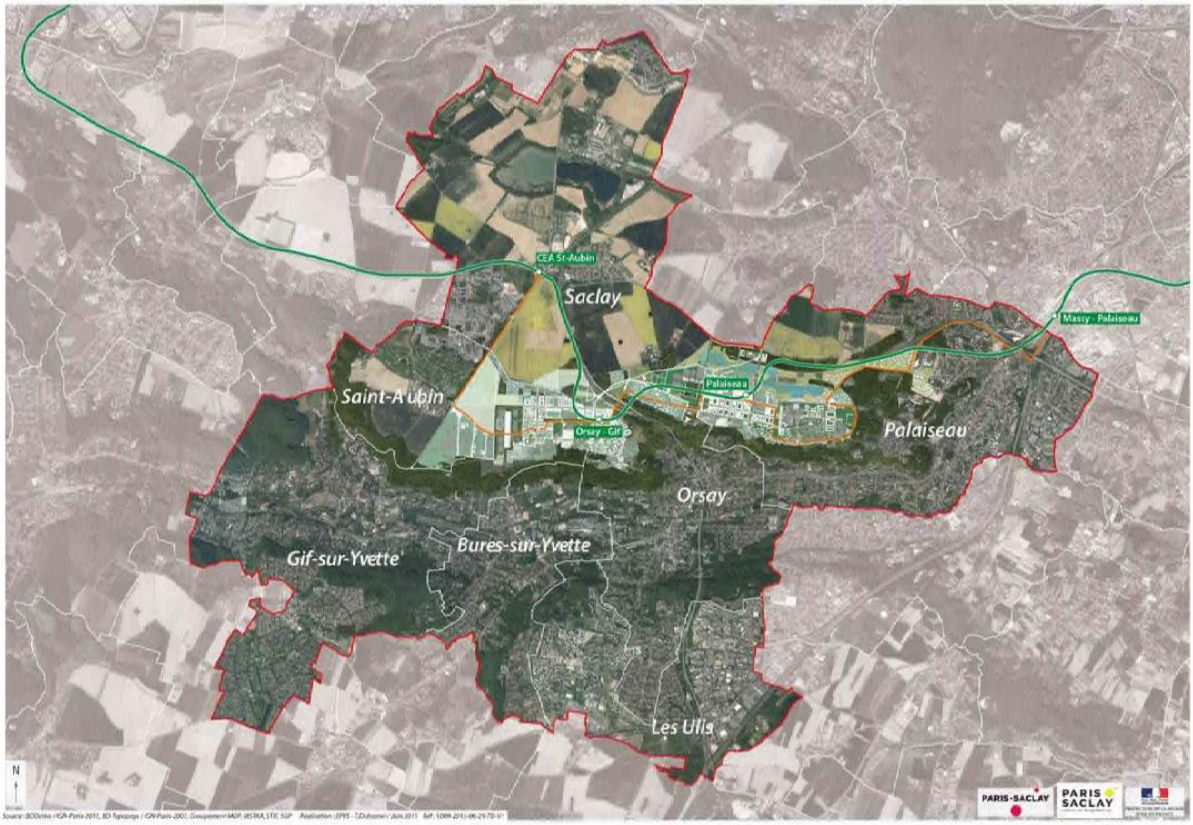
L'OIN recouvre une superficie d'environ 7 700 hectares qui se développe sur tout ou partie de 27 communes à la jonction des Yvelines et de l'Essonne et se structure autour de deux grands territoires de projet :

- la partie Sud du plateau, entre le commissariat à l'énergie atomique et l'école polytechnique (auxquels sont adjoints les établissements scientifiques de Jouy-en-Josas) ;
- les territoires de Satory et de la Minière respectivement à Versailles et Guyancourt.

Le territoire au Sud du plateau de Saclay a vocation, d'une part, à accueillir des équipements de recherche et d'enseignement supérieur ainsi que des entreprises de haute technologie dans le cadre d'un projet d'aménagement permettant le développement d'une véritable vie de campus (comprenant également des logements, des services et des équipements) et, d'autre part, à assurer l'activité agricole.

La commune de Bures-sur-Yvette fait partie des 27 communes concernées par l'OIN. Elle est plus précisément située dans le territoire Sud du périmètre de l'OIN, essentiellement pour le site de l'université Paris Sud XI.

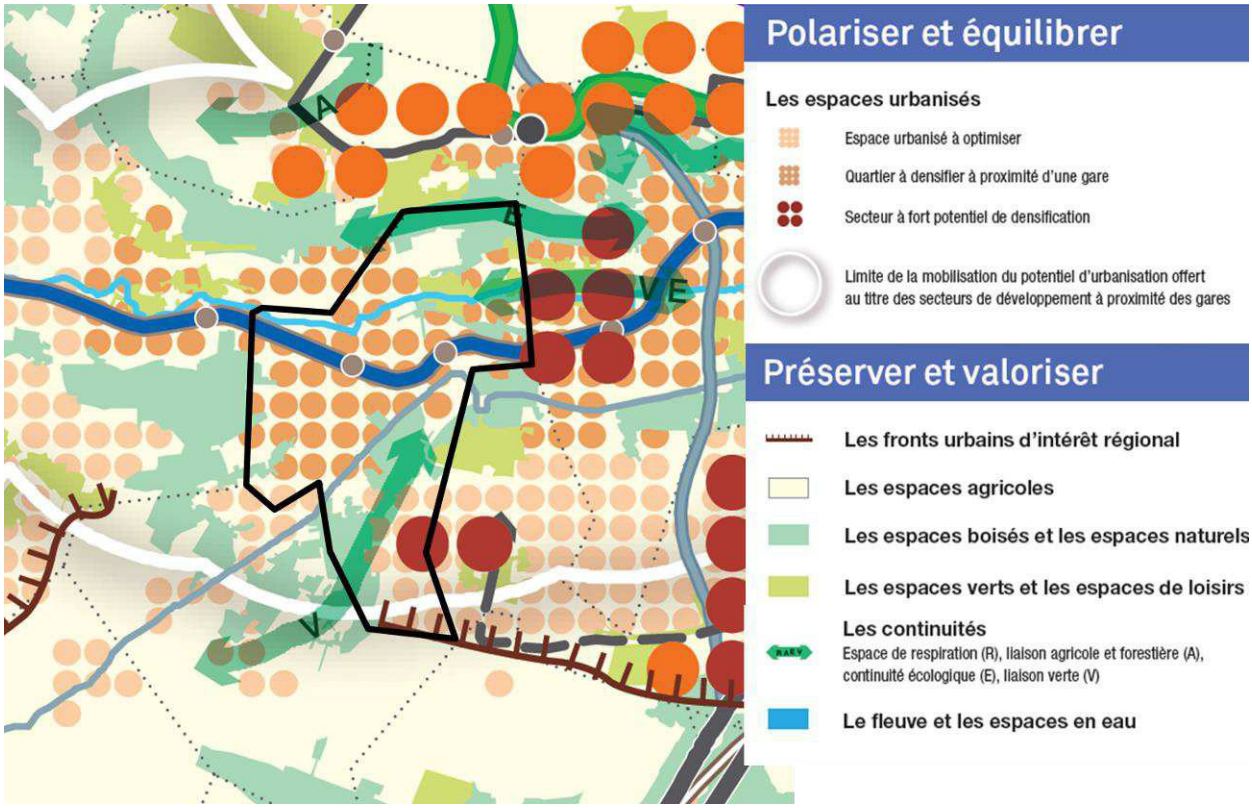
Le territoire du CDT



- Bures-sur-Yvette est également concernée par le Contrat de Développement Territorial (CDT) « Paris-Saclay Territoire Sud ». Signé le 5 juillet 2016, le CDT concerne 7 communes de la Communauté Paris-Saclay : Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette, Les Ulis, Orsay, Palaiseau, Saclay et Saint-Aubin. Il présente les opérations à engager durant les 15 prochaines années, sur la Frange Sud du Plateau de Saclay, le site historique de l'Université Paris-Sud situé dans la vallée et le secteur de Courtabœuf sur la commune des Ulis. Ce dernier comprend une cinquantaine de fiches projets. Ces actions répondent à 5 objectifs majeurs relatifs notamment à la qualité de vie des habitants et des usagers du pôle d'excellence scientifique et technologique :
  - Accompagner la montée en puissance du pôle d'innovation de rang mondial.
  - Maitriser le développement équilibré de l'habitat
  - Développer les infrastructures de mobilité.
  - Créer un éco-territoire.
  - Construire des quartiers d'habitation vivants.

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France. Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles. Le SDRIF a été approuvé le 27 décembre 2013. Il donne plusieurs orientations au territoire de Bures-sur-Yvette.

Le SDRIF



II. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A. Morphologie et paysages

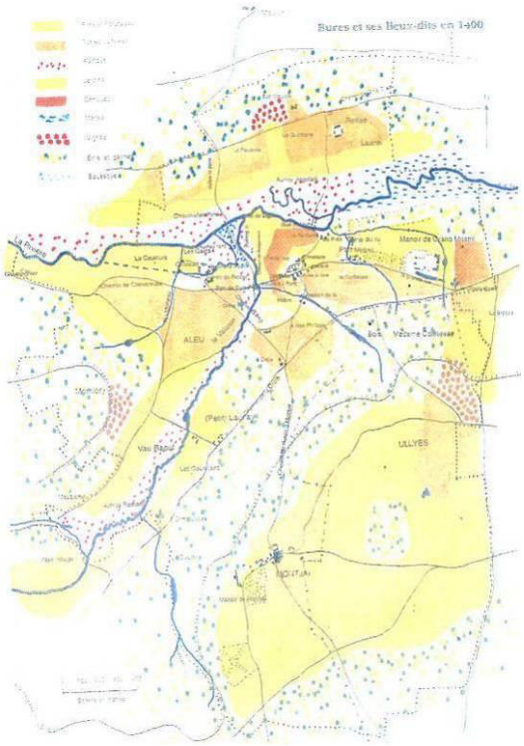
1. Histoire et urbanisation

Au XIIIème siècle, le territoire de Bures est constitué de fiefs (les Ullys, les Vignes de Bures, les Amonts, les Vaucouleur, la Mare Thomas, Chantier de Lasnier, Launay, Petit Launay, Petit et Grand Mesnil), et de manoirs avec cour, pressoir, colombier, étable, bergerie, grange, jardin. Certains sont des métairies comme pour Montjay avec des terres agricoles de pâturage et de chasse. Il y a une église et un champ de foire.



Carte postale ancienne - château de la Vierge

1400



« Bures sur Yvette, la mémoire d'une ville » Atelier d'histoire locale de Bures sur Yvette. 1994

Aux XIVème et XVème siècles, le bourg ancien s'installe le long de l'actuelle rue Charles De Gaulle entre les domaines du Grand Mesnil et de la Grande Maison. Les grands domaines sont des exploitations agricoles. Des fermes avec cour sont construites : ferme de la Hacquinière, la Guyonnerie, le Royaume, le Bas Moulon avec les terres de la Dimancherie, la Garnetterie, la Cailletterie. On y pratique l'agriculture, l'élevage, l'exploitation du bois, la chasse (Montloris, bois Comtesse, bois Bouteiller, coteau de Moulon). La zone humide du fond de vallée permet le développement d'aulnaies et de saussaies avec des artisans vanniers. Sur le territoire se trouvent 4 moulins, le long de l'Yvette

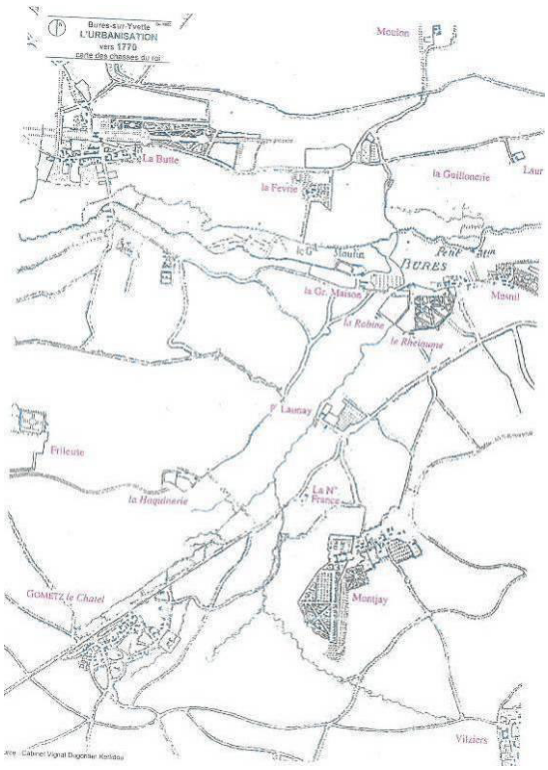


Carte postale ancienne La Hacquinière

Au XVIème siècle, les " laboureurs ", petits propriétaires possédant un terrain de labour, exploitent la terre. Des vignes apparaissent.

Aux XVIIème et XVIIIème siècles, la culture est moins productrice, moins " paysanne ", les goûts changent, se raffinent… La villégiature parisienne apparaît.

1770



Cabinet Vignal, Dugontier, Kerlidou

Au cours du XIXème siècle, la culture maraîchère et l'élevage s'intensifient nettement avec l'arrivée du chemin de fer qui assure le ravitaillement de la capitale. Puis l'agriculture connait un fort déclin.

Le chemin de fer se modernise pour transporter des passagers. Les premiers lotissements s'implantent sur les terres agricoles, notamment sur la Hacquinière.



Vue sur le plateau depuis les coteaux

Historique du chemin de Fer sur le territoire de Bures :

1854, la ligne Paris - Limours, prolongement des anciennes voies du chemin de fer Arnoux va jusqu'à Orsay et en 1867 jusqu'à Limours.

En **1878** Freycinet propose une ligne de chemin de fer Paris - Chartres par Limours et Gallardon, sur le versant sud de l'Yvette. En 1907 les travaux amènent à construire le tunnel de près de 100 mètres sous le parc du château de Montjay et le



viaduc des Fauvettes en limite de Gometz-le-Châtel.

1891, la gare de Bures est construite sur la ligne.

Cette halte met la ville à moins d'une heure de Paris

1957, la Halte de la Hacquinière est ouverte.

Gare de Bures, Photographie récente

Au cours du XXème siècle, le bourg a connu un développement important à partir de l'arrivée de la voie ferrée. Après un arrêt provisoire de sa croissance, conséquence de la première guerre mondiale, le tissu urbain a poursuivi son expansion.

La construction de nombreux lotissements a permis de pratiquement doubler la population de Bures entre 1921 et 1931.

Après la deuxième guerre mondiale, deux évènements ont entraîné un nouvel élan à l'urbanisation :

- La création d'un pôle scientifique puis l'implantation de la faculté des sciences.
- La mise en œuvre du plan Delouvrier avec la création d'une ZUP sur Bures-Orsay, dont le développement a conduit à la création des Ulis et l'amputation du tiers du territoire de Bures.



Carte postale ancienne - La Hacquinière

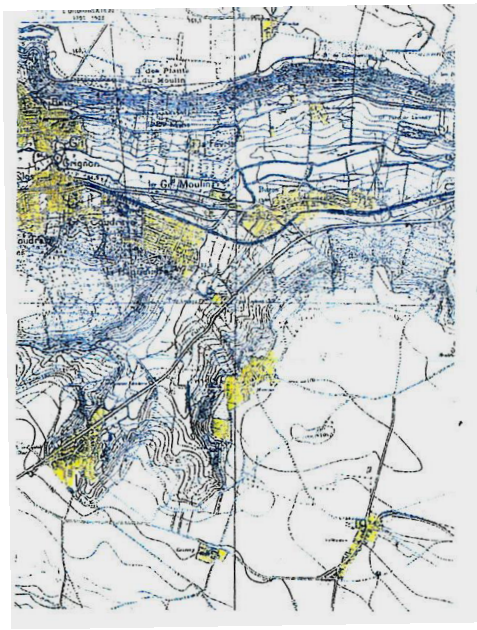


Carte postale ancienne - Le centre ville

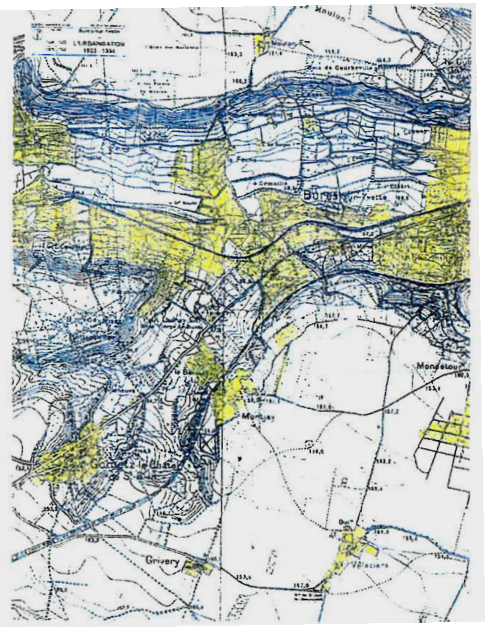
L'évolution de l'urbanisation de Bures au cours du XXème siècle

Aujourd'hui, le tissu urbain se caractérise, d'une part par l'importance de grandes emprises dont le campus universitaire, l'IHES et l'ISES, et, d'autre part, par la prédominance d'un habitat résidentiel disséminé dans un cadre de verdure. Cet habitat s'est constitué progressivement, par des opérations ponctuelles et par la succession de lotissements. Quelques collectifs ont été réalisés au cours des trois dernières décennies.

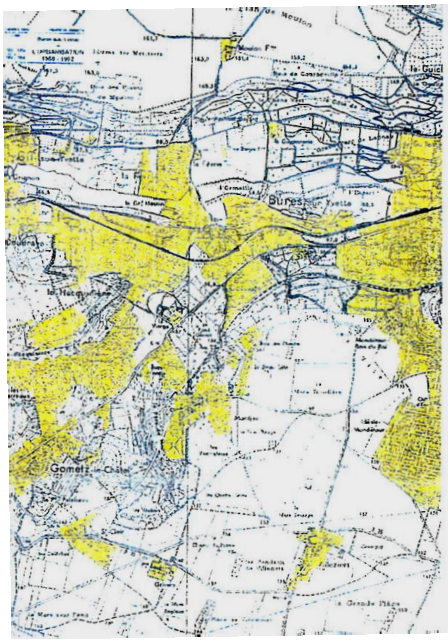
1924



1934



1962



1972

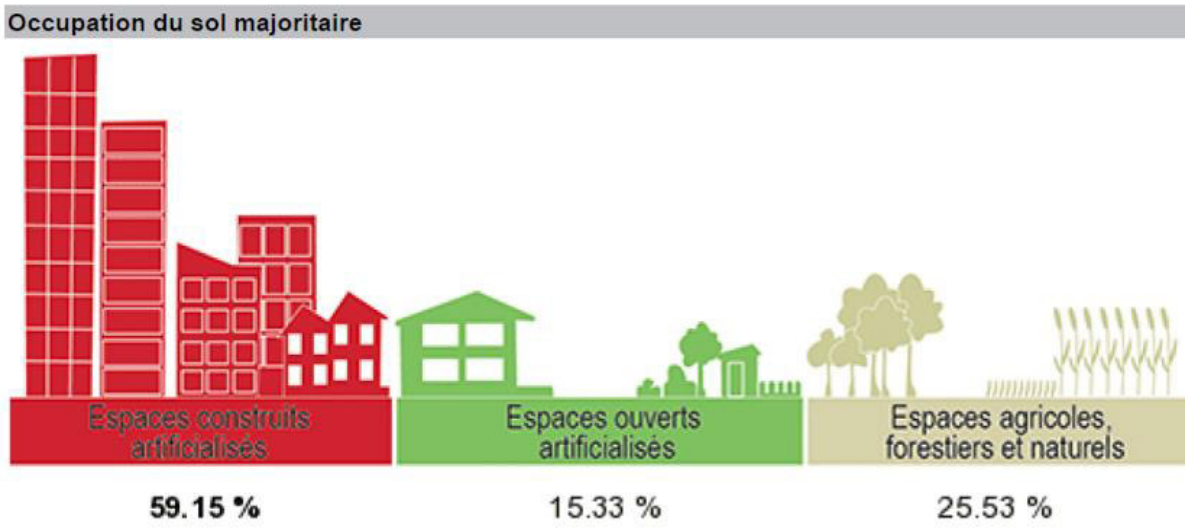


Cabinet Vignal, Dugontier, Kerlidou

2. Le bilan de la consommation des espaces naturels et agricoles

En 2012, l'IAURIF (Institut d'Urbanisme de la Région Île-de-France) indique que 74,5% du territoire de la commune sont urbanisés (59,1% sous forme d'espaces construits artificialisés et 15,4% sous forme d'espaces ouverts artificialisés). Les espaces agricoles, forestiers et naturels représentent 25,5% de la superficie communale de Bures-sur-Yvette.

Mode d'Occupation du Sol, 2012



Sources :
Occupation du sol : IAU îdF (Mos 2008-2012)
Population : Insee (RGP 2010)

Toujours selon l'IAURIF, le développement de l'urbanisation depuis 2008 s'est fait exclusivement par renouvellement urbain, puisqu'aucun espace naturel n'a été consommé. Les espaces naturels et forestiers représentaient 111ha en 2008 et ils représentent toujours 111ha en 2012.

Sur une période plus longue, la comparaison des photographies aériennes de 2003 et de 2014 montrent également que les espaces naturels de la commune ont été conservés dans leurs limites initiales.

Photo aérienne, 2003



Photo aérienne, 2014

3. Le patrimoine architectural et urbain

De nombreux édifices constituent de remarquables témoignages historiques et architecturaux de la commune.

3.1. Le patrimoine protégé au titre des Monuments Historiques

L'Anneau de Collision d'Orsay

Sur le territoire de Bures, l'Anneau de Collision d'Orsay, y compris son socle, les murs et toitures de la salle d'expériences en béton, situé dans le Centre Universitaire, est inscrit sur l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis mars 2002.



Photographie récente de l'anneau de Collision

3.2. Le patrimoine remarquable ne bénéficiant pas de protections

Certains ensembles urbains ou bâtiments présents dans la commune se distinguent également par leur architecture, ou leur témoignage du passé et mériteraient à ce titre d'être conservés et protégés.

Le centre bourg ancien

Caractéristique des centres bourgs linéaires, il s'est constitué de part et d'autre de la rue Charles de Gaulle. De la Grande Maison au Grand Mesnil, le centre a gardé son caractère pittoresque avec un front bâti implanté à l'alignement sur rue, constitué de maisons de ville. Certains ensembles présentent encore quelques bâtiments annexes tels que des granges en bois ou des cours intérieures fermées pavées, notamment à proximité de l'Eglise St Matthieu. Plusieurs bâtiments sont en revanche en mauvais état.



Exemple de cour intérieure pavée



Exemple de constructions annexes vétustes



Exemple de maison de ville

L'ancien hameau de Montjay

Construit sur la même période que le centre ancien, le hameau de Montjay dans le prolongement du domaine, s'est constitué aux abords des rues du Château et de Montjay, et autour de la chapelle. Le bâti est principalement composé d'anciens corps de ferme avec cours intérieures fermées. Ce noyau rural donne une identité au quartier de Montjay, à laquelle les habitants sont attachés.



Ancien corps de ferme et cour intérieure



Chapelle et vue sur le bâti ancien de la rue de Montjay

Les fermes de la Guyonnerie

Les anciennes fermes de la Guyonnerie constituent un témoignage du passé agricole de Bures. Elles sont aujourd'hui réhabilitées



Les fermes de la Guyonnerie

Les anciens domaines seigneuriaux

Présents dès le moyen-âge, les domaines ont fortement marqué le territoire communal, et constituent de véritables témoignages du passé féodal de Bures. Plusieurs quartiers reprennent le nom de ces anciens fiefs. Ils sont généralement composés d'un ensemble de constructions tels que château, manoir ou pavillons et d'un vaste parc souvent arboré comportant de grands arbres d'essence remarquable. Les domaines de la Vierge, de la Grande Maison, du Grand Mesnil et de Montjay sont encore visibles aujourd'hui, notamment reconnaissables par les hauts murs de clôture en pierre qui les ceinturent.



Le domaine de Montjay



La Grande Maison et son parc



Le domaine du Grand Mesnil, le pigeonnier



Le château de la Vierge

Le petit patrimoine

Ce terme désigne les constructions ayant eu, dans le passé, un usage dans la vie de tous les jours. On retrouve en bordure de l'Yvette quelques édifices de ce type, notamment le Grand Moulin à blé, rue du Haras, l'ancien moulin de la Grande Maison, la fontaine St Matthieu.

D'autres édifices plus récents, du début du XXème siècle, liés également à la vie quotidienne sont encore présents aujourd'hui comme par exemple la gare, l'ancienne poste, l'ancienne mairie, l'ancienne école, le presbytère…



Le Grand Moulin



L'ancienne école

Les maisons bourgeoises et pavillons de villégiature remarquables

Ces maisons ont été construites dans la deuxième moitié du XIXe siècle ou au début du XXe siècle, époque à laquelle Bures était un lieu de villégiature rendu accessible par le chemin de fer. Les maisons en pierre de meulière situées boulevard Georges Seneuze en face de la voie ferrée sont particulièrement remarquables. Quelques villas ou pavillons de villégiature sont également remarquables et notamment le Pavillon de Chasse, rue du Docteur Collé ou la Maison de Jules Lair, rue de la Guyonnerie. Parmi ces constructions intéressantes, les architectures sont assez éclectiques : inspiration campagnarde, style néoclassique…



Maison située dans le quartier Bures Cottage



Maison située dans le centre-ville



Maison située Bld Georges Seneuze

Les ouvrages d'art

Le tracé de l'ancienne ligne du chemin de fer Paris-Chartres a engendré la construction de plusieurs ouvrages d'art et notamment le viaduc des Fauvettes.



Viaduc des Fauvettes



Tunnel de l'ancienne ligne Paris-Chartres

4. La diversité des formes urbaines

La commune se caractérise par une composition urbaine assez simple, résultant notamment de son passé agricole et féodal et des différentes grandes périodes d'urbanisation: le centre-ville, le hameau de Montjay et son bâti ancien, les quartiers créés dans les anciens grands domaines (Guyonnerie, Haras, Royaume…), les lotissements pavillonnaires comme la Hacquinière ou Paris-Chevreuse, les lotissements créés sur un découpage parcellaire agricole comme le quartier du Vieux Parc ou les lotissements créés sur les coteaux boisés.

Très différenciés, ces tissus sont facilement identifiables à la lecture du cadastre. Si les grands équipements ont gommé le parcellaire, le tissu urbain suit, globalement, les grandes lignes de force du paysage (relief, cours d'eau).

Le bâti ancien traditionnel

On le retrouve dans le centre-ville principalement le long de la rue Charles de Gaulle qui constitue l'axe historique d'urbanisation et dans le quartier de Montjay notamment rue du Château et rue de Montjay. Le bâti s'implante soit à l'alignement sur rue où il prend la forme de maisons de ville, soit en retrait sous la forme d'anciens corps de ferme en U autour d'une cour intérieure fermée. Les hauteurs varient entre R+1 et R+2. Certains rez-de-chaussée sont occupés par des commerces. Ces constructions, très anciennes, ont fait pour certaines l'objet d'une réhabilitation. Toutefois, surtout en centre-ville, une partie des constructions demeure assez vétuste.



Front bâti rue Charles de Gaulle

L'habitat pavillonnaire

Il est très largement représenté puisqu'il constitue environ 80% du territoire. De nombreux lotissements ont été réalisés entre la fin du XIXème siècle et le début du XXème siècle avec l'arrivée du chemin de fer sur la commune. D'autres lotissements ont été construits durant l'entre-deux guerres. Ils se caractérisent par un parcellaire régulier orthogonal, parallèle aux lignes de force du paysage (relief et cours d'eau). Le parcellaire en lanières est hérité de l'ancienne vocation agricole des coteaux (vignobles et vergers).

Le bâti est hétérogène même si certaines maisons se distinguent par la qualité de leur architecture. Les premières constructions constituaient à l'origine des maisons de villégiature. Elles comportent un rez-de-chaussée avec un ou deux étages surmontés de combles. Leur implantation s'effectue généralement en retrait par rapport à l'alignement de façon plus ou moins importante.



Ensemble pavillonnaire à la Hacquinière



Ensemble pavillonnaire, avenue Edouard Herriot

Des lotissements plus récents ont vu le jour, le plus représentatif étant les Hauts de Bures qui se distingue par une desserte en boucle et en impasse, un découpage parcellaire identique et un bâti homogène et de faible hauteur (R+C à R+1+C).



Ensemble pavillonnaire des Hauts de Bures

L'habitat pavillonnaire implanté sur de grandes parcelles

Disséminé sur le territoire ce type d'habitat pavillonnaire se caractérise par de grandes parcelles souvent arborées et un bâti hétérogène aux qualités architecturales diverses implanté en milieu ou en fond de parcelle. On le retrouve principalement sur les coteaux à proximité immédiate des bois ou des anciens domaines. Le sud-ouest de la commune en limite avec Gometz en est l'exemple le plus représentatif





Grandes parcelles au sud-ouest de la commune



Rue de la Guyonnerie

Les opérations d'ensemble

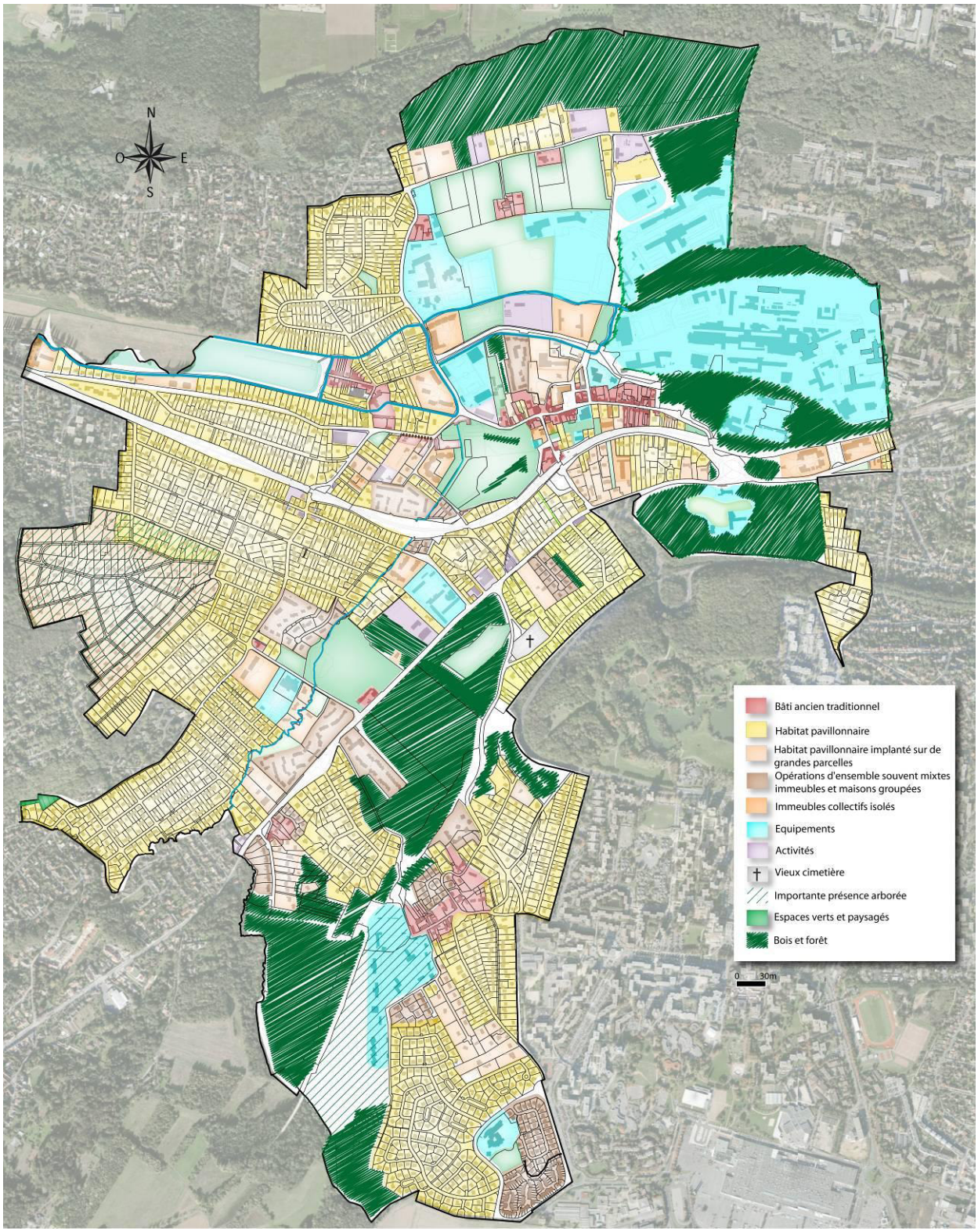
Egalement disséminées sur l'ensemble du territoire, ces opérations d'ensemble construites depuis les années 1970 jusqu'à nos jours, se distinguent par une mixité dans leur programme et leur composition : petits collectifs R+2, maisons de ville ou maisons groupées R+1+C.

Elles sont généralement de qualité et s'intègrent bien dans le tissu environnant en respectant les gabarits et en prenant en compte le relief.



Résidence des Monts Lories

Les tissus urbains



Les immeubles collectifs isolés

Ils se trouvent aux entrées de ville est et ouest et à proximité du centre-ville. D'une hauteur variant entre R+2 et R+4, ils sont majoritairement de qualité, implantés dans un cadre paysagé souvent arboré, à l'exception des résidences universitaires qui semblent vétustes, les façades étant dégradées.



Résidence les Clos de Bures

Les équipements

Ils sont le plus souvent en rupture avec le tissu environnant par leurs formes, leurs volumétries et leurs architectures qui reflètent à la fois une époque de réalisation et la fonction de ces équipements.

Plusieurs types d'équipements se distinguent :

- les équipements liés à la vie quotidienne implantés dans le tissu pavillonnaire comme les écoles, les équipements sportifs tels que les gymnases…
- les équipements universitaires ou de plus grande envergure comme IHES et le centre psychiatrique par exemple.



Equipements scolaires de la Guyonnerie



Equipements universitaires



Centre Psychiatrique

Les activités

Elles représentent une part réduite du territoire. Elles se situent principalement aux abords des grands axes, notamment sur la route de Chartres et à proximité de la gare de la Hacquinière.

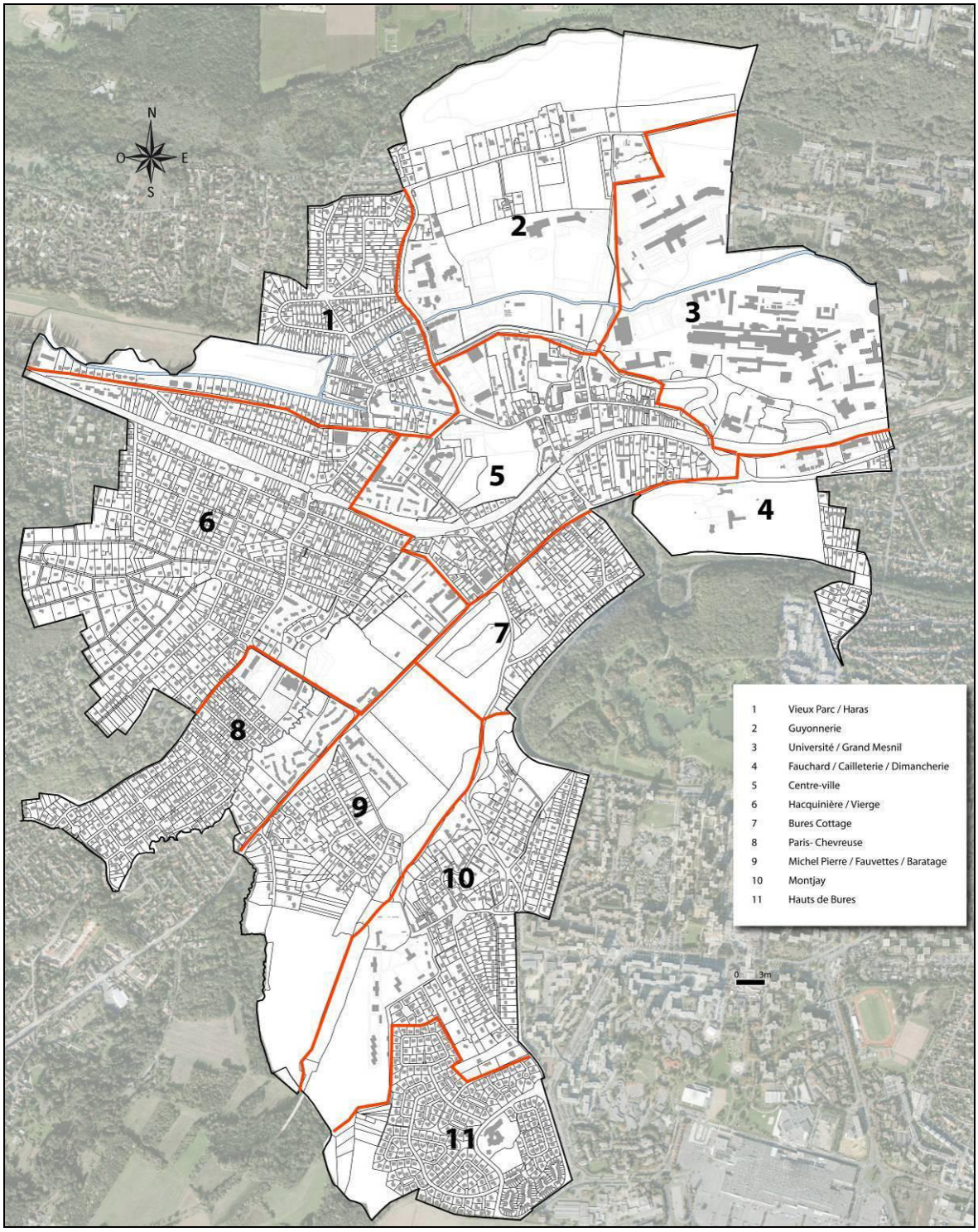


Hôtel d'entreprises à la Hacquinière

5. Analyse urbaine et paysagère par entité

Il n'y a pas à Bures de quartiers administratifs définis. Toutefois des secteurs ont leur identité propre : ils recouvrent des réalités géographiques, urbaines et fonctionnelles spécifiques et jouent un rôle important dans la représentation que les Buressois ont de leur ville. L'étude de la commune à travers ses différentes entités constitue donc une approche pertinente du territoire. Par ailleurs, afin de faciliter l'analyse, nous avons procédé à un découpage du territoire en 11 entités distinctes du nord au sud.

Carte des entités



1. Vieux Parc / Haras

Ce secteur à flanc de coteau est essentiellement pavillonnaire, avec un bâti hétérogène aux qualités architecturales diverses. Une importante présence végétale prenant la forme de jardins potagers, d'arbres fruitiers, de plantes grimpantes sur les murs mitoyens bordant l'Yvette, donne à l'ensemble du quartier un caractère champêtre. Plusieurs éléments structurent le quartier et marquent fortement l'identité des lieux :

- L'ensemble bâti de qualité situé rue de la Prairie qui marque l'entrée vers le bassin de retenue.
- Le bassin de retenue enherbé qui ouvre le paysage vers Gif s/Yvette et le front bâti rue Charles de Gaulle
- L'Yvette et le Vaularon, en bordure ou en cœur d'îlot sont très présents. Le long de la rue du Docteur Collé, le Vaularon fait partie intégrante des maisons ; en effet de petits ponts le jalonnent et relient ainsi les parcelles privatives à l'espace public.
- Le Grand Moulin à blé, qui marque l'entrée sud du quartier.



Le bassin de retenue

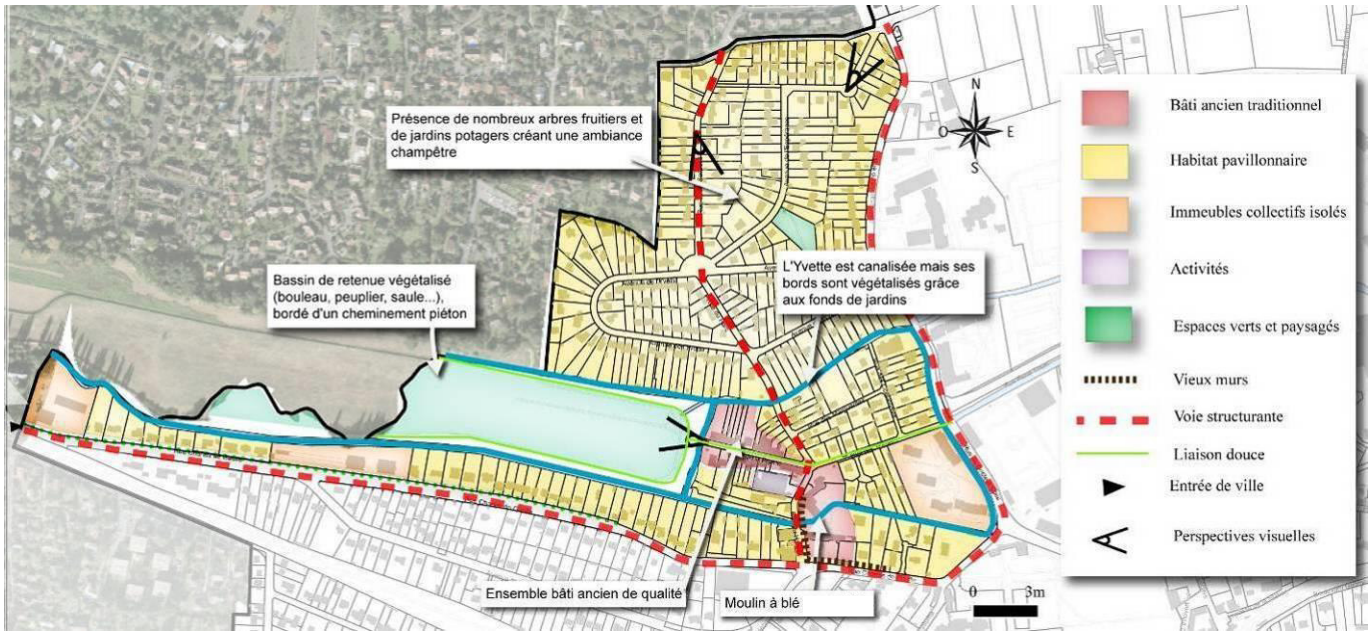


Maisons avec petits ponts rue du Docteur Collé



Perspective, rue Scocard

Analyse urbaine et paysagère



2. La Guyonnerie

Ce secteur à flanc de coteau, situé au nord de la commune, a conservé son ancienne emprise domaniale avec son parcellaire agricole, ce qui le distingue du reste de la ville. L'urbanisation suit les lignes de force du relief. Sur les hauteurs se trouve le bois de la Guyonnerie et un ensemble pavillonnaire. Au sud de la rue de la Guyonnerie, on peut observer de grands espaces en jachère et d'anciennes fermes. La vue ainsi libérée offre de belles perspectives sur le centre de Bures et sur la vallée de l'Yvette. On note également la présence de milieux humides riches notamment les roselières haute et basse.

On trouve ensuite de grandes emprises d'équipements scolaires et sportifs, et, entre les 2 bras de l'Yvette, des résidences universitaires et de l'activité maraîchère (pépinières du campus universitaire). Les abords de l'Yvette sont accessibles par des chemins en rive droite de l'Yvette et en rive gauche du canal de fuite.

En limite est, le chemin de la Fontaine Saint-Matthieu a conservé un caractère pittoresque. Il constitue une liaison douce importante puisqu'il permet de relier la Guyonnerie et le secteur de l'Université au centre-ville par la rue Descartes.

Dans ce secteur, les roselières hautes et basses ne sont pas les seules manifestations des sources, il existe également au sud des anciennes fermes un bassin dite fontaine des Mortusses et quelques petits ruisseaux (partie de l'ENS).



Espace naturel



Bords de l'Yvette non aménagés

3. Université / Grand Mesnil

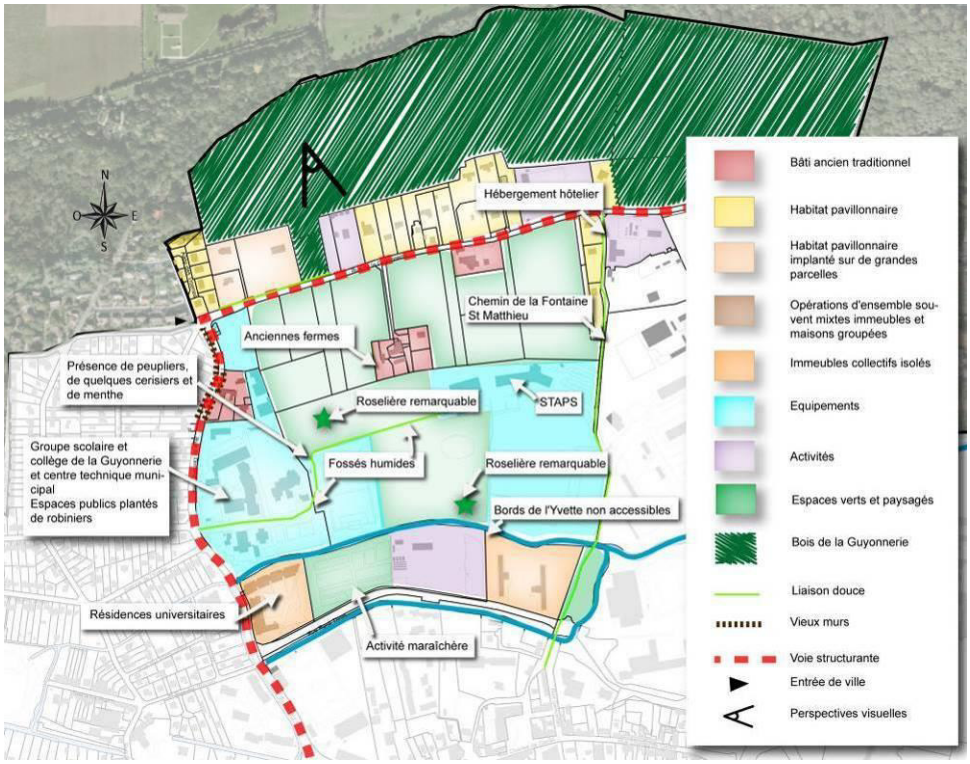
Université : Sans parcellaire visible, le terrain est occupé par des équipements importants : résidences universitaires, bâtiments de recherche et d'enseignement, gymnases, terrains de sport, parkings.

Une réflexion est engagée aujourd'hui sur le devenir de ce site qui, dans le contexte du développement du campus sur le plateau, dispose d'un potentiel d'évolution pour l'avenir. En effet, certains bâtiments seront libérés dans les années à venir et pourraient être support d'un projet plus mixte avec du logement et des activités notamment.

Ce secteur comporte également des enjeux environnementaux importants dus à la présence de bois et d'eau. Le domaine de Launay, par arrêté du 10 novembre 1959, est protégé en application de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère pittoresque.

Grand Mesnil : ancien domaine, il est constitué d'un bois, d'un château et de constructions annexes récentes nécessaires au fonctionnement du centre psychiatrique.

Analyse urbaine et paysagère



4. Fauchard / Caillleterie / Dimancherie

Le quartier de la Dimancherie est uniquement accessible depuis Orsay. Il est composé d'un ensemble pavillonnaire situé entre le parc de l'IHES de Bures et le quartier des Deux Gares d'Orsay. On y observe quelques maisons intéressantes avec de beaux jardins.

Caillleterie – Fauchard : le secteur s'inscrit entre la voie ferrée en contre-bas et la route de Chartres. Il est constitué d'immeubles collectifs R+3, de part et d'autre de l'allée Fauchard. Les espaces verts en pied d'immeubles sont bien entretenus et de qualité. Les constructions présentent une architecture simple.

Route de Chartres / rond-point du 8 mai 1945 - IHES : Le domaine accueille l'Institut des Hautes Etudes Scientifiques. Cette grande propriété est peu perceptible depuis le rond-point du 8 mai 1945.



Rue de Bures

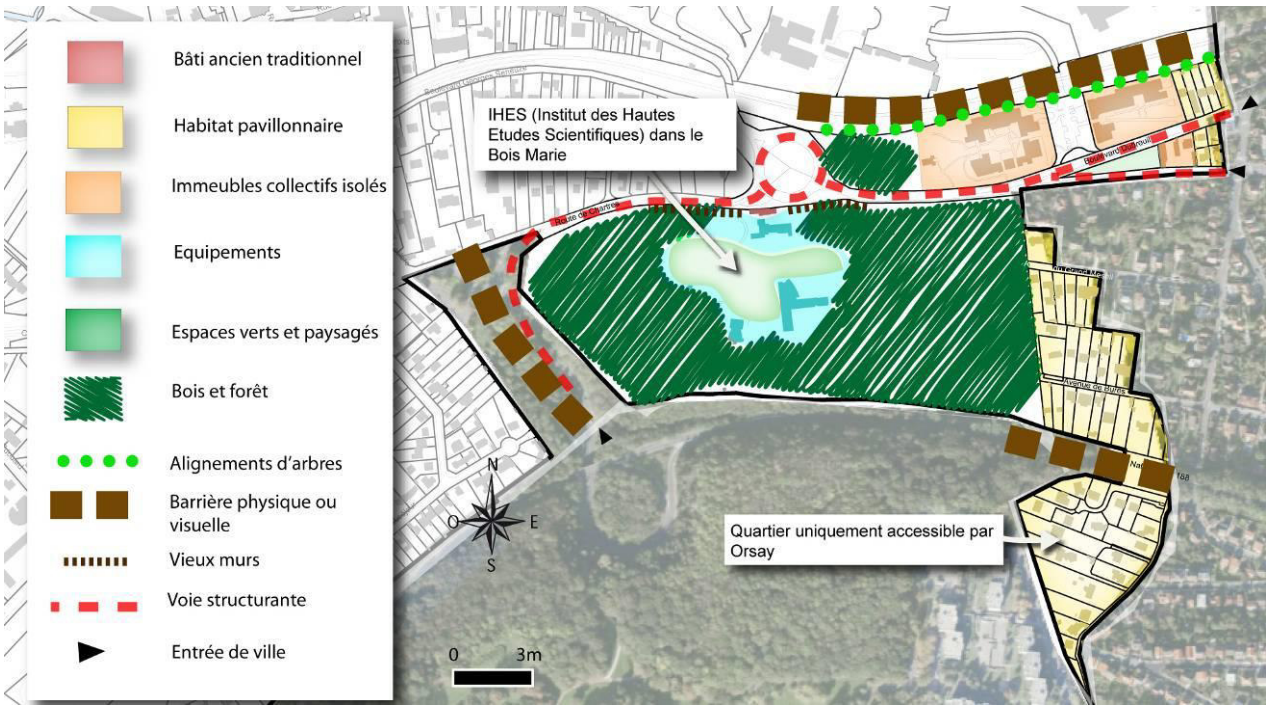


Immeuble allée Fauchard



Rond point et IHES

Analyse urbaine et paysagère



5. Centre-ville / Royaume / Seneuze

Le centre ancien, initialement petit bourg qui s'est développé autour de la rue Charles de Gaulle, a conservé la trace de sa structure originelle (bâti ancien, maisons de ville à l'alignement..).

Les limites du centre-ville sont constituées par l'Yvette au nord et la voie ferrée au sud qui forme une coupure importante.

Autour du centre ancien, un morcellement progressif des terrains à vocation maraîchère (même si il en existe encore quelques-uns aujourd'hui) a conduit à la construction d'opérations assez récentes d'habitat et d'équipement aux qualités architecturales et urbaines diverses.

Plusieurs éléments bâtis ou paysagers marquent fortement ce secteur

- La rue Charles de Gaulle

Axe historique de la ville, elle se compose d'un bâti ancien traditionnel de village, sous forme de maisons de ville ou d'anciens corps de ferme. Plusieurs commerces sont implantés en rez-de-chaussée. La façade entre l'église et le marché est en revanche très vétuste aujourd'hui.





- La Gare

La gare dessert directement le centre-ville. Pour autant son environnement immédiat n'est pas celui d'un centre-ville constitué.



Parvis de la Gare

- L'ilot mairie

Il s'agit d'une opération immobilière qui est en cours de réalisation. Celle-ci concerne les terrains à l'arrière de la mairie et entre la rue Charles de Gaulle et la gare, dont une partie le long de la rue du Général Leclerc. Le projet prévoit 183 logements ainsi que des locaux à destination de commerces ou services.





Ilot mairie

- La Grande Maison et son parc

Datant du XVIIIème siècle, elle n'a pas eu de fonction définie durant une longue période. Aujourd'hui, elle fait l'objet d'un projet de réhabilitation et sera support à l'accueil d'activités et de services publics.




Son parc est un lieu de promenade apprécié par les Buressois. Il s'agit d'un site classé depuis 1985. On y découvre de belles perspectives sur le versant Nord jusqu'aux Bois de la Guyonnerie. Il assure par ailleurs des liaisons piétonnes vers le secteur du Royaume. Il reste toutefois peu perceptible depuis la rue Charles de Gaulle notamment en raison de son imposant mur de clôture en meulière qui ferme l'espace du parc et le coupe de la ville.



- Le marché

Situé en vis-à-vis de la Grande Maison et à la jonction avec les quartiers du Vieux parc, de la Guyonnerie et de la Hacquinière, il bénéficie d'une position stratégique. Son dynamisme est assez faible, ce qui est sans doute lié à la qualité architecturale des installations et à leur caractère peu fonctionnel. Il ne répond plus aux besoins en matière d'espaces publics, de stationnement, de livraison ou de vente nécessaires au bon fonctionnement d'un marché d'une ville de la taille de Bures.



Stade Chabrat, Marché et Grande Maison depuis le carrefour rue Charles de Gaulle, rue du Docteur Collé

Le boulevard Georges Seneuze dessert un quartier qui s'est développé avec l'arrivée du chemin de fer, composé de belles maisons 1900 en meulière.

Royaume : ce secteur divisé en 2 par la voie ferrée, constituant une véritable coupure urbaine, se caractérise par un tissu étroit desservi par des ruelles ou impasses. Le bâti est hétérogène et varié. On retrouve du bâti ancien réhabilité à proximité de la Grande Maison, des maisons en pierre de meulière près de la Gare, des pavillons récents, des immeubles collectifs de qualité diverse et des maisons groupées.



Résidence le Parc de Bures

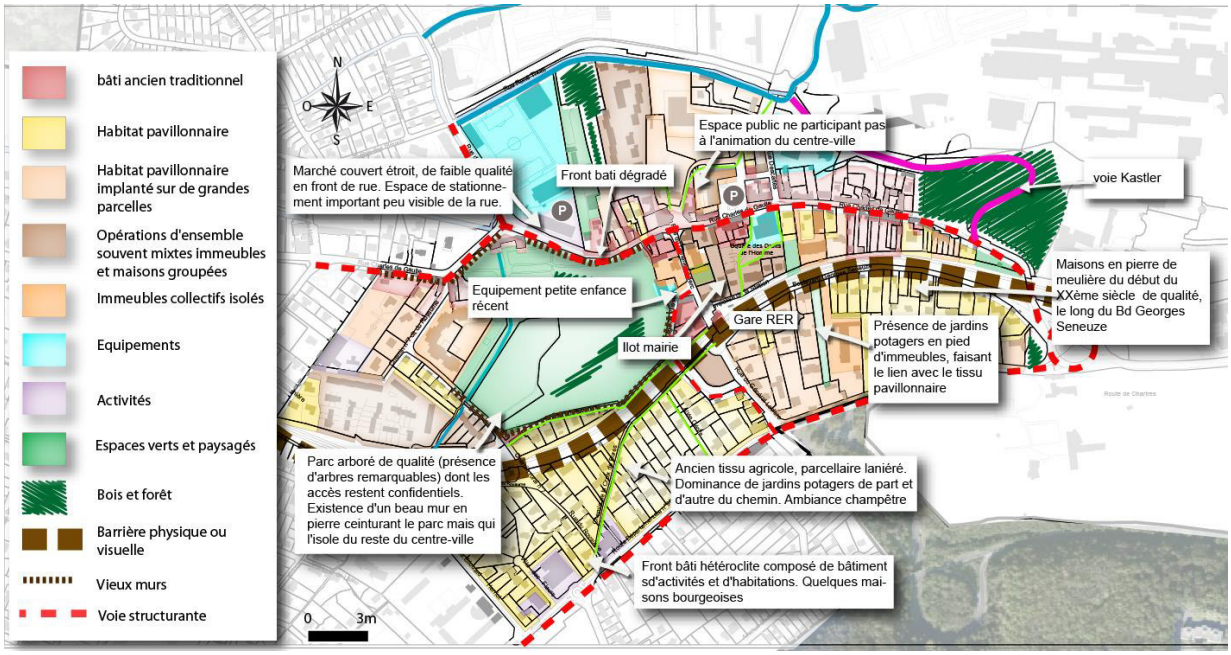


Rue du Royaume



Chemin du royaume

Analyse urbaine et paysagère



6. La Hacquinière / Quartier de la Vierge

Dans ce secteur, on observe 4 entités urbaines distinctes :

- Le lotissement pavillonnaire de la Hacquinière, représentatif d'une urbanisation du début du XXème siècle de part et d'autre de la voie ferrée. On note un petit pôle d'activités (commerces de proximité et bureaux) autour de la gare RER.
- Le coteau boisé en limite avec Gometz. Dans ce quartier, les maisons, souvent imposantes, sont implantées au milieu de grandes parcelles arborées. Ce secteur donne l'impression de pénétrer dans un « bois habité ».
- Les opérations d'ensemble construites dans l'ancien domaine de la Vierge aux abords du Vaularon, à proximité du parc du même nom. Elles s'inscrivent avec harmonie en fond de vallée.
- Les grandes emprises d'équipements et d'activités aux abords de la route de Chartres, notamment l'institut d'optométrie et le groupe scolaire Léopold Gardey.



Avenue du Maréchal Foch



Avenue Faidherbe

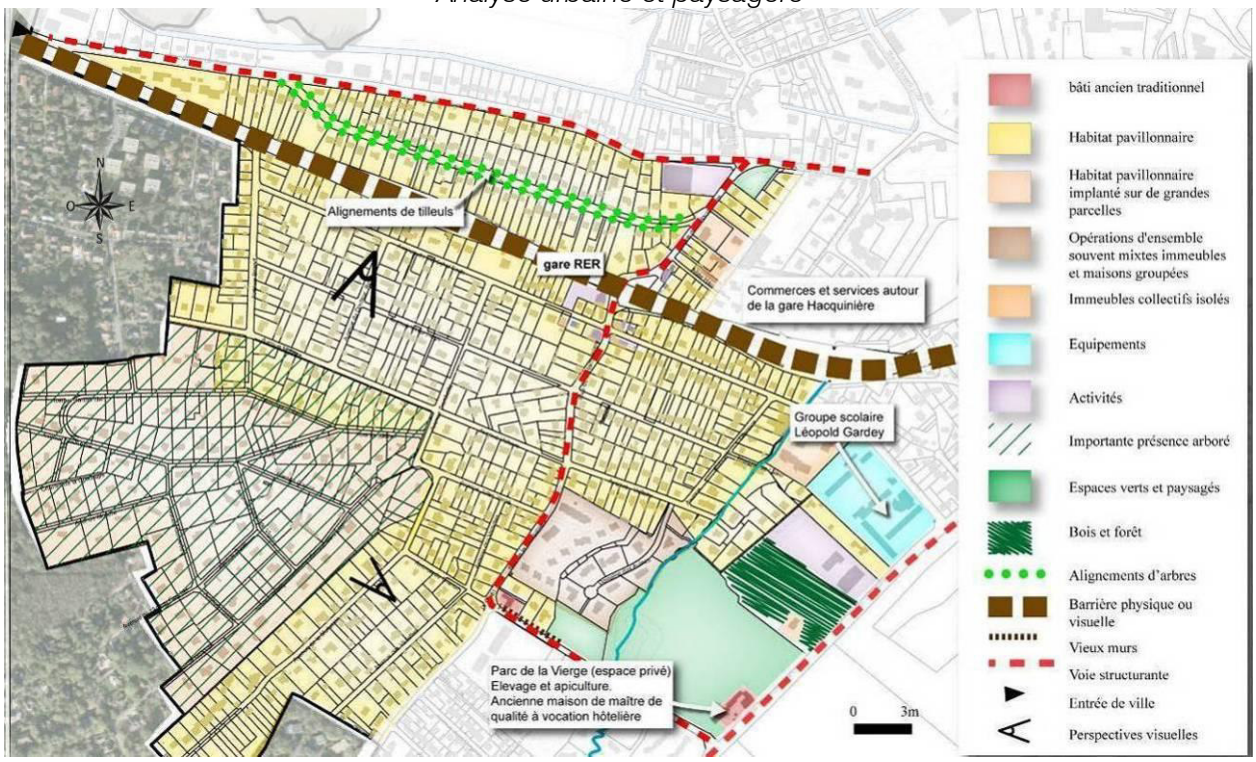


Bâtiment annexe du château de la Vierge



Institut d'optométrie

Analyse urbaine et paysagère



7. Bures Cottage

Le quartier est desservi par la route de Chartres et la rue de Montjay.

Sur l'avenue Beauséjour, les maisons sont implantées sur un terrain pentu. On remarque un certain nombre de maisons de caractère, des années 30 à 40. En face du cimetière, les maisons sont plus récentes.

Depuis le vieux cimetière se dégagent des perspectives visuelles intéressantes sur la vallée.

Le cimetière paysager de qualité s'inscrit parfaitement dans le bois des Trèfles.



Maison de caractère, avenue Beauséjour

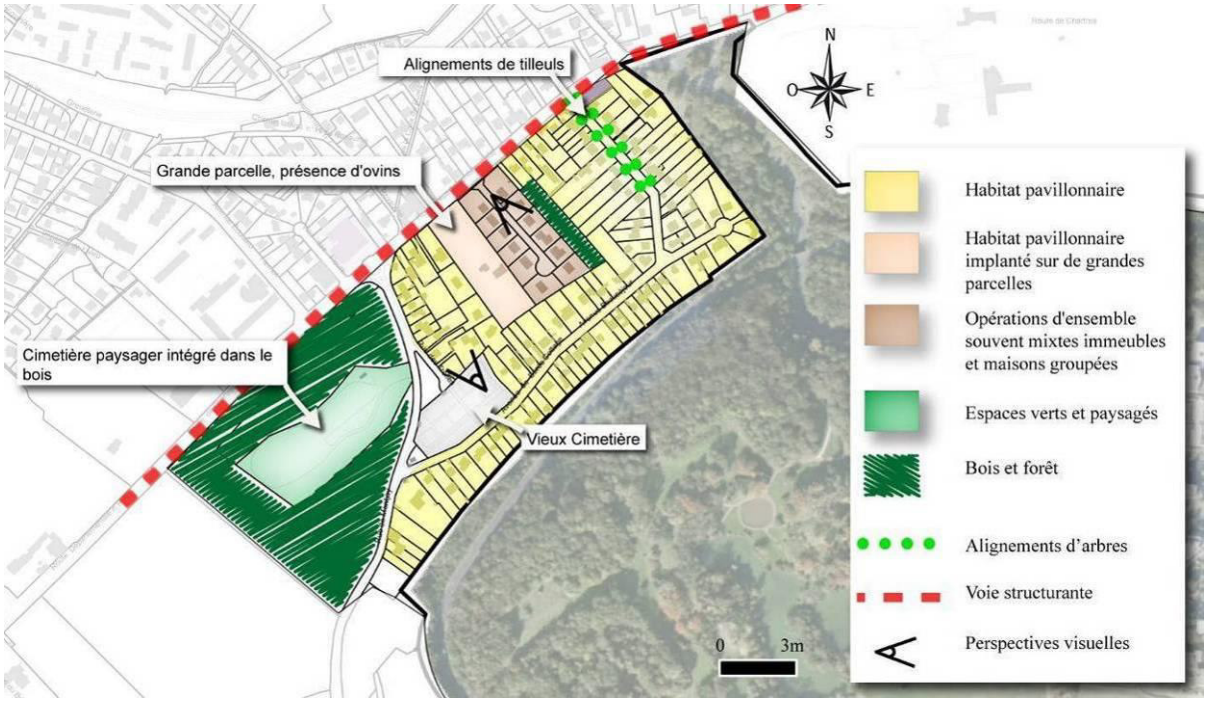


Alignements de tilleuls, avenue Beauséjour



Cimetière paysager

Analyse urbaine et paysagère



8. Paris-Chevreuse

Ce quartier possède des caractéristiques similaires au quartier de la Hacquinière :

- Le lotissement des années 1900-1930 qui suit le tracé du Vaularon
- Des opérations d'ensemble qui s'inscrivent dans l'ancien domaine de la Vierge, notamment le domaine du Pré Launay qui constitue un ensemble important de maisons groupées
- Des équipements, principalement le Moving, équipement privé très fréquenté par les buressois

La particularité de ce secteur tient à l'ensemble des impasses perpendiculaires au Vaularon.

Des jardins fleuris et potagers donnent à ce secteur un caractère champêtre. L'espace public se prolonge sur un espace vert aménagé aux abords du Vaularon.



Domaine du Pré Launay

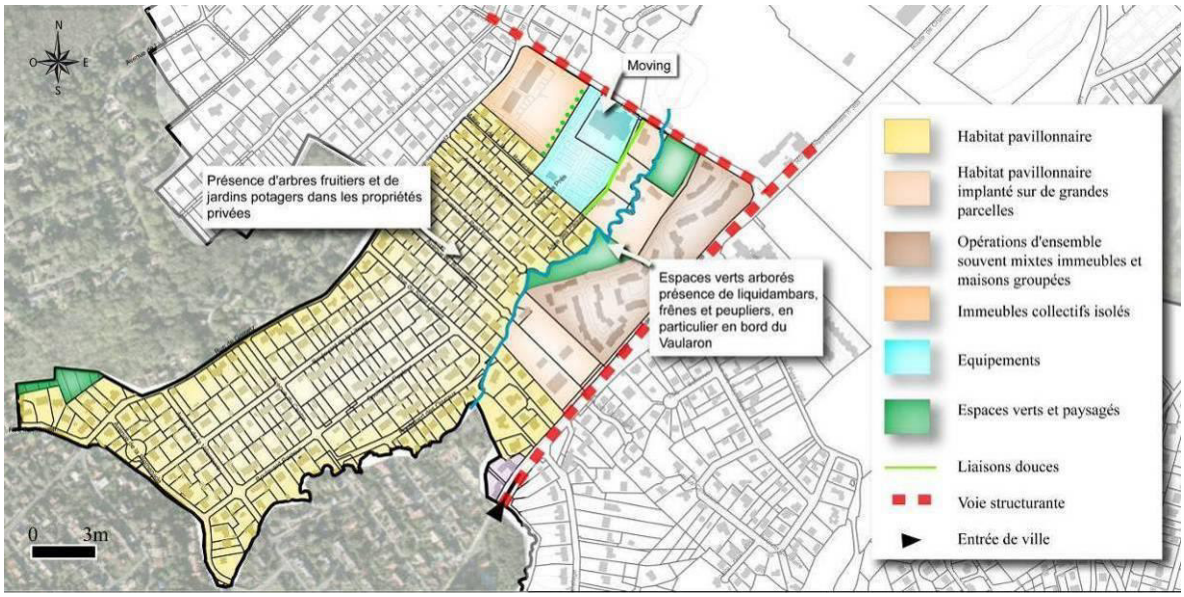


Jardin potager, avenue de la Roseraie



Passerelle enjambant le Vaularon

Analyse urbaine et paysagère



9. Michel Pierre / Fauvette / Baratage

Egalement desservi par la route de Chartres, ce quartier, situé dans la pente, est formé par 3 entités distinctes :

- Le Bois Michel Pierre qui correspond à une opération d'ensemble récente de qualité mêlant des petits collectifs à proximité de la route de Chartres et des maisons groupées de petites tailles.
- Les Fauvettes, lotissement composé de pavillons hétérogènes implantés sur d'assez grandes parcelles. On y note la présence de quelques maisons de caractère sur les hauteurs
- Le Baratage, de part et d'autre du chemin du Baratage. On y trouve un ensemble de maisons jumelées côté sud et des pavillons implantés en retrait sur d'anciennes parcelles agricoles côté nord.

L'ensemble du secteur possède de nombreux accès piétons au bois de Montjay. Un sentier permet notamment d'accéder au Viaduc des Fauvettes



Rue du Bois Michel Pierre

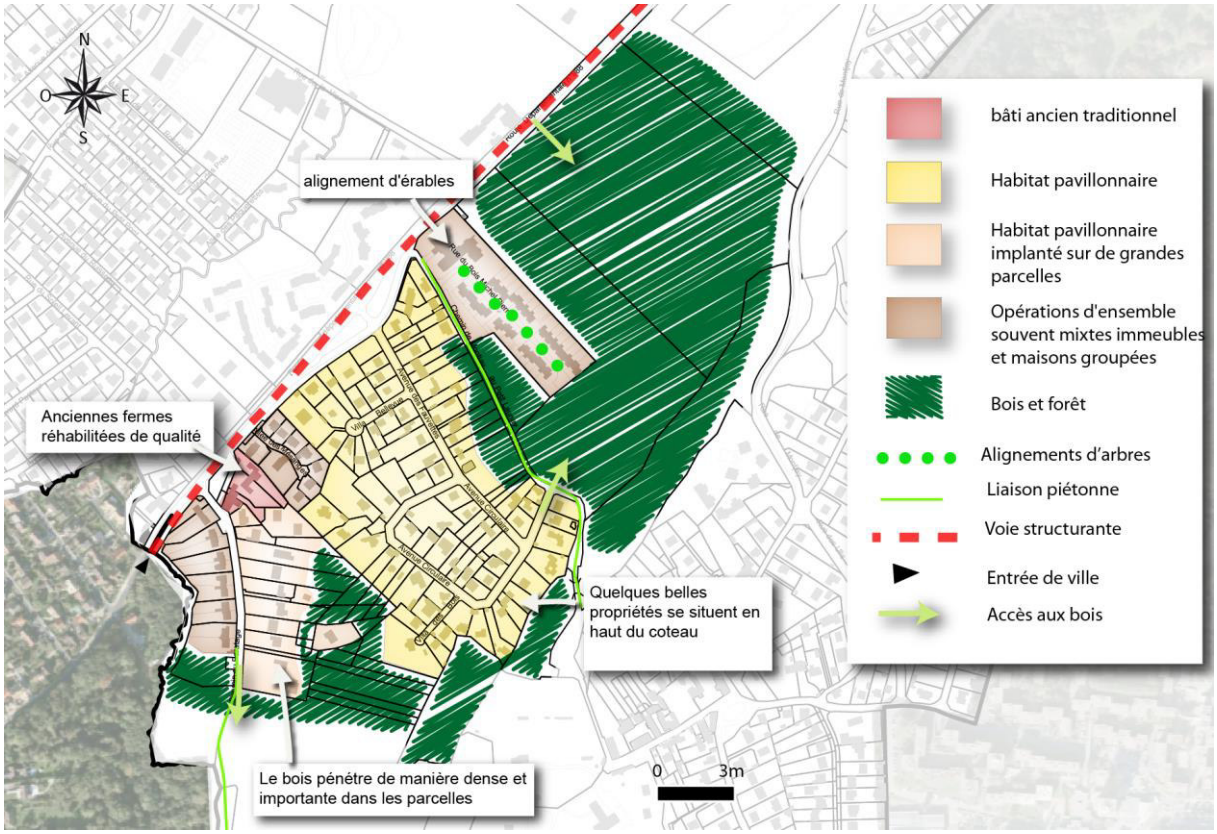


Avenue Circulaire



Chemin du Baratage

Analyse urbaine et paysagère



10. Montjay

Le quartier de Montjay est assez enclavé. Montjay est relié au quartier des Fauvettes par le chemin de l'ancienne Butte. 3 entités se distinguent :

- Le noyau rural ancien, situé rue du Château et rue de Montjay qui marque fortement l'ensemble du quartier. Les rues y sont assez étroites.
- Le domaine de Montjay qui accueille un équipement pour jeunes rattaché au Ministère de la Justice.
- Le reste du quartier est constitué par un ensemble pavillonnaire assez classique.



Bâti ancien, rue du Château

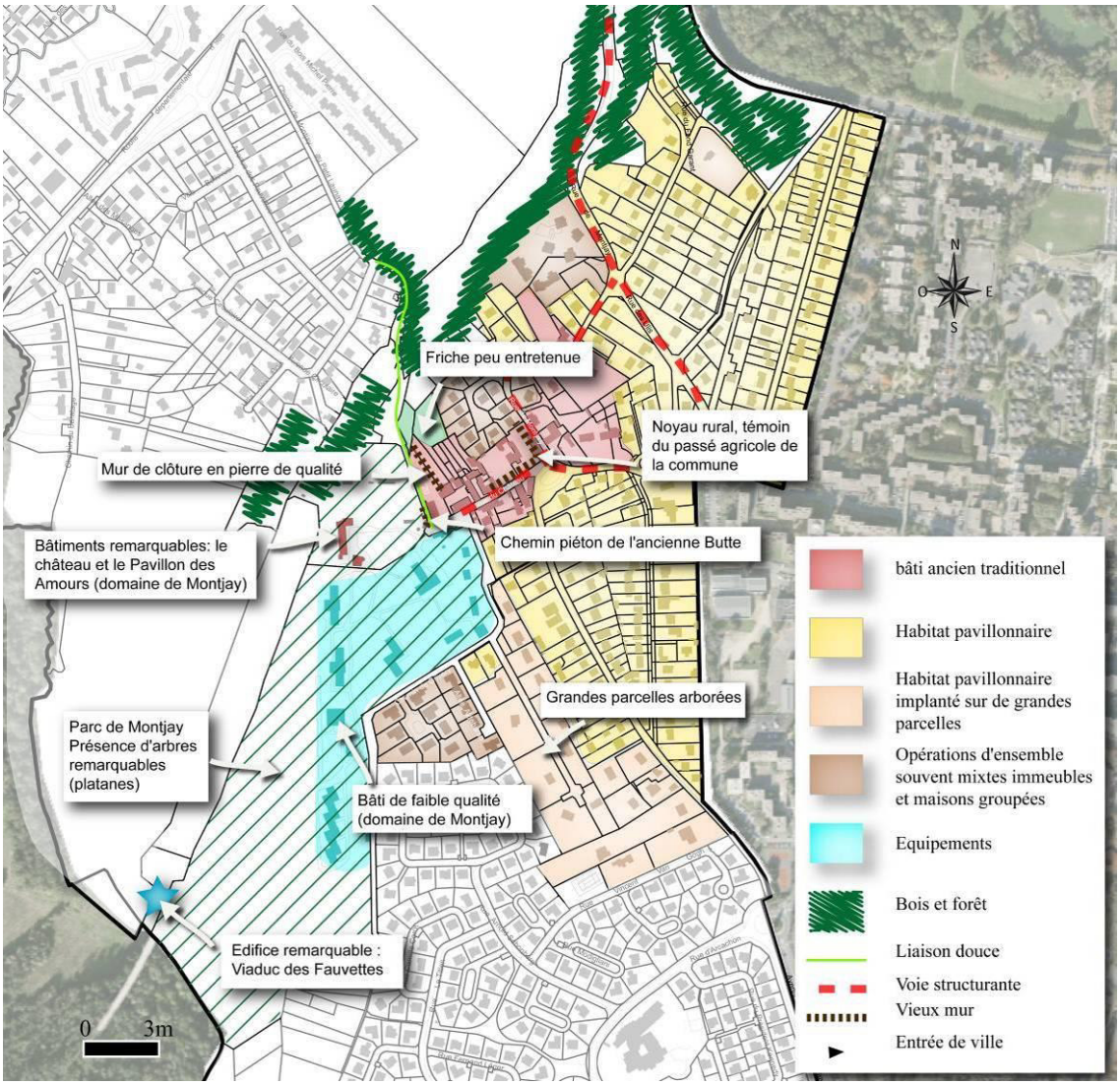


Bâtiments, domaine de Montjay



Rue de Villeziers

Analyse urbaine et paysagère



11. Hauts de Bures

Ce quartier est desservi par les Ulis, seule une liaison piétonne le relie au quartier de Montjay. Ce quartier fermé sur lui-même est assez homogène.

Les lotissements récents sont composés d'un bâti implanté en milieu de parcelles pour les plus grandes (les Hauts de Bures) et d'un bâti mitoyen pour les petites parcelles (le Clos du Midi, Westland).

L'école des quatre coins, au centre du quartier, sépare les différents lotissements.



Rue Marx Ernest

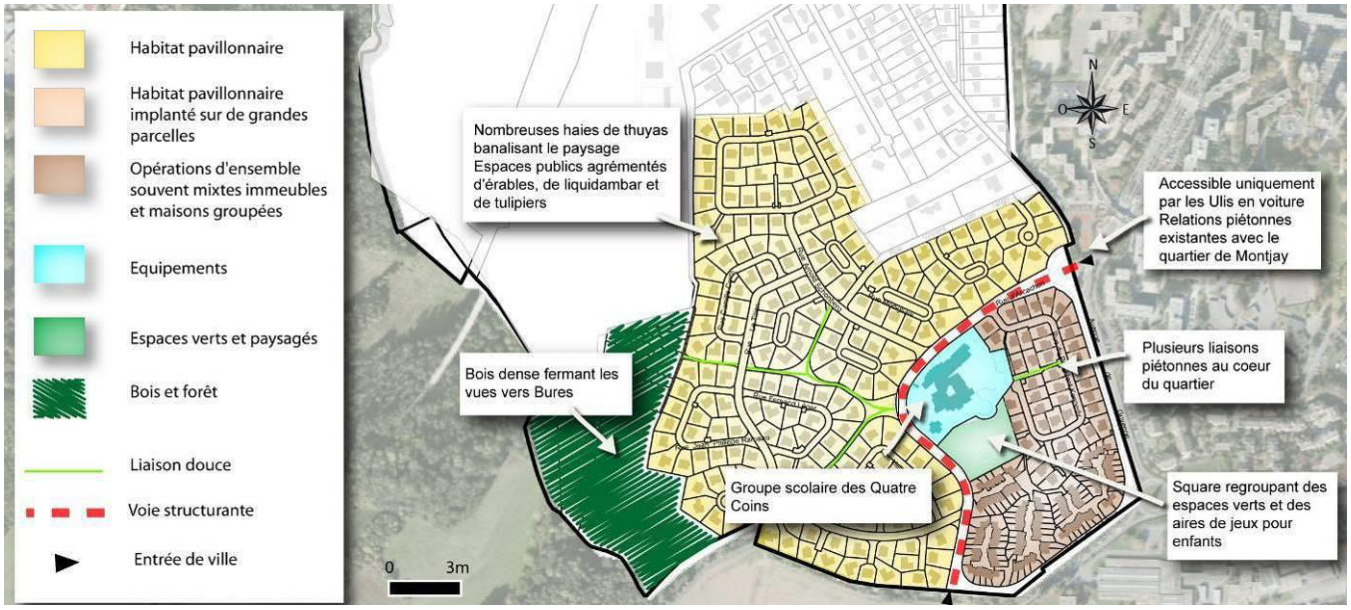


Placette de Marjolaine



Ecole des quatre coins

Analyse urbaine et paysagère



6. Le diagnostic foncier

Un diagnostic foncier, qui constitue une analyse du potentiel de densification des espaces urbanisés de la commune, a été réalisé. Cette étude s'appuie sur le croisement de plusieurs critères :

- L'occupation du sol actuelle et les formes urbaines (densité du bâti, part des espaces verts, âge du bâti, etc.)
- L'analyse urbaine et paysagère des différentes entités que regroupe le territoire dont notamment l'organisation urbaine (trame viaire, etc.), l'environnement et la situation (desserte, valeur environnementale, etc.).

1. Les espaces au potentiel de densification nul ou très faible

Les opérations d'ensemble

Disséminées sur l'ensemble du territoire, des opérations d'ensemble construites depuis les années 1970 jusqu'à nos jours, se distinguent par une mixité dans leur programme et leur composition : petits collectifs R+2, maisons de ville ou maisons groupées R+1+C.

Ces ensembles sont généralement de qualité et s'intègrent bien dans le tissu environnant en respectant les gabarits et en prenant en compte le relief. Ils ont été conçus selon un schéma d'ensemble de manière à optimiser l'emprise foncière qu'ils occupent et disposent déjà d'une certaine densité. Ces ensembles n'ont pas vocation à évoluer dans les années à venir et leur potentiel de densification est quasi nul aujourd'hui.



Les jardins de Bures

L'habitat collectif

L'habitat collectif présente plusieurs formes à Bures-sur-Yvette. Il peut s'agir d'immeubles collectifs isolés au sein des quartiers, de résidences des années 1960 à 1980 comme la résidence de l'Oseraie, ou encore de résidences d'habitat collectif de ville, à l'image de la résidence Monet ou des programmes récents de centre-ville.

Souvent implantées dans un cadre paysagé arboré, ces résidences présentent à la fois une densité élevée et des espaces verts généreux qui participent à la trame verte. Pour les collectifs de ville, ils sont plus récents et denses.

Au final, le potentiel de densification de ces ensembles est très faible voire quasi nul.


Résidence de l'Oseraie


Résidence Monet


Rue Charles Comar

L'habitat pavillonnaire organisé

Les quartiers d'habitat individuel organisés et structurés, à l'image de Paris Chevreuse ou de La Haquinière par exemple, recouvrent une partie très importante de l'espace urbanisé de la commune. Ils ont été réalisés sous forme de lotissements, selon une organisation et un découpage parcellaire prédéfinis, autour d'un maillage viaire calibré. Ils disposent d'un équilibre bâti / non bâti qui peut difficilement être remis en cause et jouent également un rôle important en termes de présence de la nature en ville et de composante de la trame verte.

Ils disposent ainsi d'un faible potentiel de densification. Ce potentiel se limite à des extensions ou à la valorisation de quelques parcelles non bâties et quelques grands terrains.


Guyonnerie


Paris Chevreuse

2. Les espaces au potentiel de densification faible à moyen

Le bâti ancien traditionnel

Déjà dense, le centre ancien, le long de la rue Charles de Gaulle, ou encore le quartier Montjay, portent en outre une valeur patrimoniale et historique importante pour la ville. Toutefois, certaines constructions sont vétustes et pourraient être réhabilitées voire démolies reconstruites.

Par ailleurs, le dimensionnement des voies et les possibilités restreintes en termes de stationnement ne permettent pas d'envisager une densification importante.

Aussi, le potentiel reste limité sur ces ensembles urbains et se limite à quelques opérations spécifiques : constructions nouvelles, réhabilitation, voire démolition reconstruction concernant des constructions très dégradées, tout en veillant à ce que les nouveaux projets s'insèrent harmonieusement dans leur environnement et participent à la valorisation de ces espaces.



Centre ancien



Montjay

L'habitat pavillonnaire implanté sur de grandes parcelles

Le territoire accueille également des ensembles d'habitat pavillonnaire implantés sur de grandes parcelles, généralement arborées et sur lesquelles est implanté un bâti hétérogène souvent en milieu ou en fond de parcelle. Ces ensembles se retrouvent principalement sur les coteaux à proximité immédiate des bois ou des anciens domaines (rue de la Guyonnerie, en continuité de Gif-sur-Yvette).

Si ces parcelles disposent d'un potentiel théorique de densification, au regard des faibles emprises batis actuelles, il convient d'être vigilent. En effet, sur le plan environnemental il s'agit d'espaces importants qui jouent à la fois un rôle au regard de la trame verte, de la place de la nature en ville, mais aussi sur le volet risques. En effet, ils garantissent par exemple l'infiltration de l'eau à la parcelle ou encore le bon écoulement de l'eau sur des terrains qui sont la plupart du temps en pente et sur un territoire où les risques d'inondation sont présents.

Ce potentiel doit donc être vu au regard de l'ensemble de ces éléments et reste donc moyen.



Rue de la Guyonnerie



Avenue Faidherbe

Quelques grandes emprises d'équipement ou d'activités économiques

Plusieurs secteurs à vocation spécifique d'équipements existent à Bures-sur-Yvette.

Pour l'heure, ces secteurs ont vocation à rester d'équipements. En effet, il est primordial de préserver du foncier et ce potentiel pour être capable de répondre aux besoins en équipements à l'avenir.

Pour autant, certains de ces secteurs, qui occupent de grandes emprises et disposent d'un potentiel théorique de densification, pourraient évoluer. Cette évolution ne pourra toutefois être envisagée que dans le cas de projets précis d'ensemble qui comprennent une réorganisation, restructuration de l'offre avec par exemple la mutualisation de certains sites entre ville et Université.

Les activités économiques représentent une part réduite du territoire. Toutefois, au regard de leur situation (principalement aux abords des grands axes, notamment sur la route de Chartres et à proximité de la gare de la Hacquinière), il peut être envisagé une mutation et une restructuration de ces espaces qui disposent d'un certain potentiel de densification.



Emprises d'équipements en centre-ville



Activités économiques route de Chartres

3. Les espaces au potentiel de densification identifié

Des secteurs ont un potentiel de densification plus important et identifié. Il s'agit essentiellement d'une partie du centre-ville et du site de l'Université.

En effet, depuis quelques années des études ont été menées sur le centre-ville avec pour objectif d'étudier la capacité de restructuration urbaine du secteur. Il ressort de ces études qu'un potentiel réel existe sur la partie Ouest du centre ancien.



Le deuxième secteur au potentiel de densification identifié est le site de l'Université. En effet, dans le cadre du développement du cluster Paris-Saclay et du campus urbain, sur le plateau, certains espaces et bâtiments vont être libérés dans la vallée.

Si la volonté est de conserver la présence de l'Université à Bures-sur-Yvette, cette restructuration de l'Université est l'occasion de développer d'autres fonctions (logements, activités, équipements, etc.), en continuité directe du centre-ville dans le cadre d'un projet urbain mixte où la présence de l'Université sera confirmée. Tout projet devra néanmoins prendre en compte les caractéristiques du site et notamment la présence importante de bois ou encore le passage de l'Yvette.



Enfin, dans une moindre mesure, les emprises propriété de l'Etat, situées à Montjay, apparaissent comme un potentiel théorique de densification.

En effet, en cas de vente de ces terrains, sur lesquels il n'y a plus d'activité aujourd'hui, une évolution du secteur est envisageable. Toutefois, ce secteur présente une situation toute particulière qu'il sera nécessaire de prendre en compte. Le site est difficilement accessible et éloigné du centre-ville ou encore d'équipements, commerces, etc. Par ailleurs, il se situe en lisière de forêt et en continuité d'un quartier pavillonnaire.



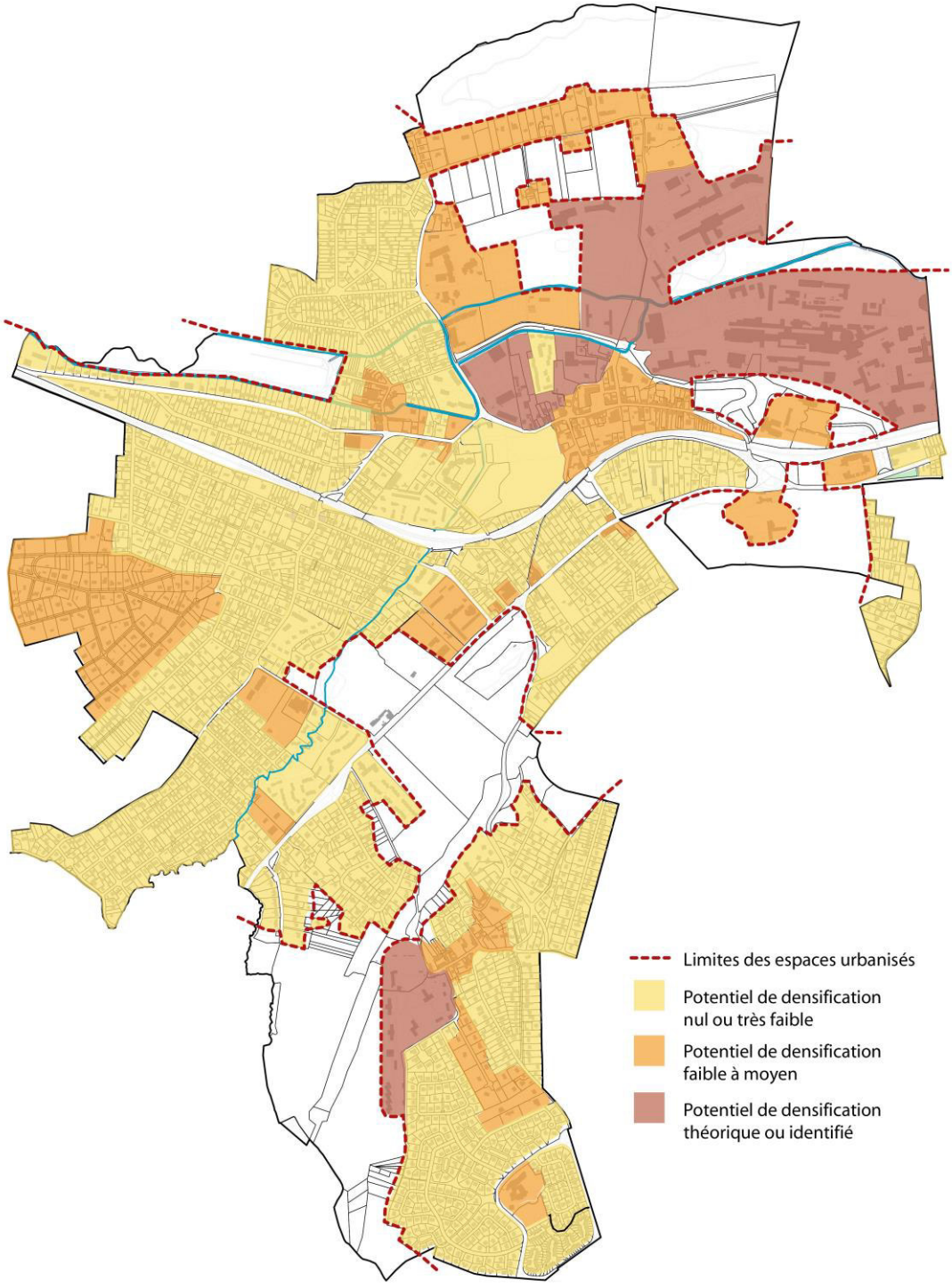
Emprises appartenant à l'Etat situées à Montjay

Synthèse

Cette étude a permis d'identifier trois secteurs disposant d'un potentiel réel de densification ou de mutation à moyen terme (une partie du centre ancien, le site de l'Université et les emprises Etat à Montjay).

Pour le reste, au regard de l'équilibre actuel des quartiers, des enjeux environnementaux, des besoins pour le futur, etc. le potentiel est qualifié de faible.

A l'échelle du PLU, les enjeux en termes de densification, mais surtout de développement d'un urbanisme de projet maitrisé, se centreront donc essentiellement sur le centre-ville au sens large, à savoir le centre ancien actuel et son ouverture vers le site de l'Université.



7. Le fonctionnement urbain et paysager du territoire

7.1. Le fonctionnement urbain

La ville s'organise autour de 3 axes structurants : la RN 188, la route de Chartres et la rue Charles de Gaulle qui à la fois, conditionnent la desserte des différents quartiers d'habitations mais aussi les séparent les uns des autres.

De grands domaines ou aménagements paysagers présents dans chaque quartier de la ville marquent fortement le territoire.

La commune de Bures est essentiellement résidentielle, environ 70% du territoire sont constitués d'un tissu pavillonnaire.

Des résidences universitaires sont situées au bord de l'Yvette, à la jonction entre l'Université, le quartier de la Guyonnerie et le Centre-ville.

Dans le quartier de la Guyonnerie, de grands espaces naturels sont présents.

Les pôles de centralité se développent principalement autour des équipements et des commerces de la ville :

- Le centre-ville desservi par les transports en commun (RER B) constitue le principal pôle d'attraction et d'animation de la ville. Il regroupe la majorité des commerces et équipements de la commune (mairie, marché, équipement petit enfance, bibliothèque…) et quelques espaces publics (places et placettes, le parc de la Grande Maison, le square des Droits de l'Homme).

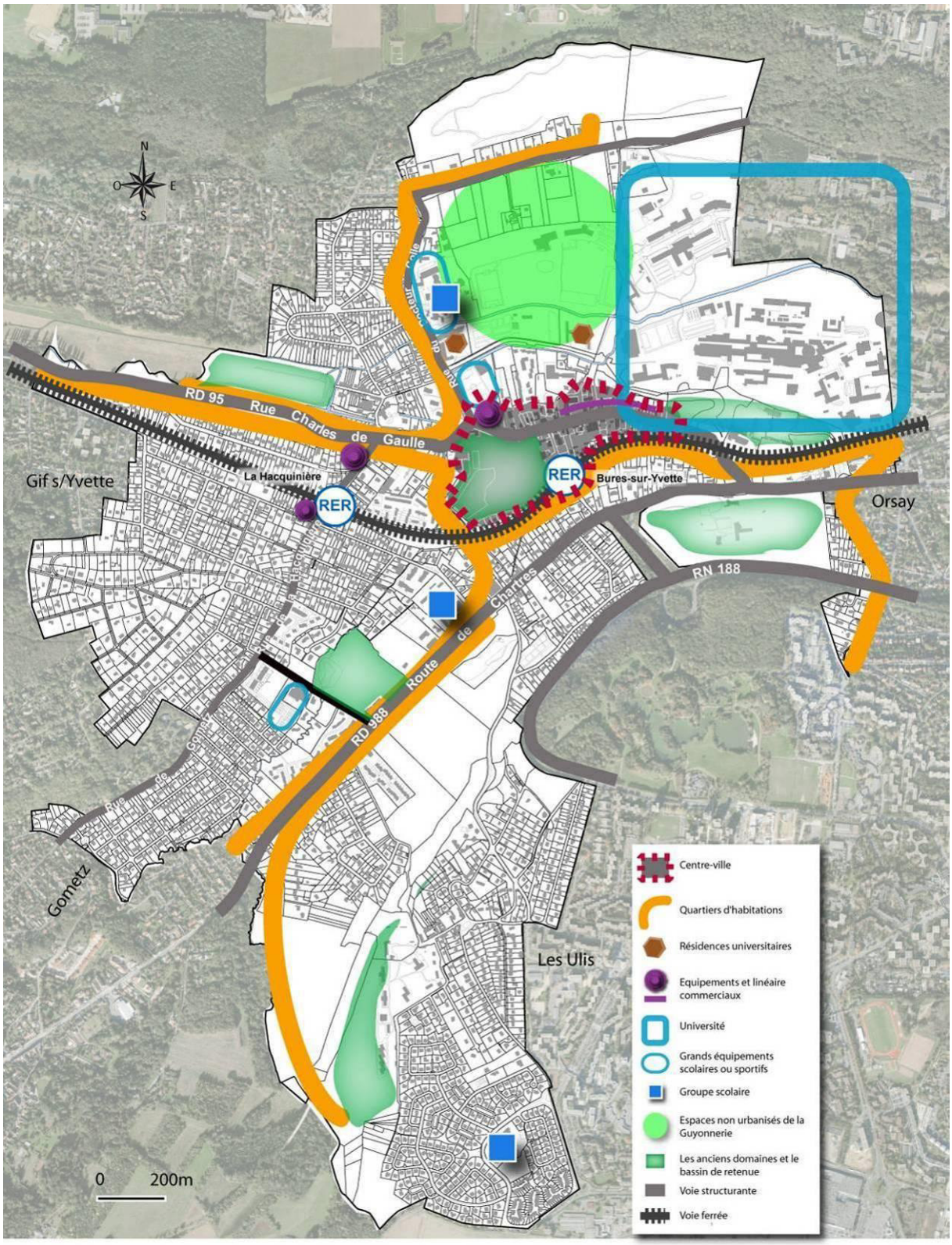
Il s'est développé à partir du cœur traditionnel ancien. Il manque aujourd'hui de lisibilité, d'attractivité et de qualité urbaine. Il ne correspond pas aux attentes et besoins des habitants.

- A l'échelle du quartier de la Hacquinière, des commerces de proximité et des activités (hôtels d'entreprises) forment un petit pôle. Cette centralité est renforcée par l'accueil de la deuxième gare RER de la commune.

- Les équipements scolaires sont bien répartis sur l'ensemble de la commune ; on remarque une concentration d'équipements scolaires (collège) et sportifs (gymnase et stade Chabrat), au nord de la commune entre le centre-ville et le quartier de la Guyonnerie.

- De grandes emprises d'équipements universitaires (université Paris XI et IHES) se situent à l'est de la commune, aux portes du centre-ville.

Carte du fonctionnement urbain



7.2. Le fonctionnement paysager

Cette partie donne une lecture du territoire sous l'aspect paysager, en analysant sa lisibilité, les points de vue et les repères remarquables….

La topographie importante de la commune engendre des paysages variés : plateaux, coteaux et fonds de vallée.

La vallée de l'Yvette est large et s'ouvre au nord sur le site naturel et sur le coteau boisé de la Guyonnerie, qui forme un horizon haut et bien marqué. De nombreux espaces verts ou naturels se mêlent au bâti, créant ainsi un espace très paysager. Une grande partie de la vallée à l'est est occupée par les terrains de l'Université, véritable écrin vert en lien avec le bois de la Guyonnerie.

La vallée du Vaularon qui s'étend vers le sud est plus étroite. Les pentes sont plus fortes que dans la vallée de l'Yvette mais l'horizon est toujours très haut et marqué par les bois de la Hacquinière à l'ouest et par les bois du Fond Garant et de la Garenne à l'est.

Le plateau des Ulis, au sud-est de la commune, est délimité par les bois de la Garenne et du Fond Garant à l'ouest, et par les immeubles collectifs des Ulis à l'est. Il est occupé essentiellement par de l'habitat pavillonnaire.

De nombreux éléments, naturels ou anthropiques créent des coupures visuelles ou fonctionnelles dans le paysage de la commune :

- La route de Chartres et la rue Charles de Gaulle
- La voie ferrée sépare le territoire en deux parties nord et sud.
- La RD 988 et la coulée verte formée par les bois de la Garenne et du Fond Garant isolent les quartiers sud-est sur le plateau des Ulis (Montjay et les Hauts de Bures) du reste de la commune.



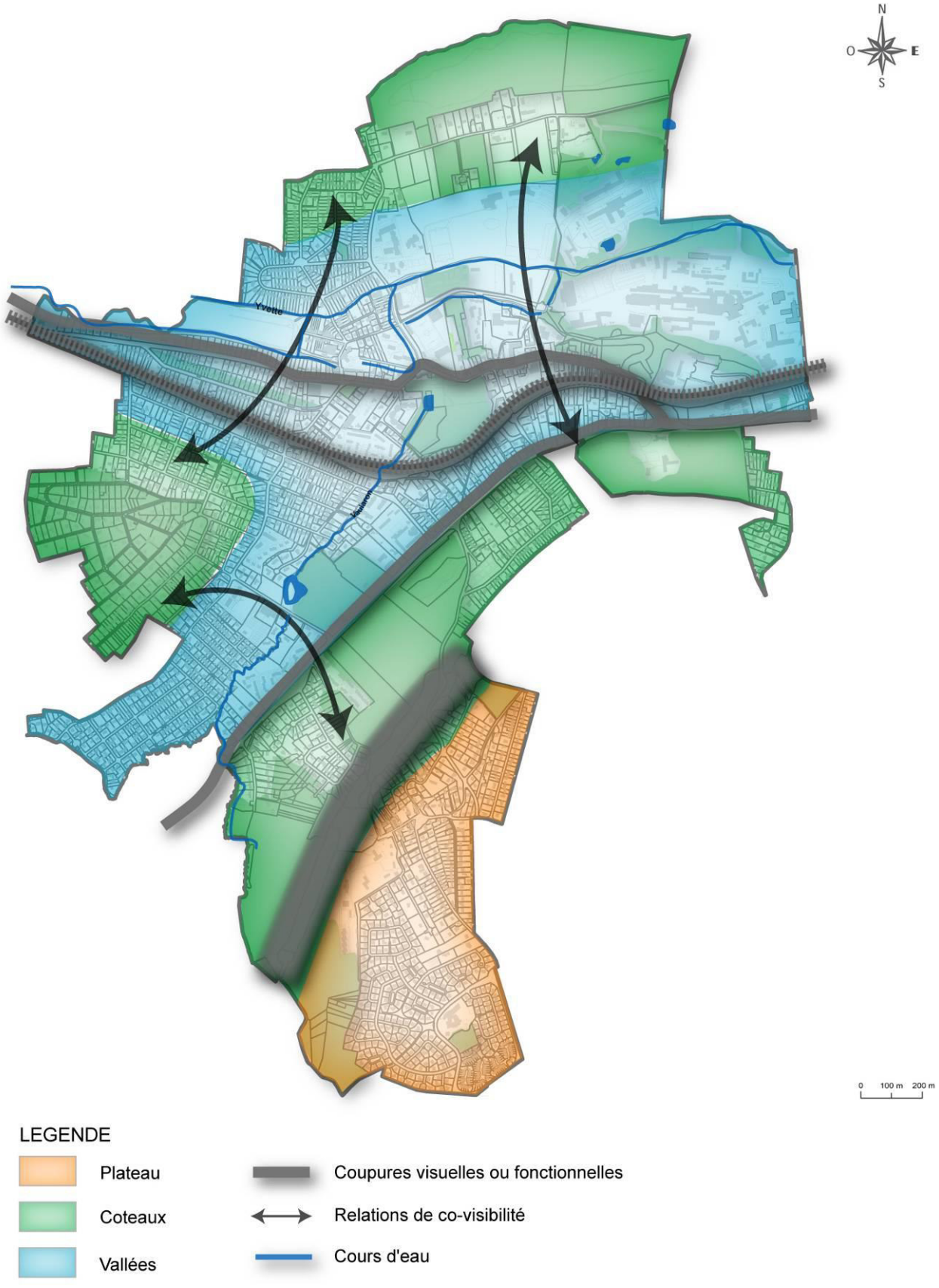
Vue depuis la Guyonnerie



Vue depuis la rue du Maréchal Foch

Les hauteurs, le fond de vallée et les ruptures de pente offrent une variété de points de vue et de nombreuses relations de co-visibilité.

Carte du fonctionnement paysager



B. Fonctionnement du territoire

1. Les équipements

1.1. Les équipements administratifs et publics

Les services de la ville sont centralisés au sein de l'Hôtel de ville, situé en centre-ville. Le centre technique municipal (CTM), se situe lui au nord de la commune, rue du docteur Collé.

Bures-sur-Yvette dispose également de la plupart des services administratifs avec, sur son territoire :

- une police municipale, située rue Charles de Gaulle

- un bureau de poste, rue Charles de Gaulle,

- un cimetière ainsi qu'un cimetière paysager, rue de Montjay.



Hôtel de Ville



La Poste

Pour les autres services administratifs, la ville de Bures dépend de la préfecture (Evry) et la sous-préfecture (Palaiseau) de l'Essonne et est rattachée aux services publics des communes suivantes :

- Palaiseau pour les impôts, où se situe le centre des impôts
- Orsay pour la trésorerie principale et la sécurité sociale
- Arpajon où se trouve la Caisse d'Allocations Familiales (CAF)
- Versailles et son tribunal administratif
- Palaiseau pour le Tribunal d'instance et Evry pour le Tribunal de grande instance
- Les Ulis et Palaiseau pour la police nationale
- Gif-sur-Yvette pour les pompiers

1.2. Les structures de la petite enfance

Une maison de la petite enfance est située rue du Général Leclerc, elle est ouverte de 7h30 à 18h30 du lundi au vendredi.

La maison de la petite enfance est la seule structure municipale destinée à l'enfance. Elle regroupe deux entités :

- un multi accueil collectif

Le multi accueil peut accueillir une cinquantaine d'enfants âgés de 10 semaines à 4 ans. L'accueil peut être à la journée et aller jusqu'à 5 jours par semaine. L'équipe se compose d'une éducatrice de jeunes enfants, d'auxiliaires de puériculture, d'animatrices CAP Petite Enfance et d'agents de service technique. Une directrice puéricultrice et une directrice adjointe, éducatrice de jeunes enfants, encadrent cette équipe avec l'appui d'une assistante de direction.

- un service d'accueil familial

L'accueil des enfants est organisé aux domiciles des assistant(e)s maternel(le)s agréé(e)s, employé(e)s par la commune de Bures.

Les assitant(e)s maternel(le)s sont sous la responsabilité de la directrice et de la directrice adjointe.




Maison de la petite enfance

1.3. Les équipements scolaires

La commune possède trois groupes scolaires composés d'une école maternelle et d'une école élémentaire :

- le groupe scolaire Léopold Gardey, rue Edouard Herriot
- le groupe scolaire de la Guyonnerie, rue du docteur Collé, au nord de la commune,
- le groupe scolaire les Quatre Coins, rue d'Arcachon, au sud de la commune.



Groupe scolaire des Quatre coins



Groupe scolaire Léopold Gardey

Evolution des effectifs scolaires

A la rentrée de septembre 2016, les trois groupes scolaires regroupent 892 élèves (311 en maternelle et 581 en élémentaire) répartis comme suit :

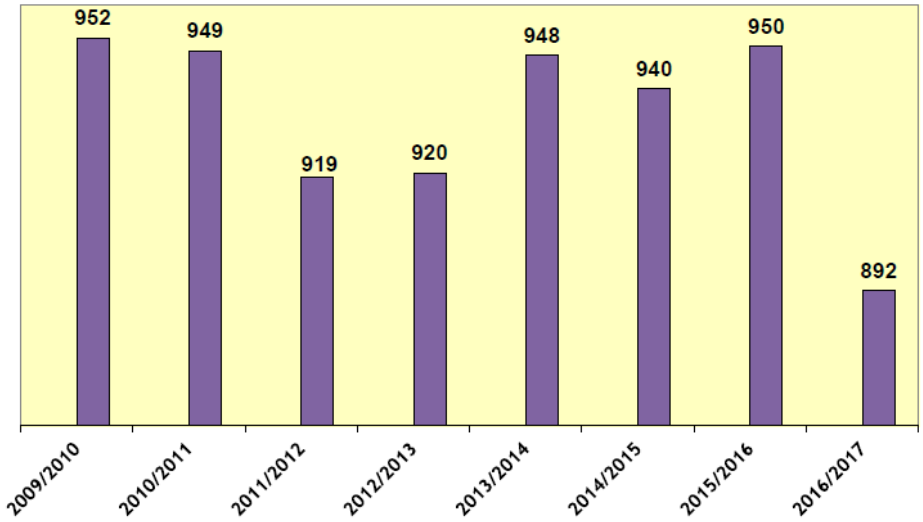
- 252 élèves au total pour le groupe scolaire de la Guyonnerie dont 80 élèves répartis dans 3 classes maternelles et 172 élèves au sein de 7 classes élémentaires

- 201 élèves au total pour le groupe scolaire « 4 coins » dont 74 élèves répartis dans 3 classes maternelles et 127 élèves au sein de 6 classes élémentaires

- 439 élèves au total pour le groupe scolaire Léopold Gardey dont 157 élèves répartis dans 6 classes maternelles et 282 élèves au sein de 11 classes élémentaires.

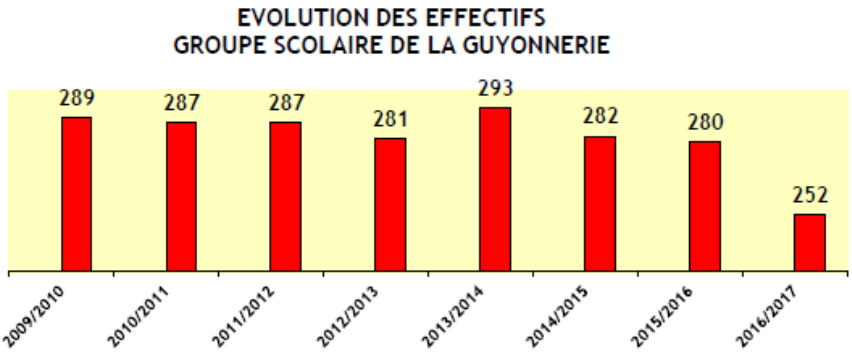
Depuis l'année scolaire 2009/2010, les effectifs scolaires sont en baisse. En 2016/2017, il y avait 60 enfants scolarisés de moins par rapport à 2009/2010, au sein des trois groupes scolaires de la commune, soit une baisse des effectifs de 6,3%.

Evolution des effectifs des groupes scolaires entre 2009/2010 et 2016/2017

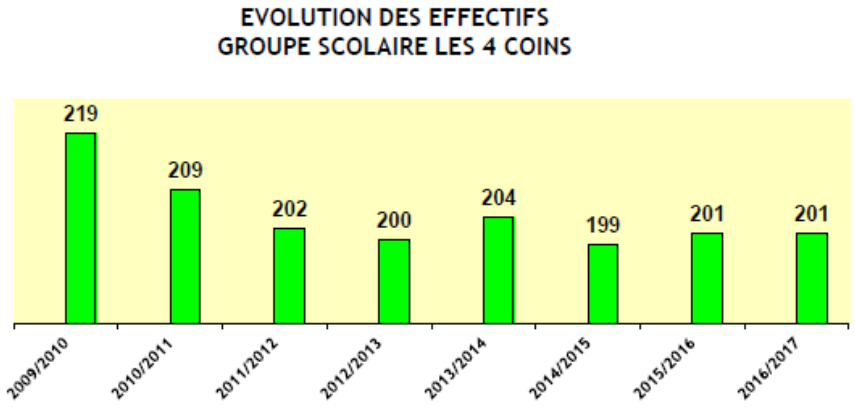


L'évolution des effectifs scolaires est variable selon les écoles, les trois groupes scolaires ont vu leurs effectifs baisser dans des proportions et à des périodes différentes :

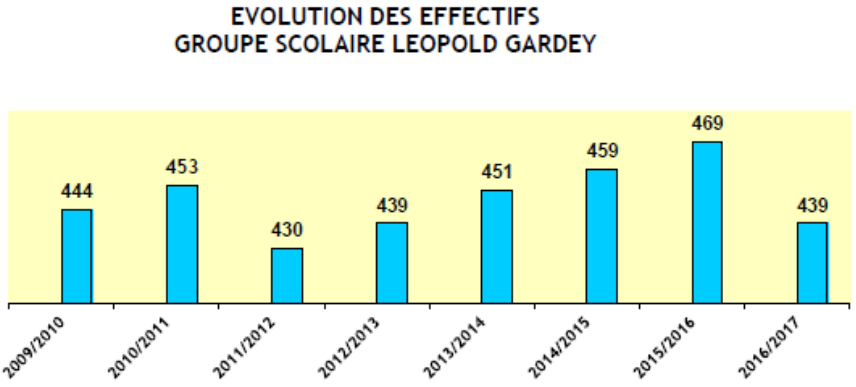
- le groupe scolaire de la Guyonnerie a maintenu ses effectifs entre 280 et 290 élèves jusqu'en 2015/2016. C'est en revanche entre 2015/2016 et 2016/2017 qu'il y a eu une baisse importante (-10%).



- le groupe scolaire des Quatre Coins a connu une légère baisse de ses effectifs entre 2009/2010 et 2012/2013 en passant de 219 élèves à 200. Depuis, les effectifs se maintiennent à environ 200 élèves.



- Descendus à 430 élèves en 2011/2012, les effectifs scolaires ont augmenté pour atteindre 469 élèves en 2015/2016. Entre 2015/2016 et 2016/2017, il y a en revanche eu une baisse importante avec 30 élèves scolarisés de moins, soit une baisse de 6,4%.



En 2016, la ville a mené une étude concernant la capacité d'accueil des groupes scolaires Léopold Gardey et de la Guyonnerie. Il ressort que seule la partie maternelle du groupe scolaire de la Guyonnerie est en capacité d'ouvrir une classe supplémentaire. Dans ces conditions, ces deux groupes scolaires ont une capacité d'accueil résiduelle totale de 116 élèves, soit :

- 53 à la Guyonnerie et 20 à léopold Gardey en ce qui concerne la maternelle
- 15 à la Guyonnerie et 28 à léopold Gardey en ce qui concerne l'élémentaire

ECOLES	NB DE CLASSES ACTUELLEMENT	EFFECTIF accueilli année 2015/2016	Capacité d'accueil maximum ACTUELLEMENT	Possibilité d'une ouverture de classe supplémentaire	EFFECTIF MAX POSSIBLE AVEC PRISE EN COMPTE DES CLASSES SUPP.
GUYONNERIE MAT	4	102	124	OUI 1 CLASSE	155
GUYONNERIE ELEM	7	178	193	NON	193
GARDEY MAT	6	166	186	NON	186
GARDEY ELEM	12	303	331	NON	331
TOTAL			834		865

Capacité d'accueil des groupes scolaires Léopold Gardey et Guyonnerie

L'enseignement secondaire

Un collège est présent sur la commune, le collège de la Guyonnerie, situé rue du Docteur Collé.

A la rentrée 2014/2015, il regroupe 488 élèves au sein de 18 classes, à savoir :

- 130 élèves répartis au sein de 5 classes de 6ème
- 115 élèves dans 4 classes de 5ème
- 132 élèves répartis dans 5 classes de 4ème
- 111 élèves au sein de 4 classes de 3ème

Les effectifs du collège sont restés stables au cours des dernières années. En effet, en 2009 /2010, le collège accueillait 490 élèves, soit un nombre d'élèves quasi identique à ce qu'il est aujourd'hui.



Collège de la Guyonnerie

En revanche, Bures-sur-Yvette ne dispose pas de lycée sur son territoire. Les élèves de Bures doivent se rendent dans les communes voisines. Ils fréquentent essentiellement les lycées suivants :

- Le lycée Blaise Pascal à Orsay
- Le lycée polyvalent de l'Essouriau aux Ulis
- Le lycée de la Vallée de Chevreuse à Gif-sur-Yvette

1.4. Les équipements universitaires

Bures-sur-Yvette est une ville universitaire depuis les années 1970 et l'implantation sur une partie de son territoire de l'Université Paris XI nouvellement créée.

Cette Université, qui se dénomme aujourd'hui Université Paris Sud, accueille au total 30 170 étudiants et constitue la plus grande université de France par sa superficie. Elle se développe sur plusieurs sites et comprend :

- 4 facultés dont la Faculté des Sciences qui se trouve en majorité sur la ville de Bures. Les autres facultés sont la faculté Jean Monnet, à Sceaux, la faculté de pharmacie, à Chatenay-Malabry ainsi que la faculté de médecine, située au Kremlin Bicêtre.
- 3 instituts universitaires dont l'IUT d'Orsay mais aussi l'IUT de Sceaux et celui de Cachan.
- Des instituts, dont 2 sont situés sur la commune de Bures : l'Institut des Hautes Etudes Scientifiques (IHES) et l'Institut et Centre d'Optométrie (ICO)

Par ailleurs, en lien avec le développement de l'Université, deux ZAC (du Moulon et Polytechnique) sont engagées sur les communes voisines dans un processus de labellisation Éco-quartier avec des projets immobiliers qui s'inscrivent dans une démarche de certification haute qualité environnementale (HQE).



Faculté Jean Monnet



Laboratoire de l'accélérateur linéaire

1.5. Les équipements et services périscolaires

Un service d'accueil pré et post-scolaire est à la disposition des enfants de maternelle et de primaire. Ces accueils sont organisés dans chaque groupe scolaire à destination des enfants qui fréquentent les écoles maternelles. Les enfants sont encadrés par une équipe d'animateurs permanents. La plage horaire d'accueil s'étend de 7h30 à 18h30. Ce temps est notamment réservé aux Temps d'Activités Périscolaires (TAP).

D'autres équipements dédiés aux jeunes existent à Bures. Nous pouvons notamment citer l'Espace jeunes, situé dans le centre culturel Marcel Pagnol où une équipe d'animateurs accueille et accompagne les jeunes, ou encore l'espace multimédia.

Par ailleurs, la ville a mis en place de nombreux services pour les jeunes parmi lesquels le Pass' jeunes Buressois qui donne des avantages aux 11-25 ans, mais aussi l'accompagnement à la scolarité, basé sur le volontariat, ou encore le soutien à l'insertion professionnelle, situé au service Jeunesse et Vie étudiante

Enfin, la ville souhaite développer les liens avec l'Université et a lancé, en 2008, un forum d'accueil des étudiants qui regroupe une quarantaine d'acteurs locaux et permet aux étudiants d'avoir accès à de nombreuses informations.

Activités	% Fréquentation moyenne hebdomadaire par rapport à l'effectif scolaire
Accueil du matin	7%
Restauration scolaire	80%
Accueil du soir de 15h45 à 18h30	
Récréation de 15h45 à 16h15 (présents uniquement sur cette ½ h)	*28%*
TAP 16h15/17h15	*38%*
Temps d'activité périscolaire libre 16h15/17h15	*13%*
Accueil du soir 17h15/18h30	*34%*
Accueil mercredi fin de matinée 11h30/12h ou 12h/12h30	4%
Accueil de loisirs mercredi (2014)	20%
Accueil de loisirs petites vacances (2014)	4%
Accueil de loisirs vacances d'été (2014)	12%

51 %

Fréquentation de l'accueil périscolaire en maternelle, 2014

Activités	% Fréquentation moyenne hebdomadaire par rapport à l'effectif scolaire
Accueil du matin (par dérogation)	4%
Restauration scolaire	80 à 90%
Accueil du soir de 15h45 à 18h30 Récréation de 15h45 à 16h15 (présents uniquement sur cette ½ h)	30%
Etudes 15h45/17h15	Entre 30% et 45% selon les jours
Temps d'activité périscolaire libre 16h15/17h15	2%
TAP de 17h15 à 18h30	20 %
Temps d'activité périscolaire libre 17h15/18h30	12%
Accueil mercredi fin de matinée 11h30/12h ou 12h/12h30	4%
Accueil de loisirs mercredi (2014)	15%
Accueil de loisirs petites vacances (2014)	6%
Accueil de loisirs vacances d'été (2014)	4%

Fréquentation de l'accueil périscolaire en élémentaire, 2014

L'accueil du matin est peu fréquenté, que ce soit en maternelle (7% seulement des élèves) ou en élémentaire (4%). En revanche, l'accueil du soir et les TAP sont plus fréquentés (51% en maternelle et jusqu'à 45% selon les jours en élémentaire).

Par ailleurs, des accueils de loisirs sont également assurés les mercredis et lors des vacances scolaires. Ils ont lieu au sein des groupes scolaires des 4 coins et de la Guyonnerie, ainsi que dans le centre de loisirs du Parc, situé rue Charles de Gaulle.

Ces services sont peu utilisés. En effet, l'accueil de loisirs du mercredi n'est fréquenté que par 20% des élèves de maternelle et 15% des élèves d'élémentaire. Ce taux est encore plus bas concernant l'accueil de loisirs en période de vacances scolaires (entre 4% et 12% selon qu'il s'agit de maternelle ou élémentaire et des petites ou grandes vacances scolaires).

1.6. Les équipements culturels

Il existe dans la commune quatre équipements culturels :

- le centre culturel Marcel Pagnol, situé rue Descartes, comprenant une salle de spectacles d'une capacité de 157 places assises et 250 debout et un espace jeunes. Il regroupe désormais, et cela depuis 2011, l'ensemble des services de la Vie de la Cité, à savoir le service culturel, la ludothèque, le sport, la vie associative, la vie évènementielle, le commerce local et les fêtes de ville. De septembre à juin, le service culturel propose une palette de spectacles assez variés adaptés à tous les styles : théâtre, musique, marionnettes, humour et poésie.

  Il est très fréquenté (7 996 entrées pour la saison 2008/2009) et offre une grande diversité de spectacles, dont une partie réservée aux associations locales. C'est l'unique salle de la ville.

  Des ateliers théâtre pour les enfants, les adolescents et les adultes ou encore des ateliers écriture créative y sont également organisés.

  Depuis 2016, un ciné-club a lieu au sein du centre culturel. 7 séances ont lieu entre octobre et mai, soit une par mois.

  Le bâtiment date de 1968 et a été agrandi en 2001/2002, avec l'ouverture de la ludothèque et de l'espace jeune.



Centre culturel Marcel Pagnol

- le conservatoire de musique, situé au sein du centre culturel Marcel Pagnol. Il s'agit d'un des cinq établissements du réseau des conservatoires administré par la Communauté d'agglomération Paris-Saclay. Il accueille des élèves dès l'âge de 4 ans en éveil musical jusqu'aux seniors dans les différents cours et ateliers collectifs en fonction des places disponibles.
  L'équipe est composée de 17 professeurs dont un directeur. Différents ensembles et ateliers accueillent les élèves selon leur niveau musical.
  En moyenne une fois par mois, la scène du centre culturel Marcel Pagnol accueille des mini-concerts qui mettent en scène les ateliers de musique de chambre.

- la ludothèque « Bur'lututu », localisée dans le centre Marcel Pagnol. C'est un lieu convivial, un espace de rencontre autour du jeu et des jouets.

  La ludothèque est ouverte à tous. Elle est ouverte à tous les habitants de Bures-sur-Yvette et à ceux des communes proches.

  Elle accueille en grande majorité les crèches, les écoles maternelles et élémentaires. Depuis son agrandissement, elle est de plus en plus fréquentée. Une soirée jeux est organisée tous les mois.

- la médiathèque, située rue Charles de Gaulle. Cette médiathèque fait partie du réseau de 15 médiathèques de la Communauté Paris-Saclay. Celle-ci sera relocalisée dans de nouveaux locaux prévus dans le cadre de l'opération ilot Mairie, en cours de réalisation.


la médiathèque

Enfin, dans le cadre des travaux de réhabilitation de la Grande Maison, un projet de création de salles culturelles et de musique est à l'étude et devraient voir le jour d'ici 2018-2019.

Une autre salle de spectacle sur la commune permettrait de diversifier l'offre actuelle et d'accueillir les spectacles de l'école de musique et du conservatoire d'Orsay dans un autre lieu que le centre culturel qui connaît une forte demande.

1.7. Les équipements sportifs

Les installations sportives sont principalement réparties autour de trois sites :

- Le stade municipal Chabrat et son gymnase de 1 250 m² qui possède aussi des tennis couverts (3 terrains), le Dojo Marc Depierre de 410 m², une salle d'activités de 110 m², un terrain en herbe de 6 500 m² et 4 vestiaires à destination des utilisateurs du terrain de football mais aussi des coureurs de Trail depuis la création de pistes de Trail au départ du complexe sportif. La salle d'activités est dédiée à la pratique d'activités douces. Le gymnase abrite essentiellement des activités sportives scolaires en journée et accueille des associations le soir. Le terrain d'honneur est réservé au club de football d'Orsay-Bures. Les trois tennis couverts sont gérés par l'USBY Tennis. Le Dojo, enfin, est réservé à la pratique d'arts martiaux, gymnastique, ou encore yoga. Un skate parc est également situé dans le complexe sportif, il représente 850 m².

  Le site du complexe Chabrat s'étend au total sur une superficie de 8 000 m².

  Sur l'année 2012-2013, ces installations ont été utilisées par environ 1 630 usagers par semaine. Il s'agit de scolaires (groupes scolaires Léopold Gardey, école primaire et collège la Guyonnerie, l'ICO), d'adhérents de différentes sections de l'USBY ou d'autres associations mais également d'autres utilisateurs (ALSH, UBECA).



- Les tennis de la Vierge, situés rue de la Vierge, comportent 6 terrains en extérieur et un club-house. L'utilisation de ces installations a été déléguée à la section tennis de l'USBY.
- Le Complexe Omnisport Socio Educatif Couvert (COSEC) Léo Lagrange situé dans le quartier de la Guyonnerie comporte 4 salles : une de 1 100 m², la deuxième de 600 m², un dojo de 300 m² et une salle de danse de 300 m². Ce complexe et les salles qui le composent sont énergivores, les couvertures, l'isolation thermique et phonique sont à refaire. Cet équipement est utilisé de manière combinée entre la ville et l'université.

  Au total, ce sont environ 1 750 usagers par semaine qui ont fréquenté cet équipement sur la saison 2012-2013, à savoir environ 1000 usagers de différentes sections de l'USBY (aikido, judo, badminton, escalade, gymnastique, karaté, volley, etc.), environ 450 étudiants, 200 collégiens et 100 adhérents d'autres associations sportives.

  Dans ce même quartier on trouve également un plateau omnisport composé d'un plateau d'évolution EPS (un terrain de handball, 2 terrains de basket, une aire de saut en longueur) en bon état et un terrain de foot en schiste rouge de 7 200 m² en bon état. Depuis 2012, un skate-park y est également installé.
- Le terrain stabilisé, situé au bout de l'impasse donnant accès à l'école primaire de la Guyonnerie accompagné de deux vestiaires. Ce terrain est utilisé par le collège, les scolaires et l'UFR STAPS de l'Université en journée et les associations en soirée.
- La halle de tennis de table, située rue du Docteur Collé. Cet équipement est utilisé par les scolaires en journée et par la section tennis de table de l'USBY en soirée.

  Ces deux équipements, qui avec le plateau EPS, forment le complexe sportif de la Guyonnerie, ont été utilisés, en 2012-2013, par environ 620 usagers par semaine



La halle de tennis de table

A ces équipements s'ajoute Le Moving qui est une structure privée, salle de sport, très fréquentée par les Buressois.

Les équipements sportifs sont nombreux sur le territoire communal mais un certain nombre d'entre eux souffre de dysfonctionnements et sont vieillissants.

De nombreuses associations sportives sont présentes sur la ville regroupant plus de 3 000 adhérents dans des sports tels que la gymnastique, le yoga, le karaté, le judo, le basket, l'escalade, le tennis de table, le volley, la danse, le badminton…

Par ailleurs, les installations sportives sont fortement utilisées et par de nombreux utilisateurs et des structures différentes (scolaire / association, ville / université, etc.). Du fait de ces nombreux utilisateurs, il n'existe plus de créneaux horaires disponibles pour de nouvelles associations sportives dans de nouveaux sports.

On peut également noter la concentration d'équipements dans certains quartiers de la ville, à l'inverse de certains quartiers comme celui de la Hacquinière qui n'en possèdent pas.

1.8. Les équipements sociaux et médicaux

Bures-sur-Yvette dispose d'un tissu de professionnels important dans le domaine médical ou paramédical avec 41 structures ou indépendants répertoriés en 2016. Parmi eux, on dénombre notamment 7 dentistes, 11 kinésithérapeutes, 1 podologue, 4 orthophonistes ou encore 5 psychologues. En revanche, on ne dénombre que 3 médecins généralistes sur la commune.

Par ailleurs, la commune dispose d'un centre de soins infirmiers, situé place de la Poste, ainsi que 3 pharmacies.



Etablissement spécialisé du Grand Mesnil

L'hôpital le plus proche est situé à Orsay (le CHO). Un établissement spécialisé dans le traitement des maladies psychiatriques rattaché au CHO est implanté à Bures dans le Parc du Grand Mesnil.

Un centre médico-psychologique pour enfants et adolescents qui dépend également du CHO est situé rue de la Hacquinière.

Enfin, il faut noter l'existence dans la commune d'un centre pour personnes handicapées : le centre de l'Ormaille.

Sur le volet social, plusieurs équipements sont à disposition des Buressois. Il s'agit :

- du CCAS, Centre Communal d'Action Sociale, situé rue Charles de Gaulle, qui met en œuvre la politique sociale de la ville.
- du pôle social, qui assure plusieurs missions comme l'instruction des dossiers d'aide sociale, l'étude et la constitution des dossiers de demande de logements sociaux ou d'urgence, l'animation et le secrétariat du Fonds Solidarité Logement, ou encore le conseil et le soutien aux personnes à mobilité réduite.

D'autres structures se situent dans des communes voisines comme la Maison Départementale des Solidarité (MDS) et la Protection Maternelle et Infantile (PMI) aux Ulis.

Plusieurs équipements et services sont également à destination des personnes âgées :

- l'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes « les Côteaux de l'Yvette » qui a ouvert ses portes en 2011.
- Le foyer Geneviève Nicklès, situé derrière le centre culturel, permet tous les lundis, mardis et jeudis aux séniors de venir déjeuner. Par ailleurs, un service de portage des repas à domicile a été mis en place.



EHPAD, « les Coteaux de l'Yvette »

2. Les transports et déplacements

2.1. Le PDUIF

Depuis le 19 juin 2014, un nouveau Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), a été approuvé. Elaboré par le Syndicat des Transports d'Île-de-France (STIF), il vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport (transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité. Le nouveau PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20 % les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7%, les trois objectifs suivants :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Neufs « défis à relever » sont ensuite déclinés :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Défi 8 : Mobiliser tous les acteurs des politiques de déplacement.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

2.2. Le réseau routier

La circulation dans la commune de Bures sur Yvette se caractérise d'une part par les axes est-ouest qui sont des axes structurants et d'autre part par des axes nord-sud avec une circulation plus complexe.

Les axes est-ouest

Il s'agit d'axes structurants tous encombrés par une circulation dense et rendus dangereux par la vitesse excessive des véhicules :

- ✓ La RD 988 (route de Chartres) reste une route de liaison départementale. Cet axe est difficile à emprunter en raison de la forte circulation engendrée par les liaisons entre le plateau de Saclay et la vallée de l'Yvette. Il est classé dans le réseau routier structurant à l'Ouest de son intersection avec la RD 188, la partie Est faisant partie du réseau d'accompagnement.

  Cet axe est apparenté à l'itinéraire G « Dourdan / Limours / Pôles économiques Nord » du Schéma directeur de la voirie départementale (SDVD), liaison radiale rurale et interurbaine mettant en relation, à travers l'Hurepoix, les pôles de Dourdan, Limours, avec les espaces économiques Nord du département (parc d'activités de Courtaboeuf, plateau de Saclay, pôle de Massy).

  La RD 988 a fait l'objet d'un projet de requalification sur le tronçon situé entre le carrefour avec la rue de Montjay et Gometz-le-Chatel, visant à sécuriser et à redistribuer l'espace viaire au profit des modes doux. A ce titre, une piste cyclable a été créée dans le cadre de l'aménagement de l'itinéraire n°17 du Schéma départemental des circulations douces. Ce réaménagement de la voie se poursuit actuellement sur le reste de la voie.




- ✓ La RD 95 (rue Charles de Gaulle) est une rue étroite, parfois sinueuse et qui a été déclassée. Elle est inadaptée au trafic de transit et la vitesse apparaît dangereuse sur toute sa longueur.

  Cet axe est également concerné par un projet de requalification en traverse, dans la section comprise entre la limite communale et la rue du docteur Collé, et pour lequel une étude de faisabilité a été réalisée et validée par la commune. Cette opération a été différée pour donner la priorité au projet de réaménagement de la RD 988.

- ✓ La rue de la Guyonnerie est une voie qui reçoit une circulation importante et croissante. Elle permet le transit des véhicules entre le plateau de Saclay, l'Université et les axes de circulation du fond de vallée. Il s'agit d'une ancienne voie rurale demeurée très étroite.

- ✓ La voie Alfred Kastler est une voie récente qui a été inaugurée en 2014. Cet axe permet de relier la rue René Thom à la rue Charles de Gaulle.

Les circulations nord-sud

Les circulations sont compliquées par différents types de difficultés :

- ✓ En fond de vallée, le franchissement de la voie ferrée n'est possible dans la commune qu'en trois points : par le souterrain de la Hacquinière, par la rue de Gaulle à la hauteur du rond-point du 8 mai 45 et par un souterrain au niveau du passage du Villevert. Faute d'accès direct au centre-ville, les Buressois habitant au sud de la voie ferrée doivent passer par l'un ou l'autre des deux premiers ronds-points ; leurs véhicules se retrouvent alors sur la rue Charles de Gaulle et augmentent le volume des trafics convergeant vers le centre.
- ✓ Au nord, depuis l'ouverture du collège et suite à des modifications de circulation liées à la sécurité des enfants, la zone pavillonnaire du Vieux Parc accueille de fait une circulation de transit source de nuisance en quartier pavillonnaire.
- ✓ Au sud, sur le territoire de Bures, un seul axe, la route de Montjay, relie Bures au plateau des Ulis. Certains problèmes sont soulevés : les voitures arrivent trop vite sur le rond-point de la route de Chartres et les trottoirs ne sont pas continus, ce qui constitue un danger pour les piétons.
- ✓ Au sud-ouest, les rues de la Vierge et de la Hacquinière qui drainent le trafic vers la gare de la Hacquinière et le centre-ville ont une configuration inadaptée.
- ✓ L'Yvette peut représenter une frontière naturelle entre le Nord et le Sud de la commune. Ce cours d'eau peut être franchi en trois points différents.

En plusieurs endroits de la ville, aux heures de pointe, le trafic de transit engorge certaines rues des zones pavillonnaires rendant la circulation dangereuse, difficile et inadaptée.

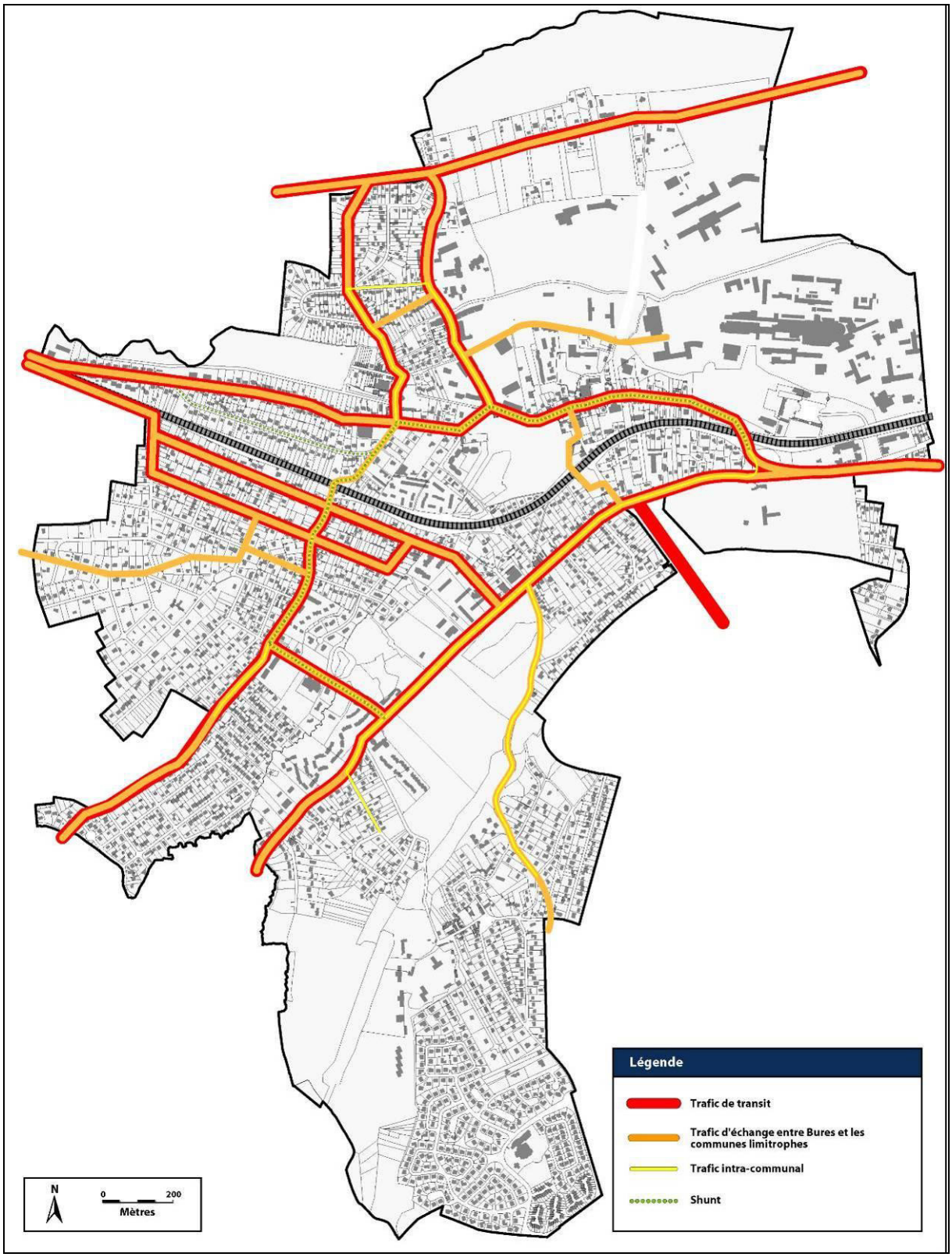


Souterrain au niveau du passage du Villevert



Route de Montjay

Carte des principaux flux routiers



Source : Etude circulation 2006, CODRA

Cette carte date de 2006. Depuis, une nouvelle voie a été inaugurée en 2014 (la voie Kastler) et la RD95 a fait l'objet d'un nouveau tracé. Enfin, la rue Charles de Gaulle a été mise en sens unique et le passage Villevert a été mis en double sens.

2.3. Le stationnement :

L'offre en stationnement aujourd'hui recensée sur la commune (hors Université) est la suivante :

- **Offre en stationnement unilatéral à alternance semi mensuelle sur voirie**

Cette réglementation est la règle générale sur la commune. Elle est appliquée à la majorité des voies communales qui offrent du stationnement.

- **Offre en stationnement sur parkings publics**

- parking du marché, rue Charles de Gaulle (52 places).

- parking public de l'ilot mairie (80 places) qui est également un parking relais pour le RER (convention avec le STIF signée en 2017)

- parking de La Poste, sur la place de La Poste (22 places, zone de stationnement payant avec 45 minutes gratuites et fractionnables par jour),

- parking des tennis de la Vierge, rue de la Vierge,

- parking rue du maréchal Foch (gare de La Hacquinière),

- **Offre en stationnement dépose minute**

Des emplacements « dépose-minute » ont été aménagés devant certains équipements, à savoir les 3 groupes scolaires ainsi que la maison de la Petite Enfance.

- **Offre en stationnement zone bleue sur voirie**

Les places concernées par ce dispositif (stationnement limité à 1h30) sont situées rues Charles de Gaulle (23 places devant le marché) et du Général Leclerc, sur les parkings de La Hacquinière (55 places et 31 places) et le parking face à la résidence « La Bourdonnière », le long de la route de Chartres, ainsi que 18 places derrières les halles ou encore le long de la rue Descartes devant et derrière le centre culturel Marcel Pagnol.

- **Offre en stationnement payant**

Une zone de stationnement payant a été instituée sur la commune. Les voies concernées sont les rues du Général Leclerc, Charles de Gaulle, Descartes, Maurice Audin, la place de la Poste et le passage du Villevert.

- **Offre en stationnement spécifique**

Par ailleurs, plusieurs places de stationnement spécifique existent sur la commune. Il s'agit de places réservées aux personnes ayant un handicap (GIG-GIC). On retrouve ces places aux parkings de la Poste, du marché, de la Hacquinière, mais aussi le long des rues Descartes, Charles de Gaulle, du Docteur Collé, de la route de Chartres ou encore du boulevard Georges Seneuze. Il s'agit aussi de places taxis (boulevard Georges Seneuze), livraisons (avenue du Maréchal Foch, passage du Villevert) ou encore transport de fonds.

Sur le domaine de l'Université, uniquement sur la commune de Bures, on dénombre[1]:

Six parcs de stationnement d'une surface importante et plusieurs d'une capacité réduite, représentant environ :

[1] Source Vignal Dugontier Kerlidou

1100 places de stationnement sur Bures, sur un total de 5590 existantes sur le Campus, dont :

Implantation	Nombre de places	Accessibles aux Buressois
Entrée campus – est bât. 232	80	oui
Entre Yvette et prairie COSEC	180 + 100	oui
STAPS	100	
Inst. Elect. Fond. (IEF)	60	
Lab; Acc. Lin. (LAL) bât 200	180	
1° et 2° cycles bât. 332 et 333	200 + 200	

En 2011, le bureau d'études Sareco a réalisé une étude spécifique sur le stationnement. Celle-ci a porté sur une zone d'étude composée du centre-ville, du quartier de la Guyonnerie, et des secteurs autour de la gare de Bures et de la gare de la Hacquinère.

L'étude a conclu qu'il n'y avait pas de saturation de la voirie. En effet lors de l'inventaire ont été recensées 1091 places de stationnement et 704 demandes autorisées (64,5%), il y avait donc 387 places vides soit 35,5%. Cependant des disparités entre les différents secteurs ont été observés.

Le quartier de la Guyonnerie ne présente pas de problèmes de stationnement, le taux d'occupation ainsi que le taux de congestion sont faibles. Aux heures d'entrée et de sortie des scolaires, quelques difficultés de stationnement ont pu être observées mais elles restent très ponctuelles.

Dans le secteur de la gare de la Hacquinière, ont été observé un taux d'occupation faible mais un taux d'interdits élevé ce qui augmente sensiblement le taux de congestion. Le parking de la gare est cependant systématiquement plein et les autres usagers doivent donc stationner dans les voies adjacentes. Cela entraine une concentration de la demande autour de la gare.

Dans le secteur de la gare de Bures, les résultats sont sensiblement les mêmes que pour le secteur autour de la gare de la Hacquinière. Le parking à proximité de la gare situé sur la commune des Ulis est systématiquement plein. Par ailleurs l'enquête de rotation (réalisée en centre-ville) a révélé que pour certaines places situées vers le marché, en zone gratuite, il y avait très peu de rotation. Ces places sont très certainement utilisées par les usagers de la gare ce qui pose problème pour le fonctionnement du marché et des commerces.

Dans le centre-ville, aucune saturation n'a été observée.





2.4. Les transports en commun

Le RER

La commune de Bures-sur-Yvette est desservie par le RER B reliant Saint Rémy les Chevreuse à Paris. Elle bénéficie de deux gares : La Hacquinière et Bures-sur-Yvette.

La ville se situe à 38 minutes du centre de Paris au départ de Bures sur Yvette.

Le nombre de trains est compris entre 150 et 250 par jour. Ces trains circulent entre 5h07 et 1h06 (au départ de la gare de Bures sur Yvette).

La ligne B est en connexion à Massy avec la ligne C. A court terme, le réseau sera développé notamment par la réalisation du tram-train assurant la liaison vers Evry au départ de Massy.

Le RER permet un accès rapide aux aéroports de Roissy et d'Orly via Orlyval et à la gare TGV de Massy.

En théorie la ville de Bures sur Yvette bénéficie d'une bonne desserte ferrée, mais dans la pratique, la saturation du trafic et le nombre important d'incidents altèrent considérablement la régularité et la ponctualité des trains principalement aux heures de pointe.

Le réseau de bus

Il existe 9 lignes de bus passant par Bures-sur-Yvette, elles sont desservies par deux organismes, à savoir, la SAVAC avec :

- La ligne 39-05 : Orsay - Fontenay-les-Briis
- La ligne 39-07 : Orsay - St Arnoult en Yvelines
- La ligne 39-14 : Orsay - Les Ulis - Gometz – Vaugrigneuse
- La ligne 39-15 : Janvry - Briis-sous-Forges

Et les cars d'Orsay avec :

- La ligne 20 : Bures-sur-Yvette (Briand) à Bures-sur-Yvette (Guyonnerie)
- La ligne 3 : CC Ulis 2 - Orsay RER
- La ligne 4 : CC Ulis 2 - Bures-sur-Yvette RER
- La ligne 5 : Courtaboeuf Sud - Les Ulis Aubrac - Orsay RER
- La ligne 8 : Bois Persan - Orsay RER - Couturier

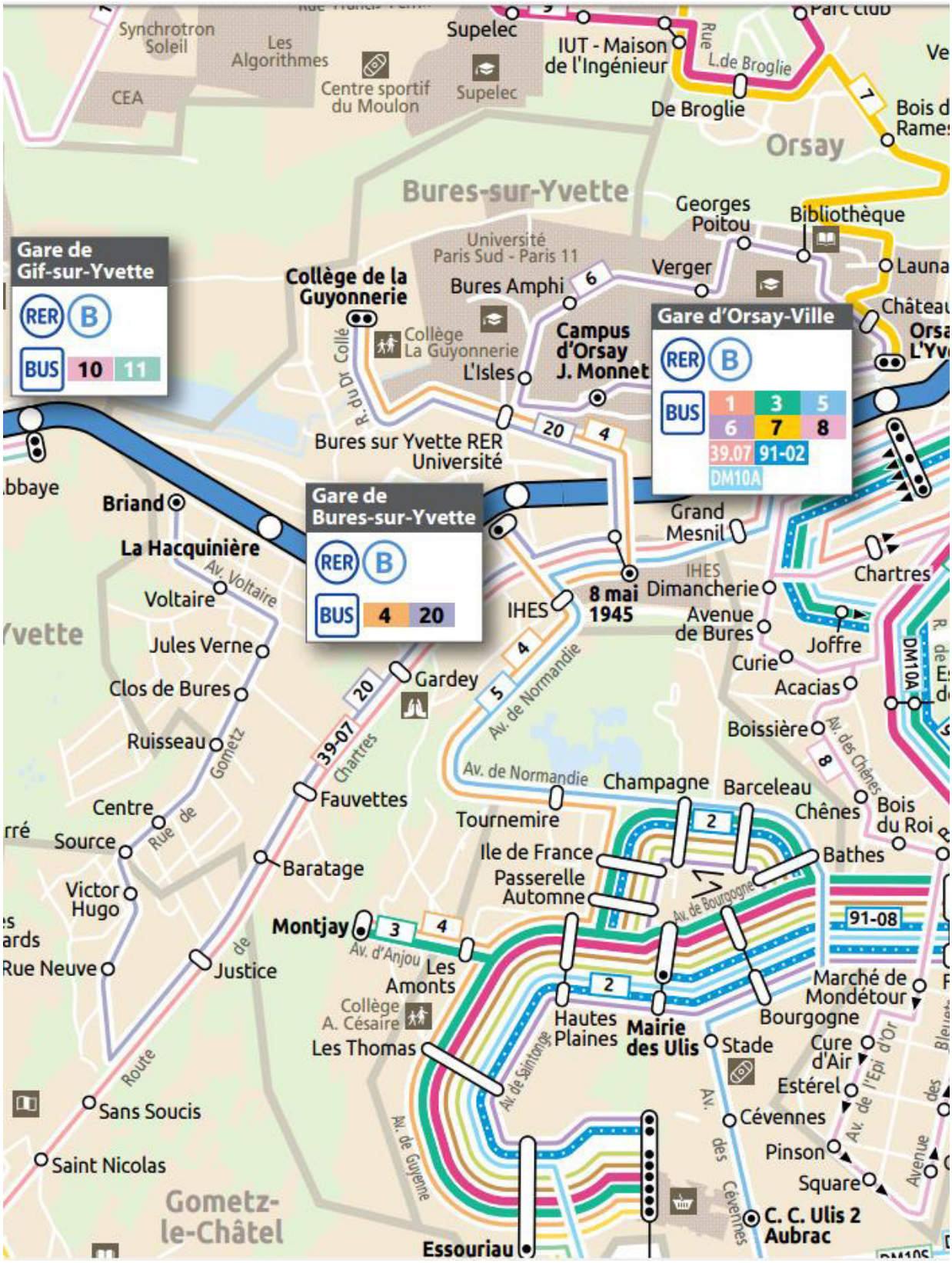
Le réseau de transports en commun est géré par la Communauté d'agglomération Paris Saclay.

Citons aussi le service de minibus gratuit qui est à disposition des personnes retraitées pour faciliter l'accès aux destinations de proximité. Il se fait à partir du domicile des personnes pour les destinations choisies.

Il existe également une ligne de bus de nuit, le Noctilien, avec la ligne N122, la Hacquinière RER –Châtelet.

Malgré une desserte correcte de la commune par le réseau de transports, celui-ci pourrait être amélioré en travaillant sur les fréquences ou encore en développant les correspondances entre les lignes.

Carte de la desserte en transports en commun



Source : Communauté d'agglomération Paris Saclay

2.5. Les circulations douces

Les déplacements doux sont liés à la topographie : les déplacements sont aisés le long de la voie ferrée, de l'Yvette et le long de la RD 988, tandis que les déplacements nord-sud sont difficiles à cause de la topographie et des coupures naturelles ou anthropiques (Yvette, voie ferrée) et donc peu nombreux aujourd'hui.

Circuler à vélo

Les pistes cyclables restent peu nombreuses sur la commune, même si des efforts ont été faits ces dernières années comme en témoigne l'aménagement d'une piste cyclable le long de la route de Chartres dans le cadre de son réaménagement. Au final, il apparaît que circuler à bicyclette s'avère dangereux.

La plupart des voies principales de liaison (rue de la Hacquinière, rue Charles de Gaulle, etc.) sont inadaptées à ce moyen de transport étant donnée la vitesse excessive des véhicules ou encore l'étroitesse des chaussées.

Par ailleurs, le développement de pistes réservées aux cycles parait difficile au regard du profil des voies actuelles et de la topographie qui est arquée.

Il faut noter que le bassin de retenue est un lieu fréquenté aussi bien par des cyclistes que par des piétons, particulièrement dans le but de promenade.

Notons toutefois que la commune est traversée par l'itinéraire vélo La Véloscénie qui relie Notre-Dame de Paris au Mont Saint-Michel.





Circuler à pied

De nombreux chemins et liaisons piétonnes sont présents sur la commune. Ces cheminements peuvent prendre des caractères différents : traversées, sentes, passages, ruelles, chemins et bords de l'Yvette.

On retrouve ces chemins à travers le bois, en bordure de l'Yvette, dans le parc de la Grande Maison et au niveau du bassin de retenue.

Par exemple : le sentier GR 655 (sentier de grande randonnée) le long de l'Yvette, les chemins de la Fontaine Saint Matthieu, de la rue de la Guyonnerie et du bois de la Guyonnerie.

Ces liaisons sont des circulations quotidiennes pour rejoindre les écoles, collèges, les gares et l'université.

Cependant, en de nombreux endroits, la largeur des trottoirs est insuffisante, ne permettant pas à des poussettes d'y circuler de façon continue et il faut noter aussi un manque de continuité des trottoirs qui oblige à traverser la chaussée par endroit.

L'aménagement piéton réalisé en rive Nord rue de la Guyonnerie ou encore l'aménagement de la route de Chartres ont amélioré les conditions de parcours pour les piétons.

Recensement des chemins piétonniers existants :

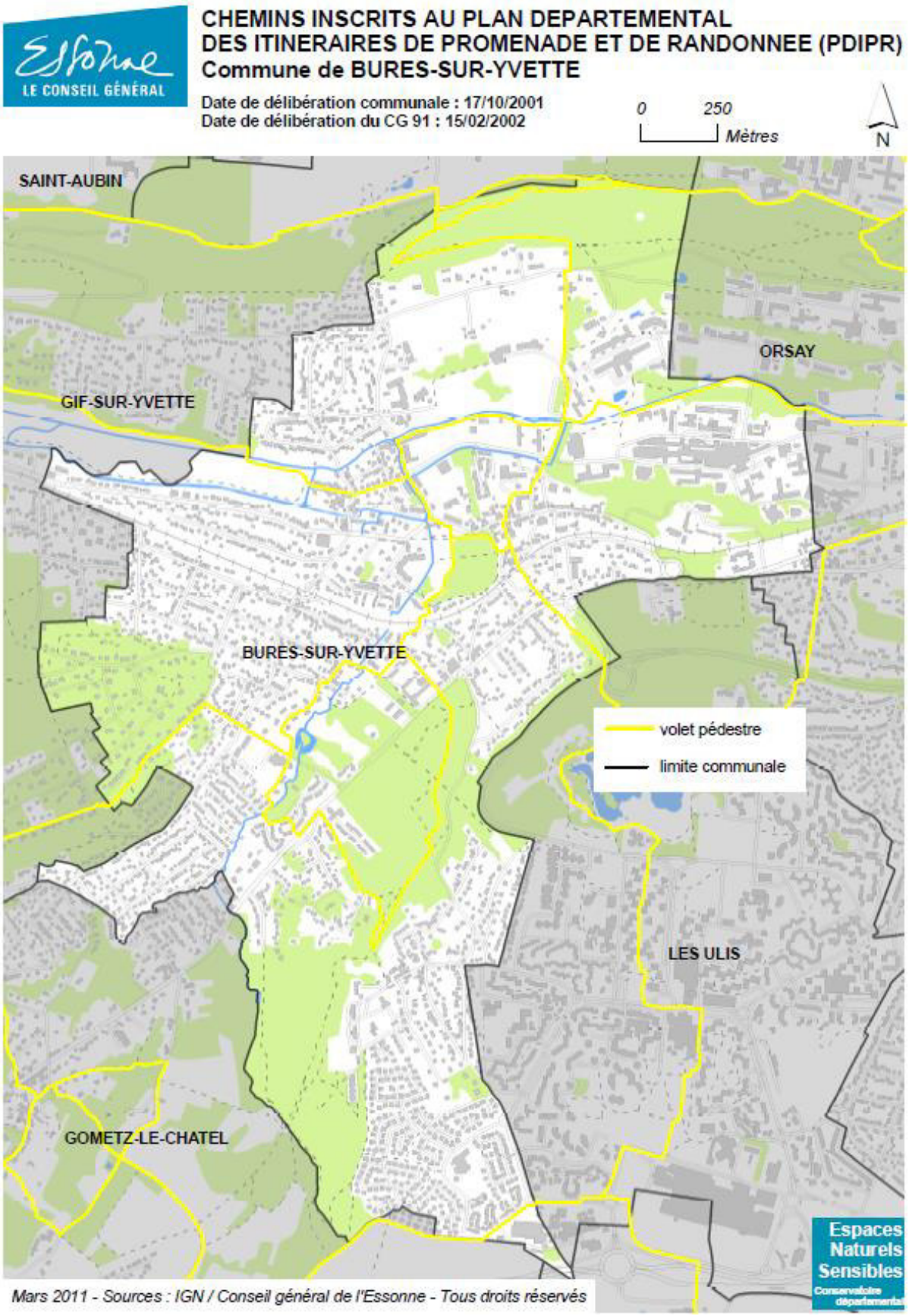
- Les traversées du Parc de la Grande Maison.
- La sente des Avettes et le Domaine des Aulnes d'une part, le passage sous le chemin de fer et la ruelle du Royaume d'autre part, qui permettent de relier la rue de la Vierge à l'école Léopold Gardey et de rejoindre le centre-ville à la gare de Bures.
- Les deux chemins qui descendent de Montjay à travers le bois.
- Le chemin qui part, en bordure de l'Yvette, de la rue du Dr Collé au niveau de l'arrière de la résidence de l'Isle en direction du gymnase Léo Lagrange dans la faculté. Il est dégradé sur les premiers 50 m.
- Le sentier qui, depuis les alentours de l'école maternelle de la Guyonnerie, rejoint le gymnase Léo Lagrange en passant près du terrain de foot. Ce sentier est peu entretenu, inondé dès qu'il pleut par défaut de curage des fossés et non éclairé bien que très fréquenté.
- Le pourtour du bassin de retenue.
- Le chemin du Baratage.
- Le cheminement Sud de la voie dite " de l'Université ".
- Les chemins de la Fontaine St Matthieu, de la rue de la Guyonnerie, du bois de la Guyonnerie et du Moulon (ce dernier étant situé sur le territoire de Gif).
- Le sentier découverte de l'Université

Bien que non piétonnier sur sa totalité, la jonction gare de Bures–Université est un espace piéton à améliorer (environ 3000 étudiants l'empruntent chaque jour).





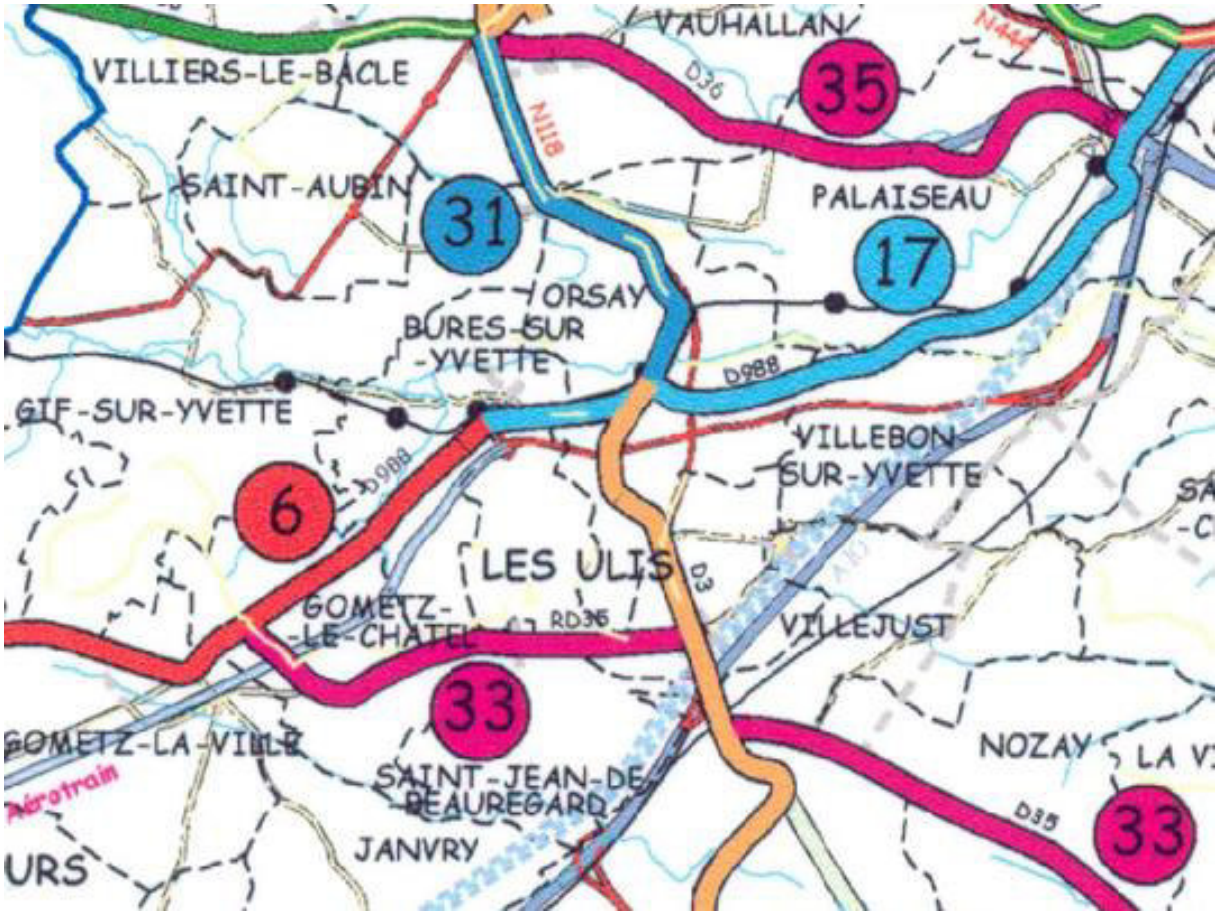
Par ailleurs, comme le montre la carte ci-dessous, plusieurs itinéraires de promenade et de randonnée sont à noter sur le territoire :



De même, le Conseil Général de l'Essonne a adopté, par délibération de l'assemblée départementale en date du 20 octobre 2003, un Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces (SDDCD), outil de planification et d'aménagement des liaisons douces sur les routes départementales.

La commune de Bures-sur-Yvette est concernée par 4 itinéraires :

- l'itinéraire n°6 « de Limours-en-Hurepoix à Bures-sur-Yvette », qui reprend la RD 988. Il met en relation le centre-ville de Limours avec la gare RER de Bures-sur-Yvette. Une antenne permet depuis la commune des Molières et la RD 838 une liaison vers le département des Yvelines (gare RER de Saint-Rémy et la vallée de Chevreuse) ;
- l'itinéraire 17 « de Bures-sur-Yvette à Massy », qui emprunte la RD 988 et met en relation les gares RER B à chacune de ses extrémités. De vocation plutôt urbaine, il assure la desserte, outre des deux gares évoquées précédemment, d'équipements scolaires et sportifs, et sera relié au SPTC entre Palaiseau et Massy ;
- l'itinéraire 19 « de Bures-sur-Yvette à Arpajon », qui reprend également la RD 988 sur la commune. Il permet de rejoindre, depuis Bures-sur-Yvette, les zones rurales et les activités liées aux loisirs situées plus au Sud ;
- l'itinéraire 31 « de Bures-sur-Yvette à Saclay », qui s'appuie aussi sur la RD 988. Il assure une liaison vers les établissements d'enseignement supérieur (faculté des sciences, SUPELEC, IUT) et permet le rabattement vers les gares RER B du Guichet et de Bures-sur-Yvette.



Carte des itinéraires du Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces (SDDCD)

III. DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

A. Les habitants

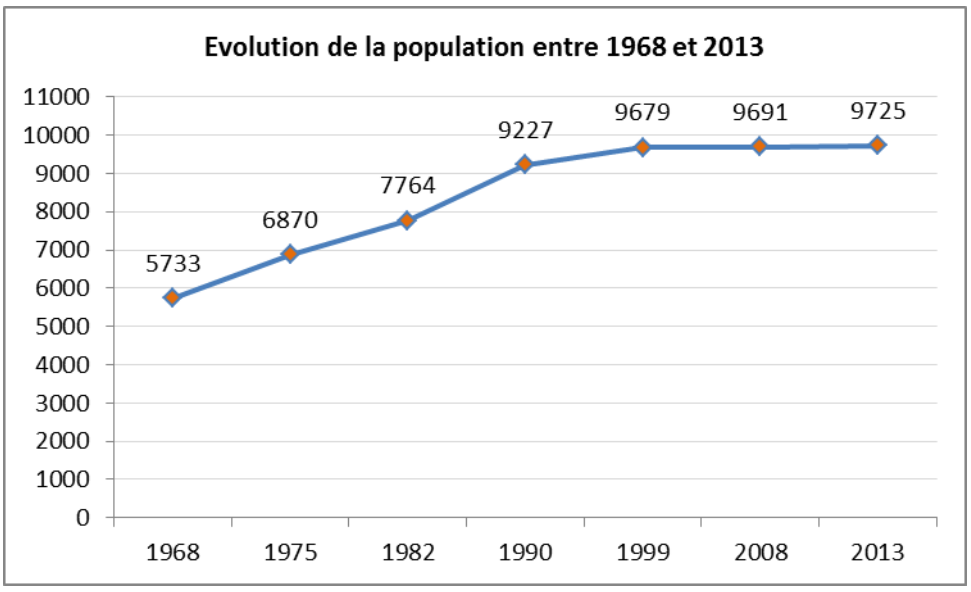
1. L'évolution de la population

La commune de Bures-sur-Yvette compte une population de 9 725 habitants (chiffre officiel de l'INSEE au 1er janvier 2013).

De 1982 à 1990, la population Buressoise est passée de 7 764 à 9 227 habitants, soit une augmentation de 18,8%.

Entre 1990 et 1999, la population a augmenté plus faiblement passant de 9 227 à 9 677 soit une augmentation de 4,8 %.

Ce ralentissement démographique se renforce entre 1999 et 2008 (+0,2%), puis entre 2008 et 2013 malgré un léger regain de dynamisme (+0,4%) : la population s'est quasiment stabilisée depuis 1999.



La densité de population

La densité de la population est de 2 332 habitants/km² (INSEE 2013).

Cette densité est inférieure à la commune des Ulis et supérieure aux communes d'Orsay, Gif-sur-Yvette et de Gometz-le-Châtel.

	Population (2013)	Densité au km² (2013)
Orsay	16 153	2 027
Gif-sur-Yvette	20 631	1 779
Les Ulis	24 914	4 810
Gometz-le-Châtel	2 593	514
Bures-sur-Yvette	9 725	2 332

2. Les facteurs d'évolution de la population

L'évolution démographique peut être liée à deux facteurs :

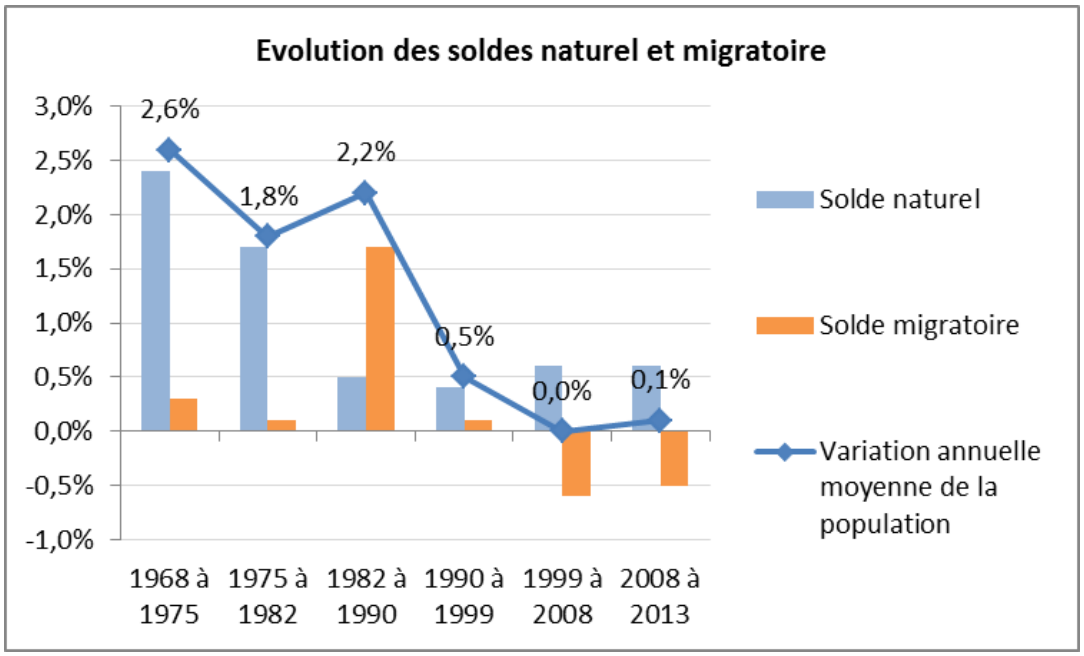
- Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès.
- Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal.

La faible augmentation de la population est liée à deux facteurs.

Le solde naturel est positif entre 2008 et 2013 mais relativement peu élevé (0,6%). Il se maintient environ à ce niveau depuis 1982.

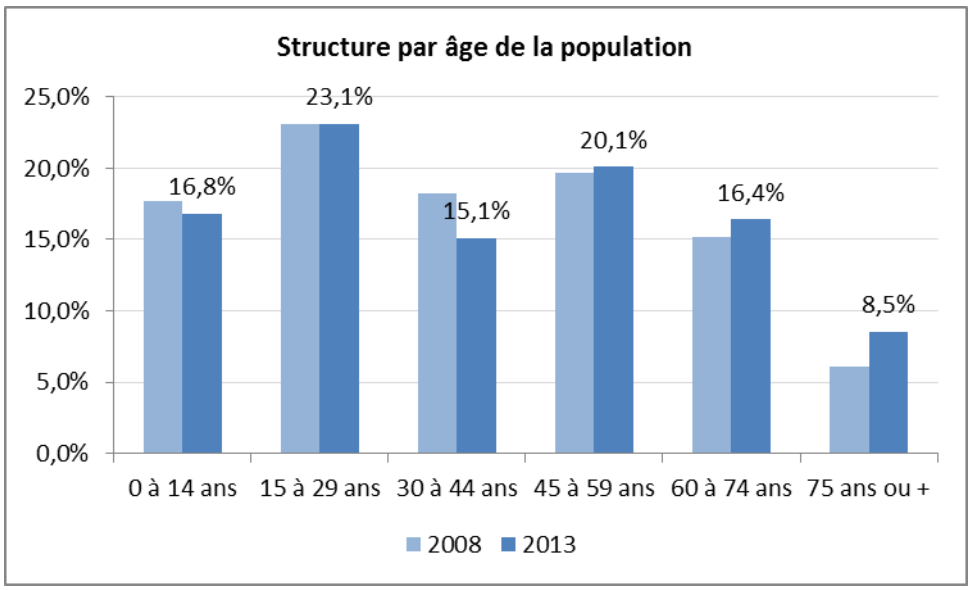
Le solde migratoire est négatif (-0.5% entre 2008 et 2013), c'est à dire qu'il y a plus de personnes qui quittent la commune que de personnes qui viennent y vivre. Ce solde était positif entre 1982 et 1990 (+1,7%), mais chute à partir de là : d'abord proche de 0 entre 1990 et 1999 (+0,1%), il devient ensuite négatif.

Au final, entre 2008 et 2013, la combinaison de ces deux indicateurs aboutit à une variation annuelle de la population de +0,1%, ce qui explique cette très faible croissance démographique.



3. La structure par âge de la population

Entre 2008 et 2013, la part des 0-14 ans et des 30-44 ans ont baissé alors que celles des 45-59 ans, 60-74 ans et, surtout, des 75 ans et plus ont augmenté.



De plus, en analysant l'évolution de la structure par âge de la population entre 2008 et 2013, il apparait que la part des 60 ans et plus a augmenté, passant de 21,3 % en 2008 à 24,9 % en 2013. Aujourd'hui, un habitant sur cinq de Bures-sur-Yvette a 60 ans ou plus.

Dans la même période la part des 0-14 ans baisse (-0,9 point), de même que la part des 30-44 ans (-3,1 points).

Ces évolutions montrent une tendance au vieillissement général de la population, tendance qui n'est pas propre à la commune mais qui s'observe de manière générale en France.

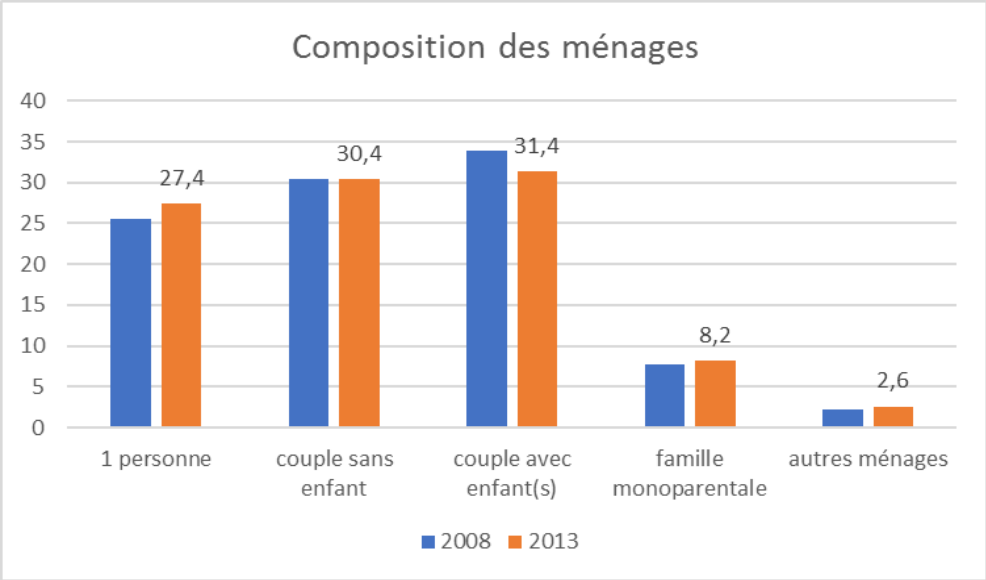
De plus, Bures possède un taux de natalité de 10,3‰ entre 2008 et 2013, taux peu élevé et confortant cette tendance.

4. La composition des ménages

Les couples avec enfant(s) sont les ménages les plus représentés en 2013 (31,4%), même si leur nombre a diminué depuis 2008 (-2,5 points), juste devant les couples sans enfant (30,4%) dont la part est restée stable.

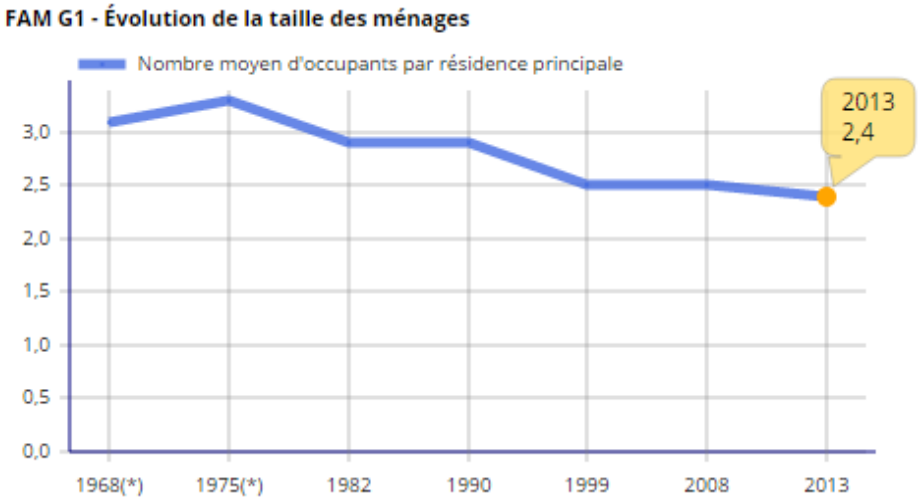
Les ménages d'une seule personne étaient déjà fortement représentés en 2008 (25,5%). Leur part a encore augmenté depuis et ils représentent 27,4% des ménages en 2013.

La part des familles monoparentale s'est stabilisée à environ 8% depuis 2008.



Le nombre moyen de personnes par logement est de 2,4 en 2013.

Depuis le milieu des années 1970, il a connu une diminution constante. Il est ainsi passé de 3,3 en 1975, à 2,4 aujourd'hui. Après une forte baisse entre 1975 et 1982, en passant de 3,3 à 2,9, ce chiffre s'est stabilisé au cours des années 1980. Le nombre moyen de personnes par logement a ensuite connu une nouvelle baisse importante entre 1990 (2,9) et 1999 (2,5). Depuis, ce chiffre semble se stabiliser autour de 2,4 / 2,5.



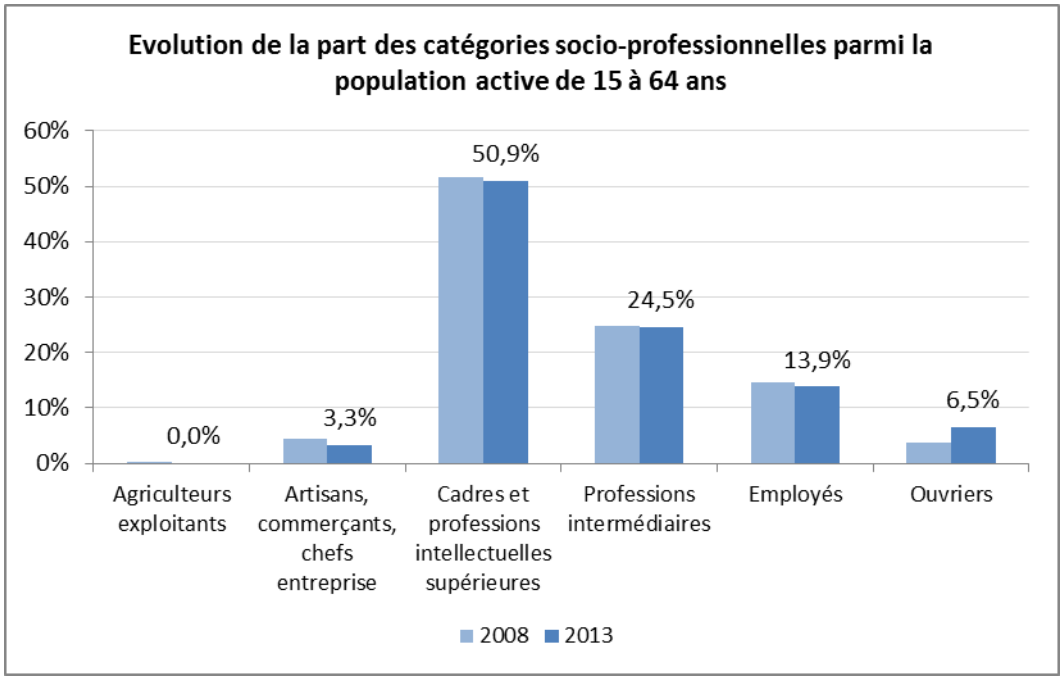
5. Les caractéristiques socio-économiques de la population

En 2013, le nombre d'actifs était de 4 200 soit un taux d'activité de 66,8 % au sein de la population entre 15 et 64 ans.

Les catégories socioprofessionnelles

L'évolution des CSP se caractérise par :

- La diminution de la part des artisans commerçants et chefs d'entreprises (de 4,5% en 2008 à 3,3% en 2013), de la part des cadres et professions intellectuelles supérieures (-0,6 point), de la part des professions intermédiaires (-0,4 point) et de celle des employés (-0,7 point) ;
- La part des ouvriers a quant à elle nettement augmenté (+2,7 points).
- Enfin, on ne compte plus d'agriculteurs exploitants à Bures-sur-Yvette, tandis qu'il y en avait encore 4 en 2008.



Les cadres et professions intellectuelles supérieures composent la catégorie socioprofessionnelle la plus représentée, représentant la moitié des actifs entre 15 et 64 ans.

Il faut noter une part importante, parmi les 15-64 ans, des retraités (5,9%) et des étudiants (23,6%). En revanche, le taux de chômage est faible à Bures-sur-Yvette, concernant 5,4% de la population entre 15 et 64 ans.

Lieu de travail des actifs et modes de déplacement domicile - travail

70,4% des actifs travaillent dans une autre commune, tandis que 29,6% (+0,4 % entre 2008 et 2013) de la population active de 15 ans ou plus ayant un emploi travaille à Bures-sur-Yvette.

Les moyens de transport les plus utilisés pour se rendre au travail en 2013 sont les transports en commun (43,1%), et la voiture (41,2%). Néanmoins, il est à noter la forte proportion d'actifs allant au travail à pied (7,2%), en deux roues (4,7%), ou n'ayant pas de transport (3,8%).

Revenus et niveau de vie des ménages

Les indices des revenus et niveau de vie montrent que 86,1 % des foyers fiscaux sont imposés en 2013, pour un revenu médian disponible par unité de consommation[1] de 31 652 €. Pour comparaison, il est de 22 819 € à l'échelle de l'Essonne.

Le niveau de formation est très bon, 64,4% de la population possèdent un diplôme de niveau supérieur à BAC+2. Pour comparaison, il est nettement supérieur à celui du département de l'Essonne (33,1%) ou de la région Ile-de-France (38,7%).

[1] Unité de consommation : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

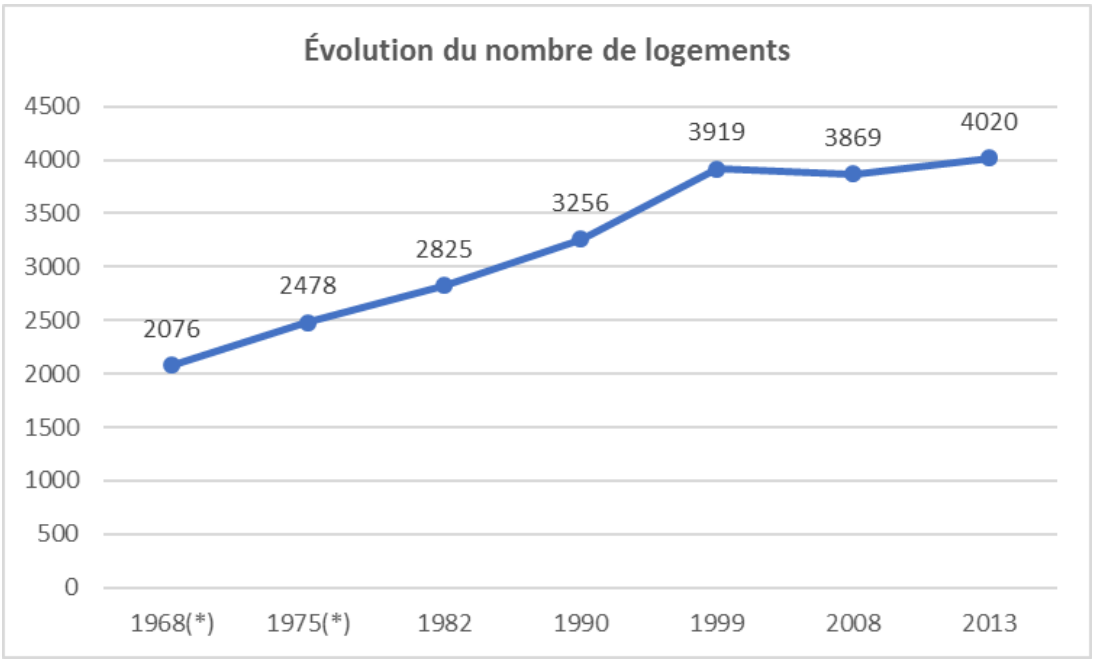
B. Les logements

Les derniers chiffres de l'INSEE donnent un nombre de 4 020 logements correspondant au nombre total du parc en 2013.

En 2008, le nombre de logements était de 3 969. Le nombre de résidences principales était de 3 651 (94,3% du parc), 50 résidences secondaires et occasionnels était recensées sur la commune (1,3%) et 169 logements vacants soit 4,4% du parc.

En 2013, le nombre de résidences principales est passé à 3 750 (soit 93,3% du parc), le nombre de résidences secondaires et occasionnels a augmenté en passant à 89 (2,2 %) et la part de logements vacants est restée stable (4,5%, soit 180 logements vacants).

Le taux de résidences secondaires et occasionnelles est faible, ainsi que celui des logements vacants, ne laissant que peu de perspectives de remise sur le marché de logements vacants aujourd'hui.



1. La construction de logements au cours des dernières années

Les chiffres INSEE donnent des indications sur le parc de logements en 2013. Depuis 2013, plusieurs logements ont été réalisés sur la commune et d'autres sont en cours de construction que ce soit dans le diffus ou au sein de programmes d'ensemble.

Les données issues des permis de construire montrent que ce sont 420 nouveaux logements qui ont été autorisé depuis 2013 (cf. tableau ci-dessous). Au total, le parc de logements peut être estimé à environ 4 440 logements en 2017 (4 020 logements en 2013 + 420 logements réalisés ou en cours de réalisation en 2017).

Logements autorisé depuis 2013 (mairie, service urbanisme) :

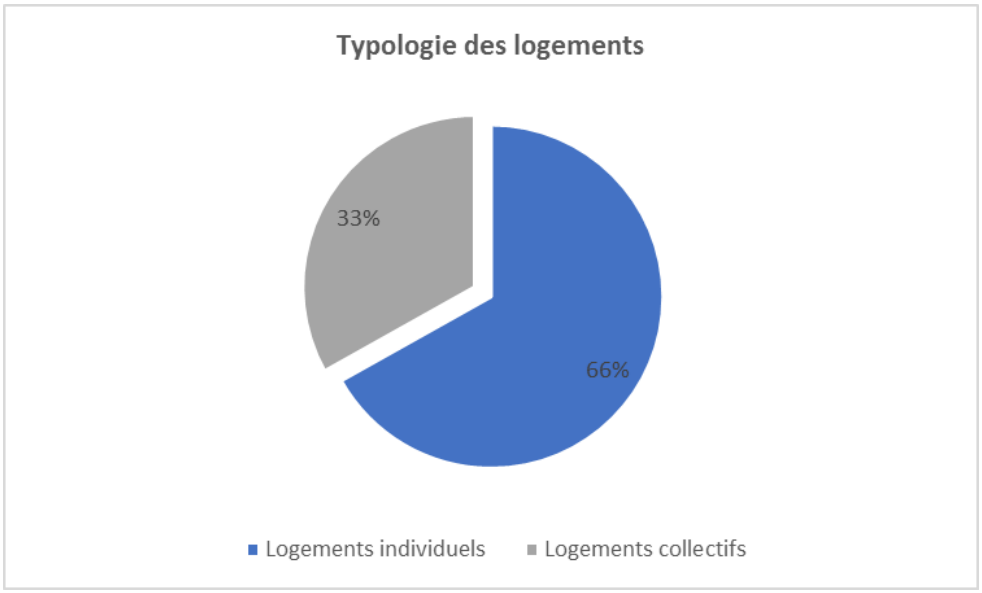
	2013	2014	2015	2016	Total
Diffus	24	40	14	18	96
Programme	Cogedim : 183 Marignan : 48	Océanis : 39	Gambetta : 32	Continental : 22	324
Total	255	79	46	40	420



Logements en cours de réalisation dans le centre-ville (Ilot mairie)

2. La typologie des logements

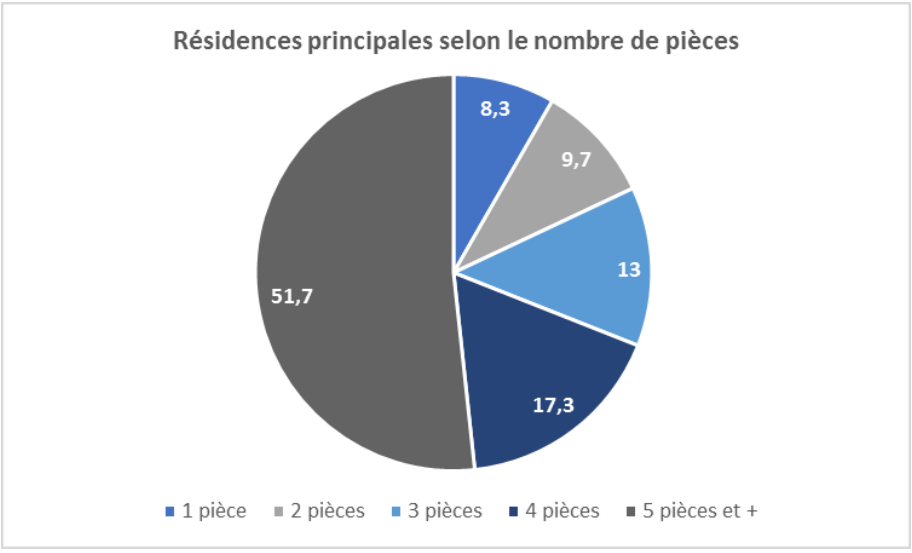
Le parc de logements Buressois se caractérise par une proportion importante de logements individuels (66 % en 2013) par rapport aux logements collectifs (33 % en 2013). La part du logement collectif est en légère augmentation, il représentait 31,6 % du parc de logements en 2008.



Le parc est composé de grands logements, 5 pièces et plus, qui représentent 51,7 % du parc en 2013. La part des logements de 4 pièces est aussi importante : 17,3 %. Depuis 2008, leur part diminue sensiblement (-0,3 point pour les 4 pièces et -0,8 point pour les 5 pièces).

Les petits logements d'une ou deux pièces sont faiblement représentés avec respectivement 8,3 % et 9,7 % du parc de logements total. Cependant, on constate depuis 2008 une augmentation de cette catégorie de logement (+0,5 point pour les studios et +1,3 point pour les 2 pièces).

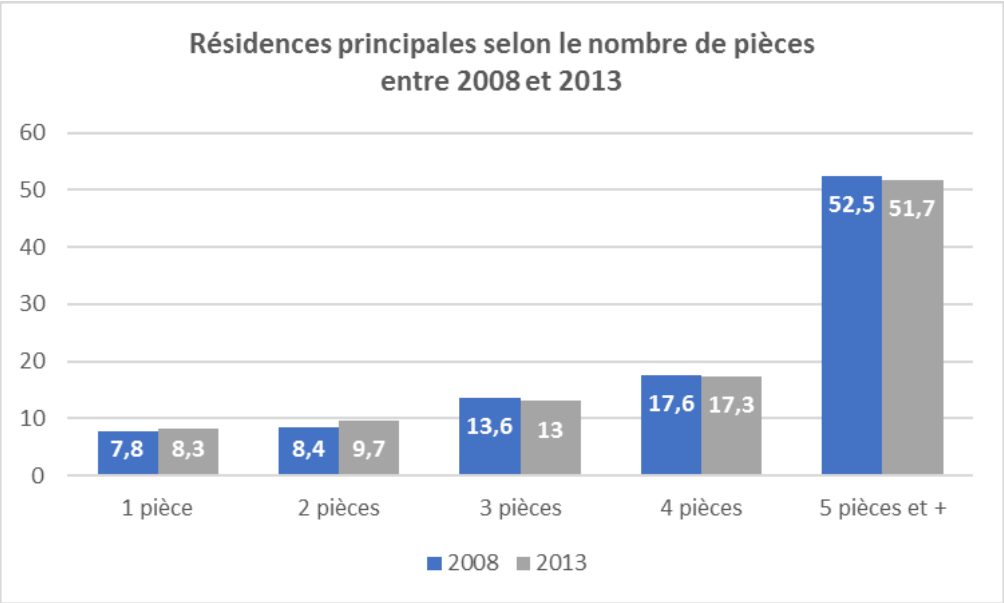
Les logements intermédiaires, composés de trois pièces, ne représentent que 13 % du parc de logements, et sont quant à eux en légère diminution depuis 2008 (-0,6 point).



En 2013, le nombre moyen de pièces par maison était de 5,4 et celui par appartement de 2,6.

Avec un nombre moyen d'occupants des résidences principales de 2,4 et près de 70 % de logements de 4 pièces et plus, ces chiffres tendent à montrer une sous occupation des logements.

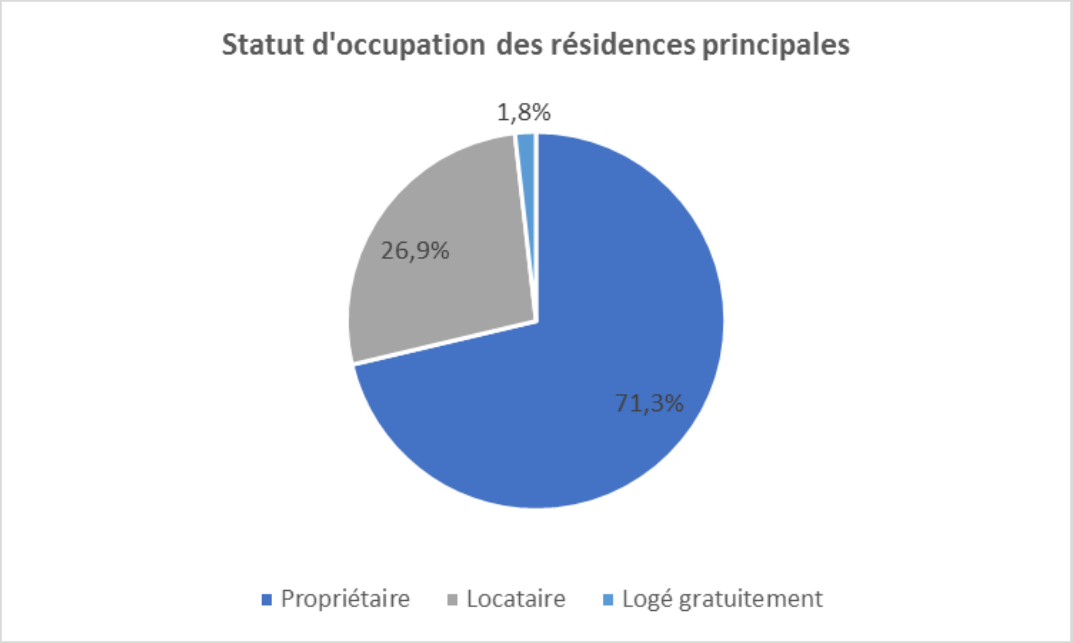
La commune manque donc de logements plus petits pouvant accueillir des jeunes, des étudiants, des chercheurs mais aussi des familles monoparentales.



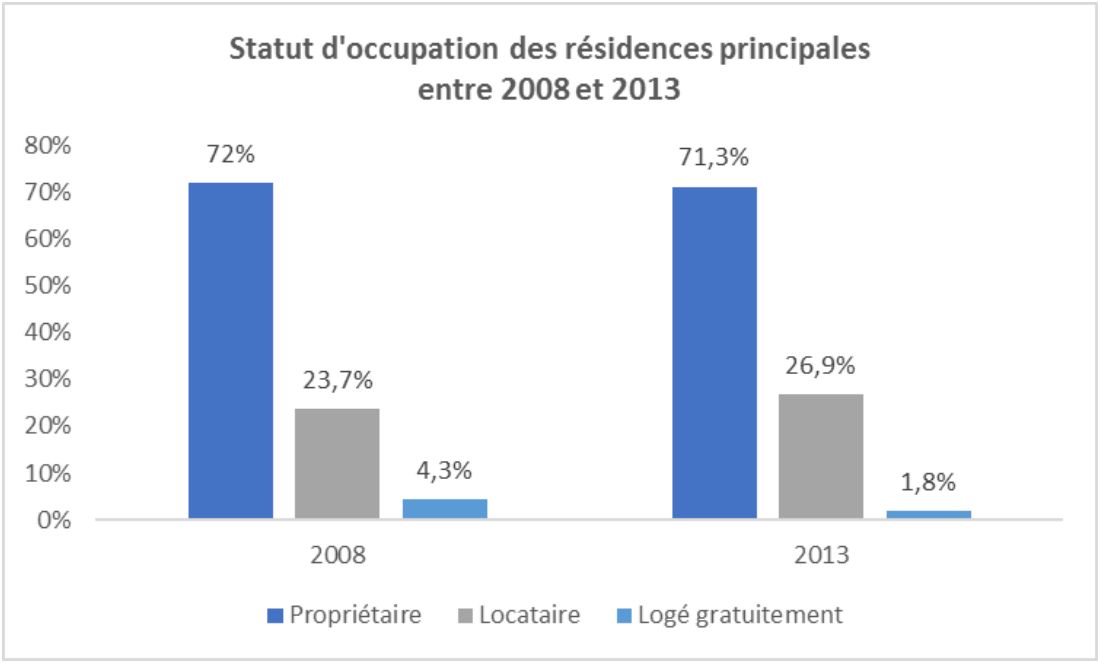
Le parc de logements est relativement ancien. 34,8 % des logements ont été construits antérieurement à 1970 et 43,2 % ont été construits entre 1971 et 1990. 17,1 % des logements ont été construits entre 1991 et 2005, et 4,9 % depuis 2006.

3. Le statut d'occupation des résidences principales

En 2013, les résidences principales sont occupées à 71,3 % par des propriétaires et à 26,9 % par des locataires.



Depuis 2008, le taux de propriétaires est resté stable. La proportion de locataires a quant à elle sensiblement augmenté en passant de 23,7 % à 26,9 % de la population. Le taux de locataires de logements sociaux est resté identique (6,7 % en 2008 et 6,4 % en 2013). La proportion de personnes logées gratuitement s'est réduite.



4. Le logement social et le logement étudiant

Au 1er janvier 2016, le nombre de logements locatifs sociaux retenu à titre définitif pour l'application de l'article 55 de la loi SRU est de 551.

Quatre programmes de logement en cours de réalisation sur la commune comportent des logements sociaux pour un total de 89 logements. Cela portera le parc de logements sociaux à environ 640 logements pour l'année 2017-2018.

Les futurs logements sociaux se répartissent de la manière suivante :

- 56 logements parmi les 183 logements du projet Cogedim.
- 15 logements parmi les 49 logements du programme Marignan.
- 11 logements parmi les 39 logements du programme Océanis.
- 7 logements au sein du programme Continantal Foncier.

Les logements sociaux sont principalement situés dans les quartiers :

- Fauchard / Cailleterie à l'est de la commune en limite avec Orsay
- Royaume entre le quartier de la Hacquinière et le centre-ville
- Guyonnerie / centre-ville / Université

La commune compte 6 bailleurs sociaux : CROUS, Efidis, SNL, SA HLM pour Paris et sa région, Sarepa, Expansiel.

Enfin, les logements spécifiques pour les étudiants sont au nombre d'environ 900 unités.

5. Les perspectives de construction en fonction des objectifs démographiques retenus

Pour l'avenir, plusieurs hypothèses peuvent être établies concernant le nombre de logements à réaliser. Ces hypothèses tiennent compte :

- de l'évolution possible du nombre de personnes par logement, au regard de ce qu'il est aujourd'hui (2,4),
- de la typologie des logements du parc actuel (grands logements familiaux) ou qui seront réalisés à l'avenir.

En fonction de l'évolution du nombre de personnes par logement envisagée, il sera nécessaire ou non de prendre en compte un point mort[1].

Les trois hypothèses sont les suivantes :

- Hypothèse 1 : le nombre moyen de personnes par logement reste stable à l'avenir (2,4 personnes par logement), et il n'y a donc pas de point mort à prendre en compte.
- Hypothèse 2 : le nombre moyen de personnes par logement continue de baisser légèrement (de 2,4 à 2,3 personnes par logement) à échéance 10 ans et il sera nécessaire de prendre en compte un point mort.
- Hypothèse 3 : la tendance s'inverse en raison d'un renouvellement de la population et le nombre moyen de personnes par logement remonte légèrement (à environ 2,5 personnes par logement) à échéance 10 ans.

[1] Le point mort est un calcul théorique permettant d'apprécier la production nécessaire de logements à une période donnée, hors des besoins suscités par la croissance démographique. Il prend en compte le desserrement des ménages, le renouvellement du parc de logements, l'évolution des résidences secondaires et des logements vacants.

C. Les activités économiques

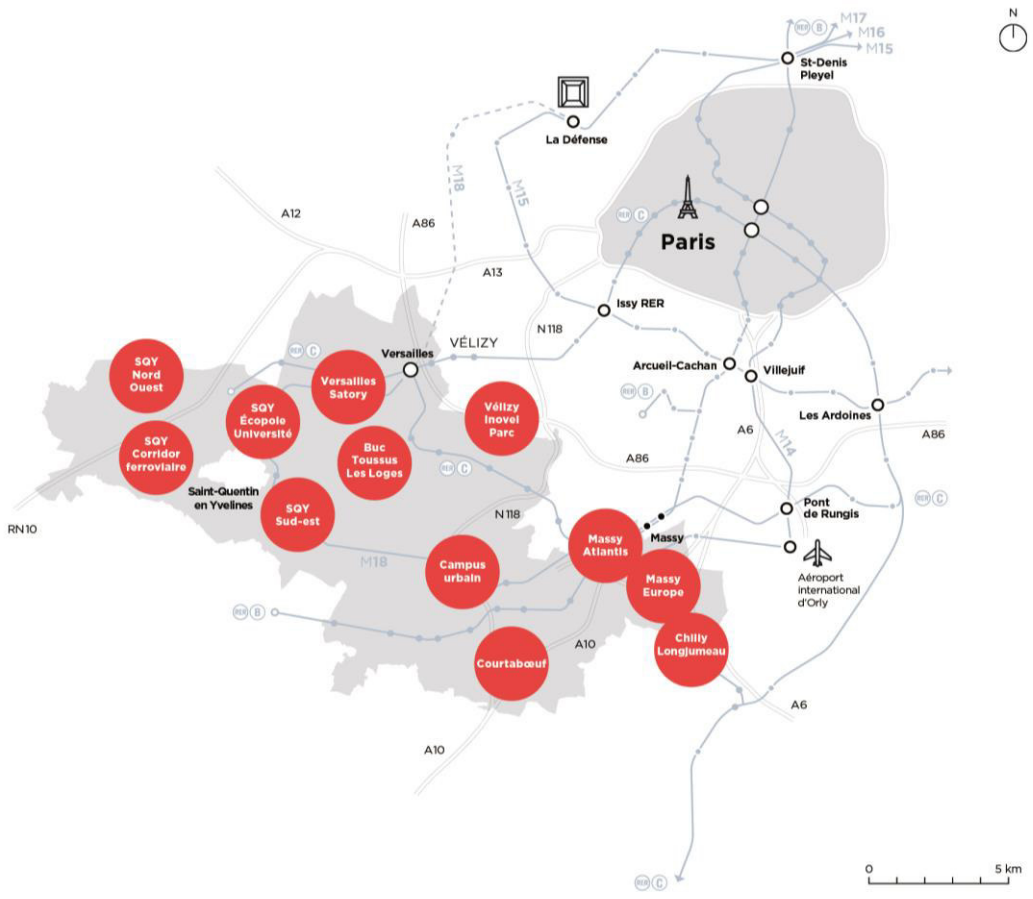
Bures sur Yvette appartient à la zone d'emploi de Saclay, constituée de 136 communes situées en Essonne, dans les Yvelines et dans les Hauts-de-Seine.

En 2014, elle accueille plus de 95 738 établissements (plus de 70 % issus des services marchands aux entreprises, des commerces et du transport). Entre 2009 et 2014, le nombre d'établissements de la zone d'emploi a augmenté de 2,78 %. Bien que le secteur tertiaire soit nettement dominant, la zone d'emploi de Saclay dispose d'une spécialisation industrielle et accueille des grands noms de l'informatique et de l'électronique (Microsoft France, Alcatel CIT, MDTvision, Hewlett-Packard France, Apple Computer France). La plupart sont implantés dans la zone d'activité de Courtaboeuf, l'un des plus importants parcs tertiaires d'Europe.

En 2013, 577 247 actifs travaillent dans la zone d'emploi de Saclay, soit 9,5 % des actifs franciliens.

C'est une zone qui dispose de pôles économiques majeurs tels que Vélizy, Saint-Quentin-en-Yvelines, Courtaboeuf et Massy. Près de 10 % des emplois concernent la recherche et le développement. De grands groupes et de nombreuses entreprises technologiques ont implanté leur centre de recherche et développement comme Danone, Thalès, Dassault Systèmes, Sanofi, Safran… Par ailleurs, en 2014, les salariés du tertiaire représentent 53,8 % de l'emploi salarié local dans le secteur privé (soit 262 101 salariés).

Les habitants de la zone ont un niveau de formation supérieur à celui observé en Ile-de-France. 59,1% des 15 ans et plus possèdent un diplôme supérieur ou égal au BAC contre 55,4 % au niveau régional. À Bures-sur-Yvette, c'est 76 % des 15 ans et plus qui disposent d'un diplôme égal ou supérieur au baccalauréat.



1. Le nombre d'emplois

Au total, il est recensé 1 564 emplois au sein de 436 établissements économiques à Bures en 2013 (donnée Insee).

L'indicateur de concentration d'emploi[1] (39,7) est peu élevé. Il indique qu'il existe légèrement moins de 4 emplois pour 10 actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur de concentration d'emploi illustre le caractère avant tout résidentiel de Bures. Cependant, cet indicateur a eu tendance à augmenter ces dernières années. Il est en effet passé de 36,1 en 2008 à 39,7 en 2013.

	2008	2013
Nombre d'emplois dans la zone	1 473	1 564
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	4 079	3 942
Indicateur de concentration d'emploi	36,1	39,7

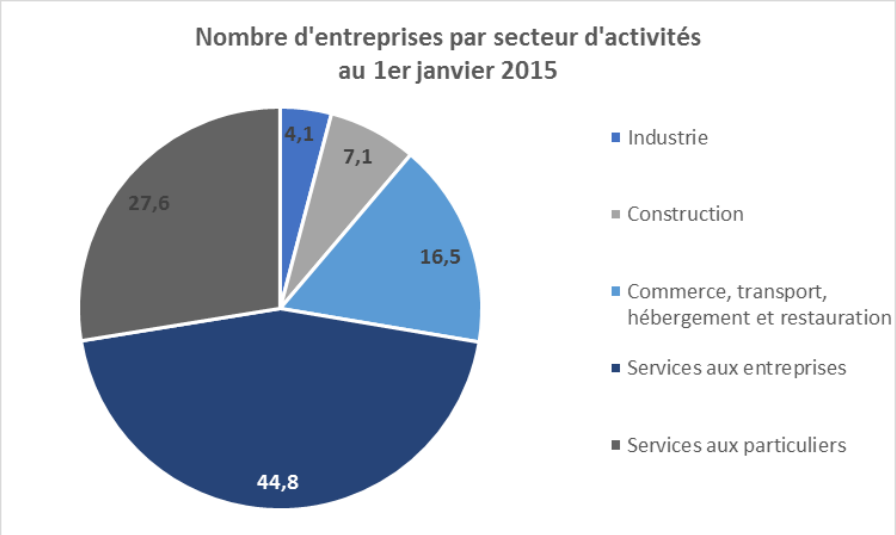
Le nombre d'emplois a en effet augmenté sur cette même période en passant de 1 473 en 2008 à 1 564 en 2013 (+6,2 %). Parallèlement, le nombre d'actifs résidant à Bures a légèrement diminué en passant de 4 079 à 3 942 actifs (-3,3 %). Ces deux phénomènes parallèles participent à l'augmentation de l'indicateur de concentration d'emploi.

[1] L'indicateur de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi, désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.

2. Les entreprises par secteur d'activité

Au 1er janvier 2015, la commune recensait 395 entreprises.

Les entreprises de services sont largement représentées, 72,4 % du nombre total d'entreprises sur la commune. Cette représentation des entreprises est stable depuis 2006.

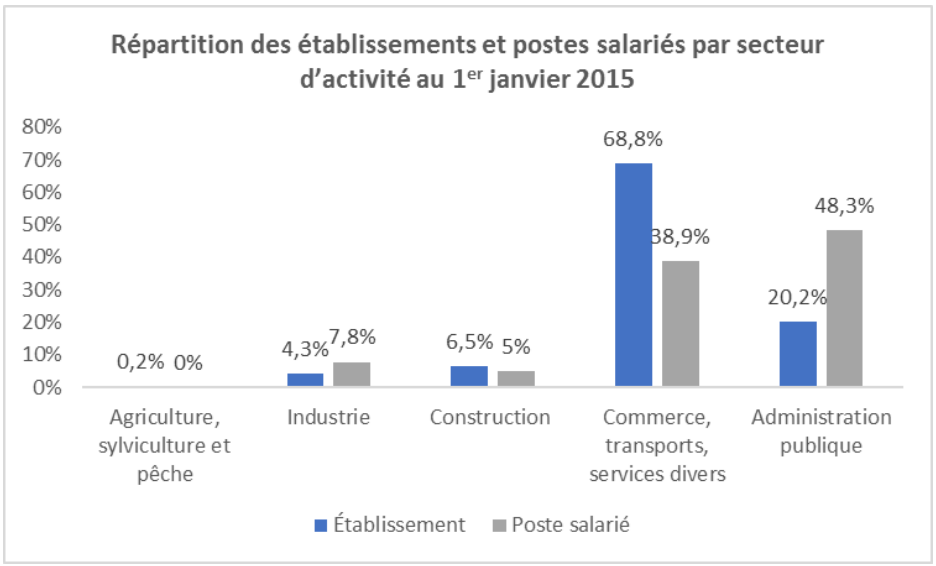


Les commerces constituent le deuxième secteur d'activités dans la commune, ils ont augmenté de 1,3 % entre 2006 et 2015 et représentent 16,5 % des entreprises.

Le secteur de l'industrie est le moins représenté (4,1%) et est stable depuis 2006 (4,1 %).

Concernant la construction, ce secteur représente 7,1 % des entreprises mais a diminué de 1,9 % sur la même période.

Le secteur des commerces et des services est également largement représenté en termes de nombre d'établissements : 68,8 % des établissements appartiennent à ce secteur d'activités, et comptent pour 38,9 % des postes salariés. À l'inverse, les administrations publiques représentent 20,2 % des établissements économiques à Bures, mais disposent de près de la moitié des postes salariés (48,3 %).



Les secteurs de la construction et de l'industrie représentent une part bien moins significative avec respectivement 6,5 % et 4,3 % des établissements économiques. Leur représentativité est également faible en termes de postes salariés : 5 % des postes salariés appartiennent au secteur de la construction, et 7,8 % au secteur de l'industrie.

L'agriculture ne dispose que d'un établissement économique et d'aucun poste salarié.

3. Le tissu économique

Le tissu économique de la ville est dominé par les micro-entreprises sans salarié qui représentent près de 8 établissements économiques sur 10 (77,4 %).

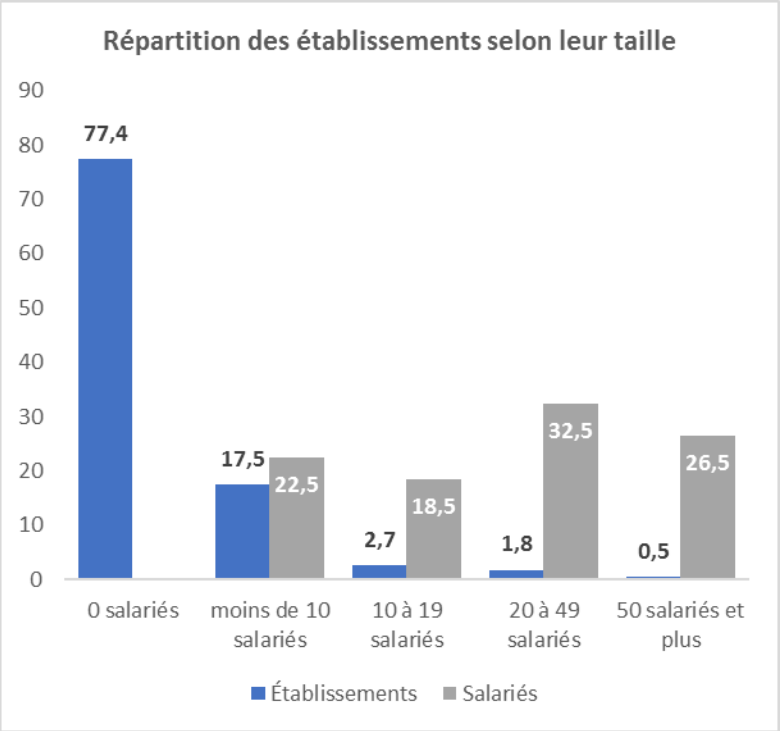
Au total, les établissements de moins de 10 salariés représentent 95 % des établissements implantés à Bures. Ils sont à l'origine de 22,5 % des emplois salariés.

Les structures de plus de 50 salariés ne représentent que 0,5 % des établissements (soit 13 établissements), mais leur poids en termes d'emploi salarié est important puisque ces établissements accueillent plus d'un quart des emplois salariés de Bures (26,5 %).

Néanmoins, ce sont les établissements comptant de 20 à 49 salariés qui ont le poids le plus important en termes de postes salariés puisqu'ils en représentent 32,5 %, bien qu'ils ne représentent qu'1,8 % du nombre d'établissements.

Les établissements de 10 à 19 salariés représentent 2,7 % des établissements, mais 18,5 % des postes salariés.

Parmi les plus importants employeurs à Bures, on trouve la maison de retraite Les Coteaux de l'Yvette avec près de 80 salariés, le supermarché Simply Market avec 50 salariés et la Lyonnaise des Eaux France avec 76 salariés.





Simply Market



Lyonnaise des Eaux

4. Les commerces

Bures se trouve dans l'aire d'influence de plusieurs grands centres commerciaux ou de centres-villes commerçants dynamiques, comme les Ulis, Vélizy, Villebon, ou Palaiseau.

Dans ce contexte, seul le commerce de proximité se maintient à Bures, autour de deux pôles : le centre-ville ancien et la gare de la Hacquinière. 104 activités commerciales et artisanales sont dénombrées dans la commune.

Le centre-ville :

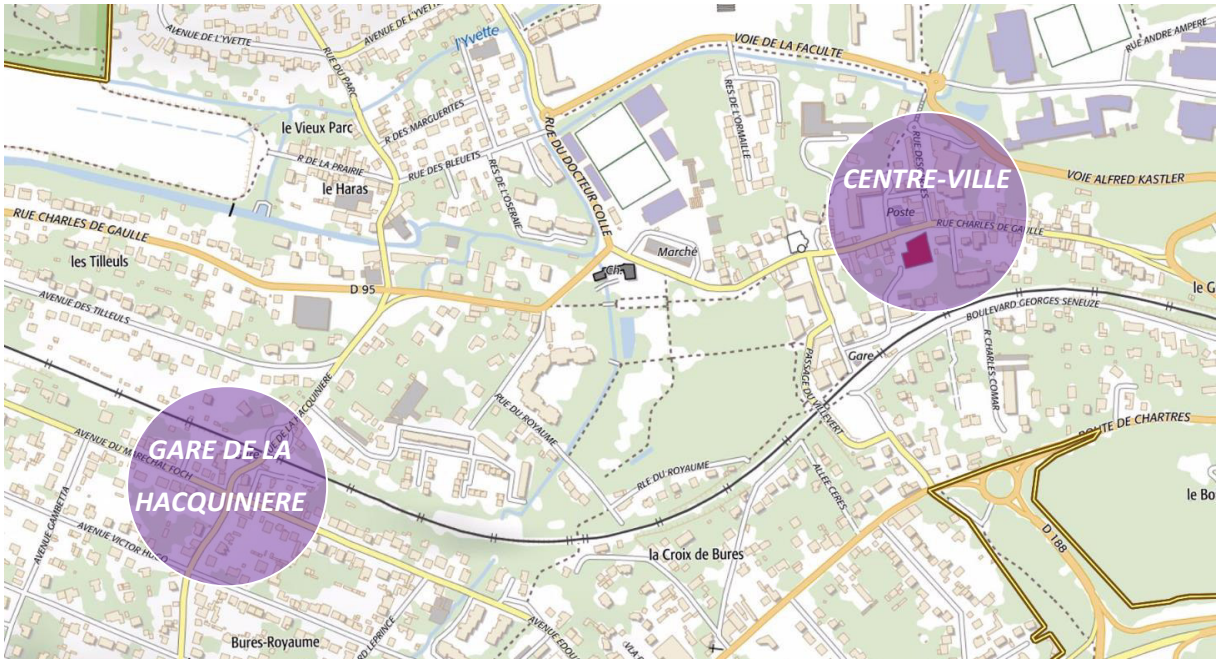
Il s'agit du pôle commercial principal, avec entre autres des commerces d'alimentation générale (boulangerie, boucherie, supérette, restaurants), des banques et agences. Ce pôle commercial est dynamisé notamment grâce à la proximité d'équipements et d'administrations publiques (mairie, poste…), du campus, et de la gare RER de Bures-sur-Yvette.

La Hacquinière :

C'est un petit pôle commercial secondaire, qui relaie le pôle commercial du centre-ville, et qui bénéficie de la proximité de la gare RER de La Hacquinière. On y trouve un bar-brasserie, une pharmacie, une boulangerie, un salon d'esthétique, etc. L'implantation de deux hôtels d'entreprises a permis de favoriser l'implantation de petites activités du secteur tertiaire, et de dynamiser le pôle commercial de la Hacquinière en attirant une nouvelle clientèle.

Un supermarché Simply Market est également implanté dans la commune, au nord de la gare de La Hacquinière.

Par ailleurs, si aucun hypermarché n'existe dans la commune, quatre centres commerciaux se situent dans un rayon de 12km.



Le marché

Le marché se tient tous les mercredis et samedis matin.

IV. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

A. Caractéristiques générales

1. La topographie

Le territoire est structuré par une topographie qui distingue :

- Les plateaux qui ont une altitude de 150 à 160 mètres en moyenne

  Au Sud, de part et d'autre du Vaularon, le plateau de la Hacquinière, le plateau des Ulis.

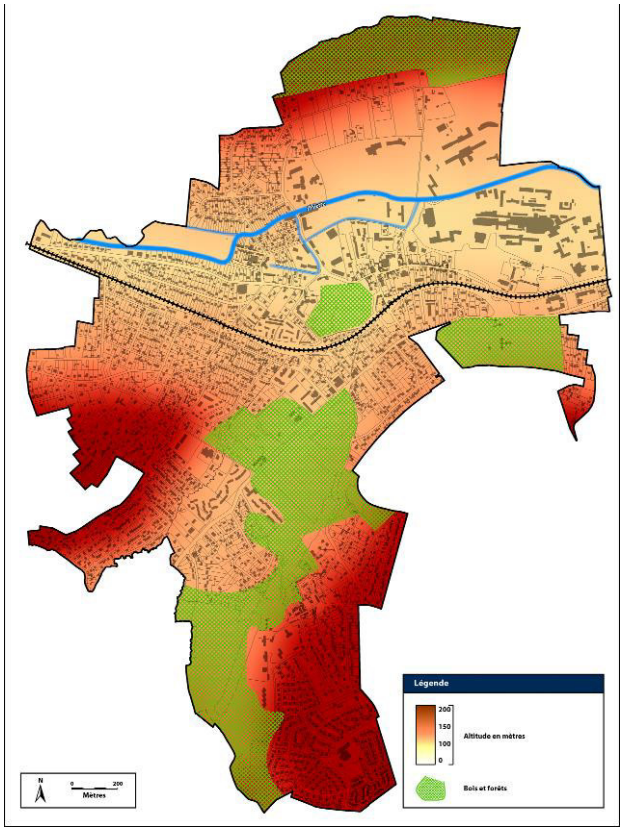
  Au Nord, le plateau de Saclay.

- Les versants qui présentent de fortes pentes, parfois de plus de 25%, en rupture avec le plateau, prolongées par des pentes plus douces vers le fond de la vallée dont le talweg est assez plat.

- Les vallées dont la principale, celle de l'Yvette, s'étire d'est en ouest à une altitude de 55-60 mètres. Le fond de la vallée a une largeur de 200 à 400 mètres. La deuxième vallée est celle du Vaularon au sud.

Dans la commune, la vallée de l'Yvette présente, dans sa cuvette, une sorte de terrasse au-dessus des niveaux bas de l'écoulement des eaux, la Guyonnerie.

Cette place particulière, intermédiaire entre le fond de vallée et les pentes raides et boisées qui mènent au plateau, est aujourd'hui non urbanisée, avec des prairies non exploitées. Cette position, à la fois en surplomb et en creux de vallée ouvre un large dégagement visuel sur la confluence des vallées, de l'Yvette, du Vaularon et vers le village et l'église de Gometz le Châtel.



Source : étude circulation 2006, CODRA

2. La géologie

Le territoire communal fait partie du nord du Hurepoix, vaste plateau entre Beauce et Brie entaillé par l'Yvette et ses affluents. Le plateau du Hurepoix est recouvert de limons loessiques très fertiles. Il s'étend sur diverses couches géologiques disposées plus ou moins symétriquement de chaque côté de l'Yvette. Les vallées creusées par les petites rivières ont fait apparaitre une coupe géologique composite.

En remontant du fond de la vallée vers le plateau, on trouve successivement :

- les alluvions modernes
- le Sannoisien inférieur (marne verte)
- des marnes à huîtres
- le Stampien (sables et grès de Fontainebleau)
- le Burdigalien (sables granitiques)
- le limon des plateaux

Des bancs de grès sont présents dans le Stampien qui peuvent nécessiter une technicité particulière pour excaver. Des poches de marne verte pourront rendre nécessaires des ouvrages spéciaux pour les fondations dans certains secteurs.

L'eau qui s'infiltre dans les sables alimente des lignes de sources à la base des sables, au-dessus des marnes.

Le long des versants, des carrières d'exploitation de grès et de meulière ont fonctionné jusqu'au milieu du vingtième siècle.

A Gif-sur-Yvette, « l'argile à meulière de Montmorency » contenant des concrétions siliceuses de meulière a été exploitée pendant plusieurs siècles et notamment pour la réalisation de très nombreux pavillons entre 1850 et 1950. On trouvait également des exploitations de sable à Gif.

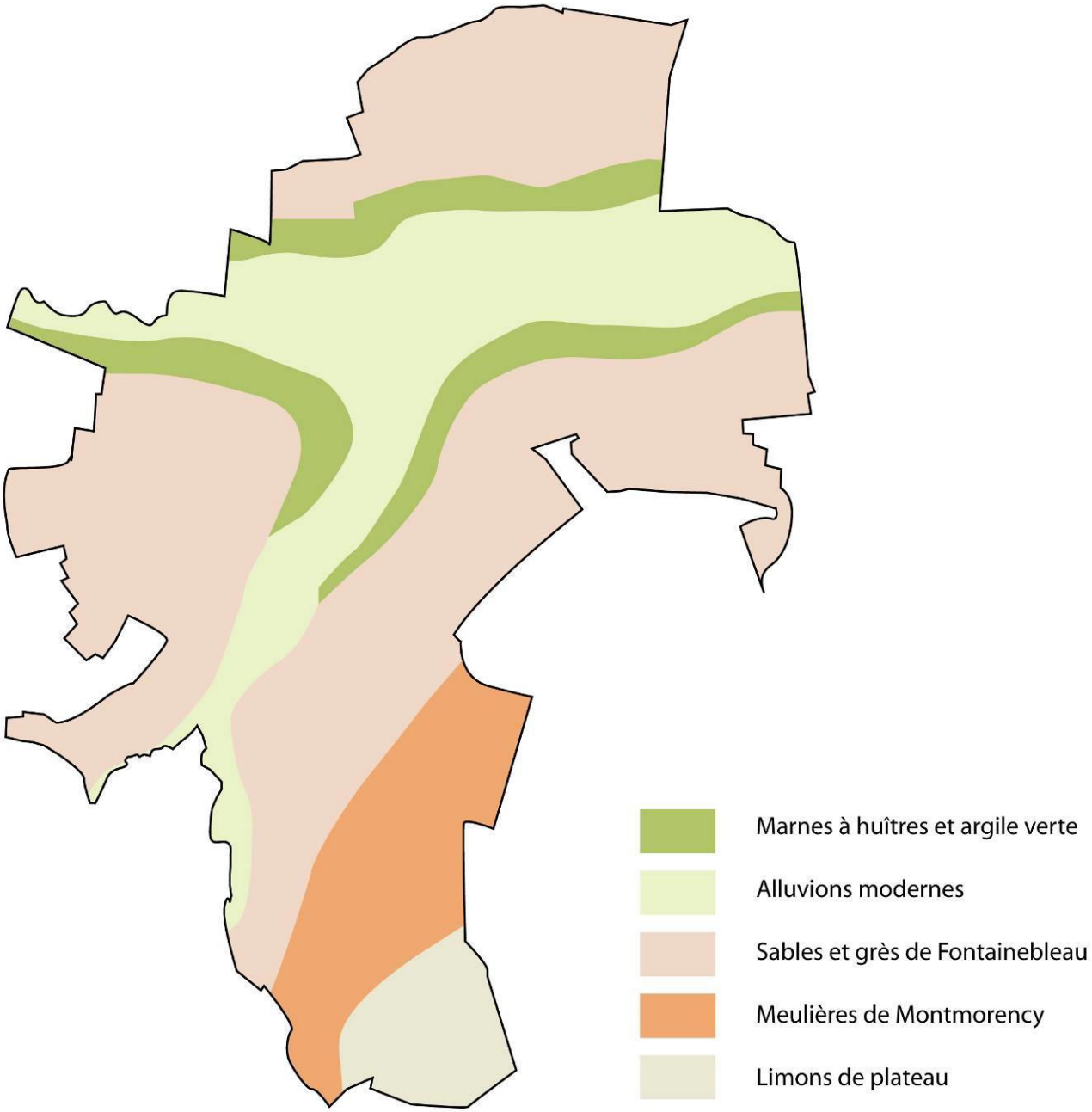
A Orsay, l'exploitation du grès a fourni les pavés parisiens.

Sur la commune de Bures-sur-Yvette on retrouve ces matériaux, meulière et grès, dans les pavillons et le bâti ancien.

Cette structure géologique a conditionné le développement de la végétation :

- Sur les riches terres des plateaux où l'activité agricole s'est développée essentiellement sous forme de culture céréalière.
- Sur les parties hautes et moyennes des versants des vallées qui sont recouvertes de bois.
- Sur les parties basses des versants qui ont été occupées par du maraîchage, des vignes, des champs de fraises, vergers et prairies, avant d'être progressivement urbanisées.

Carte géologique simplifiée



Le Schéma Départemental des Carrières (SDC)

Le schéma départemental des carrières (SDC) de l'Essonne en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral du 12 mai 2014. Il identifie les matériaux disponibles à l'échelle du Département, ainsi que les zones dans lesquelles l'exploitation de ces matériaux est possible.

On distingue trois catégories de zones où l'on peut installer des carrières :

- les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite ;
- les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières;
- les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

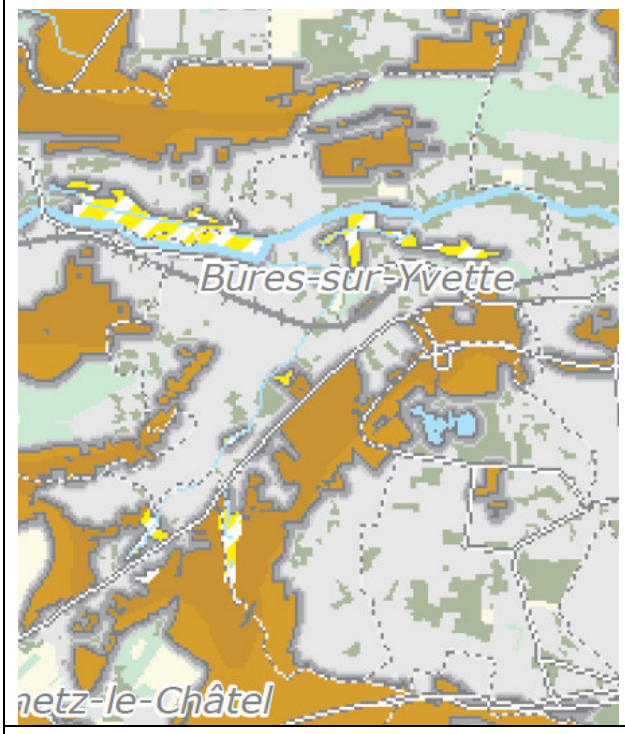
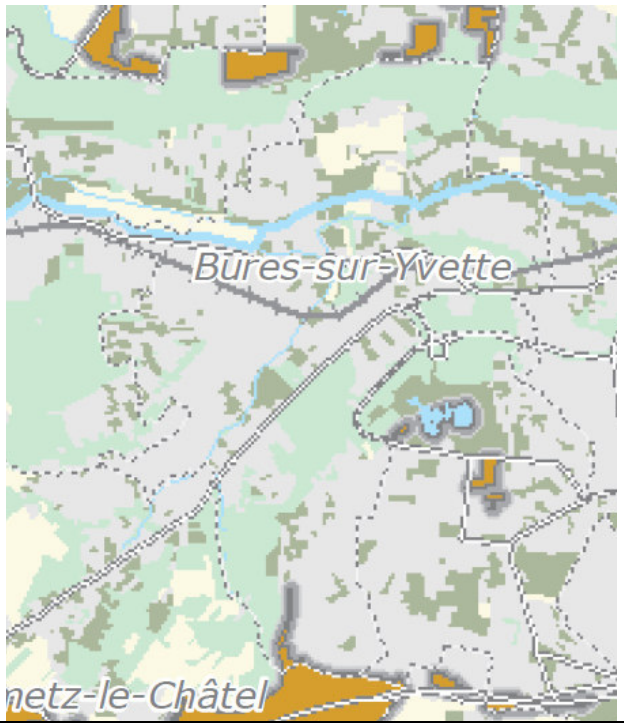
Quel que soit l'emplacement envisagé en zone de type 1 bis ou 2, en application de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, il appartient au porteur d'un projet de démontrer la compatibilité de son projet avec les enjeux en présence. Le tableau suivant récapitule les divers types de protections environnementales en fonction de leur catégorie (1, 1 bis ou 2).

Table OP1/1bis - Classification des contraintes environnementales dans l'Essonne

Protection des milieux naturels	
Arrêté de protection de biotope (sauf si règlement APB permet l'exploitation des carrières)	1
Réserves naturelles nationales ou régionales	1
Forêt de protection	1
Forêt domaniale ou soumise au régime forestier	2
Espaces naturels sensibles (ENS) zones acquises	1
Espaces naturels sensibles zones de préemption	2
Zone spéciale de conservation (ZSC)	1 bis
Zone de protection spéciale (ZPS)	2
Zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1	2
ZNIEFF de type 2	2
ZHIEP et des ZHSGE, en application des orientations du SDAGE et après information de la CDNPS (section spécialisée carrières)	1
Vallées des rivières classées en première catégorie piscicole	2
Vallées des rivières de têtes de bassin et des affluents mineurs en raison de leur haute qualité ou de leur faible débit, qui en font des milieux particulièrement sensibles (ces vallées concernent en général des gisements alluvionnaires faibles)	2
Protection du patrimoine historique / architectural	
Site classé	1 bis renouvellement : 2
Site inscrit	2
Périmètre de protection des monuments historiques classés	1 bis
Périmètre de protection des monuments historiques inscrits	2
Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager	2
Protection de la ressource en eau	
Périmètre de protection immédiat de captage AEP	1
Périmètre de protection rapproché des captages AEP avec DUP	SI carrières non réglementées dans la DUP : 1 bis Application du règlement de la DUP dans le cas contraire
Périmètre de protection rapproché des captages AEP sans DUP	1 bis
Périmètre de protection éloigné des captages AEP	2
Aire d'alimentation de captages AEP*	2
Protection de la nappe alluviale de la Bassée : emprises des terrains à réserver pour l'AEP	1
Zone de préservation stratégique de l'alimentation en eau potable dans la Bassée	2
Zone de répartition des eaux	2
Lit mineur des fleuves ou des rivières	1
Fuseaux de mobilité	1
Lit majeur/ Zone atteinte par les PHEC (plus hautes eaux connues)	2
Politique de protection et de gestion du territoire	
PNR du Gâtinais français	2
PNR du Gâtinais français : secteurs d'intérêt écologique prioritaire, les secteurs à enjeux paysagers prioritaires et les périmètres de protection des monuments et des sites naturels, culturels et paysagers identifiés par la charte	Voir table OP1/1bis-PNR
PNR de Chevreuse	2
PNR de Chevreuse : espaces d'intérêt écologique	1 cf charte PNR pour la définition des espaces d'intérêt écologique
Zones agricoles protégées (ZAP)	1
Périmètres de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP)	2

Source : schéma départemental des carrières de l'Essonne

Sur le territoire de Bures-sur-Yvette, plusieurs secteurs de gisements de matériaux de carrières sont identifiés :

Gisements de matériaux de carrières, hors contraintes de fait et de type 1 et 1bis	Gisements de matériaux de carrières, hors contraintes de fait et de type 1, 1bis et 2
	

Source : schéma départemental des carrières de l'Essonne

3. L'hydrographie

3.1. L'Yvette

Aux XVIIIème et XIXème siècles, la présence de **moulins** sur l'Yvette, recherchant la force motrice, conduit à remodeler le cours d'eau pour asseoir leur rendement. Le cours lent de l'Yvette en fond de vallée marécageuse a ainsi amené à réaliser **diverses canalisations**. Les biefs en amont et en aval du moulin ont créé des **dérivations du cours** de la rivière. L'Yvette aujourd'hui se disperse en diverses rigoles, qui se rejoignent.

Une **île** est ainsi formée par la rivière et les biefs, ses terrains appartiennent pour moitié à **l'Université**. Cette moitié est occupée par une pépinière et des résidences universitaires. Entre le bassin de retenue et la rue du Docteur Collé, le bras principal de l'Yvette coule dans un lit complètement bétonné limitant des terrains privés. Il faut signaler la complexité des croisements des cours d'eau, canal de fuite, bief, Yvette et Vaularon, au niveau de la rue du Docteur Collé.



L'Yvette

3.2. Le bassin de retenue

Les fluctuations des eaux de la vallée (orages, pluies récurrentes) ont été contrôlées avec l'aménagement d'un vaste bassin de retenue entre Gif et Bures. Aujourd'hui ce bassin de **220 000 m³** a l'aspect d'une grande **prairie** (5 ha) au sol humide. La contenance sera de **260 000 m³** après les travaux coté Gif-sur-Yvette. Ses digues offrent 1,7 km de promenade. Des cheminements continus et aménagés valorisent ce grand espace de respiration pratiqué par les coureurs, les piétons et les cyclistes (liaison Bures - Gif). Cet espace est répertorié comme possédant des **aspects floristiques singuliers**.



Le bassin de retenue de Gif-Bures

3.3. Le Vaularon et le ru de Frileuse

Le Vaularon émerge et disparaît en se frayant un passage à travers les lotissements Paris - Chevreuse, le domaine du Pré Launay, le parc de la Vierge, le domaine du Vaularon, la résidence de l'Aleu. Ce ruisseau est devenu sujet à de brusques et importantes **variations de niveau** en cas de **précipitations orageuses** ou prolongées. Ses débordements et les **inondations** qu'il provoque tout le long de son passage dans Bures sont **d'apparition récente**. Ses berges sont souvent peu approchables car situées en fonds de jardins.

L'urbanisation de Chevry (Gif) et le drainage des terres agricoles du plateau de Gometz-la-Ville augmentent de façon importante le débit de son affluent, le ru de Frileuse. Les débordements de ce dernier, lors des orages, sont aussi liés à ses **canalisations** en plusieurs points, avec des sections différentes et désormais **insuffisantes**.



Le Vaularon

Des **bassins de retenue** ont été réalisés par le S.I.A.H.V.Y. (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette) sur le Vaularon et le ru de Frileuse pour régulariser leurs cours.

3.4. Le ru d'Angoulême et le bassin du Baratage ou l'étang de la Garenne

Ce ruisseau traverse essentiellement les espaces boisés du sud de la commune. Au début de son cours, ses deux rives présentent une dissymétrie de pentes, rive gauche douce et droite abrupte. La zone naturelle d'expansion en projet se trouve sur le cours bas du ru d'Angoulême, actuellement inutilisable par son ensablement et les dégradations de ses supports, il a aujourd'hui **l'aspect d'un marécage**. Ses abords présentent des **aspects floristiques spécifiques**. Un cheminement parallèle au cours du ruisseau mène de la route de Chartres au viaduc des Fauvettes. Ces éléments physiques, ruisseau et bassin peuvent être le support d'une **requalification des berges** et du cheminement dans les espaces forestiers. La destruction d'arbres par la tempête de 1999 a eu sans doute un effet sur le ru d'Angoulême.

Les études de topologie sont réalisées pour la création du bassin de rétention du Baratage. Il semble qu'il existe une grande **crainte des habitants** sur le **rejet du bassin de rétention de Saint-Clair**, captant les eaux de ruissellement du rond-point et les eaux des drainages agricoles, vers la vallée du ru d'Angoulême.

3.5. Les sources

Les eaux issues des plateaux et situées dans les sables de Fontainebleau ruissellent sur les couches de marnes à huitres et jaillissent en sources aux lieux d'affleurement de ces marnes. Ces sources jaillissent dans tous les quartiers à flanc de coteau. Souvent elles ont été canalisées vers les réseaux d'eaux pluviales, mais certaines très vivaces sont encore visibles, en particulier, sur la Guyonnerie.

Par ailleurs, il existe un certain nombre de sources perchées dont la localisation n'est pas connue.

3.6. Les puits

Dans les zones de bâti ancien, de nombreux puits existent encore (dans les jardins, témoins de la présence proche de la nappe phréatique) notamment dans des secteurs comme la rue Charles de Gaulle du Petit Mesnil au marché, au Baratage etc.

Il serait intéressant du point de vue patrimonial de protéger leur existence et favoriser leur entretien.

3.7. Les ponts

Par leurs architectures souvent mal conçues, ils réduisent le cheminement normal des cours d'eau et augmentent les risques de débordement.

Toute intervention ou nouvelle réalisation mériterait d'être traitée avec attention. Il faudrait par ailleurs contrôler et prendre en charge les ponts et ouvrages d'art du génie civil qui ne répondent plus aux besoins actuels liés aux nouvelles constructions amont et in situ.

3.8. Les milieux humides, les roselières



Roselière à la Guyonnerie

Les milieux humides " anciens " disparaissent peu à peu sous l'urbanisation ; quelques-uns survivent comme les bois en bordure de l'Yvette sur le campus et en bordure du ru d'Angoulême au Baratage. Les milieux humides sont présents sous deux formes : les retenues d'eau et les roselières.

Les retenues d'eau : actuellement n'existent que le bassin Bures - Gif géré par le SIAHVY et le bassin du Baratage en très mauvais état. Actuellement, il existe un projet du SIAHVY de réhabilitation au Baratage d'une zone humide susceptible de participer à une rétention d'eau sur le ru d'Angloulème émanant du plateau de Gometz et qui est très pourvoyeur d'eau.

Les roselières : il en existe deux sur le territoire : la roselière haute à mi-pente de la Guyonnerie, récupérant les eaux des sources jaillissant des sables de Fontainebleau et la roselière basse au bord de l'Yvette, seul vestige de l'ancien marécage et zone d'extension de crue de l'Yvette.

Ces milieux sont très importants pour la maîtrise des eaux de ruissellement et pour leur biodiversité. Ils méritent d'être préservés et restaurés afin de jouer tout leur rôle.



Mare sur le site de l'Université

3.9. Les eaux hier et aujourd'hui, présence et côtoiement : inventaire récapitulatif

LES RIVIERES	
L'Yvette	Affluent de l'Orge. Naissance près des Essarts-le-Roi Se jette dans l'Orge près de Savigny Canalisation à ciel ouvert section 5x2.5 m sur 270 m entre le bassin de retenue et la rue du Docteur Collé 1979
Le Vaularon	Affluent de l'Yvette. Naissance : les Grands prés à Gometz-le-Châtel Se jette dans l'Yvette au coin de la résidence de l'Ile

LES RUS	
D'Angoulême	Au sud de Bures Naissance au bois des Roches se jette dans le

La Frileuse	Vaularon au niveau du Boulevard des Oiseaux, flore aquatique spécifique Affluent du Vaularon. Naissance : les Graviers à Gometz-le-Châtel se jette dans le Vaularon rue de la Promenade en sortie du bassin des Grands Prés sous le pont vers l'aval.
De l'Abîme	
Du Villeret	Drainé, il traverse le parc de la Grande Maison et a donné son nom au passage sous la voie du RER
Du Petit Mesnil	Disparu puis remis à jour lors du chantier Oceanis
Des Fauvettes	Tubé et passe sous la chaussée de l'avenue des Fauvettes pour ensuite rejoindre le Vaularon
Moneau	
De l'« écoute s'il pleut »	DISPARU

LES ETANGS ET LES MARES	
L'étang de la Garenne ou bassin du Baratage	Sur le cours du ru d'Angoulême Flore aquatique : enjeu de la "coulée verte" du Viaduc des Fauvettes
Pièce d'eau au parc de la Vierge	Sur le Vaularon
Pièce d'eau à la butte à Gornet	

LES SOURCES	
Fontaine Saint Matthieu	Disparu (canalisé)
Fontaine des Mortusses	flanc de coteau vers la Guyonnerie (ferme)
Anciennes fontaines :	
Fontaine de la Roche	Près du Grand Mesnil
Fontaine Potière	49 rue du Docteur Collé
Fontaine de la Hacquinière	Dans le lotissement Paris-Chevreuse
Source de Jouvence Ste Claire	Rénovée en 1998 sous forme de jet d'eau non potable

LES PUITS	
Petit Mesnil et Montjay	

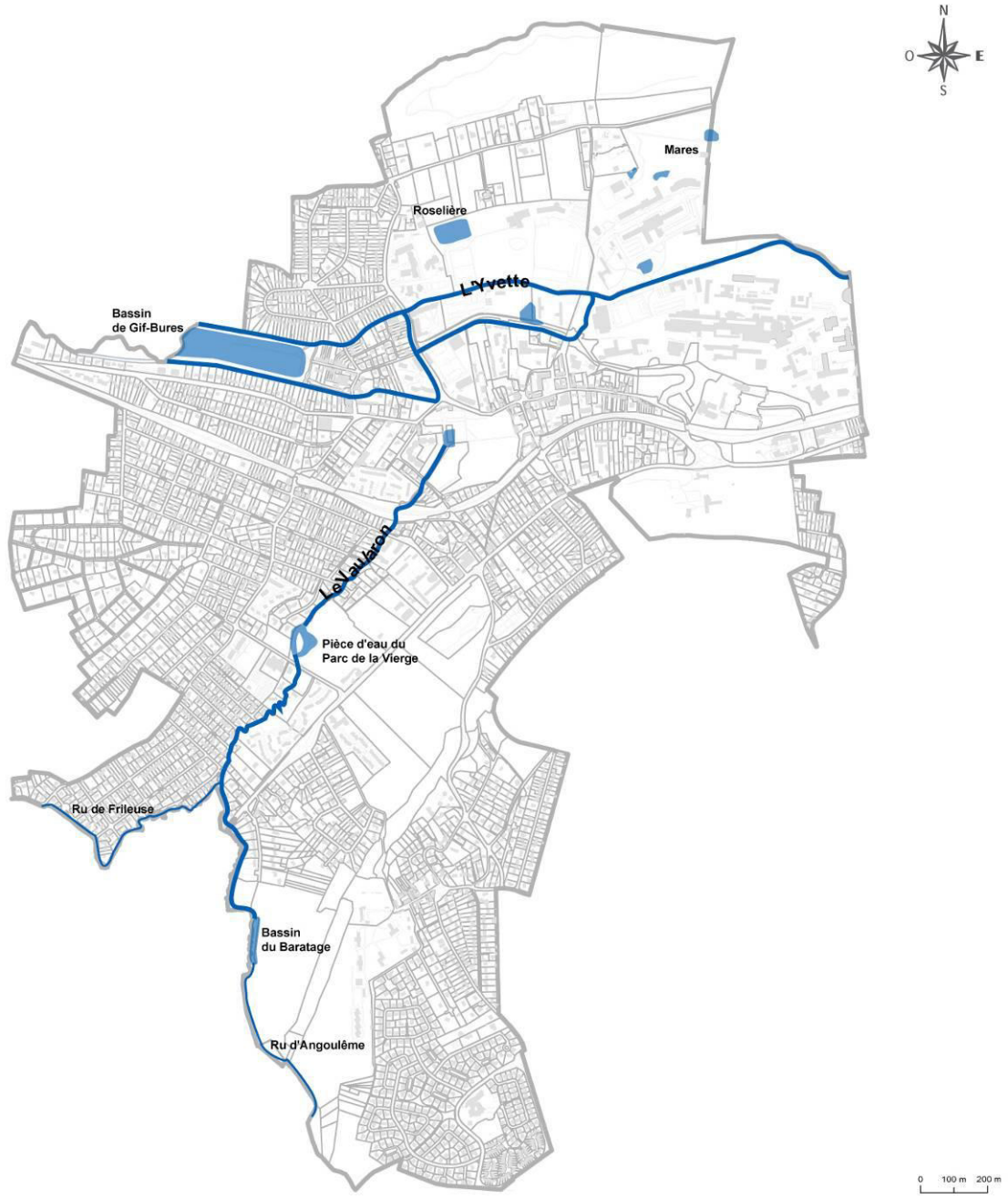
LES MOULINS	
Moulin de l'écoute s'il pleut	Près de la Fontaine Saint-Matthieu
Moulin de Launay ou Petit Moulin	
Le Grand Moulin	
Le Moulin à tan	

LES LAVOIRS	
Lavoir de la Fontaine Saint-Matthieu	Démoli en 1962
Lavoir de Montjay	Démoli en 1968, était sur la place du village
Lavoir privé vers la Guyonnerie	Démoli en 1960, ancienne pompe à bras
Lavoir de la Grande Maison	Parc de la Grande Maison

BASSIN DE RETENTION	
190 000 m^3	Le bassin appartient au syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique de la Vallée de l'Yvette Barrage flottant antipollution en amont de prise du bassin

Carte du réseau hydrographique

LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE DE BURES-SUR-YVETTE



Le réseau hydrographique de la commune est très développé, mais reste un élément naturel fragile. Les aménagements qui seront effectués dans la commune devront donc prendre en compte les thématiques liées à l'eau afin de préserver la qualité du réseau hydrographique. Le SAGE Orge-Yvette (schéma d'aménagement et de gestion des eaux) fixe différents objectifs qui doivent être pris en compte dans le PLU : protection du lit majeur des cours d'eau, maîtrise du ruissellement, protection des zones inondables…

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures approuvé le 1er décembre 2015. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs :

1 - diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
2 - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
3 - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
4 - réduire les pollutions microbiologiques des milieux
5 - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
6 - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
7 - gérer la rareté de la ressource en eau
8 - limiter et prévenir le risque d'inondation

L'objectif d'atteinte de qualité des cours d'eau

	Unité hydrographique	Etat écologique à atteindre	Etat chimique à atteindre
L'Yvette	Orge-Yvette	Bon potentiel d'ici 2027	Bon état d'ici 2027
Le Vaularon	Orge-Yvette	Bon état d'ici 2021	Bon état d'ici 2027

La qualité des eaux

Un suivi est réalisé par le SIAHVY[1].

Les résultats de l'année 2014 sur la qualité de l'eau sont les suivants (résultats à la station d'Orsay) :

Qualité site 52	O2 dissous	pH	Température	Ammonium	Total
Très bonne	75,0%	31,6%	98,7%	46,2%	62,9%
Bonne	21,2%	67,2%	0,9%	46,5%	33,9%
Moyenne	2,9%	1,2%	0,4%	6,3%	2,7%
Médiocre	0,6%	0,0%	0,0%	1,1%	0,4%
Mauvaise	0,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%

Classes de qualité du site 52 en temps sec pour l'année 2014

Qualité site 52	O2 dissous	pH	Température	Ammonium	Total
Très bonne	84,6%	48,0%	99,4%	64,0%	74,0%
Bonne	9,3%	52,0%	0,6%	30,3%	23,1%
Moyenne	4,3%	0,0%	0,0%	3,5%	1,9%
Médiocre	1,2%	0,0%	0,0%	2,2%	0,8%
Mauvaise	0,6%	0,0%	0,0%	0,0%	0,2%

Classes de qualité du site 52 en temps de pluie pour l'année 2014

[1] Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette

La qualité de la rivière en temps sec varie selon la station qualité considérée : Station qualité d'Orsay, la qualité en temps sec est « très bonne » 63% de l'année, « bonne » 34% de l'année et « moyenne » 3% de l'année. Les déclassements sont dus à l'oxygène dissous et l'ammonium.

On observe, en temps de pluie, une dégradation marquée de la qualité de l'eau sur les paramètres oxygène dissous et ammonium, ce qui entraîne des déclassements en qualité « moyenne » à « médiocre » de l'Yvette.

La démarche Phyt'Eaux Cités, lancée en 2007 à l'initiative du SEDIF et de 9 partenaires, s'inscrit dans le cadre de la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques de 2006 visant l'objectif de « bon état des eaux » en 2015. C'est un programme de prévention et de sensibilisation sur quatre ans, destiné spécialement aux services de voirie et espaces verts. Le désherbage des jardins, des espaces verts ou de la voirie, contribue fortement à la pollution des rivières, les substances étant appliquées sur des zones imperméabilisées soumises au ruissellement. Phyt'Eaux Cités vise donc prioritairement les communes, responsables de presque la moitié de la contamination des eaux par les produits phytosanitaires d'origine urbaine. Dans la commune de Bures-sur-Yvette, les produits phytosanitaires ont été supprimés depuis 2007 et sont aujourd'hui remplacés par une méthode plus traditionnelle : le désherbage à la binette. D'autres techniques alternatives d'entretien peuvent être envisagées, par exemple le nettoyage à la vapeur ou le balayage mécanique.

Le SAGE Orge-Yvette

La commune est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, outil de planification de la gestion de l'eau, approuvé le 2 juillet 2014, qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau.

Plusieurs enjeux ont été définis dans le cadre de la révision du SAGE :

- Qualité des eaux

→Réalisation d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif par commune

→ Mise à jour des schémas directeurs d'assainissement

→Le SDAGE recommande l'interdiction de l'implantation de réseaux de drainage à moins de 50m des cours d'eau et dans les zones humides.

→ Maintien des éléments du paysage pour limiter le ruissellement et l'érosion

- Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides

→ Bande enherbée obligatoire de 5m autour des cours d'eau

→ Yvette : cours d'eau de la liste 2 à terme. Les cours d'eau de la liste 2 sont ceux sur lesquels il est nécessaire d'assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs (amphihalins ou non), tout ouvrage doit y être géré, entretenu et équipé selon les règles définies par autorité administrative (en concertation avec le propriétaire/exploitant).

Zones humides (cf. pages suivantes). Les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec l'objectif de préservation des zones humides du SAGE. A cet effet, dans le cadre de leur révision, les documents locaux d'urbanisme tiennent compte dans leur document cartographique des zones humides identifiées par le SAGE, ou par les autres collectivités du territoire. Ils prennent en compte en particulier les enjeux spécifiques identifiés sur les zones humides prioritaires en intégrant ces dernières dans un zonage spécifique et en précisant les dispositions adaptées dans leur règlement en vue de leur préservation.

- Gestion quantitative des ressources en eau
    - Etat quantitatif des nappes et cours d'eau
    - Inondations

→ La Commission Locale de l'Eau (CLE) recommande aux collectivités compétentes, lors de l'élaboration et/ou de la révision de leurs documents locaux d'urbanisme, d'intégrer les zones d'aléas d'inondation telles que délimitées dans la partie « risques », dans les documents graphiques correspondants et de définir des prescriptions assurant la préservation de ces zones d'écoulement et d'expansion des crues.

    - Gestion des eaux pluviales

Bassin versant	Pluie de référence (au minimum)	Débit de fuite
Yvette (sur le territoire de compétence du SIAHVY)	50 mm sur 4 heures	1,2 L/s/ha

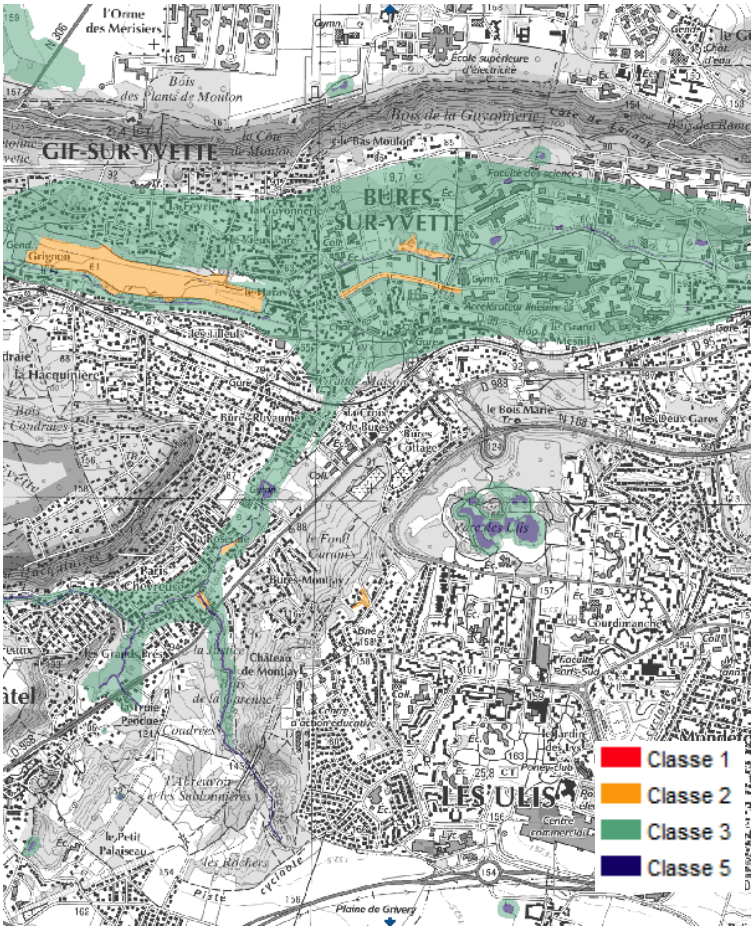
- Sécurisation de l'alimentation en eau potable

Les zones humides

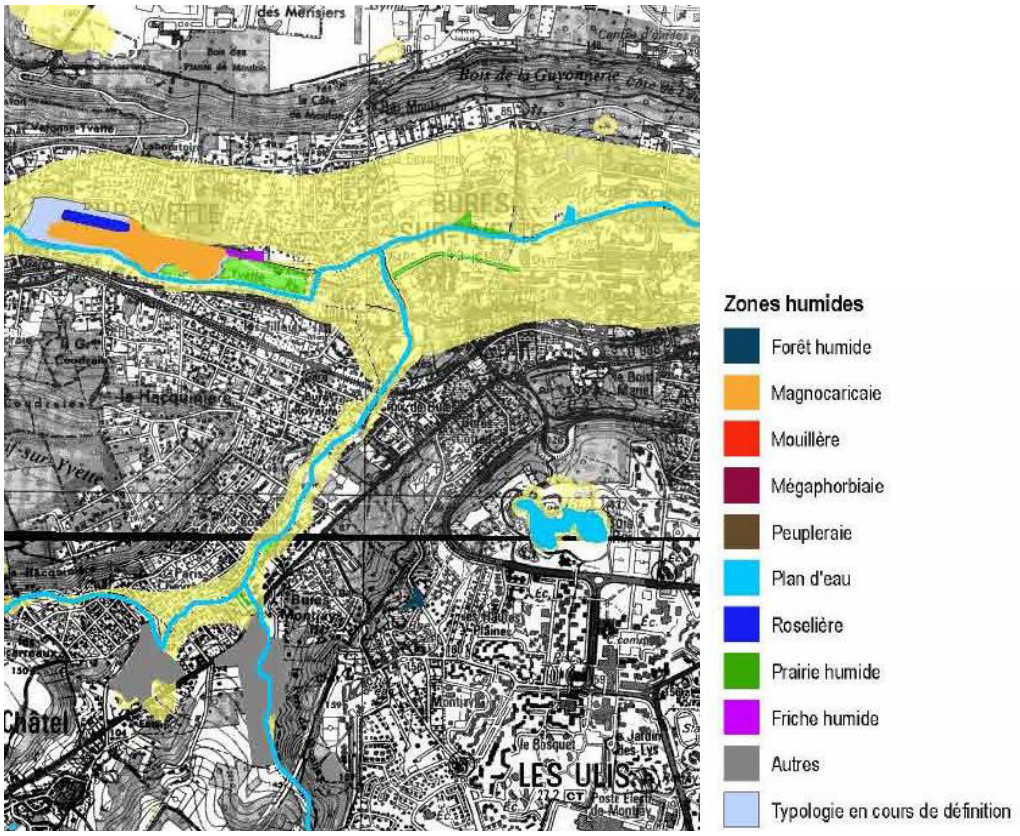
Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

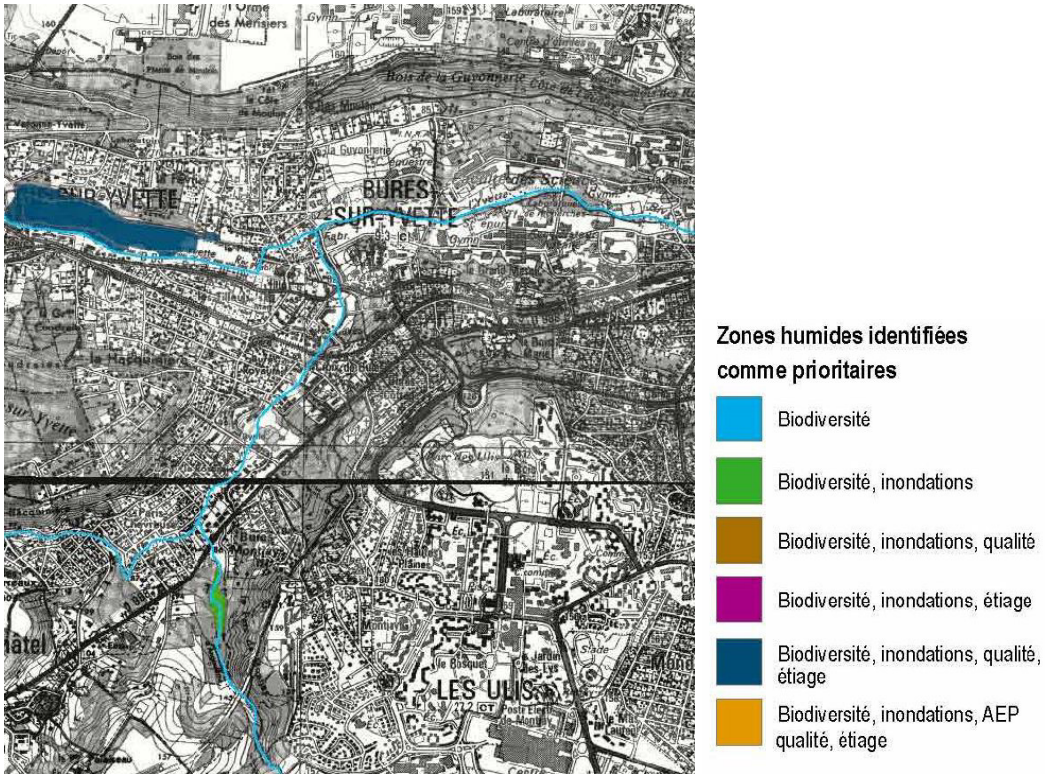
Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes 2, 3 et 5. La classe 2 correspond à des zones humides, la classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser, et la classe 5 correspond aux zones en eau.



Le SAGE Orge-Yvette identifie une zone humide prioritaire aux abords du ruisseau d'Angoulême, qui fait la limite communale avec Gometz-le-Châtel. Par ailleurs, le bassin de Gif-Bures est aussi identifié en zone humide prioritaire, mais seulement sa partie sur Gif-sur-Yvette.



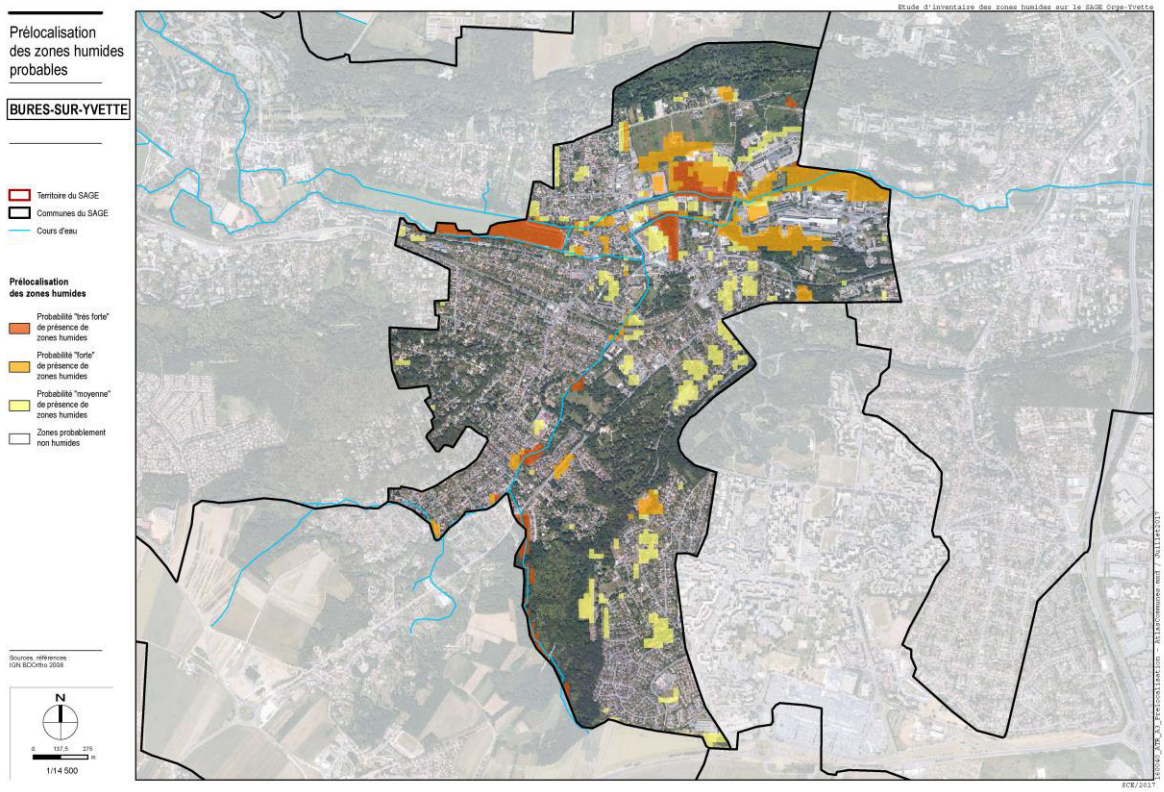


Par ailleurs, deux zones humides sont en cours de création sur le territoire : une sur le parking de l'Université, et la reconquête de la zone humide du Baratage.

En novembre 2014, une première phase de la réouverture de la zone humide du Baratage a eu lieu. La prolifération de certaines espèces ligneuses avait entraîné au cours du temps

l'assèchement et l'appauvrissement du milieu. Le débroussaillage et l'abattage sélectif de quelques arbres ont permis de réouvrir la zone pour favoriser le développement des espèces floristiques inféodées aux zones humides et d'optimiser la zone naturelle d'expansion de crue. Depuis, un suivi floristique de ces espaces a été mis en place afin d'évaluer l'impact des interventions. L'apparition d'espèces comme le carex et la cardamine des près, ainsi qu'un faune associée, montre bien l'importance de ces opérations alliant intérêt écologique, hydraulique, et gestion des crues, tout en favorisant la biodiversité.

Ci-dessous se trouve la carte de pré-localisation des zones humides du SAGE Orge-Yvette.



4. Le climat

La commune de Bures-sur-Yvette, comme l'ensemble de l'Ile de France, est sous l'influence d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie moyenne.

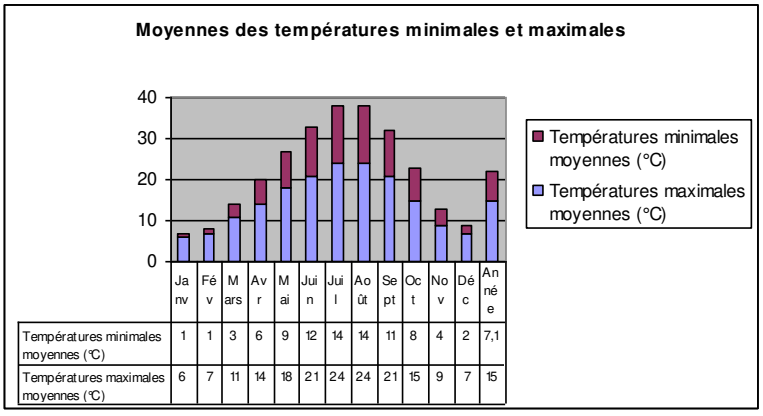
En moyenne, la température relevée s'établit à 11,2°C avec une maximale de 14,8°C et une minimale de 7,1°C. La température réelle maximale intervient en août avec 24°C et la minimale en janvier avec 1°C. Elle se distingue de Paris par un écart constant de température de -2°, qui s'explique notamment par la différence de densité urbaine entre la capitale et sa banlieue. L'influence du climat continental engendre des records extrêmes avec -15,8°C relevés le 17 janvier 1985 et 38,2°C le 1er juillet 1952.

L'ensoleillement est comparable aux régions du nord de la Loire avec 1 798 heures en moyenne sur l'année, et les précipitations sont également réparties avec une moyenne de 50 millimètres par mois et un total de 615,4 millimètres de pluie par an. L'ouverture sud de la vallée de l'Yvette offre deux coteaux d'ensoleillement opposés. La Hacquinière, orientée sud-est, reçoit le soleil matinal, Montjay orienté nord-ouest celui du soir. Exposé au sud, le coteau du Moulon et la terrasse de la Guyonnerie reçoivent le soleil la majeure partie de la journée.

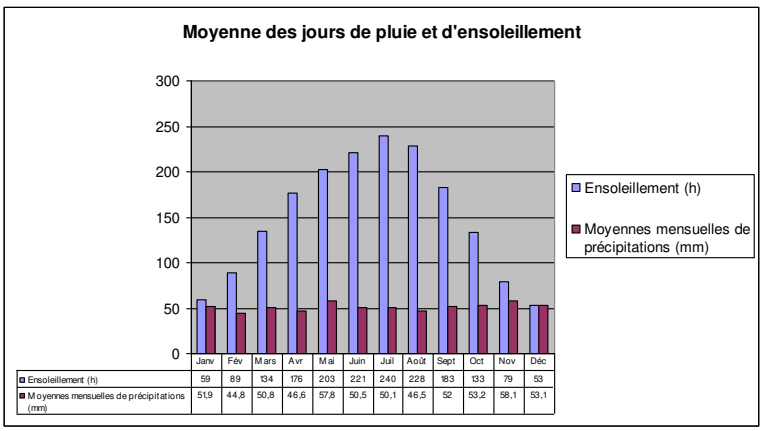
Le record de précipitations a été établi le 17 juin 1970 avec 78,9 millimètres tombés en vingt-quatre heures.

Les vents dominants sont d'orientation sud-ouest.

Les brouillards, phénomènes d'inversion thermique entre le sol, l'eau et l'air sont parfois présents en fond de vallée et sur les plateaux.



	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
Températures minimales moyennes (°C)	1	1	3	6	9	12	14	14	11	8	4	2	7,1
Températures maximales moyennes (°C)	6	7	11	14	18	21	24	24	21	15	9	7	15



	Janv	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juil	Août	Sept	Oct	Nov	Déc
Ensoleillement (h)	59	89	134	176	203	221	240	228	183	133	79	53
Moyennes mensuelles de précipitations (mm)	51,9	44,8	50,8	46,6	57,8	50,5	50,1	46,5	52	53,2	58,1	53,1

Source : Météo France

B. Les espaces naturels

Plusieurs aspects contribuent à donner une impression globalement très verte :

- D'importants massifs boisés occupent les coteaux et le bord des plateaux.
- En centre-ville, le parc de la Grande Maison, quelques grandes propriétés et l'université sont très arborés. Nombre de ces ensembles ont été considérablement endommagés par la tempête du 26 décembre 1999. Le parc de la Grande Maison a fait depuis l'objet de replantations, fin 2001. L'urbanisation est essentiellement pavillonnaire avec de nombreux jardins. D'autre part, les fluctuations des eaux de la vallée de l'Yvette ont été contrôlées par l'aménagement d'un vaste bassin de rétention qui a l'aspect d'une grande prairie.
- Proches du centre-ville, des terres partiellement urbanisées forment les terrasses de la Guyonnerie où s'étagent des terrains de sport, des écoles, deux anciennes fermes et des prairies en déprise sur des emprises privées.

Participant au paysage, le bâti ancien, fait de grès et de meulière locale, persiste avec le Moulin, les corps de bâtiment d'anciennes fermes et de nombreux pavillons pittoresques. Les opérations d'urbanisation ont produit des ensembles globalement homogènes. Issus des grands domaines des anciennes exploitations, quelques bâtis remarquables se distinguent (la Grande Maison, le Grand Mesnil).

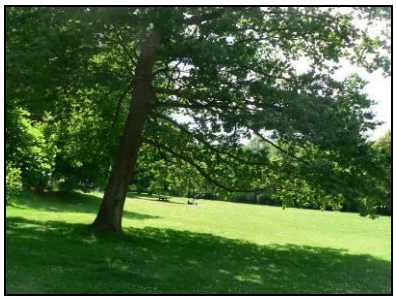
Aujourd'hui la commune affirme et revendique la qualité de son paysage arboré, sa mise en valeur et son ouverture au public. Il s'agit de le surveiller, l'entretenir et permettre des pratiques qui ne sont plus agricoles mais urbaines et publiques.

La qualité du végétal de Bures contribue à maintenir la biodiversité botanique et faunistique nécessaire à la qualité de l'environnement et du cadre de vie sur la commune.



Vue vers le bois de la Guyonnerie





Parc de la Grande Maison

1. Les espaces boisés

Les bois occupent 22 % du territoire communal. Ils se situent principalement à la crête des coteaux des vallées de l'Yvette et du Vaularon.

Au nord, exposés au sud, les bois de la Guyonnerie (20,2 ha) sont la propriété du Rectorat de Versailles. Les essences principales sont le chêne, le châtaignier et le pin noir d'Autriche introduit vers 1913 pour repeupler le bas Moulon. Les sous-bois sont clairs et colonisés par des fougères. Les arbres ont été largement victimes de la tempête de 1999. Une partie a déjà été replantée avec d'autres essences Ces bois sont entretenus pour le compte de l'Université par l'Office National des Forêts. Ce massif forestier à flanc de coteau se continue à l'est par la Côte de Launay et le bois des Rames qui sont également sous gestion de l'ONF. A l'ouest, sur la commune de Gif la Côte du Moulon est un bois privé. Le bois de la Février (3 ha), en acquisition par la commune de Gif-sur-Yvette, puis le bois du domaine du CNRS sont sous la gestion de l'ONF. Ce gestionnaire commun permet de préserver une homogénéité et une cohérence de l'ensemble de ces espaces boisés.

Au sud, le bois Michel Pierre, les bois des Trèfles, du Fond Garant et de la Garenne sont les principaux massifs boisés qui bordent l'est de l'ancienne voie ferrée de Paris - Chartres par Gallardon. On y trouve principalement des chênes dont un chêne multi-séculaire en bordure de la route de Chartres, et des châtaigniers. Les sous-bois sont très denses et peu accessibles. Le bois de la Garenne couvre des pentes assez raides. L'ONF a en charge la gestion de ces massifs.

De part et d'autre de l'ancienne voie ferrée, d'autres massifs boisés forment un enchaînement remarquable qui offre un fort potentiel autour des ouvrages d'art délaissés, pour un projet d'ensemble avec les autres communes concernées. Une convention avec les partenaires de la réhabilitation du viaduc des Fauvettes a été signée le 13 juillet 2001. Elle s'inscrit dans la volonté intercommunale de la " coulée verte " créée par les communes de Bures-sur-Yvette, Gometz le Châtel et les Ulis. Dans ce massif les sentiers ne sont pas complètement rétablis et des phénomènes d'érosion sont sensibles aux abords du viaduc. Déchets divers et décharges sauvages ont été constatés dans ce secteur. Les sentiers sont dégradés par la tempête, les VTT et les motos. Le nouveau cimetière en bordure de la rue de Montjay est très intégré au bois des Trèfles. La tempête de décembre 1999 a affecté de nombreux arbres dans ce secteur. Un parcours de santé le parcourait avant la tempête.

Sous le contrôle de l'ONF, une entreprise a procédé à l'abattage et à l'enlèvement des arbres endommagés par la tempête. Pour cela, une aire de débardage a été réalisée en rive sud de la route de Chartres. Cette zone de débardage est à conserver pour continuer d'exploiter la forêt ou la zone d'entreposage ponctuel.

A l'ouest, en bordure du quartier de la Hacquinière, les bois communaux de Gif (75 ha) et le bois des Coudraies forment un grand massif sous régime forestier géré par l'ONF.



Bois du Fond Garant



Bois des Coudraies



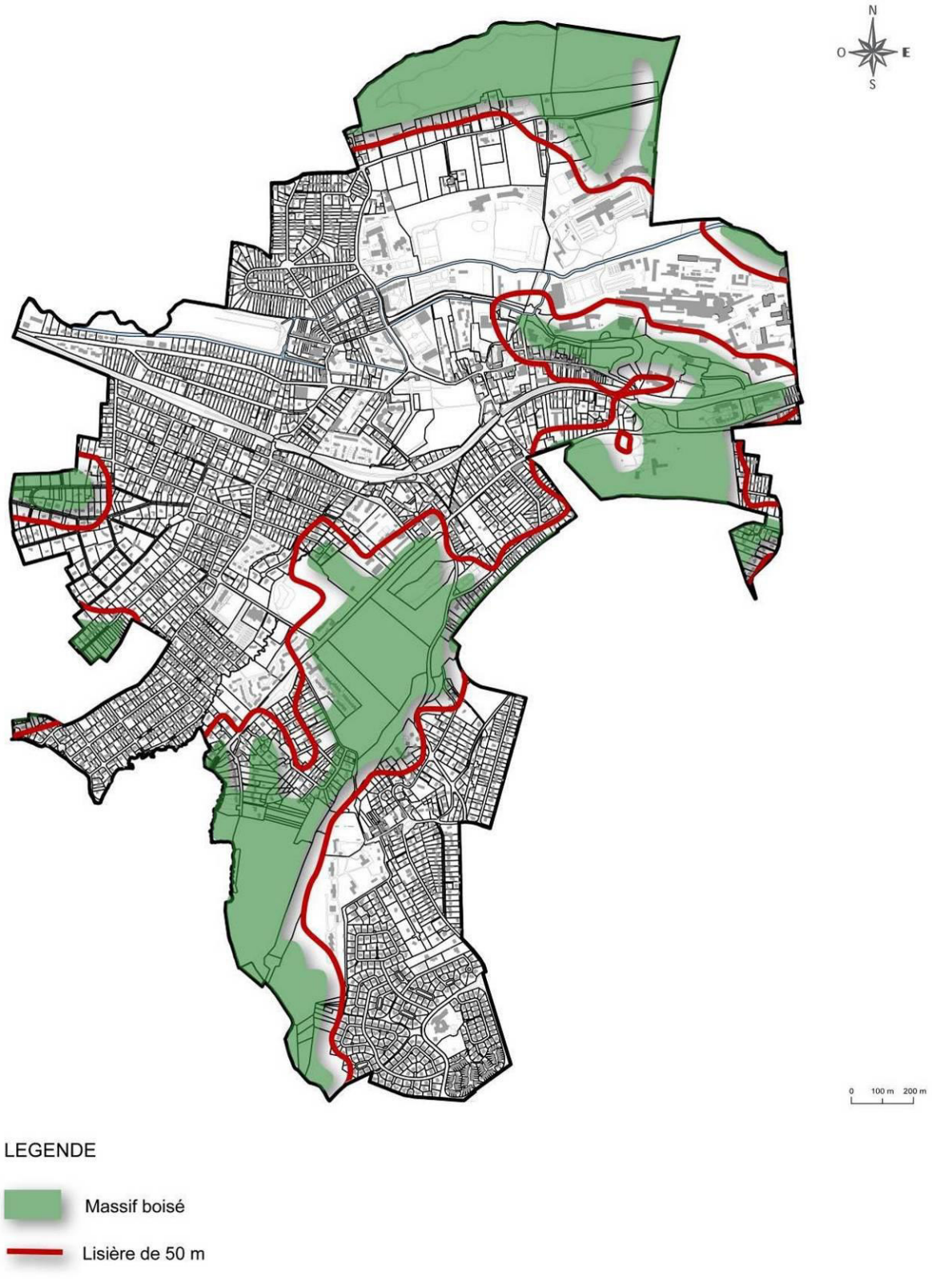
Viaduc des Fauvettes

Les bois : inventaire indicatif

PROPRIETAIRE	DESIGNATION	ESTIMATION SUPERFICIE EN HA
ETAT		
Université	Bois de la Guyonnerie	23
Domaine de l'université	Bois du campus	4
Ministère de la Justice	Parc de Montjay	1
Hôpital d'Orsay	Parc du Grand Mesnil	5
COMMUNE		
DOMAINE COMMUNAL	Parc de Bures	5
	Le Fond Garant	6
	Le bois Michel Pierre	4
	Le Bois Comtesse	3
	Bois de la Garenne	11
	Les Trèfles (cimetière paysager)	5
Bures et Les Ulis	Le bois des Plombs	
	La butte à Gornet	1,5
	Les Vaucouleurs	0,5
AUTRES		
IHES	Le bois Marie	11
privé	La Vierge	2
	Diverse parcelles le long de l'ancienne voie ferrée	1
	La Gingoterie	
	Plateau de la Hacquinière	17
BOIS LIMITROPHES		
Orsay	La côte de Launay	
	Le bois des Rames	
Les Ulis	Le bois Boutillier	
	Le bois Comtesse	
Gometz le Châtel	Les Sablonnières	
	L'Abreuvoir	
	La Truie Pendue	
	Les Rochers	
Gif nord	La côte du Moulon	
	L'Orme des merisiers	
	Le bois des plans de Moulon	
	Domaine du CNRS	
Gif sud	Le bois brûlé	
	Le bois des Coudraies	
	Le bois des Formes	

La DDT a répertorié les massifs boisés de plus de 100 ha et à ce titre, ils sont protégés. Par ailleurs, une bande d'inconstructibilité de 50 m est imposée sur les lisières en dehors des espaces urbains constitués.

MASSIFS BOISES ET LISIERES



2. Les parcs

Les parcs de Bures sur Yvette sont au nombre de cinq et constituent des entités remarquables.

Le parc de Bures ou parc de la Grande Maison (5,44ha) est propriété de la commune. C'est un site classé au titre des Monuments Historiques depuis 1985. L'espace boisé composé de taillis et d'arbres matures, dont un certain nombre a disparu remplacé aujourd'hui par de jeunes plants, a un aspect forestier. Ce parc en centre-ville est aussi « le carrefour »de nombreux cheminements piétons. Un certain nombre d'équipements publics se trouvent à sa périphérie : église, marché, maison de la petite enfance et centre de loisirs, gare. Une aire de jeux d'enfants y attire de nombreuses familles. Il est clos d'un mur récemment rénové, ponctué de diverses entrées discrètes. Un bassin avec jet d'eau, des mares, un bassin de drainage des sources y font jouer à l'eau un rôle important. Le Parc de Bures est traversé par le Vaularon dont les vannes et les berges ont été restaurées par le SIAHVY en 2001. Au centre du parc, un magnifique magnolia est une des fiertés de Bures. La Grande Maison, les équipements périphériques, les cheminements, les cours d'eaux, sont des éléments forts qui donnent à cet ensemble un statut d'espace public majeur en centre-ville.



Parc de la Grande Maison



Bassin du parc

Le parc du Grand Mesnil entre l'Yvette et le RER est propriété du Centre Hospitalier d'Orsay, dépendant du ministère de la santé. Le domaine possède une entrée par une allée principale qui mène au château. Il subsiste le mur de clôture et le portail de l'entrée du domaine. Le parc du château possède un pigeonnier.



Grand Mesnil



Bois du Grand Mesnil

Le Bois Marie est une propriété de l'Institut des Hautes Etudes Scientifiques (**IHES**). Ses bois denses confortent le **caractère privé** et retiré du domaine. Ce bois est désormais inclus dans les nouvelles limites de la commune depuis 1997. Il fut particulièrement frappé par la tempête de 1999 et a été en partie replanté.

Le parc de Montjay est propriété du **ministère de la justice** (CAEI). Ancienne métairie avec château, le domaine se situe en bordure de la voie ferrée désaffectée Paris Chartres, juste à côté du **viaduc des Fauvettes**. Il offre de larges espaces verts. On peut s'interroger sur le devenir de ce domaine qui pourrait par sa position et ses qualités participer au projet d'ensemble "espaces forestiers - viaduc". Sans accès public, les curiosités patrimoniales du domaine restent très discrètes (pavillon des amours).



Parc de Montjay



Chemin de l'ancienne Butte

La plupart des espaces boisés dégagés par la tempête, après déblaiement des troncs, sont laissés en régénération naturelle. Ces bois sont en grande partie situés à flanc de coteaux et parfois sur des zones très pentues. Ils offrent aux vallées de l'Yvette et du Vaularon un cadre végétal et un lieu de promenade très appréciés.

Le parc du Château de la Vierge est un espace vert privé dépendant du Château de la Vierge entre la D988 et le Vaularon. Depuis la rue, il est très peu visible, et un mur de pierre ancien fait office de démarcation entre l'espace public et le parc.



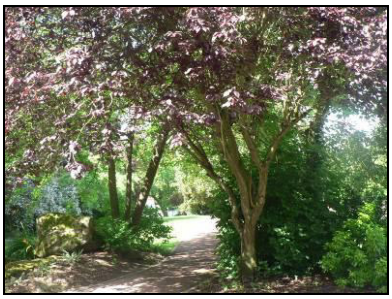
Parc du Château de la Vierge



Mur d'enceinte

Le campus universitaire a reçu l'appellation de "Jardin botanique de France et des pays francophones ", une partie de ce jardin est située sur Bures, l'autre sur Orsay.





Parc de l'Université



Limite Université-Bois Mesnil

3. Les alignements d'arbres

Les alignements d'arbres sont peu nombreux.



Avenue des Tilleuls

Les quelques alignements de bord de route forment des voies caractéristiques comme l'avenue des Tilleuls, l'avenue Bures-cottage et la rue Charles de Gaulle (en particulier à l'ouest).

En bordure de l'Yvette, les peupliers trop âgés, dont les racines détériorent les conduites enterrées et les trottoirs, sont à remplacer par d'autres essences moins dévastatrices.

En 1998, une étude phytosanitaire relative aux platanes de la rue Charles de Gaulle a été réalisée par la mairie de Bures et l'Office National des Forêts (ONF). Suite à cette étude, un projet d'aménagement est en cours d'élaboration par le Conseil Général de l'Essonne.

Les alignements d'arbres participent à l'image de la ville et à l'identité des quartiers.

Un repérage des alignements à protéger ou à modifier pourra être inclus dans le PADD.

4. Les autres éléments boisés et paysagers des résidences, habitat individuel et des équipements

Le végétal et les jardins sur rue et à l'arrière des maisons présentent une diversité de plantations où se côtoient les espèces horticoles, exotiques, indigènes, les arbres d'ornements et les arbres fruitiers. De nombreux sujets persistants isolés et bien développés collaborent à une image à la fois variée et homogène des ensembles pavillonnaires. Les arbres de haute tige, nombreux dans les jardins de Bures, participent à la beauté de son paysage et sont à préserver.

Le recul des pavillons par rapport à la rue permet d'assurer une continuité des espaces végétalisés publics-privés.



Végétalisation des jardins dans Bures-sur-Yvette

Squares et autres espaces publics complètent le paysage urbain :

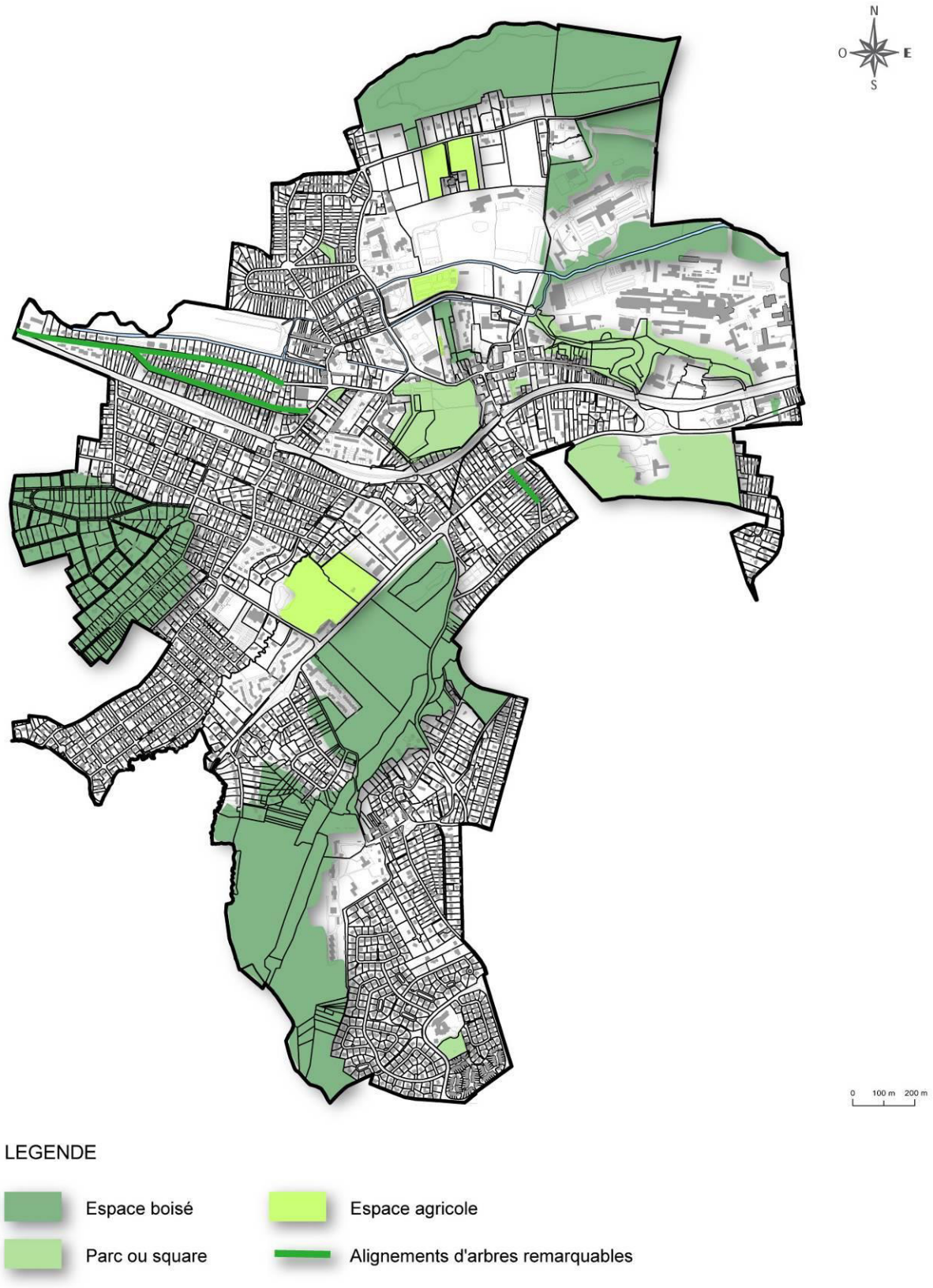
- Entre l'avenue de l'Espérance et celle du Square, des arbres ont été remplacés. Le square a fait l'objet d'un aménagement (plantations et cheminements) en 2002.
- A l'angle de la rue Charles de Gaulle et de la rue de la Hacquinière, le terrain a été acquis par la commune en 2001 et est non constructible pendant trente ans
- Le parc paysager derrière la mairie.
- Square des 4 coins sur le plateau de Montjay.

Ces squares sont à la fois des lieux de passage et des lieux de vie pour les quartiers. Leur équipement peut être amélioré pour favoriser la vie des quartiers.



Square à l'angle de la rue Charles de Gaulle et de la Hacquinière

Carte de la trame verte



5. Les protections

5.1. Les espaces naturels sensibles

Les espaces naturels sensibles (ENS) sont des zones naturelles remarquables et fragiles qui bénéficient d'une action de protection et de promotion menée par le Département en collaboration avec différents partenaires (collectivités locales, associations, ...).

Menée depuis 1989, la politique active de préservation des espaces naturels sensibles se définit autour de trois critères :

- la richesse naturelle (au plan floristique, faunistique, écologique et géologique)
- la qualité du cadre de vie (paysages naturels, culturels, intérêt pédagogique ou de détente)
- la fragilité (pression de l'urbanisation, urbanisation non contrôlée, espaces abandonnés, présence de nuisances ou de pollutions diverses).

Espace naturel sensible

C'est une notion définie par la loi (du 18 juillet 1985, modifiée par celles du 2 février 1995 et du 7 février 2002). Le texte officiel dispose qu' "afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels, des champs naturels d'expansion des crues, le Département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non."

Les milieux humides présentent un intérêt majeur, aussi bien sur le plan écologique (accueil d'une biodiversité riche) que pour la régulation du débit des eaux (et donc la limitation du risque d'inondation). Le SAGE Orge-Yvette identifie une zone humide prioritaire aux abords du ruisseau d'Angoulême, qui fait la limite communale avec Gometz-le-Châtel. Par ailleurs, le bassin de Gif-Bures est aussi identifié en zone humide prioritaire, mais seulement pour la partie sur Gif-sur-Yvette.

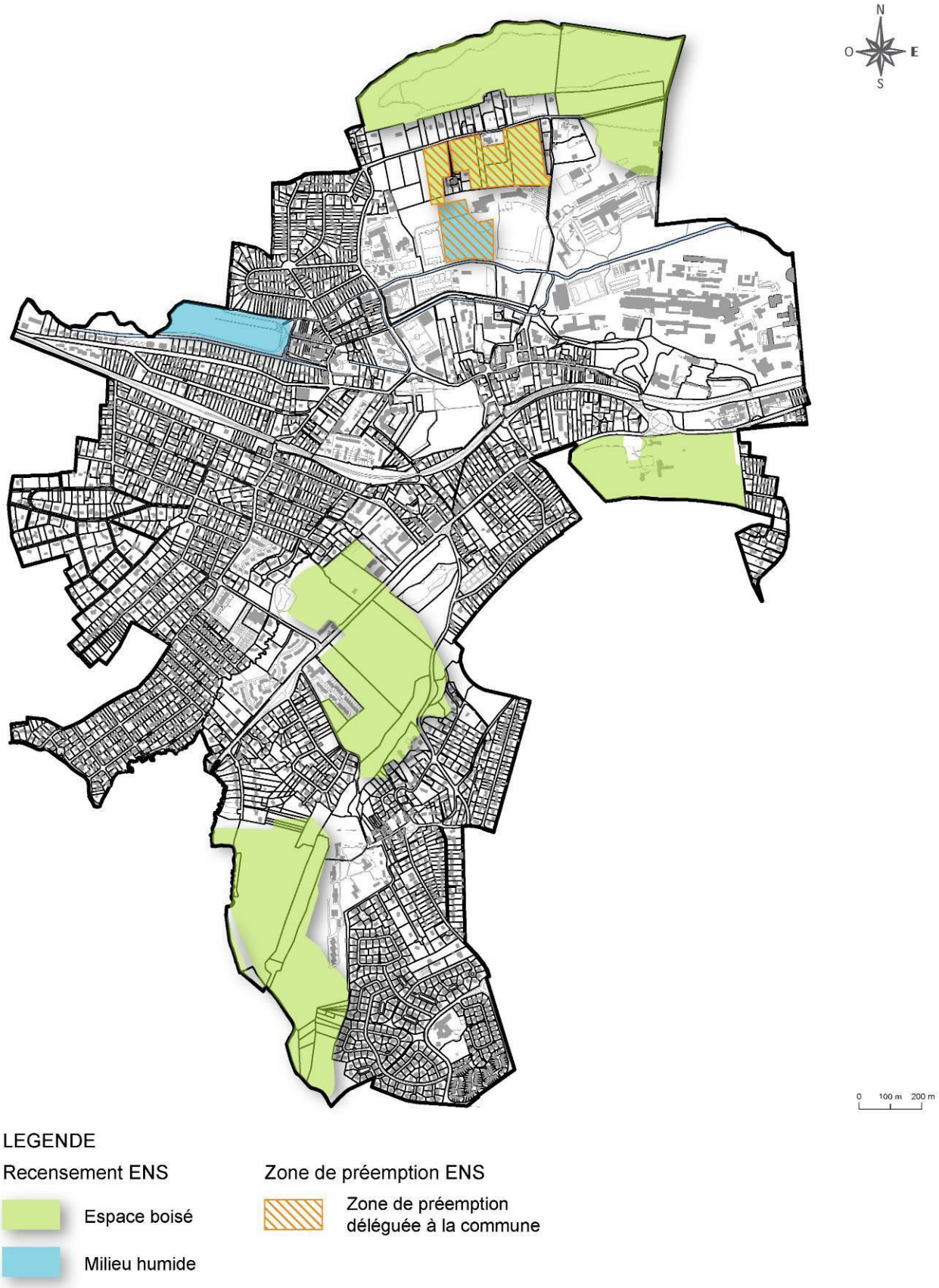
Les espaces boisés constituent des corridors biologiques, aussi bien pour la faune que pour la flore et participent à la qualité du paysage de la vallée de l'Yvette.

Les espaces recensés ont pour vocation d'être ouverts au public dans le respect des sites afin de préserver les paysages et les milieux naturels.

Milieux humides	Espaces boisés	Total
6,5 ha	79 ha	85,5 ha

Certains espaces bénéficient du droit de préemption, délégué à la commune.

Carte des Espaces Naturels Sensibles



5.2. Les sites classés et inscrits

La commune compte un site inscrit et deux sites classés au titre de l'article L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'Environnement :

- La vallée de Chevreuse, par arrêté du 8 novembre 1973, est un site inscrit pour son caractère pittoresque. Elle s'étend sur deux départements et vingt-neuf communes, et couvre une surface de 20 kilomètres sur 12 environ. La densité des monuments et des sites protégés a permis de conserver aux paysages leurs atouts et aux secteurs bâtis une qualité générale. Néanmoins, à l'échelle du site, celui-ci subit des attaques habituelles en Ile de France, des clôtures changées, des extensions pavillonnaires. Les vallées ont tendance à « s'enfricher », l'habitat traditionnel est souvent délaissé ou mal restauré, les espaces extérieurs se modernisent…
- Le domaine de Launay, par arrêté du 10 novembre 1959, est protégé en application de la loi du 2 mai 1930 pour son caractère pittoresque. Il s'agit d'un vaste espace boisé situé entre le plateau de Saclay et la vallée de l'Yvette. Il constitue une partie de la couronne boisée paysagère du plateau. Il s'étend sur une superficie de 124,5 hectares et appartient au domaine de l'université d'Orsay.

  Le site a été investi dans les années 1960 par le campus de l'Université d'Orsay. L'urbanisation y est dense et le développement des besoins en locaux et équipements divers de l'université nécessite des créations et extensions régulières. Le site présente un intérêt paysager du fait de sa couverture végétale importante et constitue ainsi un poumon vert pour la commune. Il offre des vues intéressantes vers le bois de la Guyonnerie.




Vues vers la Guyonnerie

- Le parc du Château de Grande Maison, par arrêté du 1 février 1985, est protégé pour son caractère pittoresque. D'une superficie de 6,3 hectares, il comprend une vaste pelouse centrale bordée d'un plan d'eau qu'alimente le Vaularon et limité à l'est par un boisement de coteau. Il est clos de murs monumentaux, ponctués de niches très architecturées ayant accueilli une statutaire aujourd'hui disparue. Ces murs, récemment rénovés, sont ponctués de diverses entrées discrètes, mais leur hauteur isole le parc de la ville.





5.3. Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique

Il existe deux types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 : secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Exemples : tourbière, prairie humide, mare, falaise. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Dans une ZNIEFF de type 2, certains secteurs particulièrement riches peuvent aussi être inventoriés en ZNIEFF de type 1. Exemples : massifs forestiers, plateaux.

Le territoire comprend deux ZNIEFF de type 1.

La zone humide de la mare des pins (3 ha) : La ZNIEFF est constituée d'une zone humide comprenant deux mares, la Mare des Pins et la Mare dite "des Exam's". Elle est localisée au sein du centre universitaire d'Orsay, sur un coteau surplombant la vallée de l'Yvette.

Les mares et la zone humide sont localisées au niveau d'émergences de nappe présentes sur le coteau de manière quasi-linéaire, à mi-pente, ce qui confère un attrait tout particulier au site comparativement au reste du coteau. Les habitats typiques sur sol hydromorphe et les espèces déterminantes ne se retrouvent d'ailleurs qu'en ce secteur du campus.

2 espèces déterminantes végétales ont été recensées : le Myriophylle verticillé (Myryophyllum verticillatum), espèce des groupements aquatiques rare en Ile-de-France et le rare Polystic à soies (Polystichum setiferum), caractéristique des forêts de ravins ou de pentes exposées au nord.

La mare des Exam's a été creusée en 1991, au pied d'un boisement de pins au niveau de la résurgence de la nappe phréatique des sables de Fontainebleau. Au nord, s'est maintenue une végétation de type roselière sur sol tourbeux. La mare est alimentée par un ruissellement continu issu de la nappe, ce qui permet la formation de concrétions calcaires autour des débris végétaux. Ce type de phénomène est peu courant dans la vallée et mérité d'être préservé.

La ZNIEFF est par ailleurs susceptible d'accueillir une faune intéressante (Odonates...), car les ceintures de végétation sont diversifiées malgré sa petite superficie : formations à Joncs, Carex et Massettes, associées à une friche humide assez grande.

Les menaces principales sont liées à la colonisation des ligneux, saules et aulnes, en bordure des mares.

Les zones inondables de Gif-Bures (35 ha) : Les bassins de Bures et de Coupières sont situés en fond de vallée de l'Yvette et font partie d'une série de bassins de retenue en étroite relation les uns par rapport aux autres. Encadrés par deux versants respectivement occupés par les Bois d'Aigrefoin (versant Est) et le Bois de la Hacquinière (versant Nord), ils apportent une diversité écologique et un attrait paysager incontestables dans un secteur fortement urbanisé.

L'intérêt patrimonial de ces deux bassins est essentiellement ornithologique : les prairies herbacées humides et les îlots de roselières constituent en effet des habitats importants pour l'hivernage de la Bécassine des marais (Gallinago gallinago), la Bécassine sourde, et plus de 100 oiseaux dénombrés en décembre 2002, effectif très élevé pour l'Ile-de-France. Une roselière développée sur le bassin de Coupières offre un habitat favorable aux espèces paludicoles comme la Rousserolle effarvatte et la Locustelle tachetée. D'autres espèces sont également présentes et méritent d'être mentionnées : le Râle d'eau (1 couple), la Bergeronnette des ruisseaux et la Rousserolle verderolle.

Deux espèces végétales rares et déterminantes sont recensées sur la ZNIEFF : la Lentille d'eau à plusieurs racines (Spirodela polyrhiza) et l'Oenanthe à feuilles de silaüs (Oenanthe silaifolia). D'autres espèces peu communes sont présentes : les rares Cétérach (Asplenium ceterach) et Bident penché (Bidens cernua), ainsi que l'Elodée à feuilles étroites (Elodea nuttalii), espèce très rare.

L'intérêt du site pour les reptiles et amphibiens est également à signaler : 4 espèces d'amphibiens dont le Triton palmé (Triturus helveticus) et la Grenouille rousse (Rana temporaria) ; 2 espèces de reptiles dont la Couleuvre à collier (Natrix natrix).

Les mammifères communs de la région trouvent également sur ces bassins des zones de refuge importantes.

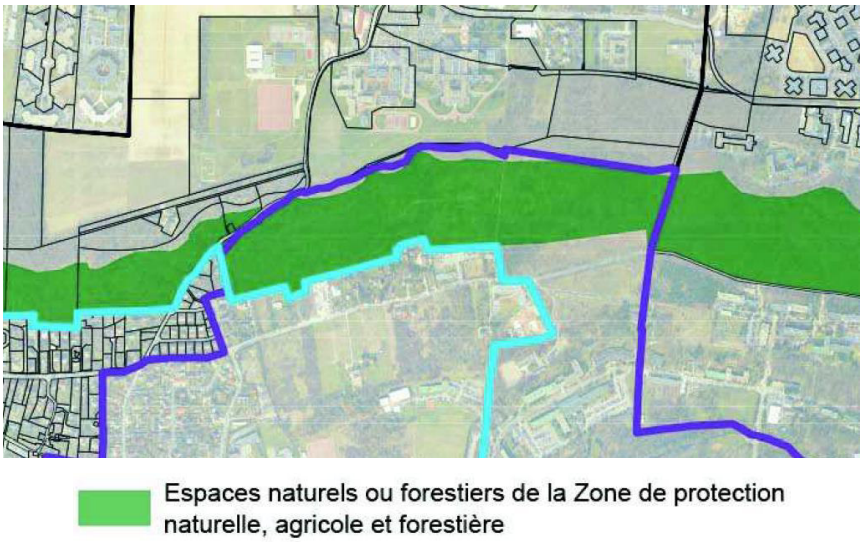
La fréquentation et le dérangement occasionné sur les oiseaux représente la principale menace pour ces bassins qui constituent dans le secteur un lieu privilégié de promenade.

Les mesures de conservation et de restauration des roselières prévues, avec la contrainte du rôle de régulateur de crues des bassins, sont par contre un atout pour ces sites encore jeunes, qui pourront voir apparaître de nouvelles espèces.



Bassin de Gif-Bures

La commune de Bures-sur-Yvette est également concernée, au niveau des coteaux boisés en frange nord du territoire, par le périmètre de zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF). Cette zone, qui a été créé par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, et délimitée par le décret n°2013-1298 du 27 décembre 2013, a pour objectif de préserver les exploitations agricoles, et concilier agriculture et respect de l'environnement en mettant en place une gestion optimisée des espaces boisés et naturel du territoire.



Les espaces patrimoniaux et paysagers protégés



6. La trame verte et bleue

Trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

L'IAU Ile-de-France (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme) identifie des sous-trames (boisée, herbacée) dont les cartes sont présentées ci-après.

La trame boisée



Trame végétale ordonnancée
- Alignement d'arbres, allée
- Alignement de ligneux bas, haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine
- Alignement d'arbres, allée
- Alignement de ligneux bas, haie orenementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)

Trame végétale libre
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente, bosquet, bouquet d'arbres
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.), bouquet d'arbustes
- Berme avec embuissonnement spontané
- Arbre isolé, bouquet d'arbres
- Arbuste isolé, bouquet d'arbustes
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berme avec embuissonnement spontané

Trame végétale humide
- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas
- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas

Continuité de la trame
- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

Milieux naturels - ECOMOS (3)
- Verger et petits fruits
- Forêt de feuillus
- Forêt de conifères
- Forêt mélangée
- Territoires agricoles, avec végétation naturelle importante
- Forêt et végétation arbustive en mutation
- Végétation clairsemée

Occupation du sol - MOS
- Parcs ou jardins de l'habitat
- Eau fermée (étangs, lacs), Cours d'eau

La trame herbacée



Trame végétale ordonnancée
- Haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)
- Haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)

Trame végétale libre
- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
- Berme prairiale, prairie naturelle
- Jachère faune sauvage, friche
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berme avec embuissonnement spontané
- Bande herbeuse (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
- Chemin enherbé, chemin partiellement enherbé (discon.)
- Berme prairiale, Prairie naturelle
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berme avec embuissonnement spontané
- Jachère faune sauvage, friche

Trame végétale humide
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)
- Bande herbeuse ripicole (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)

Continuité de la trame
- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

Milieux naturels - ECOMOS (3)
- Prairies
- Territoires agricoles, avec végétation naturelle importante
- Pelouse et pâturage naturel
- Landes et broussailles
- Roches nues
- Végétation clairsemée

Occupation du sol - MOS
- Surfaces en herbe à caractère agricole
- Eau fermée (étangs, lacs), Cours d'eau

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

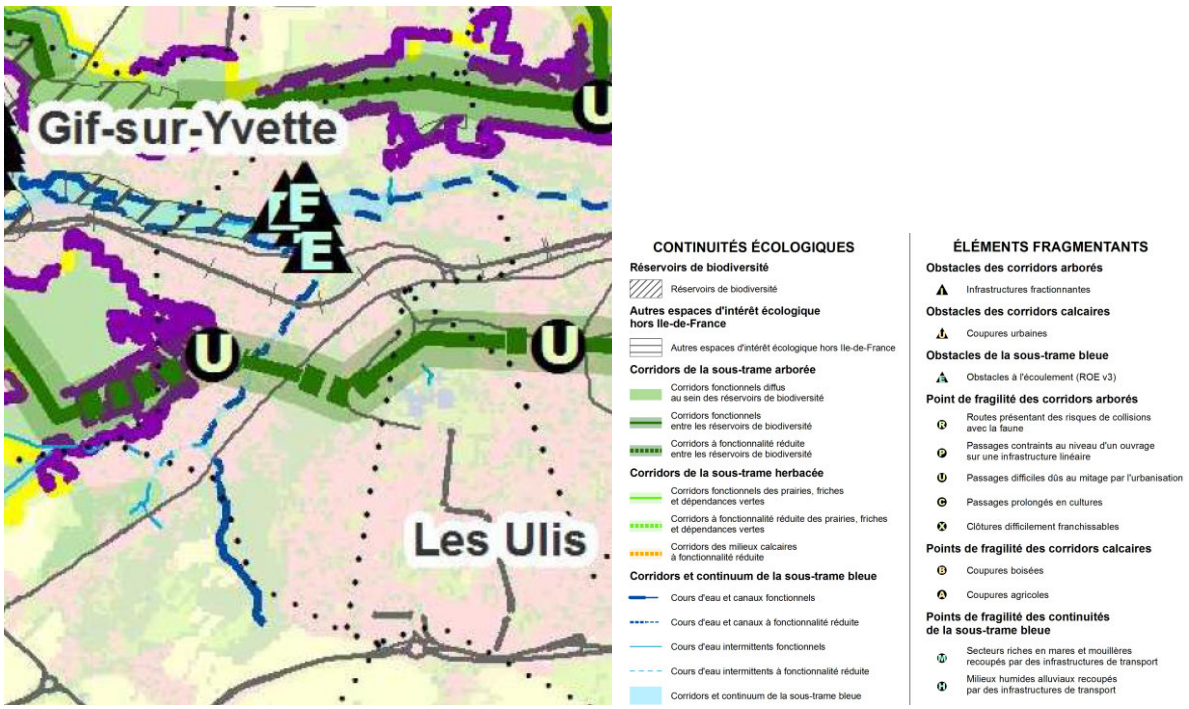
Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Ces deux cartes sont présentées ci-dessous.

Le SRCE identifie les éléments suivants :

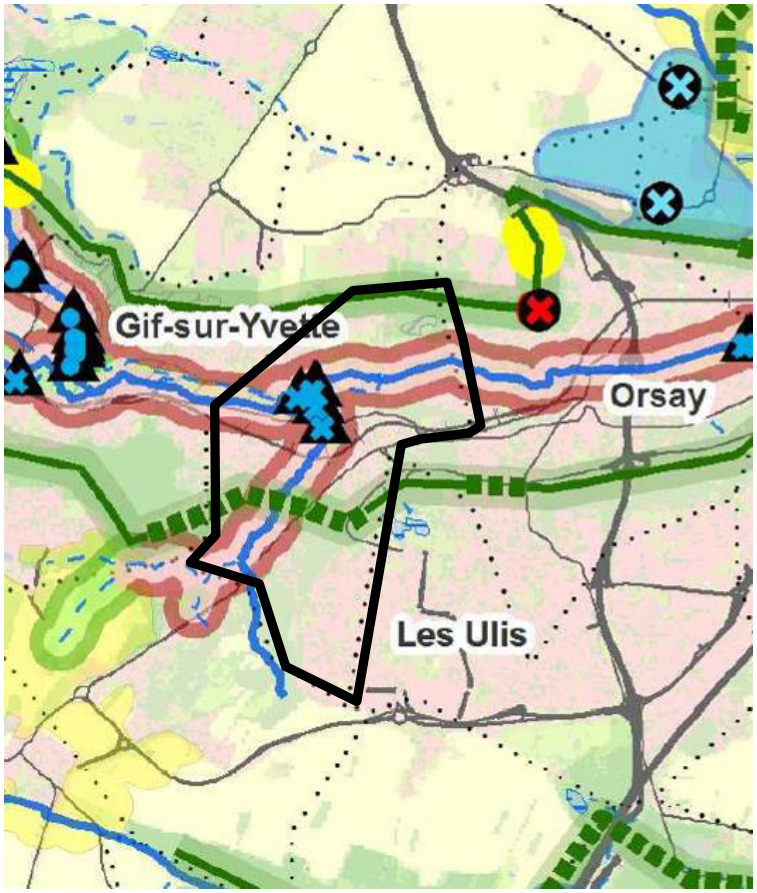
- L'Yvette et le Vaularon comme cours d'eau à fonctionnalité réduite
- Le bassin de Gif-Bures est identifié comme réservoir de biodiversité
- De nombreux obstacles à l'écoulement de l'eau, notamment sur l'Yvette
- Le coteau de la Guyonnerie comme corridor fonctionnel de la sous-trame arborée
- Un corridor de la sous-trame arborée traversant le territoire d'est en ouest (depuis la Hacquinière en passant par le Fond Garant, jusqu'au parc des Ulis). Dans le secteur de la Hacquinière est identifié un passage difficile dû au mitage de l'urbanisation.

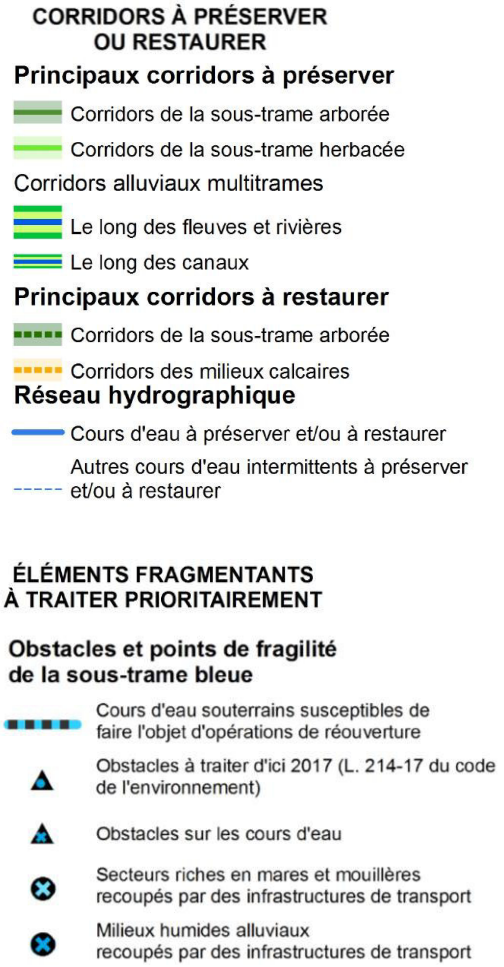


Source : SRCE

Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- Le coteau de la Guyonnerie est identifié en corridor à préserver
- Le corridor traversant le territoire d'est en ouest est identifié comme corridor à restaurer
- L'Yvette et le Vaularon sont des corridors en contexte urbain à restaurer
- Plusieurs obstacles à l'écoulement sur l'Yvette et le Vaularon sont à traiter





Source : SRCE

7. La faune et la flore

De nombreuses espèces d'arbres sont recensées sur la commune : des tilleuls, qui composent une grande partie des espaces publics, des robiniers, des marronniers, des chênes, des bouleaux, des saules pleureurs, des érables, des charmes, des frênes, des peupliers, surtout en bord de l'Yvette et des autres cours d'eau ou zones humides. Le territoire de l'Université dispose d'une flore très diversifiée, composée d'espèces indigènes qui forment les boisements et d'espèces exotiques et horticoles, servant d'agrément pour les espaces publics.

Des espèces spécifiques des milieux aquatiques sont aussi identifiées, en particulier dans les milieux humides remarquables : iris, myriophylle verticillé, joncs, carex, massettes …Il faut être vigilant car des lentilles d'eau apparaissent à certains niveaux de l'Yvette, signe d'un apport trop important de nutriments qui peut être dû à des rejets urbains trop riches en nitrates ou en ammonium.

Le taux de boisement important et la diversité de milieux permettent d'accueillir une faune variée : poule d'eau, loriot d'Europe, libellules, bécassine, rousserolle, héron, lézard…Les ZNIEFF accueillent une faune diversifiée et riche telle que des amphibiens, des reptiles, et une avifaune importante.

412 espèces floristiques ont été relevées au sein de la commune, contre une moyenne départementale de 316 espèces par commune. Par ailleurs, parmi la flore recensée, 25 espèces sont classées « assez rares », 4 sont « rares » et 2 »très rares ». Parmi les deux espèces « très rares », la « renouée bistorte » n'a été relevée, en Essonne, qu'à Bures sur Yvette.



Poule d'eau



Iris



Canard col vert



Asplenium ceterach



Triton palmé



Bident penché



Bécassine des Marais



Grenouille rousse



Bergeronnette des ruisseaux

Par ailleurs, une étude écologique spécifique sur le bassin de Gif-Bures a pu mettre en évidence la présence de plus de 140 espèces végétales sur ce site. Parmi ces espèces, aucune n'est protégée. Il s'agit principalement d'espèces communes ne présentant pas de sensibilité écologique particulière. 3 espèces, la Renouée du Japon, la Balsamine géante et le Robinier faux acacia présentent un caractère invasif qui nécessitera la mise en place de mesures gestion et de surveillance.

Concernant la faune sur ce secteur, les résultats sont les suivants :

- 3 espèces d'arachnides : ces espèces sont très communes dans les milieux herbeux. Aucune n'est protégée ou menacée.
- 28 espèces de papillons : la majorité des espèces rencontrées à l'intérieur de la zone d'étude sont communes dans les milieux herbeux plus ou moins boisés. Cependant, deux espèces sont protégée dans la région Ile de France, il s'agit de la Mélitée du Pantain Melitaea cinxia et de la Grande Tortue Nymphalis polychloros (Arrêté du 22 juillet 1993). Une seule espèce, l'Ecaille chinée Euplagia quadripunctaria, est inscrite à l'annexe II de la Directive « Habitat, Faune, Flore » avec le statut d'espèce prioritaire. Cette espèce est présente partout en France et est très commune sur tout le territoire. Elle est présente dans un grand nombre de milieux aussi bien xériques qu'humides ainsi que dans les milieux anthropisés. Chez l'Ecaille chinée, seule la sous espèce endémique de l'île de Rhodes est menacée en Europe. En France, cette espèce ne nécessite pas la mise en place de mesure de gestion.
- 11 espèces d'orthoptères : parmi ces espèces, une est protégées dans la région Ile de France, il s'agit du Conocéphale gracieux Ruspolia nitidula. Cette espèce affectionne les milieux herbeux plus ou moins humides. Le cortège d'espèces observé dans le Bassin de Gif-Bures est typique des cortèges d'orthoptères rencontré dans les prairies humides. En effet, 7 des 11 espèces sont inféodées aux milieux humides : Criquet marginé, Criquet verte échine, Conocéphale bigarré, Decticelle bariolée, Criquet Ensanglanté, et dans une moindre mesure, le Criquet des pâtures, et le Conocéphale gracieux.
- 5 espèces d'odonates : ces 5 espèces sont communes et ne présentent pas de sensibilité particulière
- 75 espèces d'oiseaux : 38 sont protégées en France par l'arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection, 2 espèces sont d'intérêt communautaire car elles sont inscrites à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » (Directive 79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages) et 5 espèces présentent des statuts de conservation défavorables. Cependant, les statuts de conservation sont à mettre en parallèle avec les statuts biologiques de ces espèces dans la zone d'étude, ces espèces n'ont été observée qu'à une seule reprise dans la zone d'étude, il s'agit donc probablement d'individus de passages (ou migrateurs) ou hivernants et non d'individus nicheurs. En raison de la forte diversité de d'habitats présents autour du bassin (zone urbaine, jardin, boisement, zones humides, cours d'eau,…), l'avifaune présente dans la zone d'étude est assez diversifiée, même si la majorité des espèces observées est commune.
- 6 espèces de mammifères : toutes les espèces de mammifères rencontrées dans la zone d'étude sont très communes, et ne présentent pas de sensibilités particulières. Seul le Hérisson est protégé en France.
- 3 espèces de chiroptères : Toutes les espèces de chauves-souris sont protégées en France par l'article 2 de l'arrêté du 23/04/2007. Elles sont aussi protégées des réglementations européennes et internationales.
- 9 mollusques, 1 amphibien et un reptile : les espèces recensées ne présentent pas d'intérêt majeur.

C. Les risques et nuisances

1. Les nuisances sonores

Les nuisances sonores proviennent des axes de circulation routière et des voies ferrées. Les axes concernés sont la RN 188, la RD 95, la RD 35, la RD 988 et la ligne B du RER.

Selon le code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le Préfet de l'Essonne a procédé au classement des infrastructures terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic (arrêté préfectoral du 20 mai 2003 concernant le réseau national et arrêté préfectoral du 28 février 2005 concernant le réseau départemental).

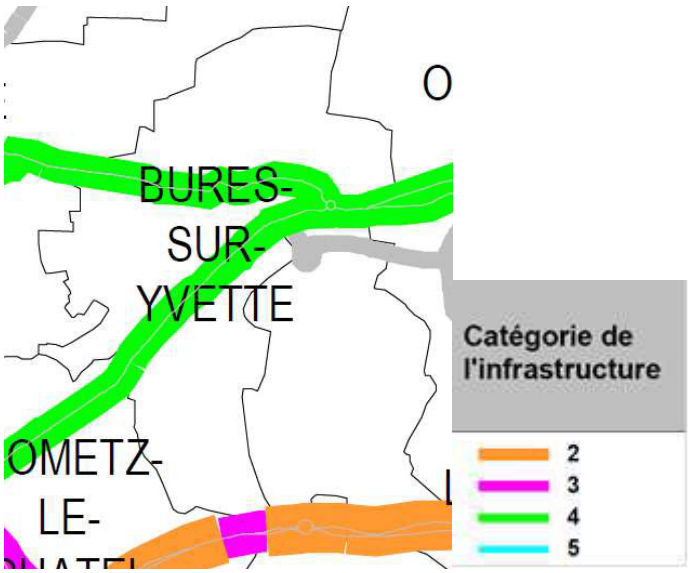
Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante). La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L>81	1	d=300m
76<L<81	2	d=250m
70<L<76	3	d=100m
65<L<70	4	d=30m
60<L<65	5	d=10m

L'arrêté préfectoral du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national classe la RN 188 en catégorie 4.

L'arrêté concernant le réseau ferroviaire, classe la ligne du RER B en catégorie 4.

L'arrêté préfectoral du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental classe la RD 988 et la RD 95 en catégorie 4 et la RD 35 en catégorie 2 et 3. La RD 35 ne passe pas sur le territoire mais en impacte une petite partie au sud de la commune.



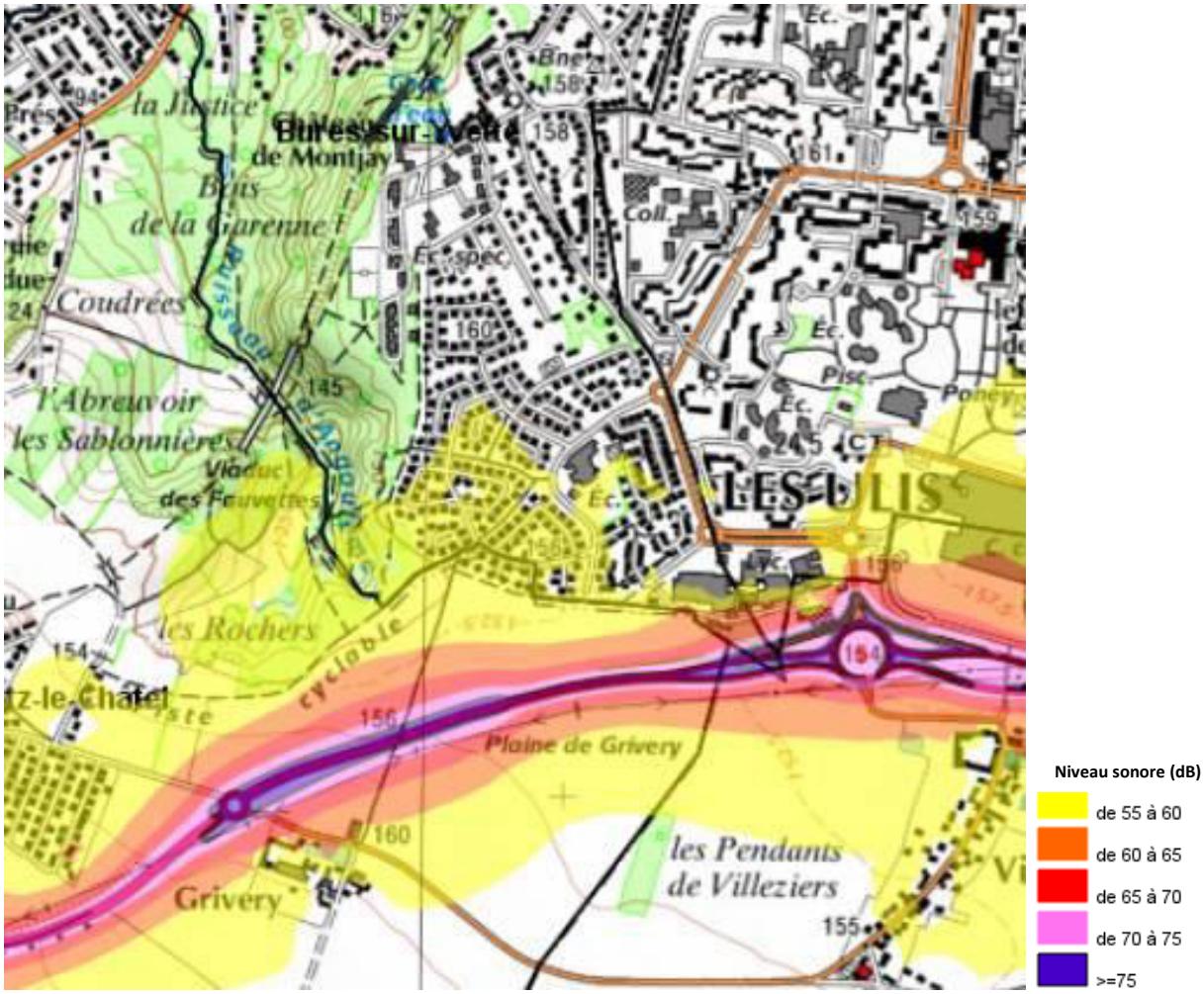
Source : arrêté de classement

Les cartes stratégiques de bruit

Ces cartes, réalisées à l'échelle du département et approuvées par arrêté préfectoral n°2010-DDT-SE 1121 du 14 octobre 2010, présentent les niveaux de bruit liés aux grandes infrastructures routières et autoroutières (dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules).

La carte ci-dessous présente les niveaux sonores Lden (sur 24h) des routes nationales et départementales.

Seul le sud du territoire est concerné par des nuisances sonores modérées, liées à la RD 35.



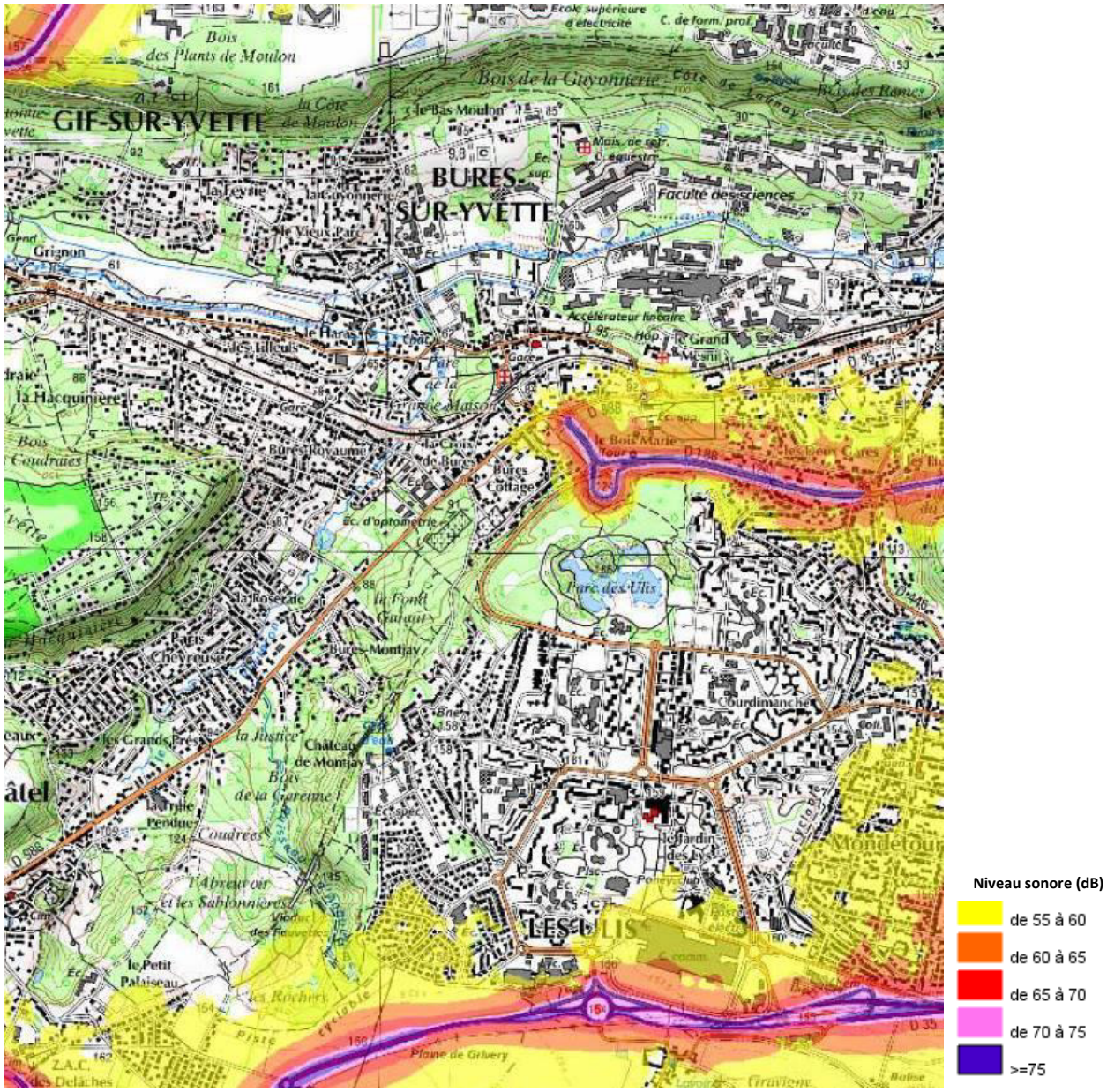
Source : http://essonne.gouv.fr

Carte du bruit approuvée par arrêté préfectoral du 12 août 2014 relative aux routes dont la capacité dépasse les 3 millions de véhicules par an

La carte ci-dessous présente les niveaux sonores Lden (sur 24h) des routes départementales.

Cette carte apporte des prévisions par rapport à la carte précédente, notamment pour les nuisances sonores autour de la RD 188, qui se trouve en limite communale.

La majorité de l'urbanisation touchée est concernée par un niveau sonore de 55 à 65 dB, 60 dB correspondant à un niveau de bruits courants, et 65 dB étant le seuil de gêne.



Source : http://essonne.gouv.fr

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est un document stratégique qui a pour but d'optimiser sur un plan technique, stratégique et économique les actions à engager afin d'améliorer l'environnement sonore, préserver la qualité des endroits remarquables et prévenir toute évolution prévisible du bruit, et ce à l'échelle du territoire.

Conformément aux exigences de la directive européenne 2002/49/CE du 25 juin 2002 relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement, le Conseil départemental de l'Essonne doit élaborer un PPBE qui s'intéresse aux routes départementales principales où le trafic est supérieur à 3 millions de véhicules par an.

Ce PPBE a été établi sur la base des cartes stratégiques de bruit réalisées par le Département et l'Etat, et arrêtées par le Préfet le 12 août 2014.

Dans le cadre de ce plan, 5 principaux objectifs sont poursuivis, chacun étant décliné en différentes mesures :

- Protéger le public, les collégiens et les agents départementaux
- Poursuivre les aménagements prévus permettant de diminuer les nuisances sonores
- Observer, communiquer et sensibiliser au bruit
- Protéger les riverains dans les zones prioritaires
- Préserver les zones départementales de ressourcement

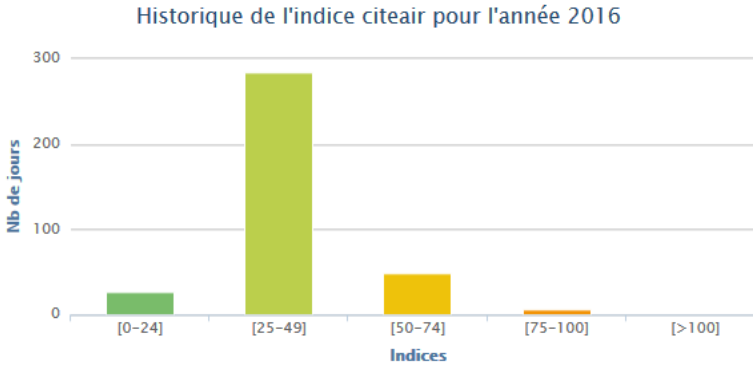
Le territoire n'est concerné par aucune mesure particulière, n'étant pas traversé par des routes à grand trafic.

2. La qualité de l'air et les pollutions atmosphériques

La qualité de l'air se mesure depuis 2011 par l'indice CITEAIR, qui varie 0 à plus de 100, selon 5 qualificatifs (de très faible à très élevé).



La qualité de l'air est globalement bonne à Bures-sur-Yvette (311 jours par an de pollution très faible à faible soit environ 85% de l'année, pour 7 jours de pollution élevée à très élevée). Ces chiffres sont meilleurs qu'à l'échelle de l'ensemble du département (280 jours par an de pollution très faible à faible, pour 12 jours de pollution élevée à très élevée).



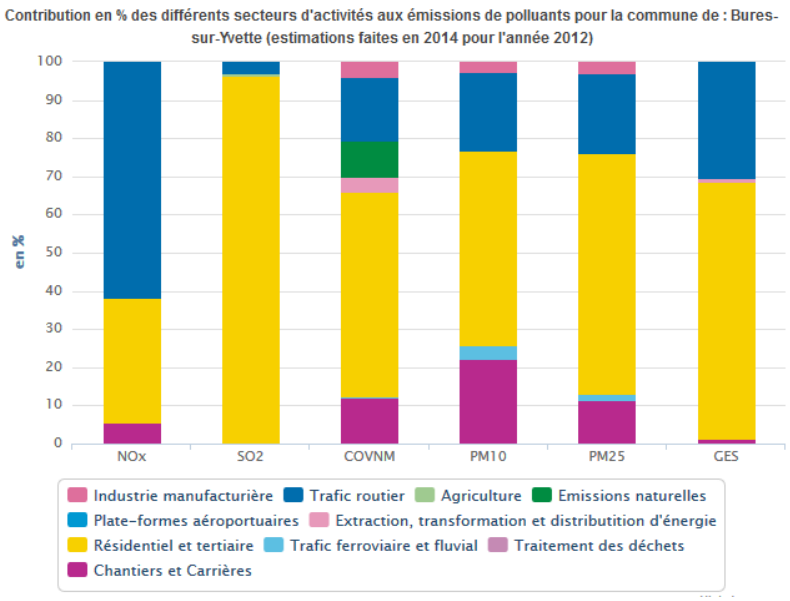
Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	26	7.1
[25-49]	285	77.87
[50-74]	48	13.11
[75-100]	7	1.91
[>100]	0	0

Source : airparif.asso.fr

Ce graphique recense la part des secteurs d'activités dans l'émission de polluants. Pour la majorité des polluants, le secteur résidentiel-tertiaire est responsable de la plupart des émissions. Les autres secteurs polluent de manière moindre, excepté le trafic routier pour les NOx.

Bilan des émissions annuelles pour la commune de : Bures-sur-Yvette (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	41 t	1 t	38 t	10 t	8 t	20 kt



Source : airparif.asso.fr

NOx : oxydes d'azote,

SO2 : dioxyde de soufre,

COVNM : composés organiques volatils non méthaniques,

PM10 : particules dont le diamètre est inférieur à 10µm,

PM25 : particules dont le diamètre est inférieur à 25µm,

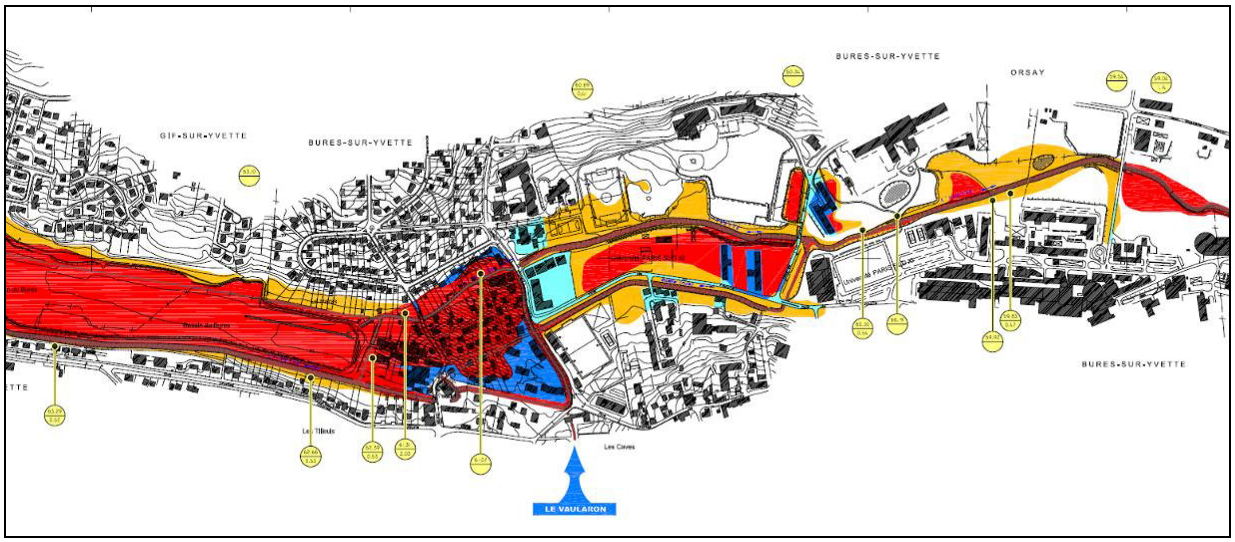
GES : gaz à effet de serre.

3. Les risques d'inondation

3.1. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 septembre 2006. Il concerne le nord de la commune, le long de l'Yvette.

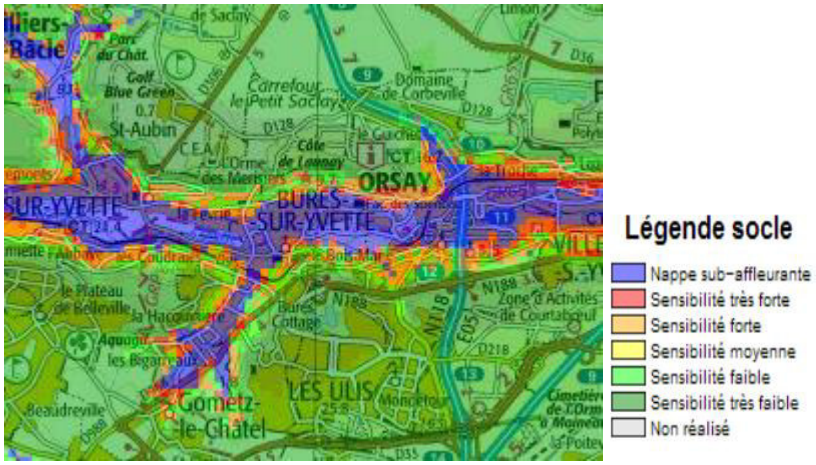
Le PPRI a pour objectif de cartographier l'étendue de la zone inondable en cas de crue d'occurrence centennale. Cette cartographie permet d'identifier les zones vulnérables. Un règlement définit des règles précises relatives à l'urbanisation et à la construction dans ces zones, afin de limiter les risques pour les personnes et les biens.



Extrait de la carte du PPRI - Source : Préfecture de l'Essonne

3.2. L'inondation par remontée de nappe

Le risque d'inondation lié aux remontées de nappes est présent sur la commune. La vallée de l'Yvette et les abords du ruisseau de Vaularon se situent en zone de sensibilité très élevée du fait de la présence d'une nappe affleurante.



Carte des remontées de nappes - Source : www.inondationsnappes.fr

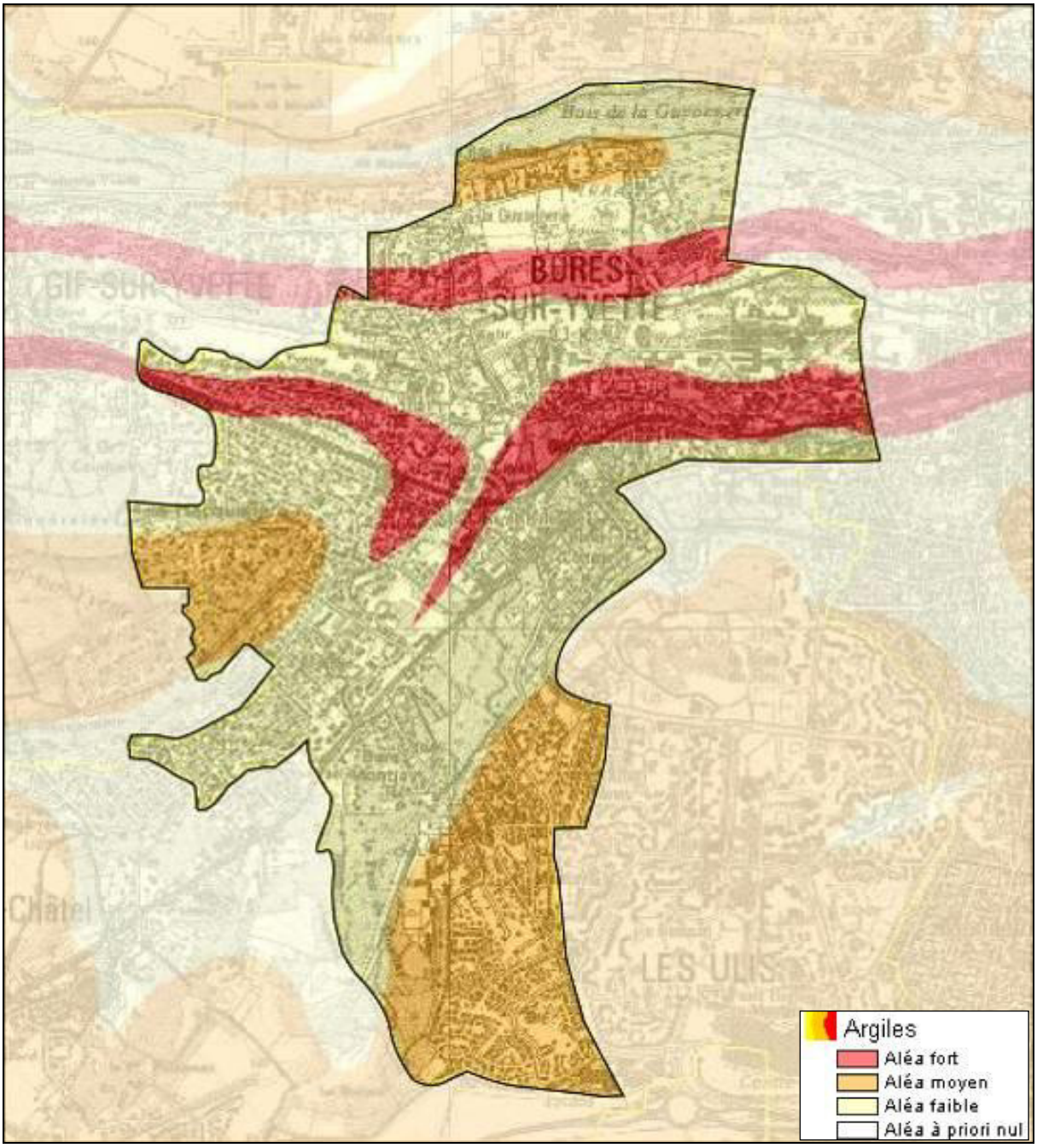
3.3. L'inondation par ruissellement

La commune est concernée par des phénomènes de ruissellement d'eaux pluviales, qui peuvent générer un risque d'inondation. Cela est dû à plusieurs facteurs : les fortes pentes de certains secteurs, l'imperméabilisation croissante des sols liée à l'urbanisation, et indirectement les mauvais branchements des réseaux qui entraînent des débordements en cas de fortes pluies. Par ailleurs, la nature du sol, avec la présence de nombreuses sources perchées, fait qu'en cas de fortes pluies, certaines sources peuvent ressortir à l'air libre et augmenter le phénomène de ruissellement.

Suite aux inondations qui ont eu lieu en 2016, la ville a décidé d'actualiser son plan communal de sauvegarde (PCS). Cette actualisation est en cours.

4. Le retrait et gonflement des argiles

Le risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles est présent dans les secteurs à flanc de coteau lors de périodes où se succèdent sécheresse et forte pluie, en raison de la nature du sous-sol. La commune est inscrite au dossier départemental des risques majeurs du département de l'Essonne.



Source : www.argiles.fr

5. Les risques liés au transport de matières dangereuses

Bures-sur-Yvette est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses consécutif à un accident. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour :

- Les risques liés au transport par voie ferroviaire

- Les risques liés au transport par canalisation, en raison de la présence d'un gazoduc.

6. Les risques technologiques et industriels

L'inventaire des sites classés SEVESO du département de l'Essonne (cf. tableau ci-dessous) établi par la Préfecture montre qu'il n'y a aucun établissement classé SEVESO sur la commune de Bures-sur-Yvette.

Etablissement	Commune	Activité	Seuil SEVESO	Type de risque
SMCA dépôt	ATHIS MONS	Dépôt d'hydrocarbures	Haut	Explosion - thermique
CIM	GRIGNY	Dépôt d'hydrocarbures	Haut	Explosion - thermique
ANTARGAZ	RIS ORANGIS	Dépôt de gaz combustibles liquéfiés	Haut	Explosion - thermique
SNPE	VERT LE PETIT	Recherche sur les explosifs	haut	Explosion - toxique
ISOCHEM	VERT LE PETIT	Chimie fine	Haut	toxique
ROCKWOOD	SAINT-CHERON	Stockage de produits chimiques	Haut	Toxique
ALTIS	CORBEIL	Electronique	Bas	Toxique
SMCA station	PARAY VIEILLE POSTE	Dépôt d'hydrocarbures	Bas	Explosion - thermique
ISOCHEM LE BOUCHET	VERT LE PETIT	Chimie fine	Bas	Toxique
COOP IDFS	CHAMPANOTTEUX	Stockage engrais	Bas	Explosion - toxique
COOPS IDFS	CORBREUSE	Stockage engrais	Bas	Explosion - toxique
LA FRANCILIENNE	LIMOURS	Stockage engrais	Bas	Explosion - toxique

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Il existe des établissements identifiés au titre des installations classées pour la protection de l'environnement sur le site du campus universitaire. Ils sont soumis à autorisation ou à déclaration auprès du Préfet. Pour ces établissements, des précautions sont prises afin de limiter les impacts éventuels sur l'environnement.

Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)

La base de données BASOL qui renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif n'identifie aucun site sur le territoire communal.

Les sites industriels et activités de service, en activité ou non

Les données présentes dans la banque de données nationale BASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune de Bures-sur-Yvette. Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci mais laisse présager une activité potentiellement polluante. 11 sites sont recensés sur cette base de données.

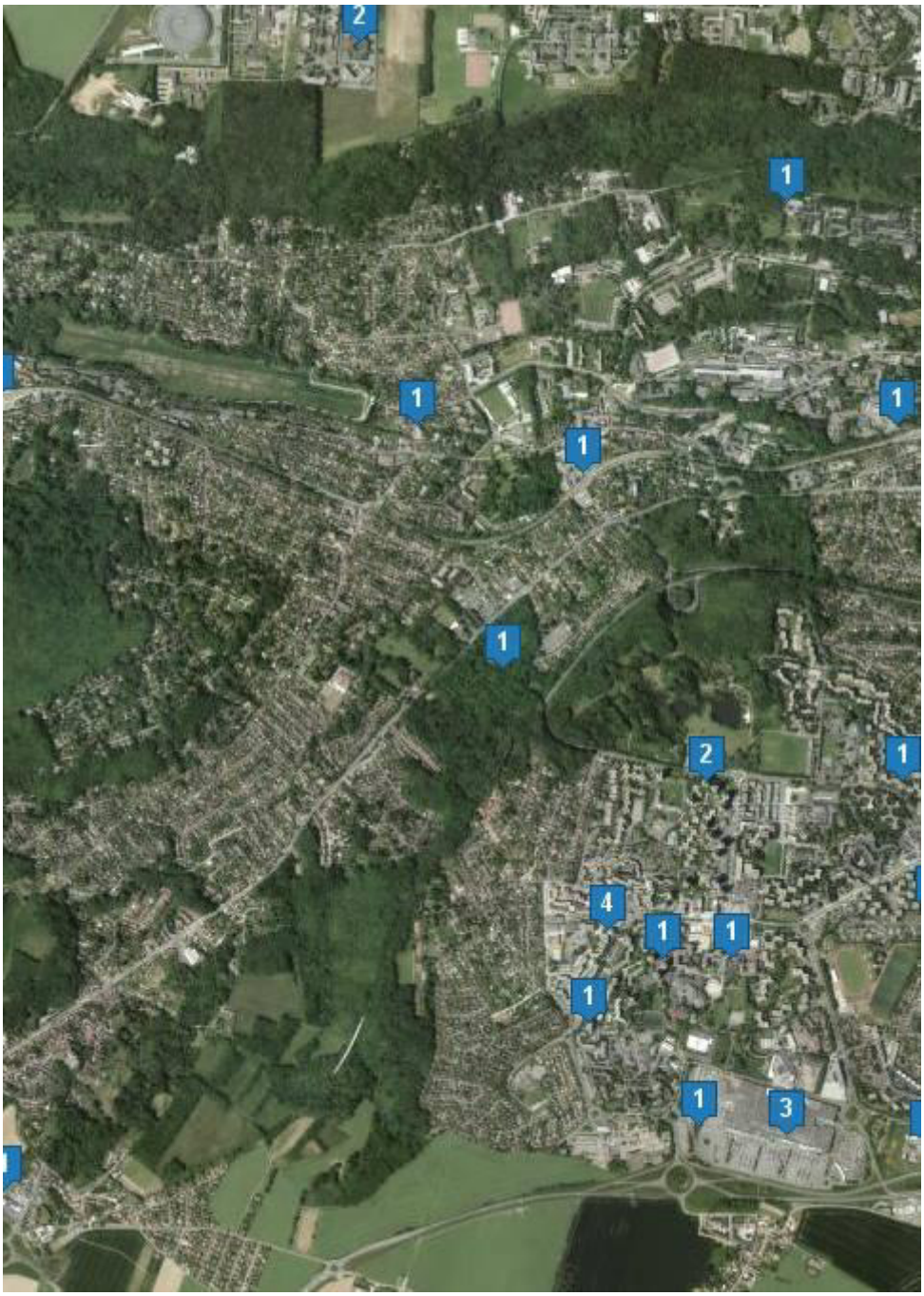
Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site
IDF9100499	FLASH ELEC	Fabrique de composants électroniques	Beau site, 54 rue du	54 Rue Beau site du	BURES-SUR-YVETTE (91122)	c25.61z, c26.1	Activité terminée
IDF9100500	TOTAL, ex PEREZ Julien, ex FARGETTE	Station service	Chartres, 110 route de	110 Route Chartres de	BURES-SUR-YVETTE (91122)	g45.21a, g45.21b, g47.30z, v89.03z	En activité
IDF9100501	DIRECTION REGIONALE DES TELECOMMUNICATIONS D'EVRY		Chartres, 118 route de	118 Route Chartres de	BURES-SUR-YVETTE (91122)	c27.20z, d35.45z, v89.03z	En activité
IDF9100502	MARGUERITE, ex VOISARD		Chartres, 180 route de	180 Route Chartres de	BURES-SUR-YVETTE (91122)	g47.30z, v89.03z	En activité
IDF9100505	TOTAL CFR		Gaulle, 159-159bis rue Charles de	159 Rue Charles de Gaulle	BURES-SUR-YVETTE (91122)	g45.21a, g47.30z, v89.03z	Ne sait pas
IDF9100504	DECO ADER		Gaulle, 90 rue Charles de	90 Rue Charles de Gaulle	BURES-SUR-YVETTE (91122)	c18.1	Ne sait pas
IDF9100503	GAZ DE LIMOURS ET EXTENSIONS		Gaulle, rue Charles de	Rue Charles de Gaulle	BURES-SUR-YVETTE (91122)	d35.2	Ne sait pas
IDF9100507	PETRUZELLA		Guyonnerie, 26 rue de la	26 Rue Guyonnerie de la	BURES-SUR-YVETTE (9112	Activité terminée	En activité
IDF9100506	INRA CNRS		Guyonnerie, rue de la	Rue Guyonnerie de la	BURES-SUR-YVETTE (91122)	c24.47z	En activité
IDF9100509	L'HOMME Louis		Haras, 9 rue du	9 Rue Haras du	BURES-SUR-YVETTE (91122)	v89.03z	Ne sait pas
IDF9100508	PERROTIN Guy - Centre de décapage DECAP FRANCE		Harras, 1 rue du	1 Rue Harras du	BURES-SUR-YVETTE (91122)	c16.10b	Activité terminée

Risque nucléaire

Bures sur Yvette fait partie du périmètre d'information de la Commission Locale des Installations Nucléaires du Plateau de Saclay du fait de sa proximité avec les installations du CEA de Saclay et le Laboratoire pour l'Utilisation du Rayonnement Electromagnétique (LURE) implanté sur la faculté d'Orsay. (Cf. fiche d'information de la CLI en annexe 7.1.i du PLU).

7. Les antennes relais

La carte ci-dessous présente la localisation des différentes antennes radios et téléphoniques émettant des ondes électromagnétiques. Dans la commune de Bures-sur-Yvette, 3 antennes sont installées sur le territoire (une pour la RATP près de la gare, et les deux autres pour des opérateurs de téléphonie mobile).



Source : www.cartoradio.fr

D. Les réseaux techniques urbains

1. Le réseau d'eau potable

Le réseau d'eau potable est confié en affermage à Suez. L'eau est pompée en Seine et traitée. La production est réalisée par les usines de Morsang-sur-Seine et de Viry-Chatillon refoulant sur des réservoirs d'équilibre, une capacité globale de 42 500m^3. L'eau arrive à Bures par un réservoir en haut de la Guyonnerie (environ 300m^3), un réservoir au Coudray sur la commune de Gif et un château d'eau des Ulis (ZAC de Courtaboeuf).

Sur le territoire de Bures-sur-Yvette, en 2015, 2 877 clients sont desservis en eau potable, pour une consommation totale de 427 854 m^3.

Le réseau d'adduction d'eau potable comporte aujourd'hui 38,8 km de canalisations. Les canalisations sont pour la plupart en fonte, et le reste en polyéthylène ou en acier.

Longueur du réseau de distribution d'eau potable (ml)

Diamètre / Matériau	Fonte	PE	Amiante ciment	PVC	Acier	Béton	Autres	Total
<50 mm	30	23	-	-	-	-	-	53
50-99 mm	10 313	6 135	-	-	-	-	-	16 448
100-199 mm	14 944	2 037	-	-	471	-	-	17 452
200-299 mm	4 858	-	-	-	-	-	-	4 858
300-499 mm	16	-	-	-	-	-	-	16
Total	30 160	8 194	-	-	471	-	-	38 826

Des contrôles de potabilité et de traçabilité sont effectués mensuellement par Suez et par l'ARS. Les résultats sont conformes pour les différents paramètres physico-chimique et microbiologique.

Les canalisations assurant l'alimentation et la distribution en eau potable couvrent l'ensemble des zones urbanisées.

2. Le réseau d'assainissement et d'eau pluviale

Le territoire de la commune de Bures-sur-Yvette est inclus en entier dans une " zone de ruissellement urbanisée à maîtriser ". La commune est adhérente au Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) qui gère l'Yvette et ses affluents.

Le système d'assainissement sur la commune comprend un réseau séparatif, eaux usées-eaux pluviales.

2.1. Le réseau des eaux usées

Le réseau des eaux usées de la vallée de l'Yvette est constitué d'un collecteur intercommunal en fond de vallée depuis Chevreuse et qui aboutit au collecteur de la vallée de l'Orge à Savigny/Orge. Les eaux usées collectées sont traitées à la station d'épuration de Valenton.

Pour les eaux usées, l'ensemble de la commune est desservi par un réseau primaire intercommunal situé en fond des vallées (du Vaularon et de l'Yvette).

Ce réseau intercommunal est constitué sur la commune de Bures de :

- un collecteur intercommunal Ø 300 d'eaux usées qui longe la RD988 puis le ru du Vaularon et descend vers l'Yvette.
- deux collecteurs intercommunaux le long de l'Yvette : Ø 800 et Ø 700 à l'est du Vaularon et, Ø 800 et Ø 400 le long du bassin de retenue.

Les canalisations secondaires constituant le réseau communal de collecte couvrent en 2015 la quasi-totalité de la zone urbanisée. L'ensemble du réseau représente 32 838 ml. Toutes les eaux usées sont conduites par ce réseau secondaire vers les collecteurs intercommunaux.

L'assainissement individuel est interdit sauf impossibilité de raccordement au réseau. Sur la commune, deux secteurs présentent des habitations assainies en non collectif (rue de la Guyonnerie et quelques rues sur le plateau de la Hacquinière). Pour ces habitations, le raccordement au réseau d'assainissement collectif communal est impossible actuellement.

L'entretien des réseaux communaux est assuré par Suez. Le réseau de collecte des eaux usées fait l'objet d'une surveillance accrue (repérage des dysfonctionnements).

La commune dispose par ailleurs d'un Schéma Directeur Communal d'Assainissement qui identifie d'une part les dysfonctionnements majeurs et les travaux à mettre en place pour régulariser la situation. Il établit d'autre part un zonage d'assainissement communal. Le règlement d'assainissement à utiliser sur le territoire communal est celui établi par le SIAHVY.

2.2. Le réseau d'eaux pluviales

Il est destiné à la collecte des eaux pluviales qui se déversent dans les rus d'Angoulême et de Frileuse et dans les rivières du Vaularon et de l'Yvette.

Le réseau communal est constitué de 33 054 ml de canalisations.

L'urbanisation intensive imperméabilise les sols et le ruissellement non maîtrisé provoque un écoulement direct des eaux pluviales dans les rivières, d'où des risques d'inondation accrus. Les nombreux arbres disparus pendant la tempête de 1999 participaient probablement à la rétention des eaux de pluie. Leur disparition est un facteur aggravant.

Nombre de raccordements de propriétés privées ne respectent pas la séparation des réseaux, d'où des inondations dues aux rivières débordantes mais aussi aux réseaux d'eaux usées saturés par les eaux pluviales qui y sont envoyées. Ce problème est identifié et le SIAHVY intervient de manière volontariste sur ce sujet pour y remédier.

3. Les bornes incendie

Ce réseau en eau assure la protection incendie selon la répartition des hydrants. Les 98 postes du réseau public de défense incendie de la commune assurent la couverture territoriale. Un programme annuel de mise en conformité est suivi par la commune et la Lyonnaise des Eaux, pour actualiser et vérifier les bornes. La commune dépend du Centre de Secours de Gif-sur-Yvette.

4. La gestion des déchets

Le service de collecte de déchets ménagers est géré par le S.I.O.M.[1] de la Vallée de Chevreuse. Créé en 1959, il regroupe 17 communes et se charge de l'élimination des déchets de 175 800 habitants.

Le SIOM a trois missions principales :

- La collecte des déchets ménagers
- L'incinération des déchets classiques
- La valorisation des matières premières

4.1. Le ramassage des déchets

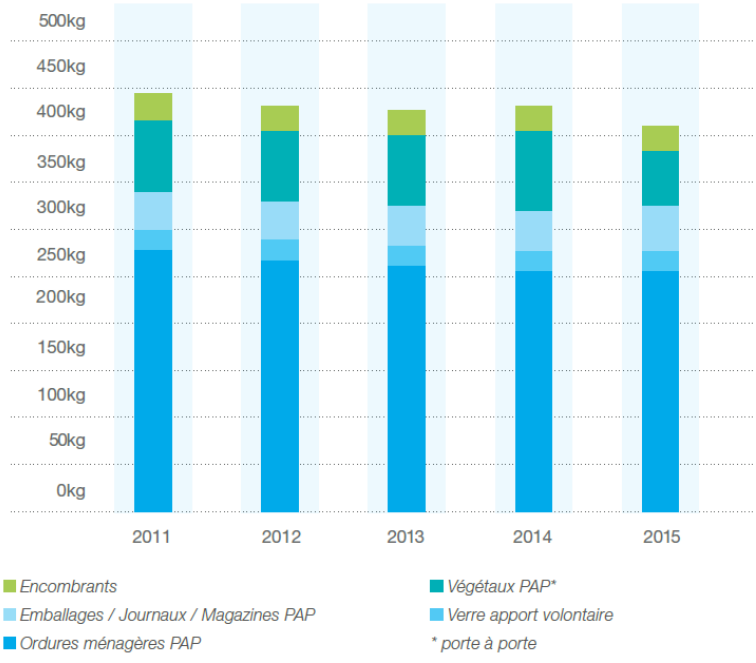
La collecte des déchets est organisée de la manière suivante :

Déchets	Fréquence de collecte
Ordures ménagères	2 fois par semaine
Emballages ménagers / papiers/journaux - magazines	1 fois par semaine
Déchets végétaux	une fois par semaine et une fois tous les 15 jours en hiver
Encombrants ménagers	A la demande

La collecte du verre se fait en apport volontaire (conteneurs à verre). Par ailleurs, les habitants ont accès à la déchetterie de Courtaboeuf.

En 2015, on constate :

- Une réduction de la production des ordures ménagères ;
- Une augmentation de la production des emballages, journaux, magazines ;
- Une stagnation de la production du verre ;
- Une diminution de la production des encombrants ;
- Une diminution de la production des déchets verts, qui peut s'expliquer par un temps plus sec l'hiver mais, aussi, par les nombreuses animations destinées à réduire les déchets végétaux (composteurs individuels et collectifs, opérations de broyage)...



[1] Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères

4.2. Le traitement des déchets

L'usine de traitement des déchets (unité de valorisation énergétique) est implantée à Villejust, dans la zone d'activités de Courtabœuf.

Les déchets dont la matière première ne peut pas être recyclée sont incinérés à l'Unité de Valorisation Énergétique du Siom. Ils y sont transformés en énergie : la chaleur qui se dégage de leur combustion est récupérée pour produire de l'électricité et de l'eau chaude. 11 tonnes de déchets sont brulées, en moyenne, par heure dans les fours de l'Unité de Valorisation Énergétique du Siom.

Les autres déchets sont recyclés.

Déchets	Installations de traitement	Prestataires/ Éco-organismes
Ordures ménagères	Unité de Valorisation Énergétique - UVE (Villejust - 91)	Usine Siom exploitée par Generis
Emballages ménagers, journaux et magazines	Quai de transfert (Villeneuve le Roi - 94) Centre de tri (Le Blanc Mesnil - 93)	Paprec
Verre	Plateforme de stockage (Villejust - 91)	Siom
Déchets végétaux	Plate-forme de compostage (Limours - 91)	Zymovert
Ferraille	Installation de traitement (Magny-les-Hameaux - 78)	GIRON
Encombrants Ménagers / Gravats	Plate-forme de tri (Buc - 78)	Nicollin Semaval (à partir du 15/12/2015)
Mobilier	Centre de tri (Vert-le-Grand - 91)	Eco-Mobilier
Déchets diffus spécifiques (DDS)	Centre de regroupement / traitement (Etampes – 91)	Triadis/ Eco-DDS
DEEE	Centre de regroupement - CFF / REVIVAL - ECO PHU (Athis Mons - 91)	Eco-Systèmes
Textiles	Le Relais, Ecotextiles, Veteco, Recytextile, Tisseco	

5. L'éclairage public

Les zones urbaines sont desservies par l'éclairage public grâce à 1 200 points et 30 armoires de commande dont l'essentiel a plus de vingt ans.

Deux postes d'éclairage force (PEF) sont situés dans l'emprise des gares RER "Bures-sur-Yvette" et la "Hacquinière". Pour ce dernier poste dont l'accès par convoi routier ne peut se faire que par une manœuvre dans l'impasse de la Greneterie, il convient de maintenir cette possibilité. Les accès à ces équipements, indispensables à l'exploitation du RER, doivent rester libres de jour comme de nuit.

Trois câbles, haute tension, en service ont un cheminement qui s'effectue de la manière suivante : en tréfonds de la rue de la Hacquinière et du boulevard Georges Seneuze et le long de la voie du RER dans l'emprise ferroviaire RATP, entre les gares de "la Hacquinière" et de "Gif-sur-Yvette".

La maintenance est confiée par contrat à des entreprises spécialisées privées. Une pollution visuelle et esthétique est à regretter. Le vœu municipal de l'enfouissement demeure.

E. Les énergies renouvelables et le développement durable

1. Les documents supra-communaux

Les documents régionaux en vigueur dans ce domaine sont les suivants : le schéma régional climat air énergie et le schéma régional de l'éolien, tous deux adoptés le 14 décembre 2012 par le Conseil Régional. Ces documents imposent de nouvelles mesures et orientations en matière de développement des énergies renouvelables, de la qualité de l'air et de la prise en compte du climat.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. A ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifient ;
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :

- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement
- Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public
- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison)
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Mutualiser les services et les équipements
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid
- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable

Le Schéma Régional Eolien (SRE)

Il constitue un volet annexé au SRCAE. Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux

environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région

Par ailleurs, le Plan Climat Energie Territorial (PCET) de l'Essonne définit aussi des orientations spécifiques pour permettre de lutter contre l'effet de serre.

S'inscrivant dans les objectifs internationaux et nationaux de lutte contre le changement climatique (protocole de Kyoto et objectif européen des "3*20" en 2020), il s'appuie sur un état des lieux réalisé en 2008, le Bilan carbone essonnien qui évalue les principaux postes d'émissions de gaz à effet de serre induits par le territoire essonnien (émissions directes et indirectes).

Il s'organise autour des trois leviers dont dispose le Département pour mettre en mouvement les acteurs essonniens : l'exemplarité, le rôle d'incitateur et le rôle d'animateur. Organisé autour de 7 thématiques (bâtiment/énergie, déplacements/mobilité, achats/consommation/déchets, activités économiques, agriculture/biodiversité, urbanisme/aménagement du territoire, animation), il met en cohérence l'ensemble des actions contribuant à la réduction des gaz à effet de serre essonnienne et à l'adaptation du territoire à l'impact du changement climatique

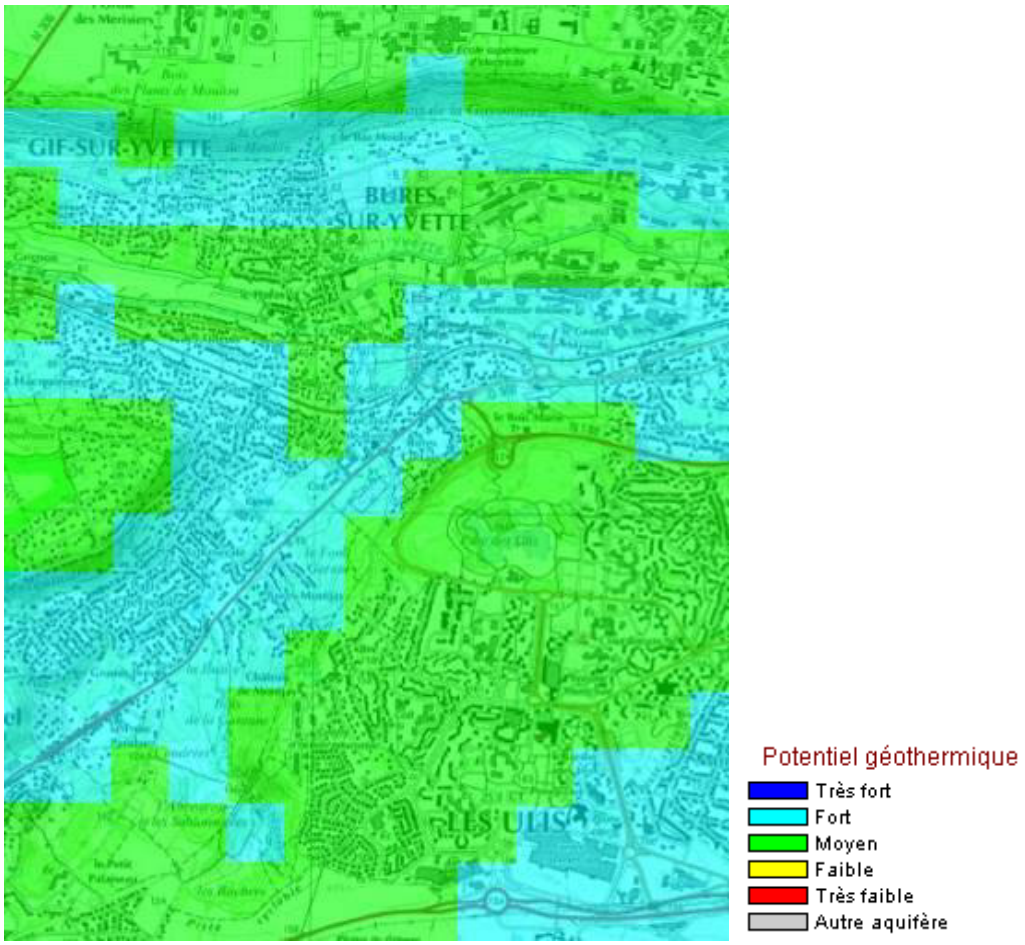
Enfin, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay s'est engagée dans une démarche de réalisation d'un Plan Climat Air Énergie Territorial qui devrait être élaboré au plus tard au 31 décembre 2018. Il proposera un plan d'actions locales concrètes pour les habitants et les usagers du territoire.

2. Les potentiels sur le territoire

La géothermie

Le BRGM, l'ADEME, la région Ile de France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes.

Sur le territoire de Bures-sur-Yvette, le potentiel relevé est moyen à fort.



Source : www.geothermie-perspectives.fr

Le potentiel solaire

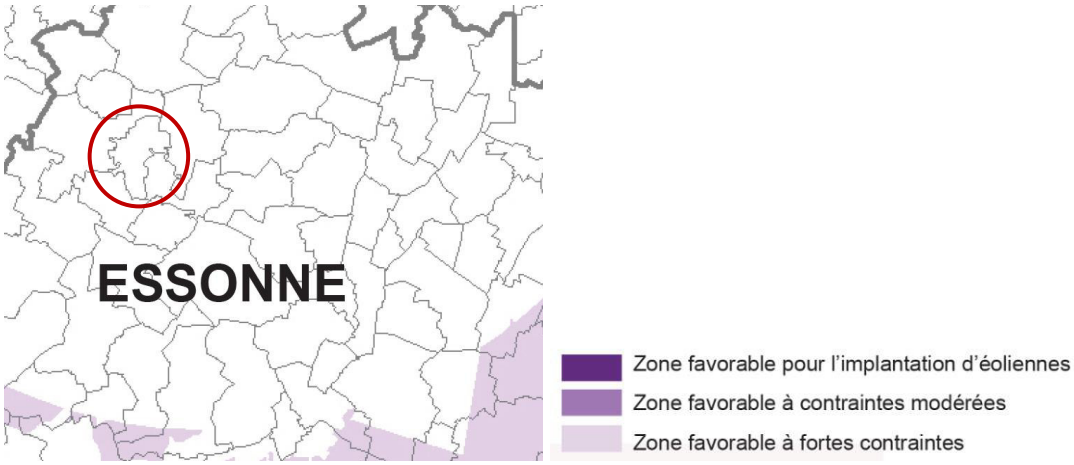
La durée d'ensoleillement moyen dans l'Essonne est de 1 750 à 2 000h par an. Le potentiel énergétique moyen en kwh thermique par an et par m² est de 1 220 à 1 350 kwh d'énergie récupérable par an.

Données plus précises à l'échelle du Département : ensoleillement moyen annuel : 1618 h, alors que la moyenne française est de 1 968 heures. (*Source : Météo France*)

L'ensoleillement en Essonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

Le potentiel éolien

Selon le schéma régional de l'éolien réalisé en juillet 2012, Bures-sur-Yvette est une commune qui ne possède aucune zone favorable au développement de l'éolien.



Source : SRE

Bures-sur-Yvette

2.2

Justifications des choix retenus

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018
Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité
par délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2018
Mis en compatibilité le 18 février 2019







Espace Ville

Sommaire

Introduction 5

Explication des choix retenus pour établir le PLU 7

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD 7

2. L'articulation du PLU avec les autres plans et/ou programmes 23

A. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 23

B. Le Contrat de Développement Territorial (CDT) Paris Saclay Territoire Sud 27

C. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) 33

D. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) 40

E. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 42

F. Le SAGE Orge-Yvette 43

G. Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) et le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) 46

H. Les documents relatifs aux risques et nuisances 48

I. Les documents relatifs au climat et à l'énergie 55

J. Les monuments historiques et sites classés et inscrits 57

K. Le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage 58

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques 59

1. La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique 59

2. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain 63

Justification des OAP 65

1. Centre-ville 66
2. La Guyonnerie 67
3. Patrimoine 68
4. Trame verte et bleue et vulnérabilité 69
Justification de la délimitation des zones et du règlement 71
1. Motifs de la délimitation des zones 71
2. Les principales évolutions de zonage 73
3. Justification de la délimitation des zones et du règlement 83
A. Les zones du vieux village : UA, UM 83
B. Les zones résidentielles : UB ; UC1 ; UC2 ; UD1 ; UD2 88
C. Les zones d'équipements : UL ; UN 97
D. Les zones à urbaniser : 2AU 101
E. Les zones naturelles : N 104
4. Autres dispositifs du règlement 107
A. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures 107
B. Stationnement 108
C. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques 109
Les autres dispositions 111
1. Les emplacements réservés 111
2. Les linéaires actifs 113
3. La mixité sociale 114
4. Les espaces paysagers et naturels 115
5. Les éléments de patrimoine à protéger 117
Les indicateurs de suivi 119

Introduction

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

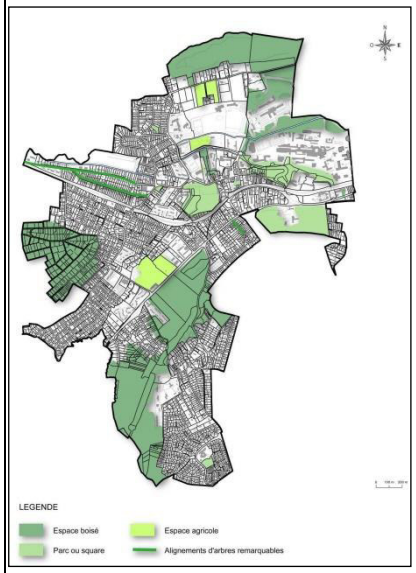
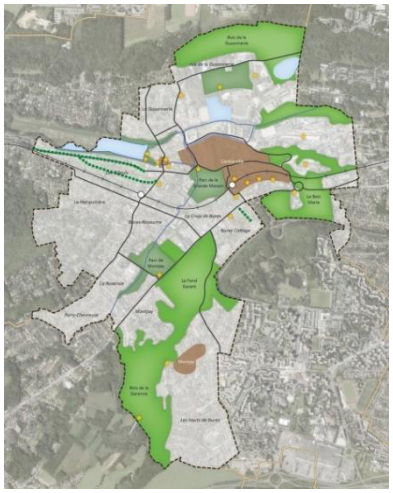
La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 17 février 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.
Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'est tout d'abord construit autour des objectifs suivants :

- La protection du cadre bâti des zones pavillonnaires
  - Ajuster le PLU à la réglementation, notamment suite à l'entrée en application de la loi ALUR (ayant supprimé le COS). Aujourd'hui, les droits à construire ne sont plus en adéquation avec les objectifs du PLU initial, ni avec les prescriptions supra-communales (SDRIF).
  - Le dispositif réglementaire doit être revu pour traduire plusieurs objectifs et enjeux (la maîtrise de l'évolution de ces quartiers, préservation de la nature en ville, gestion des eaux pluviales et risques d'inondation etc.)
  - Choix architecturaux pour les constructions nouvelles ou modifications de constructions existantes dans les secteurs constitués d'habitats résidentiels pavillonnaires en accord avec ceux traditionnellement en usage dans la région.
- La finalisation de l'ilot Mairie : la nécessité de mener le projet à son terme. Retravailler et réaménager les abords de la gare notamment à l'angle de l'impasse de la Station et de la Rue du Général Leclerc.
- Le coteau de la Guyonnerie :
  - Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la partie Nord du territoire communal
  - Présence d'un bâti pavillonnaire diffus sur la rue de la Guyonnerie dont il apparait nécessaire de strictement encadrer et limiter les évolutions afin de préserver les zones N, les espaces boisés classés (EBC) ; les Espaces Naturels Sensibles (ENS) et les zones humides l'entourant
  - Limitation des possibilités d'imperméabilisation du sol afin de s'assurer du respect des enjeux environnementaux du site et de sa topographie
  - Révision des normes de gabarit des constructions sur le secteur afin de garantir la conservation des perspectives paysagères du site inscrit au titre de son appartenance à la vallée de Chevreuse
  - Mise en place d'une étude en lien avec l'université sur l'aménagement, la valorisation et l'ouverture au public des ENS

- Mobilité et déplacements
    - Réaffirmation de la nécessité de créer une voie Nord/Sud
    - Réaménagement des abords de la gare de Bures, au niveau de l'Îlot Mairie, en repensant les modalités d'accès, de circulation et de stationnement sur les espaces attenants
    - Mise en place d'une réflexion d'ensemble sur les problématiques de stationnement dans les quartiers aux abords des gares
    - Prise en compte des conséquences de l'ouverture de la voie Kastler sur les circulations de transit et intracommunales
    - Permettre et favoriser la création de liaisons douces entre les différents pôles structurants de la ville, notamment en mettant en œuvre les études menées par l'Etablissement Publics Paris Saclay et la Véloscénie
- Secteur économique
    - Redynamiser le cœur de ville en favorisant l'accueil de commerces de proximité et en encourageant une offre diversifiée
    - Favoriser le maintien des commerces présents sur la commune et améliorer leur attractivité par la mise en place d'une politique de développement commercial
- Évolution urbaine et sites d'enjeux
    - Evolution du centre-ville
    - Anticiper le déménagement de l'Université sur le Plateau de Saclay et promouvoir une mutualisation des équipements entre la Ville et l'Université
    - Etre vigilants quant à d'éventuelles évolutions du site de Montjay, et, d'une façon générale, préservation des quartiers résidentiels

Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

Les tableaux ci-après font apparaitre la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée 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 ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
 La carte ci-contre montre que la trame verte est très présente dans la commune de Bures-sur-Yvette. Concernant les espaces naturels, la commune compte un site inscrit et deux sites classés au titre de l'article L. 341-1 à L. 341-22 du code de l'Environnement : • la vallée de la Chevreuse (inscrit) • Le domaine de Launay (protégé) • Le parc du Château de la Grande Maison (protégé) Les bois occupent 22 % du territoire communal. Ils se situent principalement à la crête des coteaux des vallées de l'Yvette et du Vaularon. • Au nord, les bois de la Guyonnerie (20,2 ha) • Au sud : le bois Michel Pierre, les bois des Trèfles, du Fond Garant et de la Garenne • A l'ouest, les bois communaux de Gif (75ha) et le bois des Courdraies.	**Axe 1 / Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser** **A / La trame verte**  **Protéger les grands ensembles naturels et boisés de la commune :** • Préserver les espaces naturels, les espaces boisés ainsi que les zones humides. • Protéger les lisières des bois en imposant un retrait spécifique des constructions depuis les bois. • Assurer la protection et la valorisation des sites botaniques classés sur le territoire de l'Université. • Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la partie Nord du territoire communal. • Pérenniser les fonds de vallée et les versants boisés qui sont classés au titre du site inscrit de la Vallée de Chevreuse.

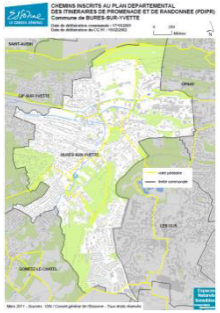
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Concernant les zones humides, on en retrouve de classes 2, 3 et 5 sur le territoire. Les espaces verts sont généreux dans les zones urbanisées que ce soit dans l'habitat collectif ou l'habitat pavillonnaire. Dans ce dernier, l'équilibre entre bâti et non bâti peut être difficilement remis en cause et joue un rôle important en termess de présence de la nature en ville et de composante de la trame verte. Les parcs de Bures sur Yvette sont au nombre de quatre et constituent des entités remarquables. Le parc de Bures ou parc de la Grande Maison (5,44ha) (site classé) • Le parc du Grand Mesnil • Le Bois Marie • Le parc de Montjay Le campus universitaire a reçu l'appellation de " Jardin botanique de France et des pays francophones ", une partie de ce jardin est située sur Bures, l'autre sur Orsay.	**Préserver la trame verte au sein des espaces urbanisés :** • Garantir la présence de la nature en ville telle que l'impose la loi ALUR. • Préserver des espaces verts, des espaces de pleine terre au sein des quartiers. • Protéger les parcs et espaces verts publics comme les espaces de jardins privés qui sont des éléments de la nature en ville. **E / Les paysages, le patrimoine** **Conserver et valoriser les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire de la commune pour les générations futures :** • Préserver les éléments du patrimoine paysager : o les sites protégés (ENS, ZNIEFF, site inscrit, etc.), o le caractère vert de la ville avec les boisements, espaces naturels mais aussi les parcs, jardins, alignements d'arbres, etc.
Plusieurs cours d'eau sont identifiés dans le diagnostic :  • L'Yvette : initialement un cours d'eau lent en fond de vallée marécageuse. Aujourd'hui l'Yvette se disperse en diverses rigoles qui se rejoignent et ont formé une île où se sont construit une pépinière et des résidences universitaires. • Le Vaularon : il émerge et disparaît en se frayant un passage à travers des lotissements. Ce ruisseau est devenu sujet à de brusques et importantes variations de niveau en cas de précipitations orageuses ou prolongées. • Les milieux humides "anciens" disparaissent peu à peu sous l'urbanisation ;	**B / La trame bleue et les risques liés à l'eau** **Protéger la trame bleue :** • Protéger l'ensemble des composantes de la trame bleue : o Préserver les cours d'eau (Yvette et Vaularon) et leurs abords qui peuvent servir en partie de zone d'expansion des crues. o Protéger les zones humides et poursuivre la reconquête de ces espaces (exemple de la zone humide du Baratage) ou la création de nouvelles zones humides (exemple de la zone humide sur le parking de l'Université). o Protéger les sources existantes et prendre en compte la présence potentielle de sources dans les aménagements futurs.

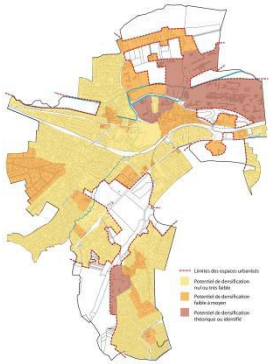
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
quelques-uns survivent comme les bois en bordure de l'Yvette sur le campus et en bordure du ru d'Angoulême au Baratage. Les milieux humides sont présents sous deux formes : les retenues d'eau et les roselières. • Les eaux issues des plateaux et situées dans les sables de Fontainebleau ruissellent sur les couches de marnes à huitres et jaillissent en sources aux lieux d'affleurement de ces marnes. Ces sources jaillissent dans tous les quartiers à flanc de coteau. Souvent elles ont été canalisées vers les réseaux d'eaux pluviales, mais certaines très vivaces sont encore visibles, en particulier, sur la Guyonnerie. Concernant le risque inondation : • L'urbanisation intensive imperméabilise les sols et le ruissellement non maîtrisé provoque un écoulement direct des eaux pluviales dans les rivières, d'où des risques d'inondation accrus. • Les nombreux arbres disparus pendant la tempête de 1999 participaient probablement à la rétention des eaux de pluie. Leur disparition est un facteur aggravant. • Nombre de raccordements de propriétés privées ne respectent pas la séparation des réseaux, d'où des inondations dues aux rivières débordantes mais aussi aux réseaux d'eaux usées saturés par les eaux pluviales qui y sont envoyées.	**Lutter contre les risques d'inondations et limiter au mieux les risques liés à l'eau :** • Conforter la gestion des eaux pluviales à la parcelle. • Limiter l'imperméabilisation des sols. • Privilégier l'infiltration et organiser la rétention. • Intégrer les recommandations du SIAHVY. • Améliorer les moyens de prévention des inondations. • Prendre en compte au sein des futurs projets, comme par exemple le site de l'Université, les contraintes environnementales et notamment celles liées aux risques d'inondation. • Respecter les branchements des réseaux d'eaux pluviales afin de limiter les rejets non désirés dans le réseau d'eaux usées. Cela permettra d'éviter les surcharges du réseau d'eaux usées et ainsi les rejets dans le milieu naturel.
• Les espaces naturels sensibles (ENS) sont des zones naturelles remarquables et fragiles qui bénéficient d'une action de protection et de promotion menée par le Département en collaboration avec différents partenaires (collectivités locales, associations...). Les espaces recensés ont pour vocation d'être ouverts au public dans le respect des sites afin de préserver les paysages et les milieux naturels. • Plusieurs espaces naturels classés (cf enjeux issus du diagnostic, partie A/la Trame Verte)	**C / Les continuités écologiques** **Conserver, valoriser et structurer davantage encore la trame verte et la structure paysagère :** • Sanctuariser les principales continuités écologiques : les abords de l'Yvette et du Vaularon, le coteau de la Guyonnerie, etc. • Restaurer les corridors écologiques fragiles. • Développer un véritable maillage vert à l'échelle du territoire mais également en lien avec les territoires voisins pour mieux relier les espaces naturels et boisés entre eux.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	• S'appuyer sur l'identité de chaque secteur, les besoins de liaisons, les futurs projets, pour développer ce maillage, cette trame verte et paysagère à l'échelle du territoire. • Réaliser, notamment, un axe vert nord / sud, continuité écologique support également d'un espace de promenade
Les potentiels énergétiques de la commune : • La géothermie : sur la commune le potentiel relevé est moyen à fort • Le potentiel solaire : 1618 h d'ensoleillement moyen annuel à l'échelle du département. Il reste limité pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire • Le potentiel éolien : aucune zone favorable au développement de l'éolien Concernant les déplacements doux : • Les pistes cyclables restent peu nombreuses sur la commune, même si des efforts ont été faits ces dernières années comme en témoigne l'aménagement d'une piste cyclable le long de la route de Chartres dans le cadre de son réaménagement. Au final, il apparaît que circuler à bicyclette s'avère dangereux. • De nombreux chemins et liaisons piétonnes sont présents sur la commune. Ces cheminements peuvent prendre des caractères différents : traversées, sentes, passages, ruelles, chemins et bords de l'Yvette. Cependant, il faut noter aussi un manque de continuité des trottoirs qui oblige à traverser la chaussée par endroit. • La RD 988 a fait l'objet d'un projet de requalification sur le tronçon situé entre le carrefour avec la rue de Montjay et Gometz-le-Chatel, visant à sécuriser et à redistribuer l'espace viaire au profit des modes doux. A ce titre, une piste cyclable a été créée dans le cadre de l'aménagement de l'itinéraire n°17 du Schéma départemental des circulations douces. Ce réaménagement de la voie se poursuit actuellement sur le reste de la voie.	**D / Les enjeux environnementaux** **S'inscrire dans une démarche de développement durable.** **Favoriser la performance énergétique des constructions futures et existantes :** • Faciliter les travaux d'amélioration de l'habitat existant, notamment thermiques, en laissant par exemple une certaine souplesse pour les extensions, les agrandissements, etc. • Développer l'utilisation des énergies renouvelables. • Promouvoir le développement des projets HQE. **Limiter la consommation d'énergie et de ressources naturelles difficilement renouvelables :** • Lorsque cela est possible, favoriser la création de réseaux de chaleur et d'énergie pour les nouveaux grands projets. • Promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture pour réduire l'émanation des gaz à effet de serre en donnant la priorité aux modes doux de déplacement. **Prendre en compte les risques identifiés sur le territoire en amont des futurs projets d'aménagement :** • Se prémunir des contraintes environnementales liées aux risques d'inondation, présences de sources, etc. • Etre vigilant aux constructions sur des terrains en pente. • Atténuer les nuisances telles que les nuisances sonores par exemple.

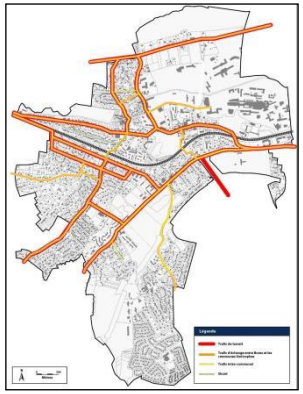
Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Les risques identifiés sur le territoire : • La présence importante de cours et de masses d'eau, engendre un risque inondation sur le périmètre communal. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 septembre 2006. Il concerne le nord de la commune, le long de l'Yvette. • La topographie de la commune est en partie composée de versants qui présentent de fortes pentes, parfois de plus de 25%, en rupture avec le plateau, prolongées par des pentes plus douces vers le fond de la vallée dont le talweg est assez plat. • Les nuisances sonores proviennent des axes de circulation routière et des voies ferrées. Les axes concernés sont la RN 188, la RD 95, la RD 35, la RD 988 et la ligne B du RER. Seul le sud du territoire est concerné par des nuisances sonores modérées, liées à la RD 35.	**F / Développer le réseau de circulations douces :** • Développer les axes verts et créer, aménager, en fonction des projets, des voies pour piétons et vélos. • Permettre et favoriser la création de liaisons douces entre les différents pôles structurants. • Inscrire le maillage d'itinéraires doux dans une cohérence territoriale plus large.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD

Valoriser les éléments du patrimoine bâti :
• Le **centre ancien** initialement petit bourg qui s'est développé autour de la rue Charles de Gaulle, a conservé la trace de sa structure originelle (bâti ancien, maisons de ville à l'alignement..). Autour du centre ancien, un morcellement progressif des terrains à vocation maraîchère (même si il en existe encore quelques-uns aujourd'hui) a conduit à la construction d'opérations assez récentes d'habitat et d'équipement aux qualités architecturales et urbaines diverses.
 
Préserver les éléments du patrimoine paysager :
• Pour les sites classés et sites inscrits (cf enjeux partie A/ et C/).
• Il existe deux ZNIEFF de type 1 à Bures-sur-Yvette :
  ○ La zone humide de la mare des pins (3ha) : constituée d'une zone humide comprenant deux mares.
  ○ Les zones inondables de Gif-Bures (35ha) qui concernent les bassins de Bures et de Coupières. L'intérêt patrimonial des deux bassins est essentiellement ornithologique.
• La commune de Bures-sur-Yvette est concernée par 4 itinéraires du SDDCD : itinéraires n°6 ; n°17 ; n°19 et n°31.
• Le recensement des chemins piétonniers existants a également été réalisé.
 
	E / Les paysages, le patrimoine
	Conserver et valoriser les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire de la commune pour les générations futures :
	• Valoriser les éléments du patrimoine bâti :
	  ○ l'aspect village du centre-ville ou de l'ancien hameau de Montjay,
	  ○ Le patrimoine bâti plus ponctuel avec les fermes, le moulin, la Grande Maison, les maisons bourgeoises de villégiature, les villas meulière, etc.
	• Préserver les éléments du patrimoine paysager :
	  ○ les sites protégés (ENS, ZNIEFF, site inscrit, etc.),
	  ○ le caractère vert de la ville avec les boisements, espaces naturels mais aussi les parcs, jardins, alignements d'arbres, etc.
	  ○ Les promenades paysagères : Chemin de la Fontaine Saint Mathieu, etc.
	
	Préserver des perspectives offertes par le relief particulier de la commune.
	Valoriser les paysages, le patrimoine, du territoire :
	• Faire des espaces naturels, des espaces de promenade, des lieux de rencontre, de convivialité.
	• Mener à bien l'étude, en lien avec l'Université, sur l'aménagement, la valorisation et l'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles (ENS).
	• Faire des sentes et circulations douces un support à la découverte du territoire, de ses espaces naturels (bassin, coteaux, ENS, etc.), de son patrimoine (centre historique, Grande Maison, Viaduc, Moulin, etc.) :
	  ○ sentier culturel et historique,
	  ○ sentier découverte de l'Université,
	  ○ sentier de marche et de course en lien avec le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
A l'échelle du PLU, les enjeux en termess de densification, mais surtout de développement d'un urbanisme de projet maitrisé, se centreront donc essentiellement sur le centre-ville au sens large, à savoir le centre ancien actuel et son ouverture vers le site de l'Université.  • Le centre-ville desservi par les transports en commun (RER B) constitue le principal pôle d'attraction et d'animation de la ville. Il regroupe la majorité des commerces et équipements de la commune (mairie, marché, équipement petit enfance, bibliothèque…) et quelques espaces publics (places et placettes, le parc de la Grande Maison, le square des Droits de l'Homme). Il s'est développé à partir du cœur traditionnel ancien. Il manque aujourd'hui de lisibilité, d'attractivité et de qualité urbaine. Il ne correspond pas aux attentes et besoins des habitants • Les maisons en pierre de meulière situées boulevard Georges Seneuze en face de la voie ferrée sont particulièrement remarquables • La façade entre l'église et le marché est en revanche très vétuste aujourd'hui. • Le marché, situé en vis-à-vis de la Grande Maison et à la jonction avec les quartiers du Vieux parc, de la Guyonnerie et de la Hacquinière, bénéficie d'une position stratégique. Son dynamisme est assez faible, ce qui est sans doute lié à la qualité architecturale des installations et à leur caractère peu fonctionnel. Il ne répond plus aux besoins en matière d'espaces publics, de stationnement, de livraison ou de vente nécessaires au bon fonctionnement d'un marché d'une ville de la taille de Bures.	**Axe 2 / Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir** **A / Le centre-ville** **Conforter le centre-ville actuel dans l'objectif d'en faire un vrai centre-ville dynamique et vivant :** • Conserver l'aspect village du centre-ville et les éléments de patrimoine qui le composent. • Préserver la qualité urbaine et architecturale remarquable du boulevard Georges Seneuze. • Engager un projet de revalorisation de la façade urbaine entre l'Eglise et le marché. • Reconquérir le marché. • Mener à bien le projet de réaménagement de la Grande Maison et intégrer, relier, le parc au centre-ville. • Finaliser le projet de l'ilot mairie. • Retravailler et réaménager les abords de la gare de Bures. • Fluidifier les circulations, le stationnement. • Faciliter la pratique du centre-ville à pied ou à vélo. • Travailler à offrir des espaces publics plus généreux, lieux de rencontres et d'évènements, connectés avec le reste du territoire comme par exemple l'ENS. • Dynamiser le commerce de centre-ville. • Affirmer le rôle de pôle de services et d'équipements du centre. **Intégrer au développement du centre-ville, dans une démarche complémentaire, le site de l'Université, prolongement naturel du centre-ville :** • Engager la réflexion sur la valorisation du potentiel de développement que représente la présence, en continuité directe du centre-ville, du site de l'Université.

- L'îlot Mairie constitue une opération immobilière qui est en cours de réalisation. Celle-ci concerne les terrains à l'arrière de la mairie et entre la rue Charles de Gaulle et la gare, dont une partie le long de la rue du Général Leclerc. Le projet prévoit 183 logements ainsi que des locaux à destination de commerces ou services.
- Un recensement de l'offre de stationnement sur tout le périmètre communal a été réalisé (notamment avec l'appui de l'étude Sareco). L'étude a conclu qu'il n'y avait pas de saturation de la voirie. Le quartier de la Guyonnerie ne présente pas de problèmes de stationnement. Dans le secteur de la gare de la Hacquinière, un taux d'occupation faible mais un taux d'interdits élevé ce qui augmente le taux de congestion. Dans le secteur de la gare de Bures, les résultats sont sensiblement les mêmes que pour le secteur de la gare de la Hacquinière. Enfin, en centre-ville, aucune saturation n'a été observée.



- La circulation dans la commune de Bures sur Yvette se caractérise d'une part par les axes est-ouest qui sont des axes structurants et d'autre part par des axes nord-sud avec une circulation plus complexe.
    - Les axes **est-ouest** sont des axes structurants tous encombrés par une circulation dense et rendus dangereux par la vitesse excessive des véhicules
    - Les axes **nord-sud** sont compliqués par différents types de difficultés :
        - En fond de vallée, le franchissement de la voie ferrée n'est possible dans la commune qu'en trois points

E/ Redonner un vrai dynamisme commercial au centre-ville :

- Favoriser le maintien des commerces, améliorer leur attractivité, et mettre en place une politique de développement commercial.
- Accueillir de nouveaux commerces dans le centre-ville.
- Reconquérir le marché.

F / Les liens entre quartiers, les mobilités, le stationnement

Mieux relier les quartiers et permettre une meilleure mobilité des habitants en améliorant les conditions de circulation interne et externe à la ville.

Œuvrer pour fluidifier les circulations internes, notamment en centre-ville.

Améliorer les conditions de stationnement sur la commune :

- Engager une réflexion d'ensemble sur les problématiques de stationnement.
- Prendre en compte les prescriptions du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF).

Réaffirmer la nécessité de créer une voie Nord/sud.

Prendre en compte les conséquences de l'ouverture de la voie Kastler sur les circulations de transit et intracommunales.

• Au nord, suite à des modifications de la circulation, la zone pavillonnaire du Vieux Parc accueille de fait une circulation de transit source de nuisance en quartier pavillonnaire • Au sud, un seul axe, la route de Montjay qui a des problématiques de sécurité pour les piétons • Au sud-ouest, les rues de la Vierge et de la Hacquinière qui drainent le trafic vers la gare et le centre-ville ont une configuration inadaptée • Le territoire au Sud du plateau de Saclay a vocation, d'une part, à accueillir des équipements de recherche et d'enseignement supérieur ainsi que des entreprises de haute technologie dans le cadre d'un projet d'aménagement permettant le développement d'une véritable vie de campus (comprenant également des logements, des services et des équipements) et, d'autre part, à assurer l'activité agricole. La commune de Bures-sur-Yvette fait partie des 27 communes concernées par l'OIN. Elle est plus précisément située dans le territoire Sud du périmètre de l'OIN, essentiellement pour le site de l'université Paris Sud XI.	
Concernant l'habitat pavillonnaire, il a été identifié comme prépondérant dans les formes urbaines de la commune. • Les quartiers d'habitat individuel organisés et structurés, à l'image de Paris Chevreuse ou de La Haquinière par exemple, recouvrent une partie très importante de l'espace urbanisé de la commune. Ils ont été réalisés sous forme de lotissements, selon une organisation et un découpage parcellaire prédéfinis, autour d'un maillage viaire calibré. Ils disposent d'un équilibre bâti / non bâti qui peut difficilement être remis en cause et jouent également un rôle important en termes de présence de la nature en ville et de composante de la trame verte. Ils disposent ainsi d'un faible potentiel de densification. Ce potentiel se limite à des extensions ou	**B / Les quartiers pavillonnaires** **Protéger les zones pavillonnaires et l'identité résidentielle de ces quartiers :** • Maîtriser l'évolution des zones pavillonnaires dans le respect de l'identité urbaine et le renforcement de la qualité architecturale. • Préserver ce qui caractérise l'identité de ces quartiers : les gabarits, hauteurs, des constructions, le rapport entre espace bâti et non bâti, la cohérence architecturale, etc. • Réguler et encadrer les constructions nouvelles ou modifications de constructions existantes de manière à garantir une harmonie et une bonne insertion.

à la valorisation de quelques parcelles non bâties et quelques grands terrains. • Le territoire accueille également des ensembles d'habitat pavillonnaire implantés sur de grandes parcelles, généralement arborées et sur lesquelles est implanté un bâti hétérogène souvent en milieu ou en fond de parcelle. Ces ensembles se retrouvent principalement sur les coteaux à proximité immédiate des bois ou des anciens domaines (rue de la Guyonnerie, en continuité de Gif-sur-Yvette). Si ces parcelles disposent d'un potentiel théorique de densification, au regard des faibles emprises bâties actuelles, il convient d'être vigilant. En effet, sur le plan environnemental il s'agit d'espaces importants qui jouent à la fois un rôle au regard de la trame verte, de la place de la nature en ville, mais aussi sur le volet risques. En effet, ils garantissent par exemple l'infiltration de l'eau à la parcelle ou encore le bon écoulement de l'eau sur des terrains qui sont la plupart du temps en pente et sur un territoire où les risques d'inondation sont présents. • Ce potentiel doit donc être vu au regard de l'ensemble de ces éléments et reste donc moyen. • La qualité architecturale de l'habitat pavillonnaire : Le bâti est hétérogène même si certaines maisons se distinguent par la qualité de leur architecture. Les premières constructions constituaient à l'origine des maisons de villégiature. Elles comportent un rez-de-chaussée avec un ou deux étages surmontés de combles. Leur implantation s'effectue généralement en retrait par rapport à l'alignement de façon plus ou moins importante. • Des lotissements plus récents ont vu le jour, le plus représentatif étant les Hauts de Bures qui se distingue par une desserte en boucle et en impasse, un découpage parcellaire identique et un bâti homogène et de faible hauteur (R+C à R+1+C). • Concernant le quartier de Montjay, les emprises propriété de l'Etat, apparaissent comme un potentiel théorique de densification.	**Prendre en compte les différences qui existent d'une zone pavillonnaire à une autre et la continuité avec les territoires voisins :** • Encadrer strictement le bâti pavillonnaire diffus au nord de la rue de la Guyonnerie. • Permettre la réalisation de logements individuels au sud de la rue de la Guyonnerie, dans le respect des formes urbaines environnantes et en garantissant une transition avec les espaces naturels sensibles. • Affirmer la vocation pavillonnaire du quartier Montjay et permettre à long terme la réalisation d'un programme de logements individuels sur les terrains de l'Etat. • Préserver le quartier de la Hacquinière.

• En effet, en cas de vente de ces terrains, sur lesquels il n'y a plus d'activité aujourd'hui, une évolution du secteur est envisageable. Toutefois, ce secteur présente une situation toute particulière qu'il sera nécessaire de prendre en compte. Le site est difficilement accessible et éloigné du centre-ville ou encore d'équipements, commerces, etc. Par ailleurs, il se situe en lisière de forêt et en continuité d'un quartier pavillonnaire. • A l'échelle du quartier de la Hacquinière, des commerces de proximité et des activités (hôtels d'entreprises) forment un petit pôle. Cette centralité est renforcée par l'accueil de la deuxième gare RER de la commune.	
• Au 1er janvier 2016, le nombre de logements locatifs sociaux retenu à titre définitif pour l'application de l'article 55 de la loi SRU est de 551. Quatre programmes de logement en cours de réalisation sur la commune comportent des logements sociaux pour un total de 89 logements. Cela portera le parc de logements sociaux à environ 640 logements pour l'année 2017-2018.	**C / Les logements** **Développer une offre de logements diversifiés :** • Permettre un parcours résidentiel adapté aux besoins des habitants et favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle. • Par la diversité et la qualité des logements, maintenir et favoriser les conditions de la mixité sociale et intergénérationnelle. • Atteindre le pourcentage de logements locatifs sociaux exigé par la loi SRU. **Veiller à la bonne insertion et à la qualité architecturale des futures constructions.** **Laisser une certaine souplesse pour les extensions, les agrandissements, etc. tout en veillant à leur bonne insertion.**

• La maison de la petite enfance est la seule structure municipale destinée à l'enfance. Elle regroupe deux entités :
  • un multi accueil collectif
  • un service d'accueil familial
• La commune possède trois groupes scolaires composés d'une école maternelle et d'une école élémentaire. Les 892 élèves de la rentrée 2016 (en légère baisse) se répartissent dans ces 3 groupes :
	D / Les services, les équipements
	Assurer une réponse aux besoins actuels et futurs en équipements.
	Veiller à ce que l'accueil d'habitants s'accompagne d'un niveau de services et d'équipements suffisamment adapté :
	• Identifier et définir les besoins prioritaires (sportif, culturel, enfance, petite enfance, personnes âgées, jeunes…) des habitants et usagers en distinguant les réponses à apporter au niveau communal ou intercommunal.

• le groupe scolaire Léopold Gardey, rue Edouard Herriot • le groupe scolaire de la Guyonnerie, rue du docteur Collé, au nord de la commune, • le groupe scolaire les Quatre Coins, rue d'Arcachon, au sud de la commune. Selon une étude concernant la capacité d'accueil des groupes scolaires de Léopold Gardey et de la Guyonnerie, ces deux groupes ont une capacité résiduelle totale de 116 élèves. • Il est à noter que Bures-sur-Yvette dispose d'un collège, cependant avec absence de lycée. • Bures-sur-Yvette est une ville universitaire depuis les années 1970 et l'implantation sur une partie de son territoire de l'Université Paris XI nouvellement créée. Cette Université, qui se dénomme aujourd'hui Université Paris Sud, accueille au total 27 000 étudiants et constitue la plus grande université de France par sa superficie. Elle se développe sur plusieurs sites et comprend : • 4 facultés dont la Faculté des Sciences qui se trouve en majorité sur la ville de Bures. Les autres facultés sont la faculté Jean Monnet, à Sceaux, la faculté de pharmacie, à Chatenay-Malabry ainsi que la faculté de médecine, située au Kremlin Bicêtre. • 3 instituts universitaires dont l'IUT d'Orsay mais aussi l'IUT de Sceaux et celui de Cachan. • Des instituts, dont 2 sont situés sur la commune de Bures : l'Institut des Hautes Etudes Scientifiques (IHES) et l'Institut et Centre d'Optométrie (ICO) • Les équipements culturels : • Le centre culturel Marcel Pagnol • Le conservatoire de musique • La ludothèque • La médiathèque	• Promouvoir une mutualisation des sites et des équipements entre la Ville et l'Université. • Accueillir des équipements dans le cadre du projet centre-ville : locaux associatifs, pôle santé, etc. • Finaliser le projet concernant la Grande Maison qui accueillera de nouveaux équipements. • Accompagner le projet d'extension, restructuration du collège. • Réhabiliter l'école Léopold Gardey. • Améliorer l'accessibilité des différents équipements de la commune. **Affirmer la vocation universitaire que porte le territoire :** • Veiller à conserver la présence de l'Université dans la vallée. • Promouvoir un développement sur le site de l'Université qui repose sur la mixité des fonctions : logements, activités, services, équipements universitaires, etc.

• Les équipements sportifs :
  • Le stade municipal Chabrat et son gymnase
  • Le tennis de la Vierge
  • Le Complexe Omnisport Socio-éducatif Couvert (COSEC) Léo Lagrange
  • Le terrain stabilisé
  • La halle de tennis de table	

• Le deuxième secteur au potentiel de densification identifié est le site de l'Université. En effet, dans le cadre du développement du cluster Paris-Saclay et du campus urbain, sur le plateau, certains espaces et bâtiments vont être libérés dans la vallée. Si la volonté est de conserver la présence de l'Université à Bures-sur-Yvette, cette restructuration de l'Université est l'occasion de développer d'autres fonctions (logements, activités, équipements, etc.), en continuité directe du centre-ville dans le cadre d'un projet urbain mixte où la présence de l'Université sera confirmée. Tout projet devra néanmoins prendre en compte les caractéristiques du site et notamment la présence importante de bois ou encore le passage de l'Yvette.	**E / Les activités, le commerce** **Donner une place aux activités économiques dans la ville :** • Prendre en compte le potentiel du site de l'Université dans les années à venir en y développant des activités (Start up, etc.). • Profiter du potentiel de requalification de certains secteurs des grands axes routiers structurants (route de Chartres, rue Charles de Gaulle, rue du Général Leclerc) pour développer des activités économiques. • Développer la fibre avec la Communauté d'Agglomération Paris Saclay et favoriser le raccordement pour développer l'activité économique, le télétravail, etc.

• Concernant les transports en commun, la commune est desservie par :
  • le RER B reliant Saint Rémy les Chevreuse à Paris.
  • 9 lignes de bus passant par Bures-sur-Yvette
  • 1 ligne de bus de nuit, avec la N122
  • Un service de minibus gratuit à disposition des personnes retraitées
• Le diagnostic de Bures-sur-Yvette a montré que les moyens de transport les plus utilisés pour se rendre au travail en 2013 sont les transports en commun (43,1%), et la voiture (41,2%). Néanmoins, il est à noter la forte proportion d'actifs allant au travail à pied (7,2%). Pour le reste, soient ils se déplacent en deux roues (4,7%), ou n'ont pas de transport (3,8%).
	F / Développer les transports collectifs :
	• Adapter le réseau de transports en commun routiers aux besoins des Buressois (horaires et fréquences) et assurer la desserte des quartiers.
	• Agir de manière volontariste pour le développement et l'utilisation des transports collectifs.
	• Réaménager les abords de la gare de Bures.
	• Faciliter l'accès au plateau.
	• Œuvrer pour la réalisation d'un téléphérique plateau / vallée, entre Orsay et Gif, sur la commune de Bures.

2. L’articulation du PLU avec les autres plans et/ou programmes

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE).

A. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

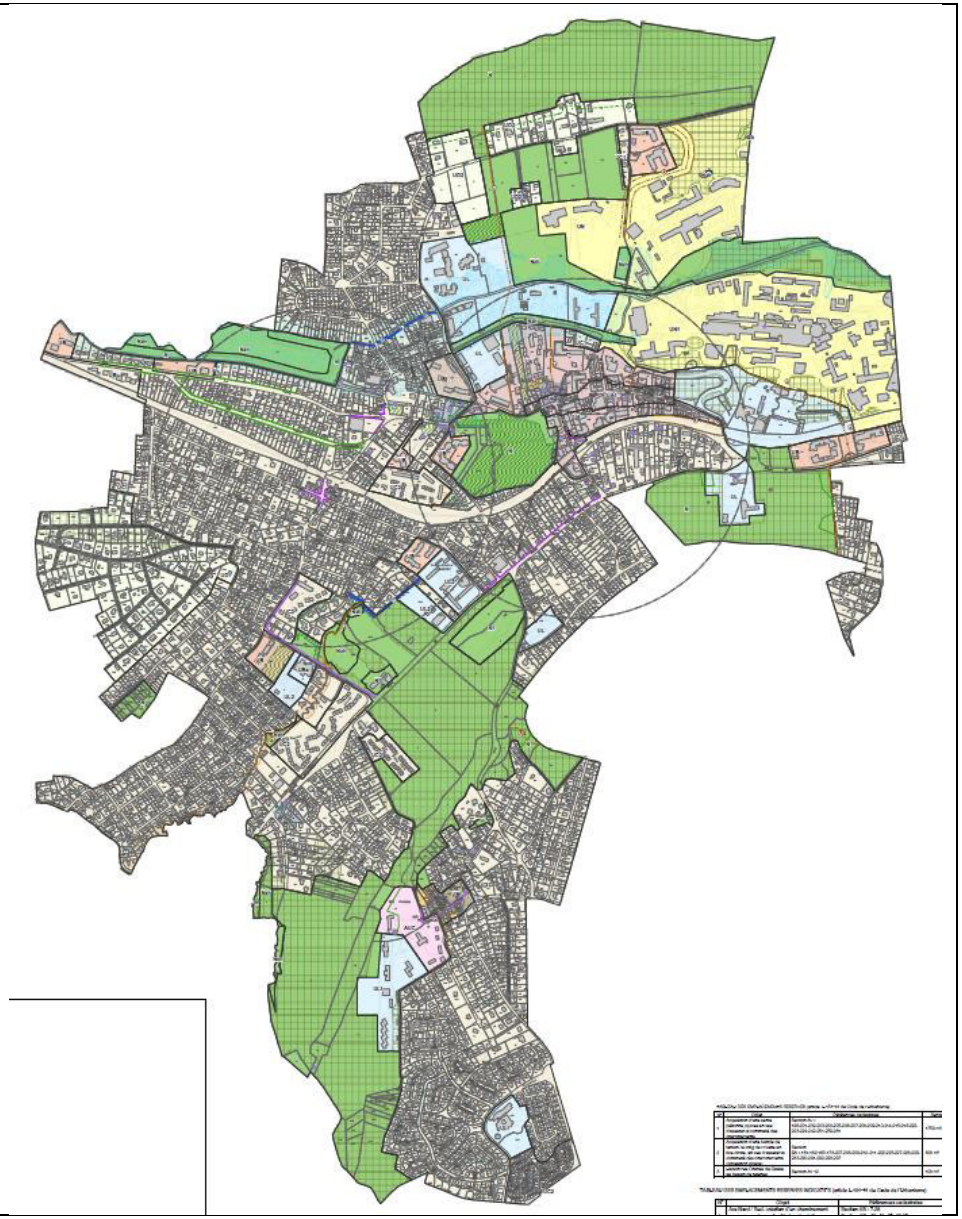
- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

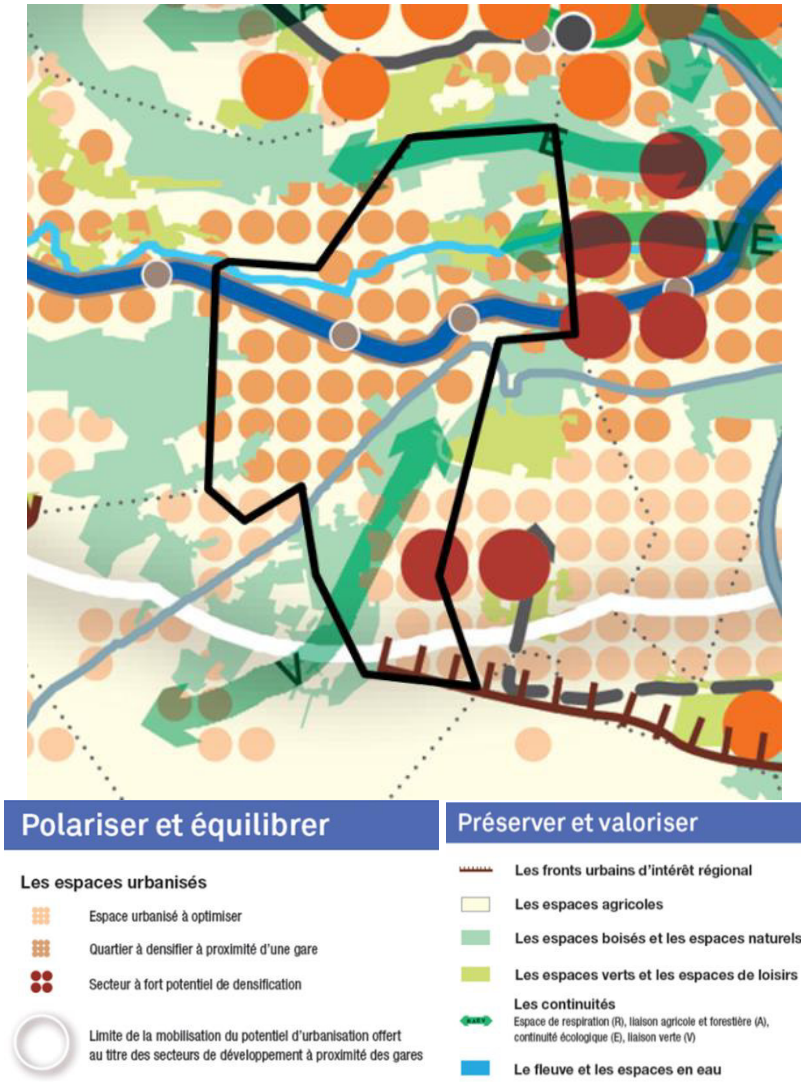
Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Bures-sur-Yvette doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l’existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.

Le PLU s’inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SDRIF

Orientation du document	Prise en compte PLU
Le SDRIF  	**Les espaces à protéger** Il existe 3 continuités sur le territoire communal. Une continuité écologique au nord, qui correspond au bois de la Guyonnerie de 20,2 ha. Au sud, une continuité verte, avec la présence de plusieurs massifs boisés (Michel Pierre ; des Trèfles ; du Fond Garant et de la Garenne). Ils bordent l'ancienne voie ferrée de Paris. Enfin, à l'est, une continuité verte et écologique dans le secteur de l'université le long de l'Yvette. Ces espaces sont à protéger, ils ne pourront donc pas faire l'objet de projet de construction à l'exception des équipements d'intérêt général. <u>Prise en compte :</u> La préservation et la valorisation des espaces naturels ont été renforcées à la fois par le PADD (axe 1 « Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser »), par les OAP (OAP « trame verte et bleue ») puis dans le dispositif réglementaire (zonage N et son sous-secteur Nzh, préservation et intégration de la nature en ville, etc.). Les zones N ont pour vocation de pérenniser et protéger ces espaces. Elles ont été déterminées selon l'occupation des sols, et prennent en compte tous les espaces verts du territoire communal ainsi que les continuités repérés dans le SDRIF. De plus, certains espaces verts comme le Parc de la Grande Maison ont été intégrés à la zone N par rapport à l'ancien PLU. Par ailleurs, aucune zone d'extension urbaine n'est projetée sur ces espaces. De ce fait, les espaces naturels, de même que les liaisons vertes et les continuités écologiques identifiées dans le SDRIF sont conservés.



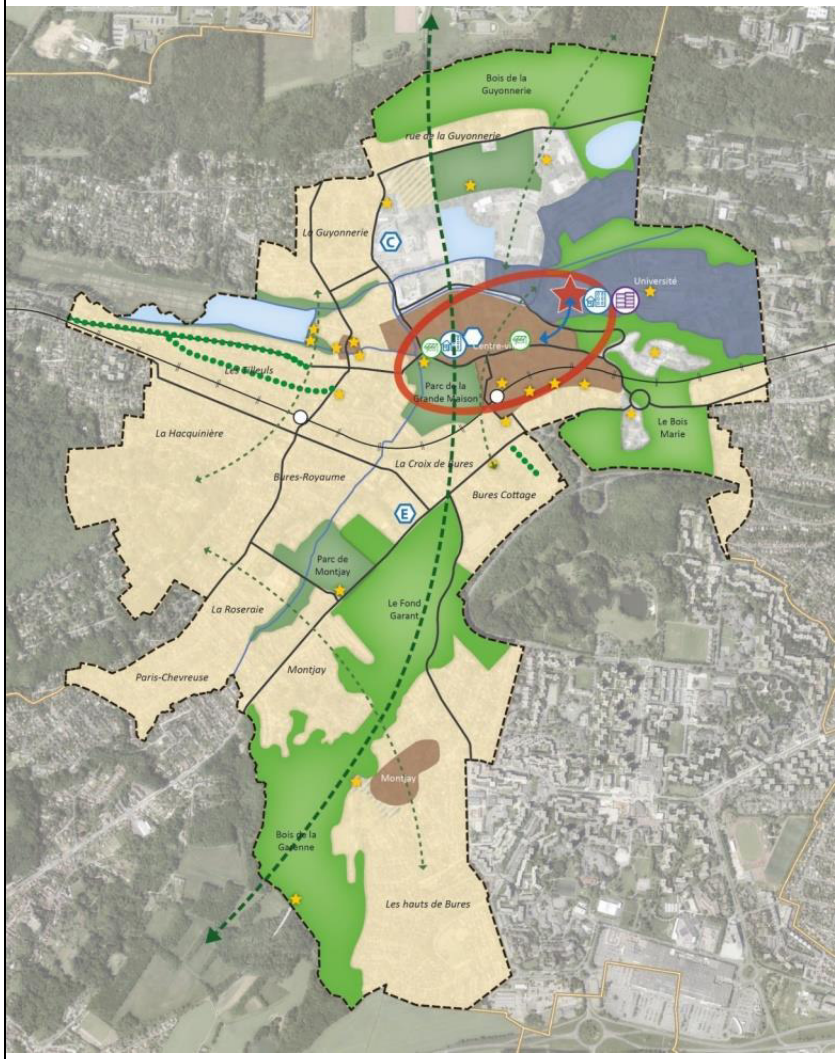


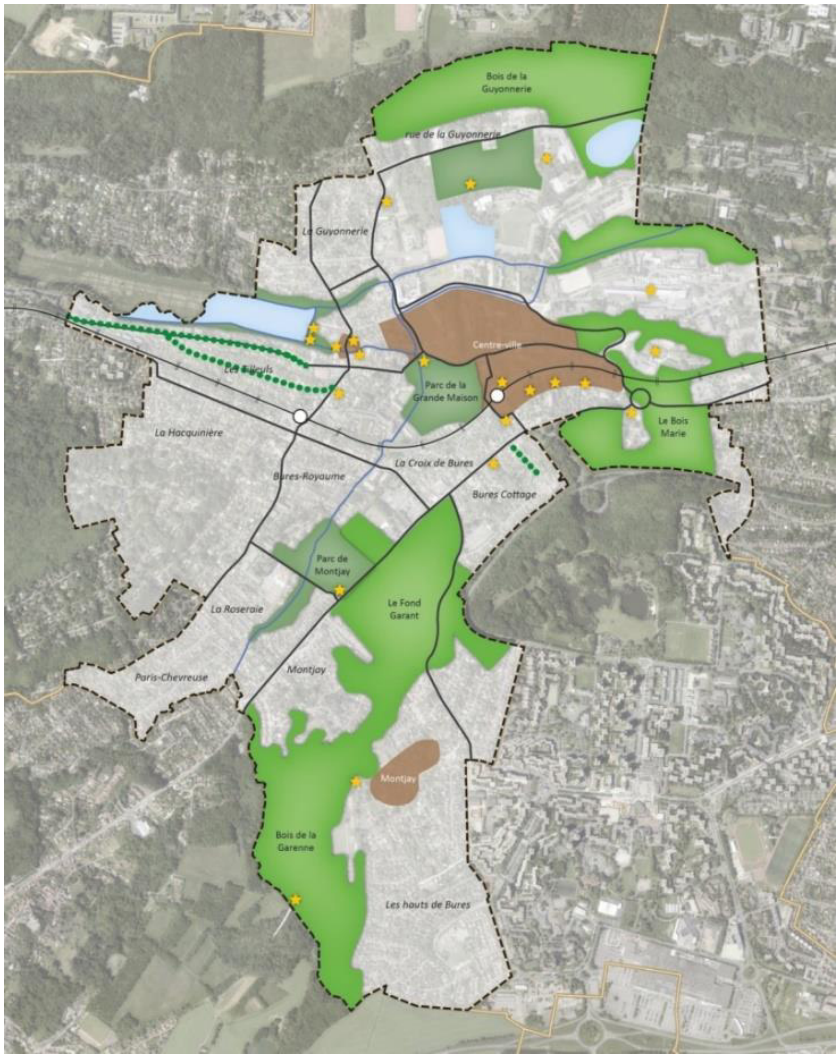
Orientation du document	Prise en compte PLU
Le SDRIF  	**Les quartiers à densifier à proximité d'une gare** Cette orientation concerne l'ensemble du territoire dès lors que la commune compte une gare. Le PLU devra permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat sur l'ensemble des secteurs d'habitat de la commune. <u>Prise en compte :</u> Le nouveau PLU définit un projet de territoire qui est exprimé au sein du PADD. Le dispositif règlementaire vise avant tout à traduire et mettre en œuvre ce projet de territoire. Par ailleurs, ce projet participe à la poursuite de la réponse aux objectifs dictés par le SDRIF en termes d'optimisation et de densification des espaces urbanisés. En effet, le SDRIF définit cet objectif d'augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, à partir de son d'approbation (2013) et à horizon 2030. En 2013, la commune comptait 4 020 logements (INSEE). Pour être conforme aux objectifs du SDRIF, la commune doit donc accueillir légèrement plus de 600 logements au sein de ces secteurs d'habitat sur la période 2013-2030. Or, le PLU actuel a d'ores et déjà permis la réalisation de nombreux logements sur la commune. Au total ce sont environ 420 logements qui ont été livrés ou qui sont en cours de réalisation à l'intérieur des espaces urbanisés. Cette production de logements a permis d'augmenter de 10,5% la densité moyenne des espaces d'habitat. Pour respecter les orientations du SDRIF, il reste donc 180 logements à créer dans les secteurs d'habitat. D'ici à 2030, le nouveau PLU a pour objectif la réalisation d'environ 700 logements. Parmi eux, une partie se feront en extension urbaine (une partie de la zone UD2 de la Guyonnerie notamment), et sur le site de l'Université (le chiffre est encore à définir en fonction des études en cours sur le secteur). Pour autant, la majorité se feront dans les secteurs d'habitat existant avec le programme ICO, institut d'optique (200 logements), les logements nouveaux dans le diffus (environ 120) et le projet du centre-ville (chiffres à définir au regard du projet qui sera élaboré). Au final, cette production de logements envisagée par le nouveau PLU, permettra largement de respecter les objectifs fixés par le SDRIF à horizon 2030.

B. Le Contrat de Développement Territorial (CDT) Paris Saclay Territoire Sud

Bures-sur-Yvette est également concernée par le Contrat de Développement Territorial (CDT) « Paris-Saclay Territoire Sud ». Signé le 5 juillet 2016, le CDT concerne 7 communes de la Communauté Paris-Saclay : Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette, Les Ulis, Orsay, Palaiseau, Saclay et Saint-Aubin. Il présente les opérations à engager durant les 15 prochaines années, sur la Frange Sud du Plateau de Saclay, le site historique de l'Université Paris-Sud situé dans la vallée et le secteur de Courtaboeuf sur la commune des Ulis. Ce CDT comprend une cinquantaine de fiches projets. Ces actions répondent à 5 objectifs majeurs relatifs notamment à la qualité de vie des habitants et des usagers du pôle d'excellence scientifique et technologique :

- Accompagner la montée en puissance du pôle d'innovation de rang mondial.
- Maitriser le développement équilibré de l'habitat
- Développer les infrastructures de mobilité.
- Créer un éco-territoire.
- Construire des quartiers d'habitation vivants.

ORIENTATIONS DU CDT	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD ET LES OAP
	

ORIENTATIONS DU CDT	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD ET LES OAP
	

ORIENTATION DU CDT	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD ET LES OAP
Accompagner la montée en puissance du pôle d'innovation de rang mondial	**Axe 2 / Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir** **A / Le centre-ville** Intégrer au développement du centre-ville, dans une démarche complémentaire, le site de l'Université, prolongement naturel du centre-ville **D / Les services, les équipements** Assurer une réponse aux besoins actuels et futurs en équipements. Veiller à ce que l'accueil d'habitants s'accompagne d'un niveau de services et d'équipements suffisamment adapté Affirmer la vocation universitaire que porte le territoire **E / Les activités, le commerce** Donner une place aux activités économiques dans la ville Redonner un vrai dynamisme commercial au centre-ville
Maitriser le développement équilibré de l'habitat	**Axe 2 / Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir** **B / Les quartiers pavillonnaires** Protéger les zones pavillonnaires et l'identité résidentielle de ces quartiers Prendre en compte les différences qui existent d'une zone pavillonnaire à une autre et la continuité avec les territoires voisins **C / Les logements** Développer une offre de logements diversifiés Veiller à la bonne insertion et à la qualité architecturale des futures constructions. Laisser une certaine souplesse pour les extensions, les agrandissements, etc. tout en veillant à leur bonne insertion.
Développer les infrastructures de mobilité.	**Axe 1 / Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser** **C / Les continuités écologiques** Conserver, valoriser et structurer davantage encore la trame verte et la structure paysagère **D / Les enjeux environnementaux** Limiter la consommation d'énergie et de ressources naturelles difficilement renouvelables **Axe 2 / Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir** **A / Le centre-ville** Conforter le centre-ville actuel dans l'objectif d'en faire un vrai centre-ville dynamique et vivant

ORIENTATION DU CDT	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD ET LES OAP
	D / Les services, les équipements Veiller à ce que l'accueil d'habitants s'accompagne d'un niveau de services et d'équipements suffisamment adapté **F / Les liens entre quartiers, les mobilités, le stationnement** Mieux relier les quartiers et permettre une meilleure mobilité des habitants en améliorant les conditions de circulation interne et externe à la ville. Développer le réseau de circulations douces Développer les transports collectifs Réaffirmer la nécessité de créer une voie Nord/sud. Prendre en compte les conséquences de l'ouverture de la voie Kastler sur les circulations de transit et intracommunales. Œuvrer pour fluidifier les circulations internes, notamment en centre-ville. Améliorer les conditions de stationnement sur la commune L'**OAP** centre-ville est complète concernant la mobilité et les déplacements. Elle vise à promouvoir les modes doux, avec la création de cheminements doux. Ces cheminements seront des liaisons nord-sud pour aller du centre-ville jusqu'à l'Yvette. De plus, la commune souhaite développer les liaisons douces et faciliter la circulation piétonne. Enfin, l'OAP a pour objectif de fluidifier le trafic et d'améliorer l'offre de stationnement.
la création d'un éco-territoire au bénéfice de la qualité de vie	**Axe 1 / Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser** **A / La trame verte** Protéger les grands ensembles naturels et boisés de la commune Préserver la trame verte au sein des espaces urbanisés **B / La trame bleue et les risques liés à l'eau** Protéger la trame bleue Lutter contre les risques d'inondations et limiter au mieux les risques liés à l'eau **C / Les continuités écologiques** Conserver, valoriser et structurer davantage encore la trame verte et la structure paysagère **D / Les enjeux environnementaux** S'inscrire dans une démarche de développement durable. Favoriser la performance énergétique des constructions futures et existantes Limiter la consommation d'énergies et de ressources naturelles difficilement renouvelables

ORIENTATION DU CDT	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD ET LES OAP
	Prendre en compte les risques identifiés sur le territoire en amont des futurs projets d'aménagement Deux **OAP** thématiques (Trame verte et bleue et vulnérabilité) permettent d'appréhender les enjeux environnementaux du territoire. Elles mettent en avant les intentions prononcées dans le PADD quant à la préservation et la valorisation du patrimoine naturel dans la ville. De plus, ces OAP ont pour vocation à la fois d'assurer la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques mais aussi de réduire les risques inondations et d'effondrement de berges.
Construire des quartiers d'habitation vivants	**Axe 1 / Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser** **A / La trame verte** Préserver la trame verte au sein des espaces urbanisés **C / Les continuités écologiques** Conserver, valoriser et structurer davantage encore la trame verte et la structure paysagère **Axe 2 / Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir** **A / Le centre-ville** Conforter le centre-ville actuel dans l'objectif d'en faire un vrai centre-ville dynamique et vivant La volonté de renforcer la mixité fonctionnelle dans des zones résidentielles, se retrouve, entre autres, dans l'**OAP** centre-ville.

C. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

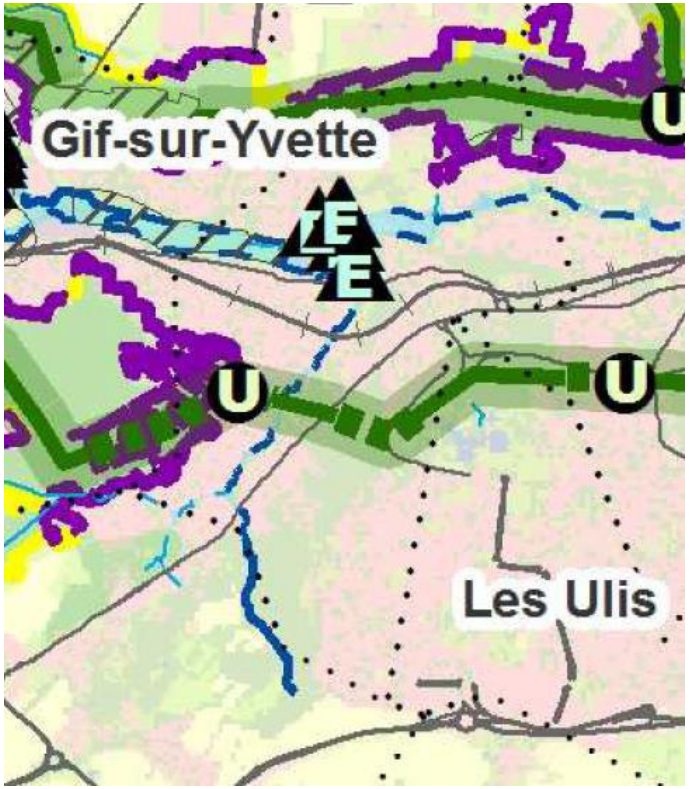
- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en cœur de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte du SRCE.

Le SRCE identifie les éléments suivants :

- L'Yvette et le Vaularon comme cours d'eau à fonctionnalité réduite
- Le bassin de Gif-Bures comme réservoir de biodiversité
- De nombreux obstacles à l'écoulement de l'eau, notamment sur l'Yvette
- Le coteau de la Guyonnerie comme corridor fonctionnel de la sous-trame arborée
- Un corridor de la sous-trame arborée traversant le territoire d'est en ouest (depuis la Hacquinière en passant par le Fond Garant, jusqu'au parc des Ulis). Dans le secteur de la Hacquinière est identifié un passage difficile dû au mitage de l'urbanisation.



CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Réservoirs de biodiversité

Réservoirs de biodiversité

Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France

Corridors de la sous-trame arborée

Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité

Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité

Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité

Corridors de la sous-trame herbacée

Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes

Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

Cours d'eau et canaux fonctionnels

Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite

Cours d'eau intermittents fonctionnels

Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite

Corridors et continuum de la sous-trame bleue

ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS

Obstacles des corridors arborés

Infrastructures fractionnantes

Obstacles des corridors calcaires

Coupures urbaines

Obstacles de la sous-trame bleue

Obstacles à l'écoulement (ROE v3)

Point de fragilité des corridors arborés

R — Routes présentant des risques de collisions avec la faune

P — Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire

U — Passages difficiles dûs au mitage par l'urbanisation

C — Passages prolongés en cultures

X — Clôtures difficilement franchissables

Points de fragilité des corridors calcaires

B — Coupures boisées

A — Coupures agricoles

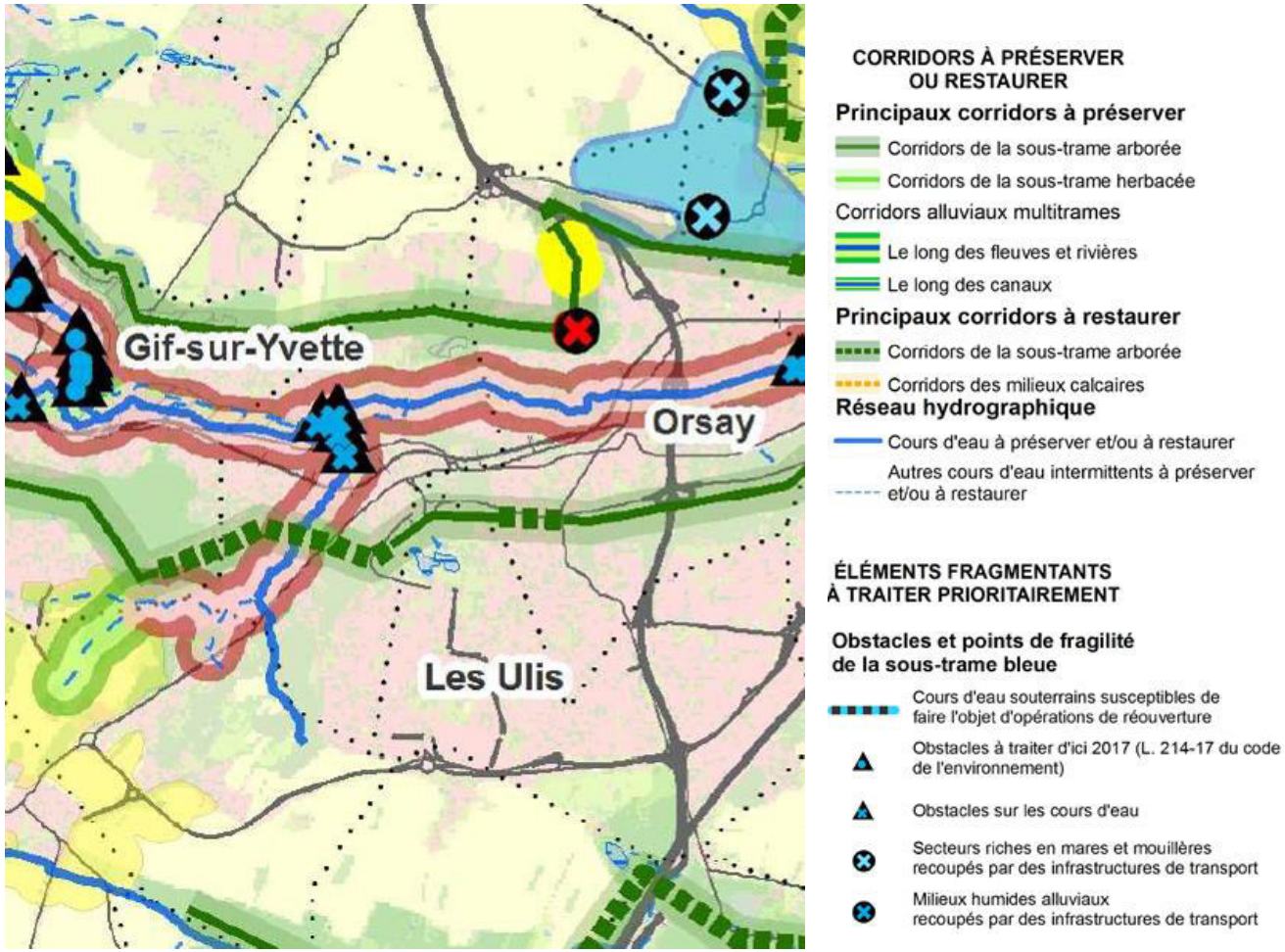
Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue

M — Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport

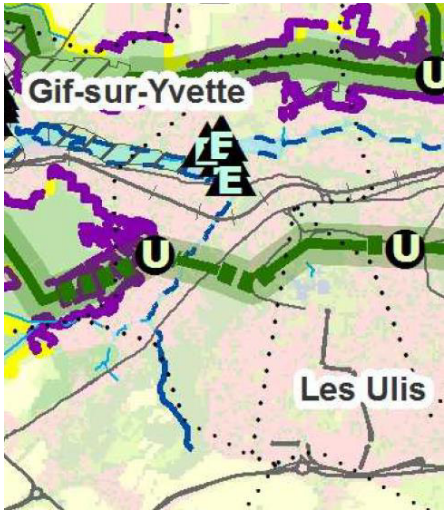
H — Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport

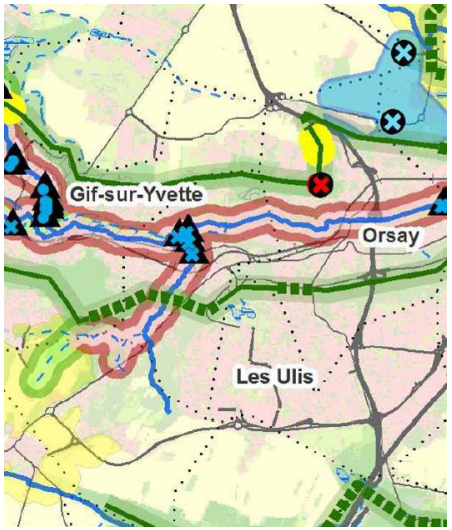
Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- Le coteau de la Guyonnerie est identifié en corridor à préserver
- Le corridor traversant le territoire d'est en ouest est identifié comme corridor à restaurer
- L'Yvette et le Vaularon sont des corridors en contexte urbain à restaurer
- Plusieurs obstacles à l'écoulement sur l'Yvette et le Vaularon sont à traiter



ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD





Le PADD de Bures-sur-Yvette donne comme grande orientation : « préserver les paysages, le patrimoine ». Avec comme enjeux :

- La pérennisation des espaces naturels, boisés et zones humides
- La valorisation des éléments paysagers, des perspectives
- La protection du patrimoine bâti remarquable

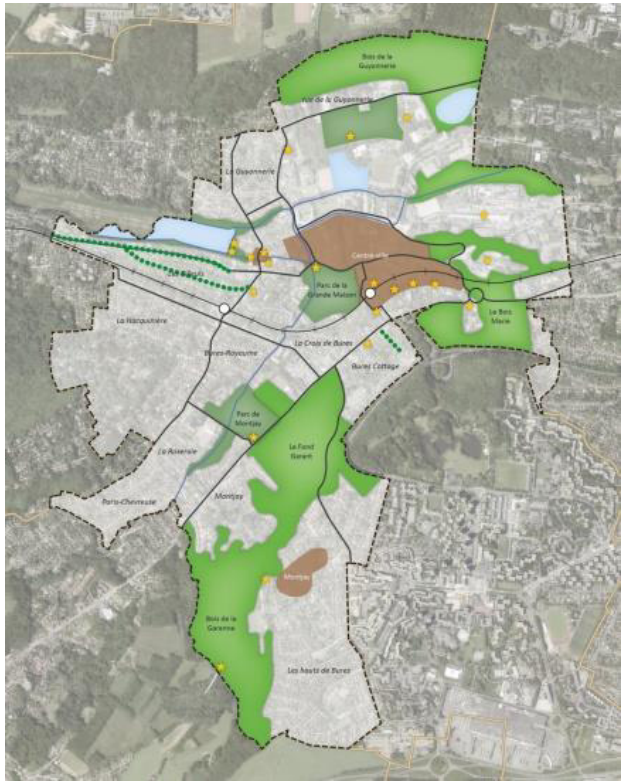
Le coteau de la Guyonnerie et le corridor traversant le territoire d'est en ouest sont identifiés en corridors à préserver par le SRCE. Ainsi dans le PADD des enjeux ont été identifiés pour préserver la trame verte :

A/ La trame verte :

- Préserver les espaces naturels, les espaces boisés ainsi que les zones humides.
- Protéger les lisières des bois en imposant un retrait spécifique des constructions depuis les bois.
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager de la partie Nord du territoire communal.
- Pérenniser les fonds de vallée et les versants boisés qui sont classés au titre du site inscrit de la Vallée de Chevreuse.
- Garantir la présence de la nature en ville telle que l'impose la loi ALUR.

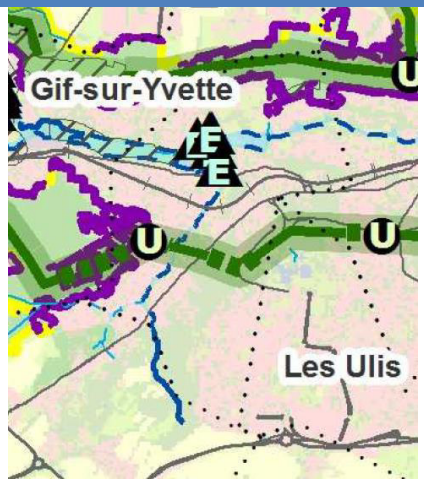
C/ Les continuités écologiques :

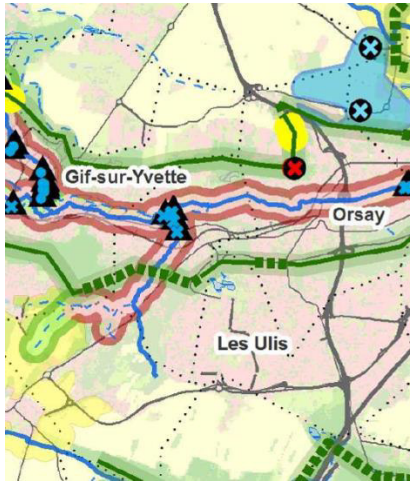
- Restaurer les corridors écologiques fragiles.
- Développer un véritable maillage vert à l'échelle du territoire mais également en lien avec les territoires voisins pour mieux relier les espaces naturels et boisés entre eux.

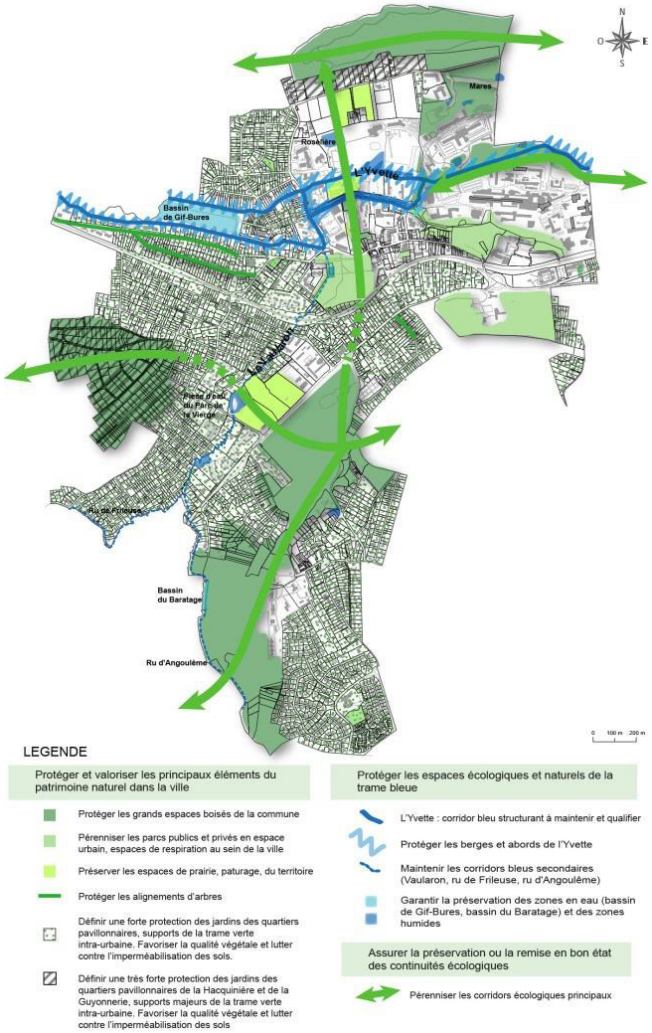


ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
	L'Yvette et le Vaularon sont identifiés comme corridors en contexte urbain. Dans le SRCE ils sont spécifiés comme corridors à préserver et restaurer, ainsi le PADD les enjeux suivants ont été définis : B/ La trame bleue et les risques liés à l'eau : • Protéger l'ensemble des composantes de la trame bleue : • Conforter la gestion des eaux pluviales à la parcelle. • Limiter l'imperméabilisation des sols. • Privilégier l'infiltration et organiser la rétention. • Intégrer les recommandations du SIAHVY. • Prendre en compte au sein des futurs projets, comme par exemple le site de l'Université, les contraintes environnementales et notamment celles liées aux risques d'inondation. • Respecter les branchements des réseaux d'eaux pluviales afin de limiter les rejets non désirés dans le réseau d'eaux usées. Cela permettra d'éviter les surcharges du réseau d'eaux usées et ainsi les rejets dans le milieu naturel. C / Les continuités écologiques • Sanctuariser les principales continuités écologiques : les abords de l'Yvette et du Vaularon, le coteau de la Guyonnerie, etc. • Restaurer les corridors écologiques fragiles.

ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LES OAP

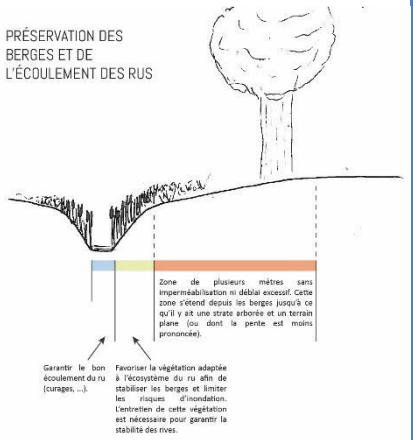




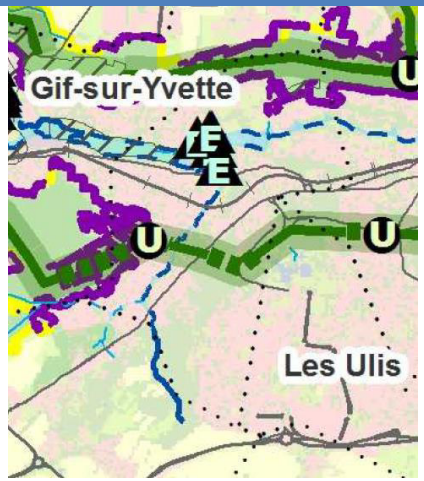


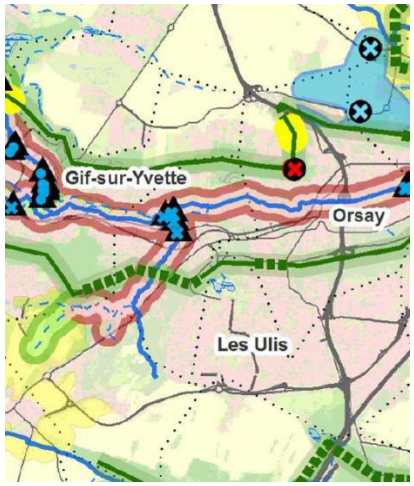
L'OAP trame verte et bleue reprend les enjeux du SRCE et du PADD. Elle vise à pérenniser, assurer ou remettre en état les continuités écologiques du territoire (coteau de la Guyonnerie, corridor est-ouest, l'Yvette, le Vaularon ainsi qu'un corridor traversant nord-sud).
L'OAP a également comme enjeu de protéger les grands espaces boisés de la commune.
Pour ce qui est spécifique à la trame bleue, l'Yvette doit être maintenue et qualifiée avec une protection de ses berges. Les corridors bleus secondaires (Vaularon, ru de Frileuse, ru d'Angoulême) doivent être maintenus. L'OAP a également vocation à garantir la préservation des zones en eau telles que les bassins et les zones humides.

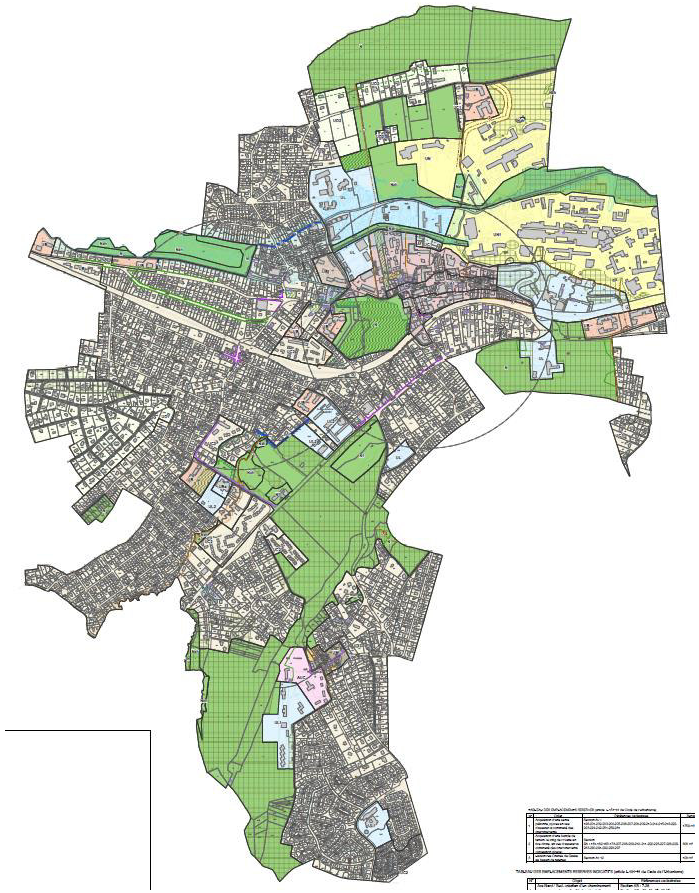
L'OAP vulnérabilité a pour objectif de préserver les berges et l'écoulement des rus notamment pour lutter contre le risque inondation.



ORIENTATION DU SRCE	PRISE EN COMPTE DANS LE DISPOSITIF REGLEMENTAIRE







Le dispositif règlementaire a été élaboré avec l'ambition de traduire toutes les orientations exprimés dans le PADD et précisés dans l'OAP trame verte et bleue.

Ainsi, sur le plan de zonage, l'ensemble des espaces verts, mais aussi des corridors verts ou bleus repérés et identifiés dans les documents supra communaux font l'objet d'un classement en zone N, naturelle. Ce classement, via un règlement protecteur, permet d'assurer la préservation et le maintien de ces espaces. Par ailleurs, dans le cadre de la révision, a été instauré un sous-secteur spécifique de la zone N, à savoir la zone Nzh (N zones humides). Le règlement lié à ce classement est davantage protecteur de manière à prendre en compte la spécificité et la fragilité des zones humides et corridors bleus.

Par ailleurs, le règlement des zones UC et UD, zones qui recouvrent une partie importante de la commune, à savoir les quartiers d'habitat résidentiel, vise à préserver les espaces verts, de jardins, caractéristiques de ces quartiers et qui participent de la présence de la nature en ville et de la trame verte.

Enfin d'autres outils spécifiques ont pour objectif de préserver les continuités écologiques. Il s'agit par exemple des espaces classés (EBC) qui figurent sur le plan de zonage et qui sont soumis aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du Code de l'urbanisme. Il s'agit également des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, qui ont été repérés sur le plan de zonage dans le but de protéger et mettre en valeur des sites paysagers ou avec une valeur écologique. Le règlement des différentes zones prévoit aussi des protections qui vont dans le sens de la préservation des continuités écologiques, comme par exemple le retrait imposé de 10 m depuis les berges des rus et des rivières

D. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux**. **La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement**. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le PDUIF.

NORMES DU PDUIF	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Le stationnement voiture : **<u>Logement :</u>** **A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet :** • **Pas plus d'une place de stationnement par logement** **Le PDUIF préconise que les règlements des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune (1,5 véhicule par ménage en moyenne sur la commune, soit : 1,5 (taux de motorisation des ménages) x 1,5 = 2,25** **Le PDUIF préconise donc que le PLU n'exige pas plus de 2,25 places par logement.** **<u>Bureaux :</u>** **Il ne peut être construit plus d'une place pour 45 m² de surface de plancher.** ***Le stationnement vélo :*** **<u>Habitat collectif :</u>** • **0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales** • **1,5 m² par logement dans les autres cas** • **Superficie minimale de 3 m²** **<u>Bureaux :</u>** • **1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher** **<u>Activités / commerces de plus de 500m², industrie et équipements publics :</u>** • **Une place pour 10 employés** **<u>Établissements scolaires et universitaires :</u>**	***Le stationnement voiture :*** <u>Logement :</u> Le PLU, en application des articles L151-34 et L151-35 du code de l'urbanisme, fixe des normes plafond en termes de stationnement pour certaines constructions situées à moins de 500 m d'une gare. La commune est donc concernée et ces obligations sont rappelées dans les dispositions générales du règlement. Par ailleurs, ce périmètre de 500 m autour des gares figure sur le plan de zonage. Pour le reste, le diagnostic a mis en évidence des problèmes de stationnement sur de nombreux secteurs de la commune. Aussi, il reste nécessaire et important de prévoir suffisamment de stationnement dans les futures constructions. Le règlement exige donc la réalisation de deux places minimum par logement, ce qui reste conforme aux prescriptions du PDUIF. <u>Bureaux :</u> Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant cette norme plafond pour l'ensemble de ces zones. Il est précisé un minimum de une place par tranche de 80 m² de surface de plancher et que les places commandées sont interdites. ***Le stationnement vélo :*** Le dispositif réglementaire se base sur les prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les seuils minimum recommandés pour l'ensemble des zones. De plus, pour les bâtiments à destination de résidences étudiantes ou de résidences seniors, il sera réalisé une place de stationnement vélo pour 4 chambres.

• **Une place pour 8 à 12 élèves**	

E. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SDAGE.

LE SDAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures approuvé le 1er décembre 2015. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il a défini 8 objectifs : 1. **diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques** 2. **diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques** 3. **réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses** 4. **réduire les pollutions microbiologiques des milieux** 5. **protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future** 6. **protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides** 7. **gérer la rareté de la ressource en eau** 8. **limiter et prévenir le risque d'inondation**	Les choix du PADD, et particulièrement au sein de l'axe 1 visant à protéger et valoriser le territoire naturel prennent en compte les objectifs ayant une application directe sur le territoire communal. Ainsi, la partie B de cet axe est entièrement dédiée à la trame bleue et les risques liés à l'eau. Elle vise à « Protéger la trame bleue » et « lutter contre les risques d'inondations et limiter au mieux les risques liées à l'eau ». Ces objectifs passent par plusieurs intentions, comme protéger l'ensemble des composantes de la trame bleue (préservation des cours d'eau et de leurs abords ; protéger les zones humides, reconquérir ces espaces et en créer de nouvelles ; protéger les sources existantes et les prendre en compte dans les aménagements futurs). Concernant le risque inondation, les intentions sont de conforter la gestion des eaux pluviales à la parcelle, limiter l'imperméabilisation des sols ainsi que de privilégier l'infiltration et organiser la rétention. Le respect des branchements de réseaux d'eaux pluviales permettra de limiter les rejets non désirés dans le réseau d'eaux usées, éviter les surcharges de ce dernier et les rejets dans le milieu naturel. Enfin, le PLU intègre les recommandations du SIAHVY. De ce fait, le PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et vise à une prise en compte de la ressource en eau, notamment les cours d'eau présents sur le territoire (l'Yvette et le Vaularon).

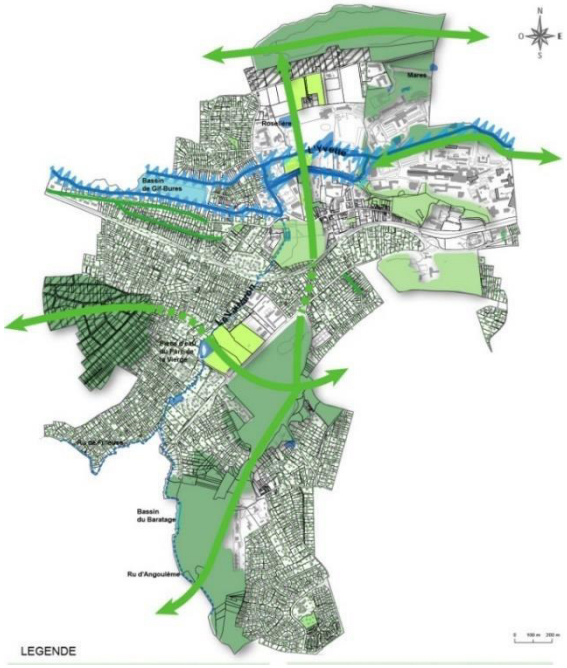
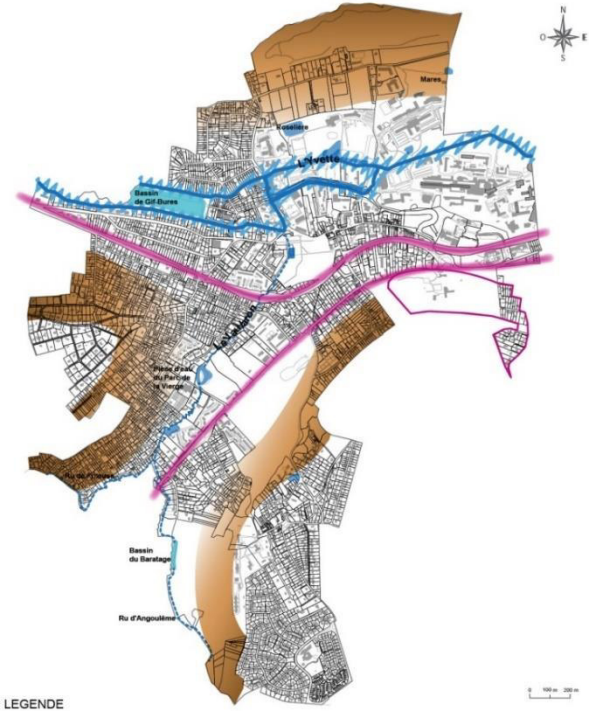
F. Le SAGE Orge-Yvette

La commune appartient à l'entité du **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux** de l'Orge et de l'Yvette. Le SAGE est un outil de planification de la gestion de l'eau, approuvé le 2 juillet 2014, qui fixe les grandes orientations pour une gestion globale de l'eau.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SAGE.

LE SAGE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Plusieurs enjeux ont été définis dans le cadre de la révision du SAGE : **Qualité des eaux** - **Réalisation d'un zonage d'assainissement collectif et non collectif par commune** - **Mise à jour des schémas directeurs d'assainissement** - **Le SDAGE recommande l'interdiction de l'implantation de réseaux de drainage à moins de 50m des cours d'eau et dans les zones humides.** - **Maintien des éléments du paysage pour limiter le ruissellement et l'érosion** **Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides** - **Bande enherbée obligatoire de 5m autour des cours d'eau** - **Yvette : cours d'eau de la liste 2 à terme. Les cours d'eau de la liste 2 sont ceux sur lesquels il est nécessaire**	Les choix du PADD sont concordants avec les orientations du SAGE : **B/ La trame bleue et les risques liés à l'eau** Protéger la trame bleue : • Préserver les cours d'eau (Yvette et Vaularon) et leurs abords qui peuvent servir en partie de zone d'expansion des crues. • Protéger les zones humides et poursuivre la reconquête de ces espaces (exemple de la zone humide du Baratage) ou la création de nouvelles zones humides (exemple de la zone humide sur le parking de l'Université). • Protéger les sources existantes et prendre en compte la présence potentielle de sources dans les aménagements futurs. Lutter contre les risques d'inondations et limiter au mieux les risques liés à l'eau : • Conforter la gestion des eaux pluviales à la parcelle. • Limiter l'imperméabilisation des sols. • Privilégier l'infiltration et organiser la rétention. • Intégrer les recommandations du SIAHVY. • Améliorer les moyens de prévention des inondations. • Prendre en compte au sein des futurs projets, comme par exemple le site de l'Université, les contraintes environnementales et notamment celles liées aux risques d'inondation.

d'assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs (amphihalins ou non), tout ouvrage doit y être géré, entretenu et équipé selon les règles définies par autorité administrative (en concertation avec le propriétaire/exploitant). - **Zones humides : les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec l'objectif de préservation des zones humides du SAGE. A cet effet, dans le cadre de leur révision, les documents locaux d'urbanisme tiennent compte dans leur document cartographique des zones humides identifiées par le SAGE, ou par les autres collectivités du territoire. Ils prennent en compte en particulier les enjeux spécifiques identifiés sur les zones humides prioritaires en intégrant ces dernières dans un zonage spécifique et en précisant les dispositions adaptées dans leur règlement en vue de leur préservation.**	• Respecter les branchements des réseaux d'eaux pluviales afin de limiter les rejets non désirés dans le réseau d'eaux usées. Cela permettra d'éviter les surcharges du réseau d'eaux usées et ainsi les rejets dans le milieu naturel. **C / Les continuités écologiques** Conserver, valoriser et structurer davantage encore la trame verte et la structure paysagère : • Sanctuariser les principales continuités écologiques : les abords de l'Yvette et du Vaularon, le coteau de la Guyonnerie, etc. • Restaurer les corridors écologiques fragiles. **D / Les enjeux environnementaux** Prendre en compte les risques identifiés sur le territoire en amont des futurs projets d'aménagement : • Se prémunir des contraintes environnementales liées aux risques d'inondation, présences de sources, etc. • Etre vigilant aux constructions sur des terrains en pente.

Gestion quantitative des ressources en eau - **Etat quantitatif des nappes et cours d'eau** - **Inondations** - **Gestion des eaux pluviales** - **La Commission Locale de l'Eau (CLE) recommande aux collectivités compétentes, lors de l'élaboration et/ou de la révision de leurs documents locaux d'urbanisme, d'intégrer les zones d'aléas d'inondations et de définir des prescriptions assurant la préservation de ces zones d'écoulement et d'expansion des crues.** **Sécurisation de l'alimentation en eau potable**	L'OAP thématique trame verte et bleue et vulnérabilité prend également en compte la gestion et préservation de l'eau et des milieux aquatiques.   Le règlement incite à la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, ce qui permet de limiter les ruissellements en gérant l'eau au plus près du point de précipitation. Le fait de préserver des espaces verts de pleine terre dans les zones urbaines permet de conserver des espaces perméables, ce qui permet l'infiltration des eaux pluviales et donc limite les rejets dans le réseau. Cela est bénéfique pour le risque d'inondation qui ne va pas être aggravé. Par ailleurs, il impose une bande de retrait de 10 m depuis les berges des cours d'eau pour toute construction. Il précise que cette zone doit être enherbée. En termes de protection de zones humides, une zone Nzh a été définie afin de protéger ces milieux sensibles dans le PLU.

G. Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) et le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA)

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte avec le PREDMA et le PDEDMA.

LE PREDMA ET LE PDEDMA	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 48) et son décret d'application n°2005-1472 du 29 Novembre 2005 ont donné à la Région Ile-de-France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés alors que cette planification reste départementale et de la responsabilité des Conseils Départementaux partout ailleurs en France. Le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) concerne : - Les déchets des ménages (ex : les emballages, les journaux-magazines, les encombrants, les déchets verts (tontes, branchages…), les ordures ménagères résiduelles…), - Les déchets non dangereux et non inertes des entreprises et des administrations, - Les boues de l'assainissement collectif. Les objectifs du PREDMA pour 2019 sont les suivants : - Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant par an, - Augmenter de 60 % le recyclage des déchets ménagers, - Doubler la quantité de compost conforme à la norme, - Diminuer de 25 % les déchets incinérés et de 35 % les déchets enfouis, - Favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.	**Règlement :** Dans chaque zone du règlement, il est rappelé que les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets sont interdits. Dans chaque zone, le règlement définit l'obligation de réaliser un lieu de stockage pour les déchets : « *Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.* *Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants et respecter les dispositions prévues par la notice sur la collecte et le traitement des déchets ménagers.* *Pour toute opération de plus de 3 logements, ainsi que pour les activités de bureaux, de commerce ou d'artisanat, si le local ou les locaux prévus pour assurer le stockage des déchets ne sont pas accessibles depuis la rue, un local relais fermé accessible depuis la rue devra être réalisé*. »

Conformément aux dispositions de l'article L.541-15 du Code de l'environnement : « Dans les zones où les plans visés aux articles L. 541-11, L. 541-13 et L. 541-14 sont applicables, les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de l'élimination des déchets et, notamment, les décisions prises en application du titre Ier du présent livre doivent être compatibles avec ces plans. » Il en résulte que les décisions de l'Etat (services Préfectoraux), des collectivités territoriales (leurs marchés publics, leurs décisions en matière de collecte et traitement, etc.) et des concessionnaires (les exploitants intervenant au titre de missions de service public dans le cadre des déchets) doivent s'inscrire dans une relation de compatibilité avec le plan. Le PDEDMA de l'Essonne a été approuvé le 19 novembre 2002.	**Annexes :** Les annexes du PLU contiennent une notice sanitaire concernant notamment la gestion des déchets et rappelant les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le PREDMA ainsi que le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés

H. Les documents relatifs aux risques et nuisances

Les risques naturels et technologiques

La loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs prévoit que le citoyen a le droit d'être informé sur les risques qu'il encourt en certains points du territoire, et sur les mesures de sauvegarde pour l'en protéger.

À Bures-sur-Yvette, l'information relative aux risques majeurs se base sur le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs), réalisé par la préfecture. Ce dernier identifie les risques naturels suivants sur le territoire : risque d'inondation, aléa retrait-gonflement des argiles (rouge – fort) Transport de matières dangereuses : canalisations, voie ferrée.

❖ Le risque d'inondation

La commune de Bures-sur-Yvette est concernée par le PRGI et par le PPRi de l'Yvette.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI)

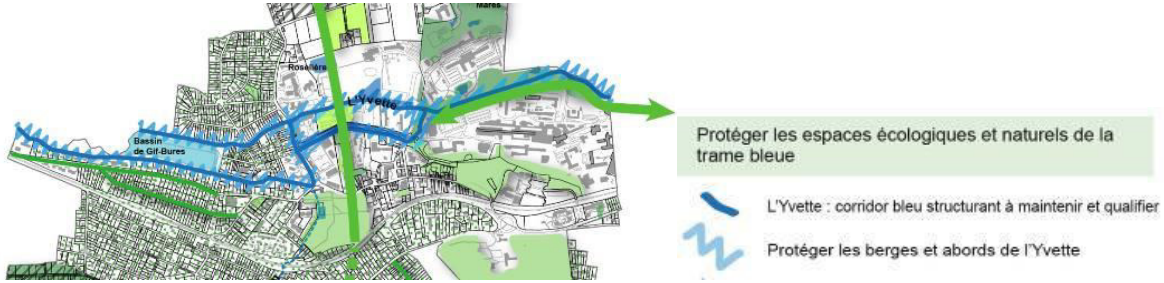
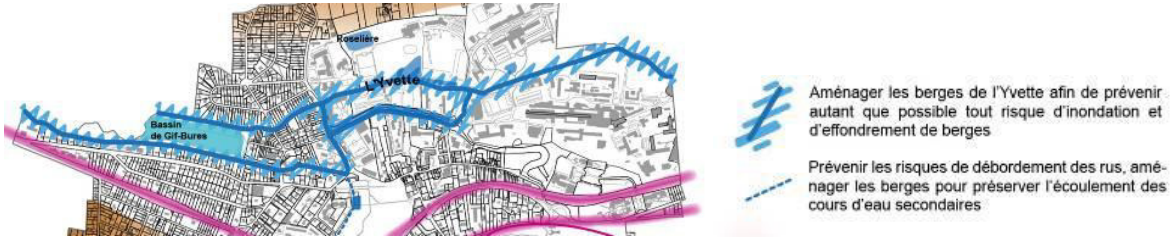
Le PLU s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le PGRI.

LE PGRI	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Le PGRI, approuvé en décembre 2015, définit pour la période 2016-2021 des objectifs visant à réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culture et l'économie.	

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)

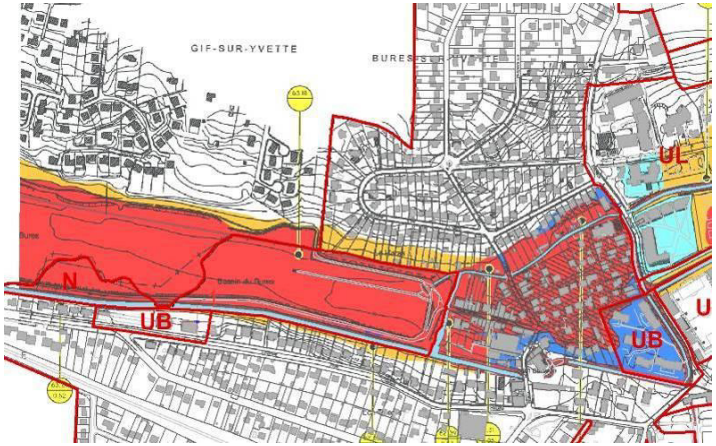
Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) est une servitude s'appliquant au PLU.

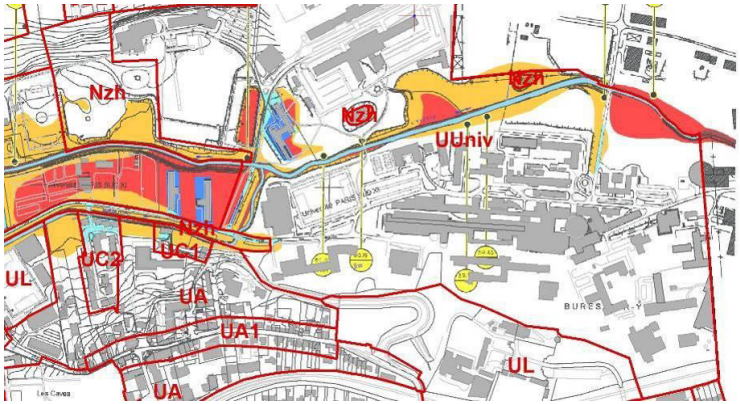
LE PPRi	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 septembre 2006.	**PADD :** Le PADD définir les orientations suivantes dans un axe spécifique, dédié à l'environnement naturel de Bures-sur-Yvette : • *« Lutter contre les risques d'inondations et limiter au mieux les risques liés à l'eau* • *Améliorer les moyens de prévention des inondations.* • *Prendre en compte au sein des futurs projets, comme par exemple le site de l'Université, les contraintes environnementales et notamment celles liées aux risques d'inondation.* • *Se prémunir des contraintes environnementales liées aux risques d'inondation, présences de sources, etc. »*

Le PPRI a pour objectif de cartographier l'étendue de la zone inondable en cas de crue d'occurrence centennale. Cette cartographie permet d'identifier les zones vulnérables. Un règlement définit des règles précises relatives à l'urbanisation et à la construction dans ces zones, afin de limiter les risques pour les personnes et les biens.	Le PPRi constitue donc un élément cadre pour les nouveaux projets **OAP :** Deux OAP thématiques (trame verte et bleue, et vulnérabilité) rappellent la présence du risque d'inondation le long de l'Yvette et préconisent de protéger les berges et les abords de l'Yvette. *OAP trame verte et bleue*  *OAP vulnérabilité*  **Règlement** Les dispositions générales applicables en toutes zones du règlement du PLU mentionnent le risque d'inondation et l'application du PPRi : « *Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de l'Yvette a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006. Il constitue une servitude qui s'impose aux autorisations du droit des sols.* *Ainsi, pour les terrains qui sont concernés par une des zones (zones rouges, oranges, bleues) du PPRI, les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI qui sont annexées au PLU. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation*. » De plus, au sein du règlement de chacune des zones concernées, un rappel est fait du PPRi ainsi que des prescriptions qui s'imposent.

Zonage :

Carte du zonage superposé au PPRi :

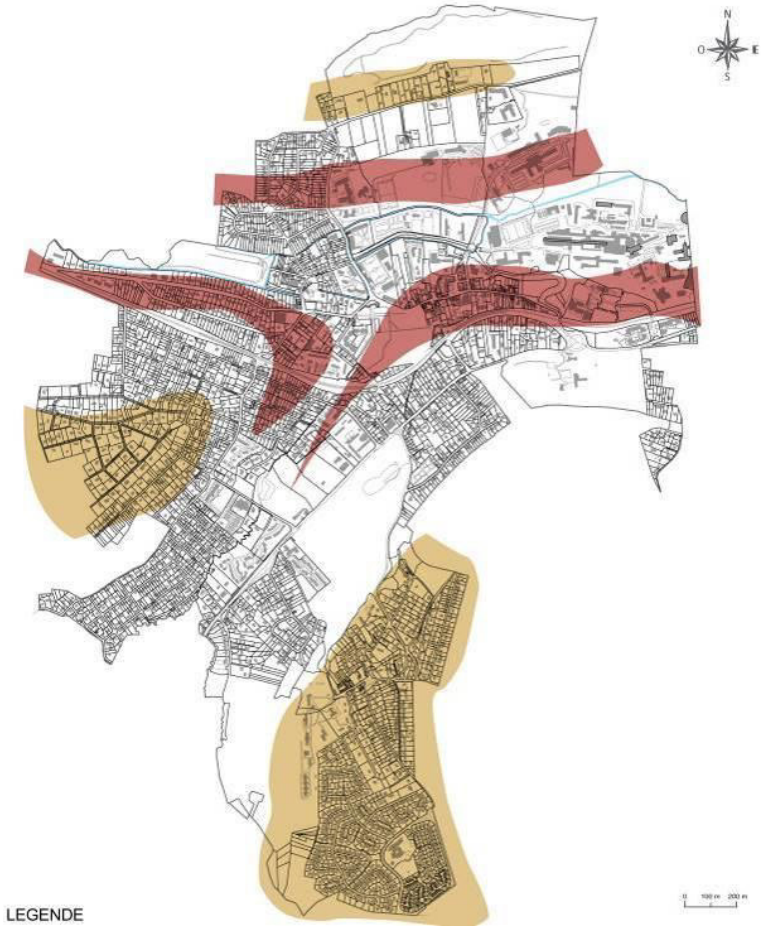




Les zones à risques d'inondation sont en grande partie situées en zone naturelle (zone N pour le bassin de Gif-Bures, zone Nzh pour les zones humides) ou d'équipements ouverts (zone UL pour les équipements sportifs notamment) et donc très peu urbanisées.

Certaines zones rouges du PPRi sont identifiées en zone U car il s'agit de secteurs construits avant l'élaboration du PPRI, il s'agit donc d'une prise en compte de l'existant, tout en rappelant que le PPRi s'applique et que de fait ces terrains sont presque inconstructibles ; seul le bâti existant pourra être reconnu et conforté.

❖ Le risque de retrait et gonflement des argiles

RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Le diagnostic a permis d'identifier le risque de retrait et gonflement des argiles consécutif à la réhydratation et déshydratation des sols en présence d'argiles. 	**PADD :** Le PADD définir les orientations suivantes dans un axe spécifique, dédié à l'environnement à Bures-sur-Yvette : Prendre en compte les risques identifiés sur le territoire en amont des futurs projets d'aménagement : « *se prémunir des contraintes environnementales liées aux risques d'inondation, présences de sources, etc.* » **Règlement :** Le règlement rappelle, dans les dispositions générales, la présence du risque d'inondation et renvoie à la plaquette en annexe qui donne des précautions particulières pour les constructions sur les terrains concernés par cet aléa.



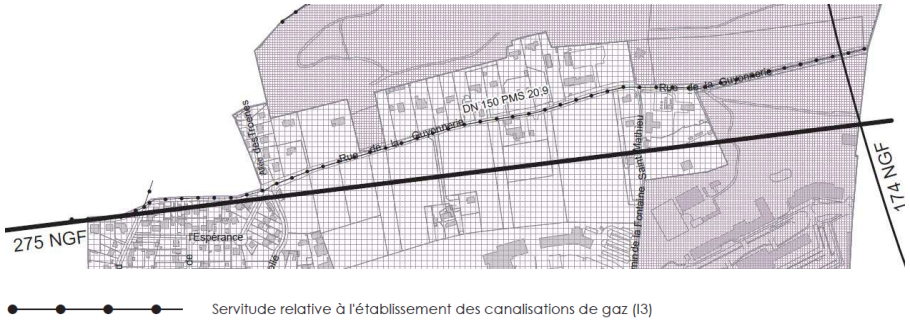
Zonage :

Le premier secteur concerne des terrains classés en zone UC1 dans lesquelles une évolution douce est souhaitée. Il concerne également des secteurs en zone UL et UN, à dominante d'équipements et qui sont peu amenés à évoluer. Enfin, il concerne des zones N et Nzh, inconstructibles. Dans le cas de nouvelles constructions dans les zones U, les projets prendront en compte cet aléa qui ne rend pas inconstructible les terrains, mais qui nécessite des prescriptions particulières de construction.

Le deuxième secteur concerne des terrains de l'Université (zone UL et zone N), à dominante d'équipements et qui sont peu amenés à évoluer. Il concerne également une grande part de terrains urbanisés, et notamment tout le centre-ville qui est aux abords de la gare. Il est possible de construire sur ces terrains, par exemple l'îlot mairie a été réalisé en prenant en compte cet aléa. Le PLU, en permettant la construction dans ces zones, répond aux objectifs du SDRIF de densifier auprès des gares, en renouvellement urbain. Il concerne également le parc de la Grande Maison, classés en zone N, inconstructible. Enfin, il concerne de façon minoritaire quelques zones UC1 et UB.

Le troisième secteur concerne des zones UB et UC, à vocation d'habitat et qui sont destinées à une évolution douce.

❖ Les canalisations de transport de matières dangereuses

CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
La commune est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses - canalisation de gaz haute pression. La présence de canalisations engendre des limitations de la constructibilité des secteurs environnants. Ces restrictions sont définies graphiquement en annexe servitudes du présent dossier de PLU. La canalisation de gaz passe le long de la rue de la Guyonnerie. *Extrait du plan des servitudes*  	**PADD :** Le PADD définir les orientations suivantes dans un axe spécifique, dédié à l'environnement à Bures-sur-Yvette : « *Prendre en compte les risques identifiés sur le territoire en amont des futurs projets d'aménagement* » **Règlement :** Le règlement mentionne ce risque et renvoie aux servitudes d'utilité publique (annexe du dossier de PLU) qui s'imposent au PLU.

❖ Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre

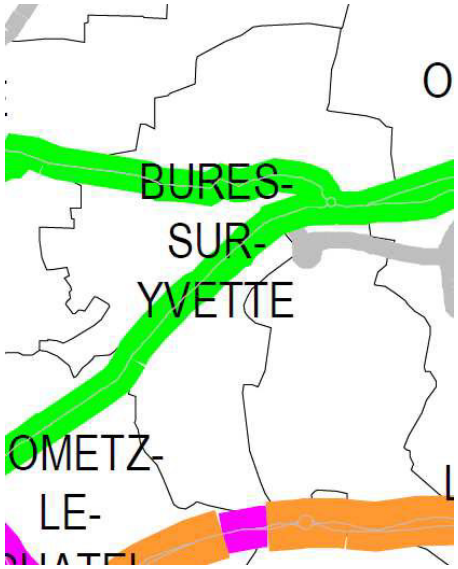
CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Le Préfet de chaque département recense et classe les infrastructures de transport terrestre. Ce classement estime des niveaux de bruit d'après des données de trafic (comptage véhicules et part des poids lourds). Il identifie les infrastructures bruyantes susceptibles d'affecter leur voisinage, les niveaux de bruit à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à réduire les émissions sonores. Les informations du classement sonore seront reportées par la collectivité	**PADD :** Le PADD définir les orientations suivantes dans un axe spécifique, dédié à l'environnement à Bures-sur-Yvette : « *Prendre en compte les risques identifiés sur le territoire en amont des futurs projets d'aménagement : atténuer les nuisances telles que les nuisances sonores par exemple.* »

compétente dans les annexes informatives de son document d'urbanisme (PLU). Cependant, le classement sonore n'est ni une servitude ni un règlement d'urbanisme, mais une règle de construction fixant les performances minimales que les futurs bâtiments devront respecter.

Le long des voies de circulation classées axes bruyants, les constructions à destination d'habitation devront respecter les règles d'isolation acoustique minimum déterminées par les dispositions de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore du réseau routier départemental et à l'isolement acoustique du n° 2005 - DDE - SEPT - 085 du 28 février 2005

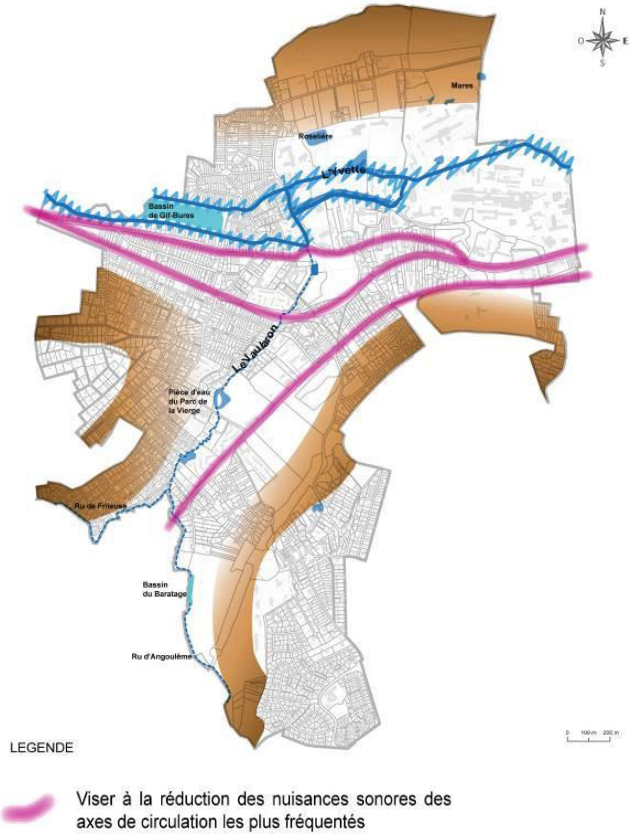
Lors du dépôt de tout permis de construire, le pétitionnaire ou le promoteur devra prendre en compte ces données.

Extrait du classement sonore des routes départementales



OAP :

Dans l'OAP « Vulnérabilité », les principaux axes aux abords desquels des nuisances sonores peuvent exister sont identifiés.



Règlement :

Le règlement rappelle le classement sonore dans les dispositions générales. Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée

I. Les documents relatifs au climat et à l'énergie

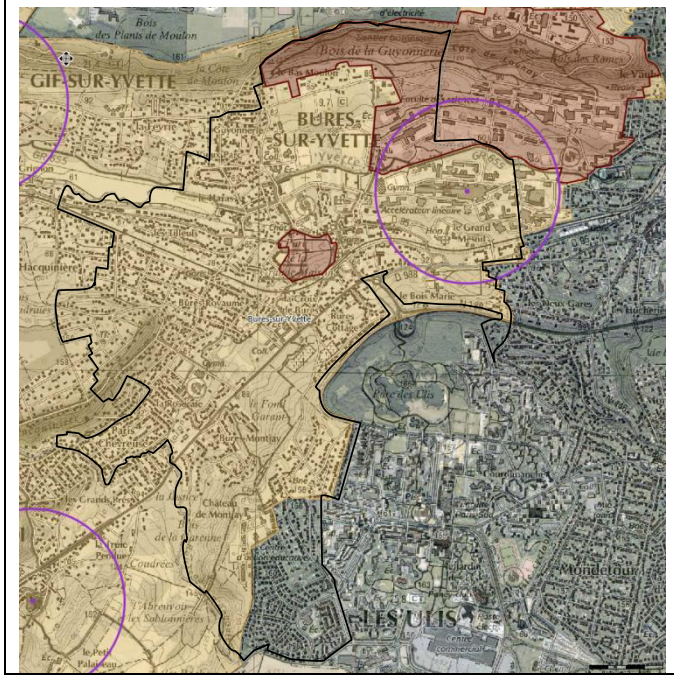
Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la Région Ile-de-France

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte avec le SRCAE.

ORIENTATIONS DU SRCAE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 : - Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. À ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ; - Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifient ; - Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants : - Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique ; - Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement ; - Favoriser les modes actifs de déplacements et les transports en commun dans le partage de l'espace public ;	Le PLU permet une densification de la zone urbaine à travers des opérations ciblées de densification, mais aussi à travers un travail sur les règles du PLU, conformément aux objectifs du SDRIF. Par ailleurs, la commune porte des objectifs de développement d'activités et équipements sur son territoire, afin d'assurer un meilleur équilibre entre habitat et emploi, de limiter les déplacements en voiture et parallèlement de diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Le PLU permet l'utilisation de matériaux et de techniques de performances énergétiques. Le règlement précise, à propos des dispositifs permettant l'utilisation des énergies renouvelables : «L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. »

- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison) ; - Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements ; - Mutualiser les services et les équipements ; - Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid ; - Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable.	

J. Les monuments historiques et sites classés et inscrits

MONUMENTS HISTORIQUES ET SITES CLASSES ET INSCRITS	PRISE EN COMPTE DANS LE PLU
La commune est concernée par les protections suivantes : - Anneau de collision (Centre Universitaire d'Orsay), monument historique inscrit le 07/03/2002 - Site classé du Domaine de Launay (10 novembre 1959) - Site classé du Parc de la Grande Maison (1er février 1985) - Site inscrit de la vallée de Chevreuse (8 novembre 1973) L'Anneau de Collision fait l'objet d'une protection au titre des servitudes d'utilité publique (périmètre de protection de 500 m autour des monuments historiques).  	**PADD :** Le PADD définit des orientations sur le patrimoine : - *« Valoriser les éléments du patrimoine bâti : le patrimoine bâti ponctuel avec les fermes, le moulin, la Grande Maison, les maisons bourgeoises de villégiature, les villas meulière, etc.* - *Préserver les éléments du patrimoine paysager : les sites protégés (ENS, ZNIEFF, site inscrit, etc.) »* **Annexes :** Ces éléments constituent des servitudes d'utilité publique et sont donc intégrés en annexe du dossier de PLU. **Zonage :** Par ailleurs, aucun projet n'est envisagé sur le site classé du Domaine de Launay qui est classé en grande partie en zone N et le reste en zone UN pour la partie sur le site bâti de l'Université. Le site classé du Parc de la Grande Maison est classé en zone N pour la partie « parc » et la Grand Maison en elle-même est classée en zone UA ; elle fait l'objet d'une rénovation.

K. Le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage

Le schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage en vigueur prévoit que la commune réalise et gère une aire d'accueil 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 et l'intercommunalité, a décidé de mutualiser les obligations de réalisation d'aire d'accueil sur un terrain réservé sur la ZAC de Corbeville dit « La Martinière ».

Ce dispositif sera reconduit dans le futur schéma départemental pour l'accueil et l'habitat des gens du voyage en lien avec le travail engagé par l'intercommunalité, compétente pour la création des aires d'accueil des gens du voyage et de terrains familiaux.

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

1. La production de logements envisagée au regard de l'objectif démographique

1/ Objectif démographique et production de logements à prévoir

La commune compte 9 725 habitants en 2013, chiffre de référence de l'INSEE qui permet d'identifier la production de logements à prévoir au regard des objectifs démographiques mais aussi de faire le lien avec la date d'entrée en vigueur du SDRIF.

Compte tenu des obligations liées à la prise en compte de documents supra communaux tels que le SDRIF ou le CDT, des efforts en termes de production de logements qui sont nécessaires, notamment dans le contexte francilien, des potentialités existantes sur le territoire communal, ou encore des projets engagés ou réalisés, pour certains, depuis 2013, il est possible d'estimer que la population tendra, à l'horizon 2030, vers 12 000 habitants.

Pour atteindre ce seuil à horizon 2030, le nombre de logements à réaliser sur la période 2013-2030 est estimé à environ 1 000. Ce chiffre repose sur une estimation de l'évolution du chiffre correspondant au nombre de personnes par logement et sur la nécessité ou non de prendre en compte un point mort. Depuis le milieu des années 1970, le nombre de personnes par logement diminue de manière constante. En 2013, il était de 2,40. Dans l'avenir, nous pouvons faire 3 hypothèses quant à l'évolution de ce chiffre, à savoir :

- Hypothèse 1 : le nombre moyen de personnes par logement reste stable à l'avenir (2,40), et il n'y a donc pas de point mort à prendre en compte.
- Hypothèse 2 : le nombre moyen de personnes par logement continue de baisser légèrement (de 2,40 à 2,35 personnes par logement) à échéance 2030 et il sera nécessaire de prendre en compte un point mort.
- Hypothèse 3 : la tendance s'inverse en raison d'un renouvellement de la population et le nombre moyen de personnes par logement remonte légèrement (à environ 2,45 personnes par logement) à échéance 2030.

Comme le montre le tableau ci-dessous, selon l'hypothèse retenue, le nombre de logements nécessaire pour atteindre l'objectif démographique varie :

Situation en 2013	Hypothèse 1 : maintien du nombre de personnes par logement à 2,40	Hypothèse 2 : baisse du nombre de personnes par logement à 2,35	Hypothèse 3 : hausse du nombre de personnes par logement à 2,45
9 725 habitants au sein de 4 020 logements, soit 2,40 personnes par logement en moyenne	Maintien de 9 725 habitants dans le parc de logements tel qu'il est en 2013 : *4 020 x 2,4 = 9 725*	Baisse de la population à 9 246 habitants dans le parc de logements tel qu'il est en 2013 : *4 020 x 2,35 = 9 447*	Hausse de la population à 10 050 habitants dans le parc de logements tel qu'il est en 2013 : *4 020 x 2,45 = 9 849*
	2 275 habitants à accueillir pour atteindre 12 000 habitants à échéance 2030 : *12 000 – 9 725 = 2 275*	2 553 habitants à accueillir pour atteindre 12 000 habitants à échéance 2030 : *12 000 – 9 447 = 2 553*	2 151 habitants à accueillir pour atteindre 12 000 habitants à échéance 2030 : *12 000 – 9 849 = 2 151*
	Près de **950** nouveaux logements à réaliser : *2 275 / 2,4 = 947*	Près de **1 100** nouveaux logements à réaliser : *2 553 / 2,35 = 1 086*	Environ **880** nouveaux logements à réaliser : *2 151 / 2,45 = 878*

L'hypothèse qui a été retenue dans le cadre de la révision du PLU est la deuxième hypothèse, à savoir une légère baisse du nombre de personnes par logement, et cela essentiellement pour deux raisons :

- d'une part, la tendance globale qui est constatée, sur le territoire communal de Bures-sur-Yvette, mais aussi à des échelles plus larges (Département, Région, etc.), et qui est une tendance qui se constate sur l'ensemble du territoire national, est la baisse du nombre de personnes par logement.
- D'autre part, au regard de la typologie et de la taille des futurs logements qui seront réalisés sur la commune, à savoir des logements globalement de plus petite taille que les logements existants, cela devrait logiquement induire une légère baisse du nombre de personnes par logement.

Au final, au regard de l'objectif démographique envisagé, le parc de logements passerait de 4 020 en 2013, à environ 5 100 à horizon 2030.

2/ La production de logements de 2013 à 2030

Entre 2013 (dernier chiffre officiel connu du parc de logements) et 2030 (horizon PLU), le parc total de logements devrait augmenter de près de 1 100 logements. A la fin de l'année 2017, environ 420 logements seront livrés ou en cours d'achèvement. Ils se répartissent de la manière suivante :

- 183 logements avec le programme Cogedim sur l'ilot mairie
- 48 logements, opération Marignan
- 39 logements avec l'opération Océanis, située voie Alfred Kastler
- 32 logements, programme Gambetta
- 22 logements sur l'opération Continental
- Environ 100 logements dans le diffus

Dans les années à venir, et d'ici à 2030, le PLU devra donc permettre la réalisation des logements supplémentaires, à savoir environ 680. Les projets connus à court terme, mais également les potentiels identifiés à moyen ou plus long terme, vont répondre à cet objectif.

A court terme, le projet de résidence universitaire, au niveau de l'ICO institut d'optique, permettra la réalisation d'environ 210 logements (125 logements au sein d'un foyer jeunes travailleurs et 85 logements étudiants) qui sont comptabilisés en intégralité comme du logement locatif social (LLS).

Par ailleurs, le PLU identifie dans le centre-ville, ainsi que dans le site de l'Université, un potentiel de développement de logements dans les années à venir. Sur le centre-ville, la réflexion va être engagée dans la continuité de l'approbation du PLU (reconquête du site du marché et de ses abords). Par ailleurs, sur le secteur Massabielle, il est envisagé la réalisation de 80 logements pour les séniors et 100 places de CHRS (Centre d'Hébergement et de Réinsertion Sociale) qui sont équivalent à 30 logements. Ce projet va donc générer 110 équivalents logements sociaux (LLS).

Concernant le site de l'Université, des études sont en cours pour définir un projet urbain mixte permettant d'ouvrir l'Université et d'y développer diverses fonctions dont du logement familial (étude pour définir un schéma de cohérence urbaine et paysagère du campus-vallée à Orsay et Bures-sur-Yvette). Au final, et conformément à ce qui est inscrit dans le CDT, un potentiel d'environ 300 logements a été identifié sur ce secteur regroupant le centre-ville et l'Université.

D'autre part, le PLU permet également la réalisation de logements dans le diffus. Au regard du nombre moyen de logements qui ont été réalisé en diffus au cours des dernières années et du dispositif règlementaire mis en place dans le cadre de la révision, le rythme de construction dans le diffus devrait se situer à environ 10 logements par an, soit un total d'environ 120 logements entre 2018 et 2030. Cette estimation prend en compte les futures constructions qui pourront se faire dans les différents quartiers résidentiels (zones UB, UC, UD) mais également les terrains situés le long de la rue de la Guyonnerie dont une partie étaient en zone AU au PLU de 2011 et qui sont désormais en zone UD2.

A cela s'ajoute le potentiel d'accueil de logements identifié à plus long terme sur le secteur de Montjay. Il s'agit d'un potentiel à plus long terme dans la mesure où l'urbanisation du site nécessitera la réalisation d'un nouvel accès aux terrains. Pour autant, ce potentiel est réel et bien identifié au titre du PLU avec d'une part un classement en zone 2AU. S'il est trop tôt pour définir aujourd'hui une programmation précise, ce secteur devrait permettre d'accueillir des logements familiaux avec une partie de logements locatifs sociaux.

Synthèse de la production de logements envisagée :

	ICO, institut d'optique	CDT (centre-ville et Université)	Constructions en diffus	Total estimé
Projets connus ou potentiels identifiés	210	Environ 300, dont 110 sur le secteur Massabielle	Environ 160 (soit 14 logements/an en moyenne)	Environ 670 logements

La réalisation de ces 670 logements à horizon 2030, ajoutée aux 420 logements réalisés depuis 2013 ou en cours de construction, devrait donc permettre d'atteindre l'objectif démographique envisagé.

2. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le dispositif règlementaire mis en place dans le cadre de la révision du PLU vise à permettre la réalisation de ces 680 logements dans un souci de modération de la consommation de l'espace et avec l'objectif de limiter l'étalement urbain. Ainsi, la priorité a été donnée aux potentiels identifiés, dans le diagnostic foncier, au sein des zones déjà urbanisées.

- ***Le projet ICO : environ 210 logements***

Ce projet, qui concerne la réalisation d'une résidence universitaire, se situe au sein d'une zone déjà urbanisée, sur le site de l'institut d'optique. Afin de permettre ce programme de logements, le dispositif règlementaire a été adapté sur ce secteur. Le site de projet est désormais classé en zone UL2 avec un règlement qui permet sa réalisation.

- ***Le projet centre-ville et Université lié au CDT : environ 300 logements***

L'ensemble de ce projet concerne des espaces déjà urbanisés et constitue une densification et une reconquête d'espaces peu denses ou qui présentent un potentiel d'accueil de logements dans les années à venir.

Au sein du PLU, ce projet est identifié sur la partie centre-ville. Les terrains concernés sont repérés dans l'OAP centre-ville avec une orientation affichée de voir s'y développer un projet urbain support à la création de logements. Le classement en zone UA de ce secteur de projet permet la réalisation d'un futur projet lorsque celui-ci aura été concerté et dessiné.

Concernant la partie Université le contexte est différent. Si une étude a été lancée dans le but de nourrir la réflexion sur le devenir du site en vue d'y développer une mixité des fonctions (enseignement, activités innovantes, logements, etc.), il n'existe pas d'éléments précis sur le sujet aujourd'hui. Le potentiel et le futur projet reste donc à définir et à affiner. Pour l'heure, et dans un objectif de ne pas compromettre l'avenir du site, le dispositif règlementaire sur l'Université n'a pas évolué. Pour autant, le PADD identifie bien les objectifs de développement et d'évolution du site ce qui permettra à l'avenir, lorsque le projet aura été concerté et défini, de faire évoluer le PLU pour permettre sa mise en œuvre.

- ***La production de logements en diffus : environ 160 logements***

Le zonage et le règlement sur les quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire ont été ajustés de manière à mieux prendre en compte les caractéristiques de ces ensembles et ainsi mieux encadrer la réalisation de nouveaux logements. Pour autant, le dispositif règlementaire ne fige pas les choses et permet toujours la réalisation de nouveaux logements. Ces dernières années, les chiffres des permis de construire montraient la production d'environ 20 logements par an sur ces quartiers. Avec les ajustements règlementaires qui ont été opérés, ce chiffre devrait être moins important et se situer davantage aux alentours de 15 logements par an.

L'essentiel de ces logements seront réalisés sous la forme de densification d'espaces et de quartiers déjà bâtis. Pour autant, une partie de ces logements, situés au sud de la rue de la Guyonnerie, constitueront de la consommation d'espace. En effet, la zone AU du PLU de 2011 qui y avait été instaurée n'a pas été urbanisée pour l'heure et constitue toujours un espace naturel. Une partie de cette zone a été classée en zone UD2 et devrait permettre la réalisation d'environ 40 logements.

Au final, sur les 670 logements envisagés, et que permet le PLU d'ici à 2030, la grande majorité de la production de logements (70% environ) se fera en renouvellement ou en densification urbaine. La zone de Montjay est une zone de réserve foncière à plus long terme, et son potentiel n'a pas été estimé dans le cadre du présent PLU.

En ce qui concerne la consommation de l'espace induit par le nouveau PLU, elle est de 4,7 ha, à savoir :

- 2 ha qui correspondent à l'ancienne zone AU située au sud de la rue de la Guyonnerie qui est ouverte à l'urbanisation par son classement en zone UD2,
- 2,7 ha qui correspondent à la zone 2AU sur les terrains du Ministère de la justice à Montjay.

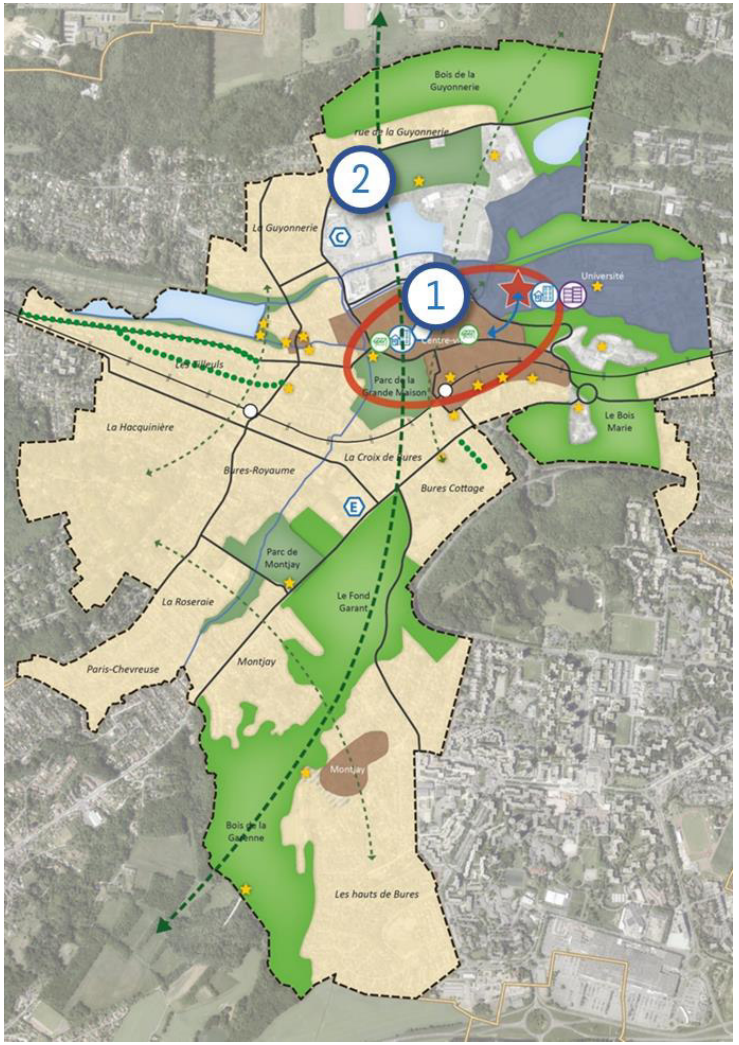
Justification des OAP

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, cinq OAP ont été définies. Deux d'entre elles concernent des secteurs spécifiques, chacun répondant à des enjeux particuliers, à savoir :

- Le centre-ville qui est un élément central et historique de la commune. L'enjeu est, tout en préservant son caractère patrimonial, d'affirmer son rôle et d'en faire un centre-ville dynamique et vivant.
- Le site de la Guyonnerie qui pourra accueillir une offre nouvelle en logements en étant particulièrement attentif à leur bonne insertion dans le quartier et le site.

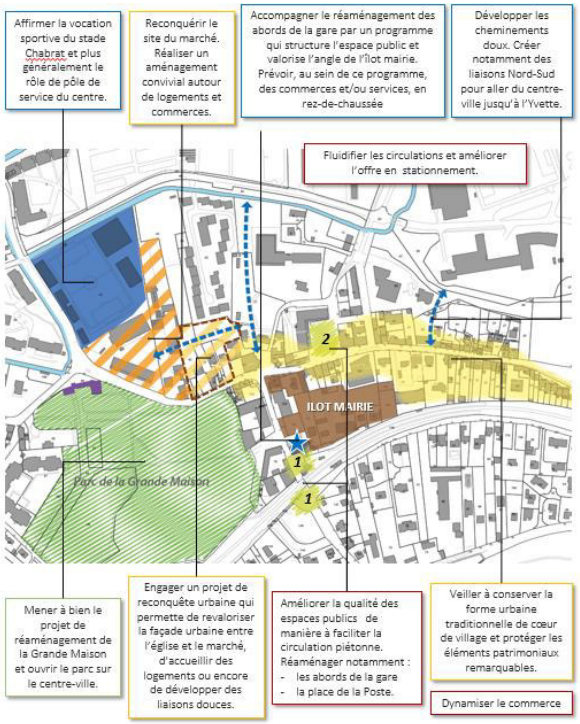
A ces deux OAP sectorielles s'ajoutent trois OAP thématiques qui précisent les orientations du PADD sur des thèmes prégnants à Bures-sur-Yvette. Il s'agit :

- d'une OAP patrimoine qui vise à recenser les éléments de patrimoine présents sur le territoire en vue de leur préservation et de leur valorisation,
- d'une OAP trame verte et bleue dont le but est de pérenniser la trame existante en lien aussi avec les notions de risques propres au territoire, notamment concernant les risques liés à l'eau, pris en compte dans l'OAP vulnérabilité.

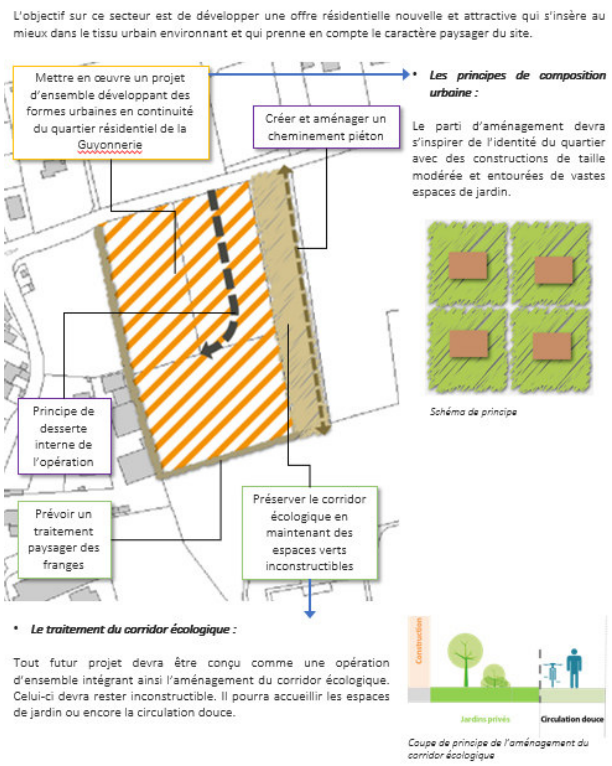


1. Centre-ville
2. Guyonnerie
3. Patrimoine
4. Trame verte et bleue,
5. Vulnérabilité

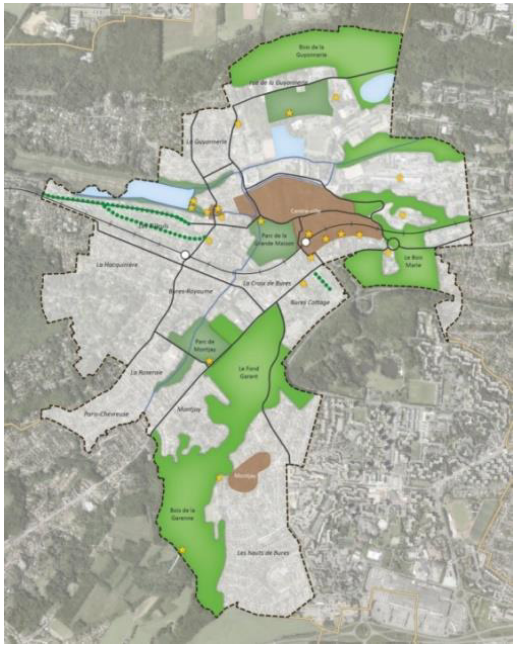
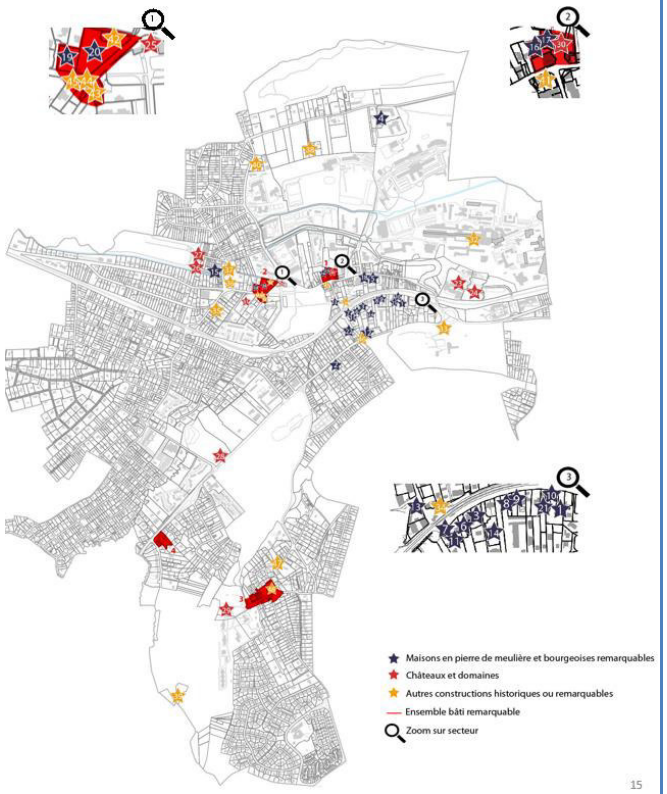
1. Centre-ville

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Le secteur du centre-ville a été identifié comme l'un des 4 piliers du projet global, qui est de poursuivre le développement du centre-ville. **Le PADD fixe les différentes orientations de protection et de développement. Il permet également d'identifier différentes thématiques :** **Axe 1 / Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser** **E / Les paysages, le patrimoine** • **Conserver et valoriser les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire de la commune pour les générations futures** • **Valoriser les paysages, le patrimoine, du territoire** **Axe 2 / Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir** **A / Le centre-ville** • **Conforter le centre-ville actuel dans l'objectif d'en faire un vrai centre-ville dynamique et vivant** • **Intégrer au développement du centre-ville, dans une démarche complémentaire, le site de l'Université, prolongement naturel du centre-ville** **E / Les activités, le commerce** • **Redonner un vrai dynamisme commercial au centre-ville :**	L'identification du périmètre et des orientations est fixée dans l'OAP. Elle vient compléter le dispositif des orientations du PADD. L'**OAP** exprime la volonté de : • Conserver la forme urbaine traditionnelle de cœur de village et protéger les éléments patrimoniaux remarquables • Engager un projet de renouvellement urbain (façade urbaine entre l'église et le marché) • Reconquérir le marché en réalisant un aménagement convivial autour de logements et de commerces • Créer des liaisons douces nord-sud, en direction de l'Yvette • Affirmer la vocation sportive du stade Chabrat afin de conforter le centre-ville comme pôle de service. • Intégrer la nature en ville en réaménageant le parc de la Grande Maison pour l'ouvrir sur le centre-ville. 

2. La Guyonnerie

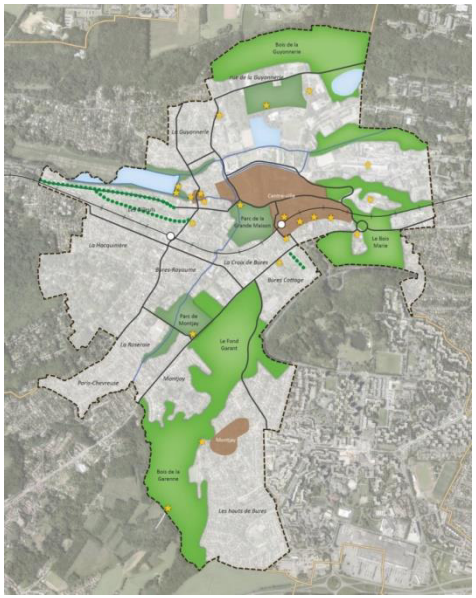
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Le PADD permet d'identifier et de donner des orientations générales sur différentes thématiques dans ce secteur : **Axe 1 / Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser** **E / Les paysages, le patrimoine** • **Conserver et valoriser les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire de la commune pour les générations futures** **B / Les quartiers pavillonnaires** • **Prendre en compte les différences qui existent d'une zone pavillonnaire à une autre et la continuité avec les territoires voisins** **Axe 2 / Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir** **C / Les logements** • **Développer une offre de logements diversifiés** • **Veiller à la bonne insertion et à la qualité architecturale des futures constructions.** • **Laisser une certaine souplesse pour les extensions, les agrandissements, etc. tout en veillant à leur bonne insertion.**	 L'OAP fixe le cadre général de l'évolution du site. Il s'agit d'un secteur de projet qui permettra de réaliser un programme de logements sous la forme d'une opération d'ensemble. L'objectif est d'y développer une offre résidentielle nouvelle et attractive autour d'un parti d'aménagement s'inspirant de l'identité de ce quartier pavillonnaire situé sur les coteaux. Un autre élément important du site, et repris dans l'OAP, concerne le passage d'un corridor écologique dont l'aménagement devra être intégré. Le corridor sera ainsi support d'espaces de jardin et d'une circulation douce. L'OAP fixe donc le cadre à respecter pour l'évolution de ce site que ce soit en termes de composition urbaine et paysagère ou encore de formes urbaines.

3. Patrimoine

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
 **Axe 1 / Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser** **E / Les paysages, le patrimoine** • **Conserver et valoriser les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire de la commune pour les générations futures** **Axe 2 / Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir** **A / Le centre-ville** • **Conforter le centre-ville actuel dans l'objectif d'en faire un vrai centre-ville dynamique et vivant**	L'OAP patrimoine vient conforter les orientations émises par le PADD. Un travail d'identification du patrimoine bâti a été réalisé sur l'ensemble du périmètre communal. L'OAP a distingué 4 catégories : • Les maisons en pierre de meulière et bourgeoises remarquables • Les châteaux et domaines • Les autres constructions historiques ou remarquables • Les ensembles bâtis remarquables  Ces constructions remarquables, peuvent constituer des ensembles bâtis remarquables mais aussi être des éléments ponctuels dans le paysage communal. Au-delà de l'identification, l'OAP permet de déterminer les principes de protection et de valorisation des ensembles bâtis remarquables identifiés.

4. Trame verte et bleue et vulnérabilité

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation

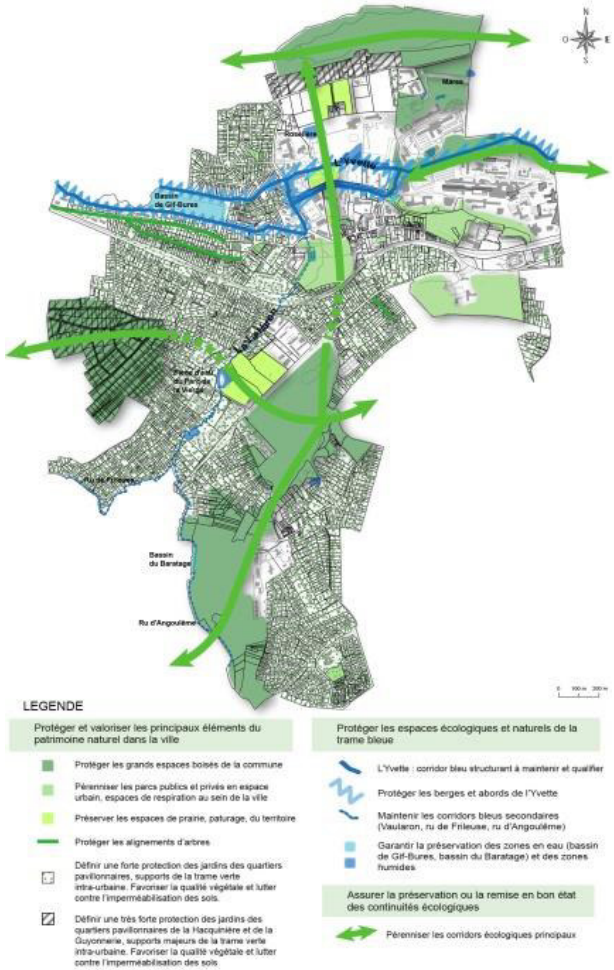


Alignements d'arbres
Espaces boisés
Zones humides
Patrimoine remarquable
Espaces naturels
Bâti ancien

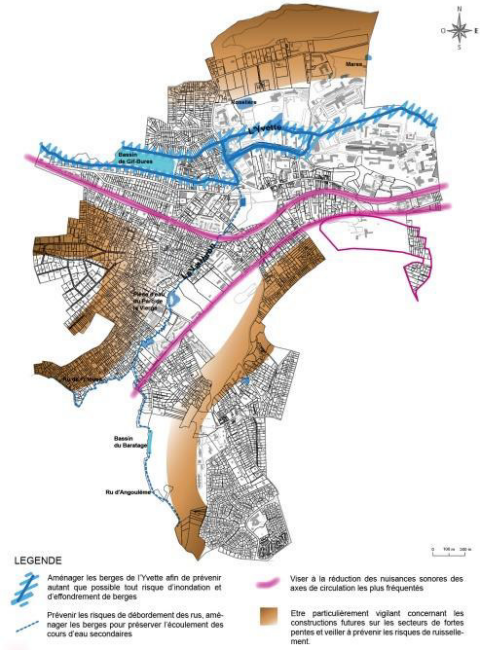
Le PADD permet d'identifier et de donner des orientations générales sur la prise en compte de la trame verte et bleue ainsi que de la vulnérabilité du territoire dans le projet global :

Axe 1 / Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser
A / La trame verte

- **Protéger les grands ensembles naturels et boisés de la commune**
- **Préserver la trame verte au sein des espaces urbanisés**



Carte trame verte et bleue

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
B / La trame bleue et les risques liés à l'eau • **Protéger la trame bleue** • **Lutter contre les risques d'inondations et limiter au mieux les risques liés à l'eau** **C / Les continuités écologiques** • **Conserver, valoriser et structurer davantage encore la trame verte et la structure paysagère** **D / Les enjeux environnementaux** • **Prendre en compte les risques identifiés sur le territoire en amont des futurs projets d'aménagement** **E / Les paysages, le patrimoine** • **Valoriser les paysages, le patrimoine, du territoire**	L'OAP permet de renforcer les mesures de protection et de valorisation. Elle assure pleinement cette mission tant sur la trame bleue (l'Yvette, le Vaularon, les rus et les zones humides) que sur la trame verte en prenant en compte les grands espaces boisés de la commune, les parcs publics et privés en espace urbain et les alignements d'arbres. A cela, se rajoute un volet spécifique dédié à la vulnérabilité qui identifie et illustre, par la cartographie, les différentes zones où la vigilance doit être accrue ainsi que des principes d'aménagement pour limiter les risques.  *Carte vulnérabilité*

Justification de la délimitation des zones et du règlement

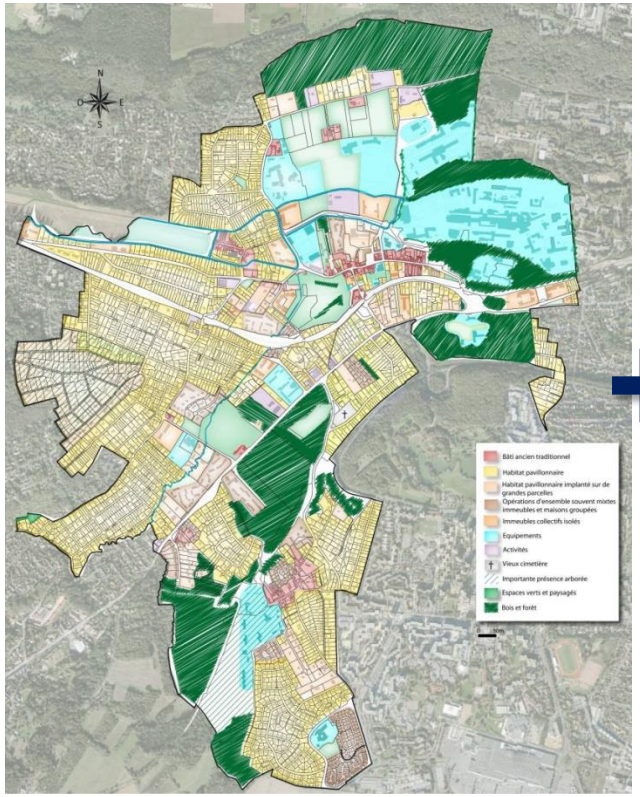
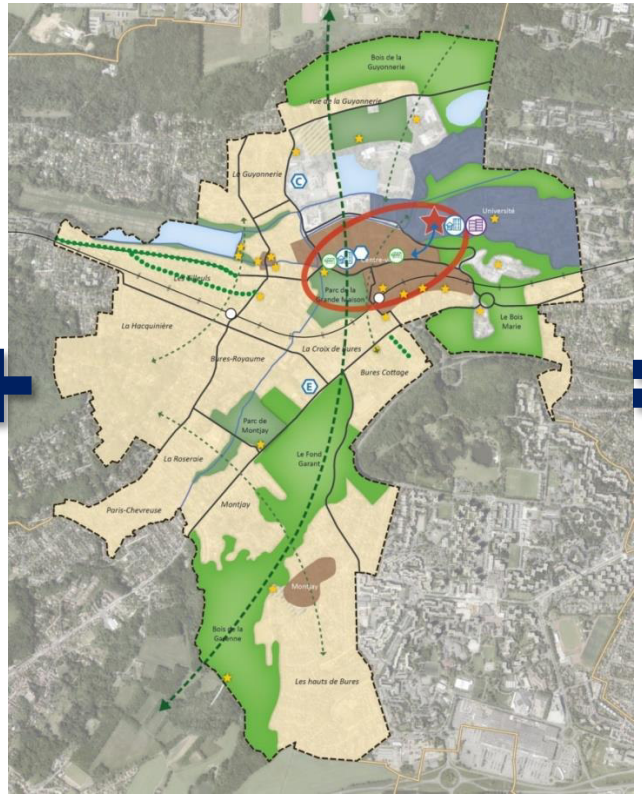
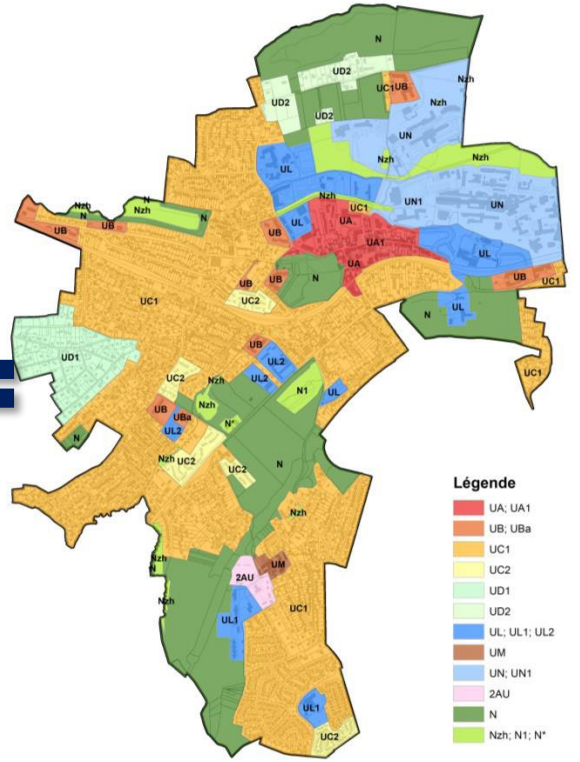
1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité de l'occupation et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets, etc. tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des sites d'enjeux ou de projet (logements, équipements, etc.) spécifiques. Il définit par ailleurs des orientations fortes en termes de préservation de l'équilibre, de respect des caractéristiques des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains, naturels ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant entre autres sur le travail réalisé dans le diagnostic (carte des formes urbaines, de la trame verte et bleue, etc.).

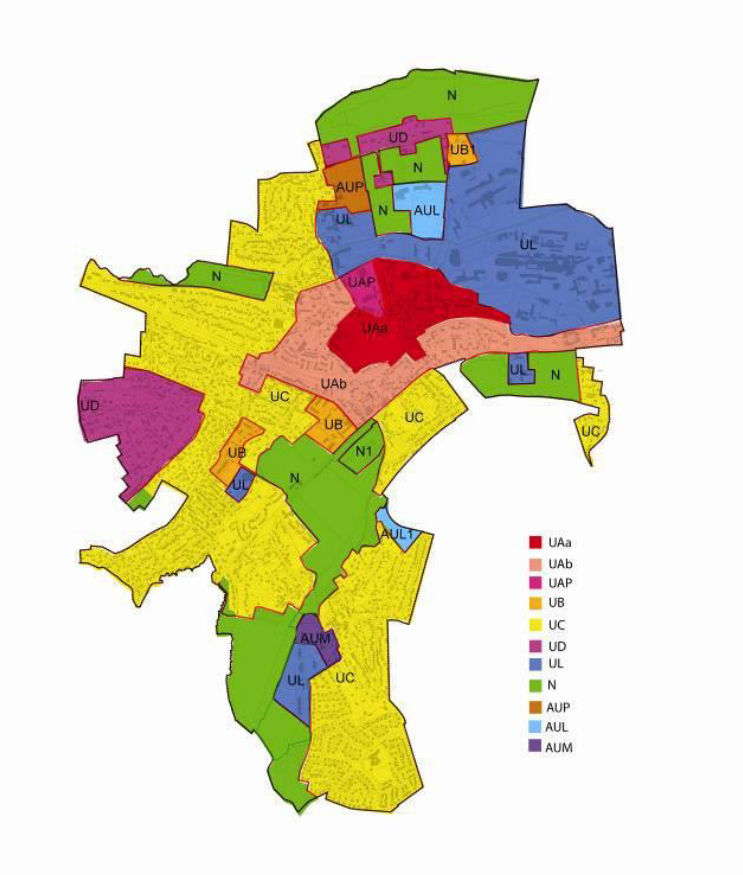
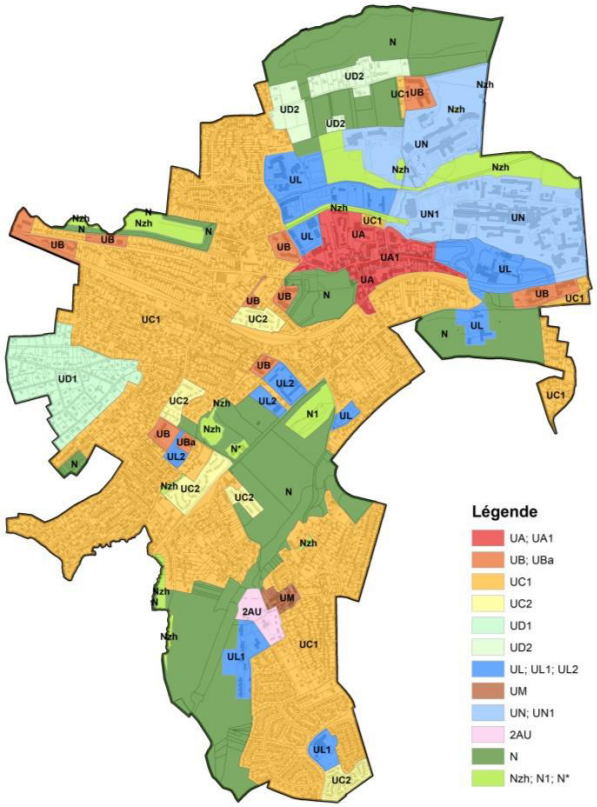
La méthode a donc été de se baser d'une part sur la réalité de l'occupation des sols et des caractéristiques du territoire (différents quartiers résidentiels, secteurs d'équipements, espaces naturels, espaces sensibles, etc.), et d'autre part sur le projet définit dans le PADD (secteur à préserver, secteur d'enjeux, etc.). Le plan de zonage qui en résulte se compose ainsi de sept zones urbaines différentes (celles-ci sont elles-mêmes composées de plusieurs secteurs), d'une zone à urbaniser (AU) et d'une zone naturelle (N), sur l'ensemble du territoire communal, à savoir :

- La zone UA
- La zone UB
- Les zones UC1/UC2
- La zone UL
- Les zones UD1/UD2
- La zone AU
- La zone N

La carte des formes urbaines issue du diagnostic	PADD	PLAN DE ZONAGE
		

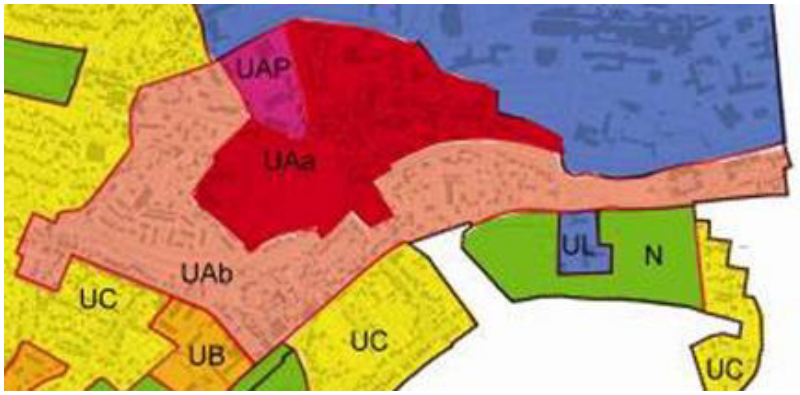
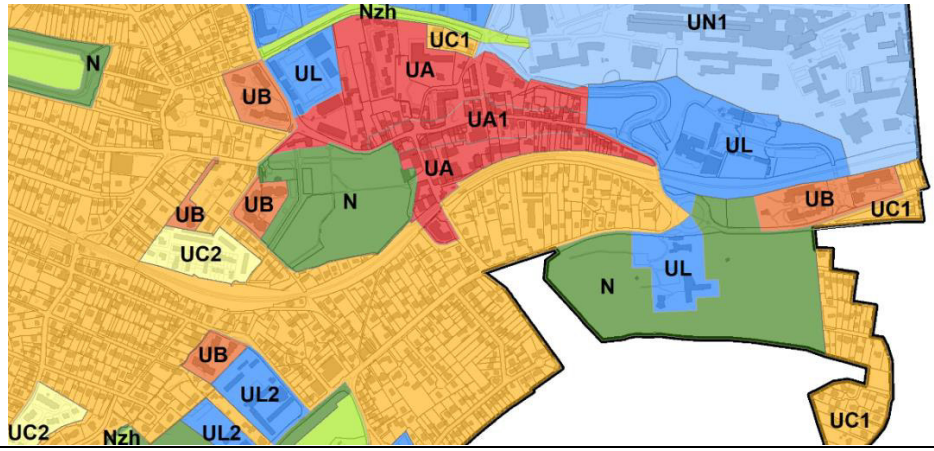
2. Les principales évolutions de zonage

Un nouveau PADD ayant été élaboré, des ajustements de zonage se sont avérés nécessaires afin de répondre aux nouvelles orientations et au projet urbain global. Le zonage a donc été adapté.

Le plan de zonage du PLU approuvé en 2011	Le plan de zonage révisé
	

Les principales évolutions concernent 4 secteurs du territoire :

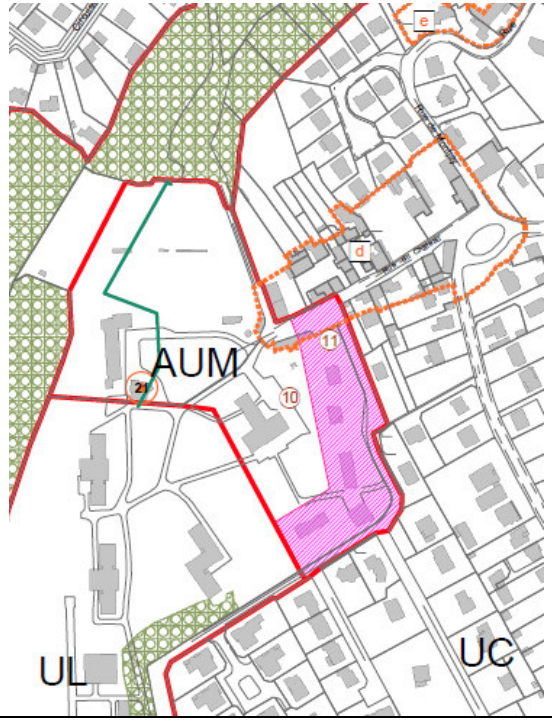
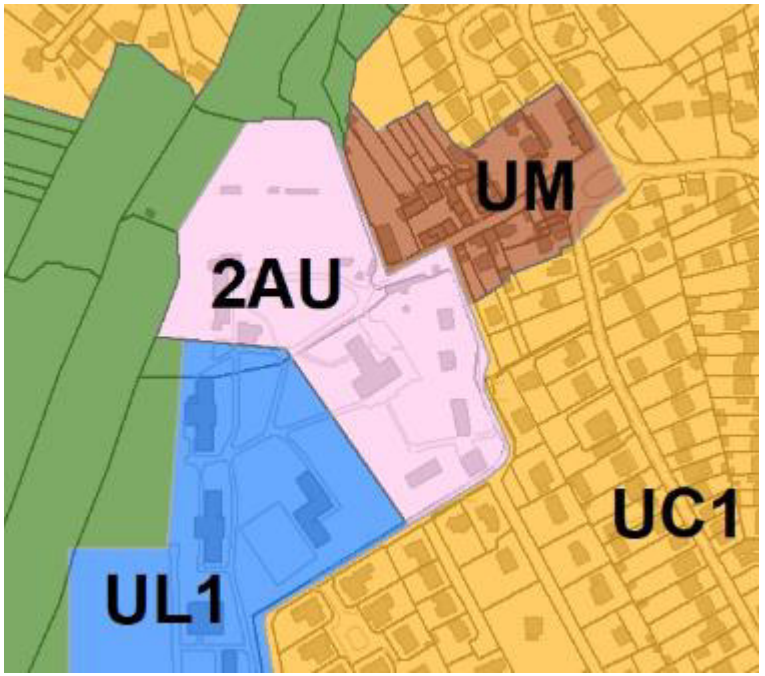
1/ Le centre-ville

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel	Zoom sur le plan de zonage révisé
	

Justifications

Dans le secteur du centre-ville, le zonage a été modifié pour prendre en compte, d'une manière plus affinée, les subtilités des formes urbaines. En effet, la zone UA a été réduite afin qu'elle représente plus fidèlement le tissu urbain ancien. Des zones « UB », « UC1 » et « UC2 » ont fait leur apparition afin de délimiter les résidences d'habitat collectif et les zones d'habitat pavillonnaire groupé (opérations d'ensemble) ou encore du pavillonnaire diffus. La création d'une zone « N » permet de protéger le parc de la Grande Maison. Enfin, la zone « UAP », qui correspondait à un projet urbain qui depuis a été entièrement revu, a été supprimée. En effet, le projet envisagé se concentrera sur l'emprise du marché et ses abords et les équipements sportifs seront conservés. Ils sont donc naturellement rebasculés en zone UL.

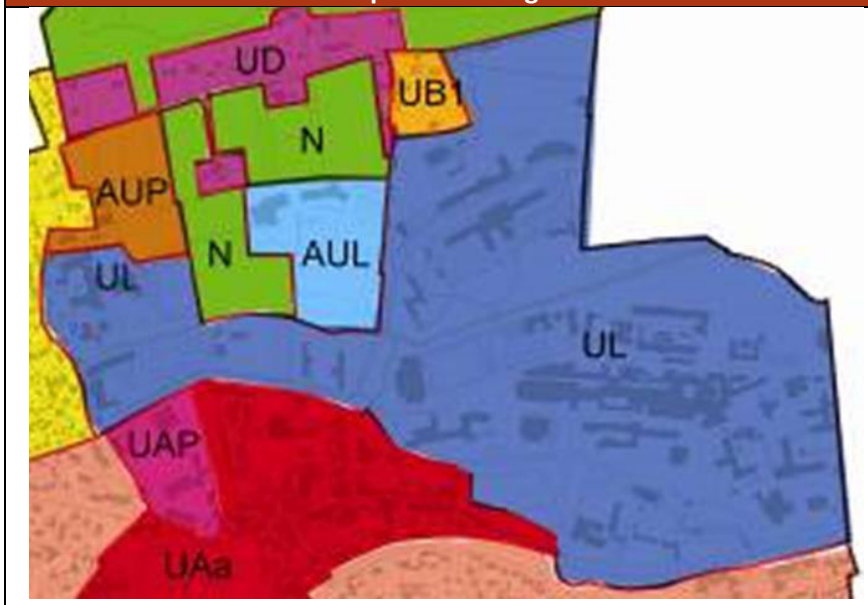
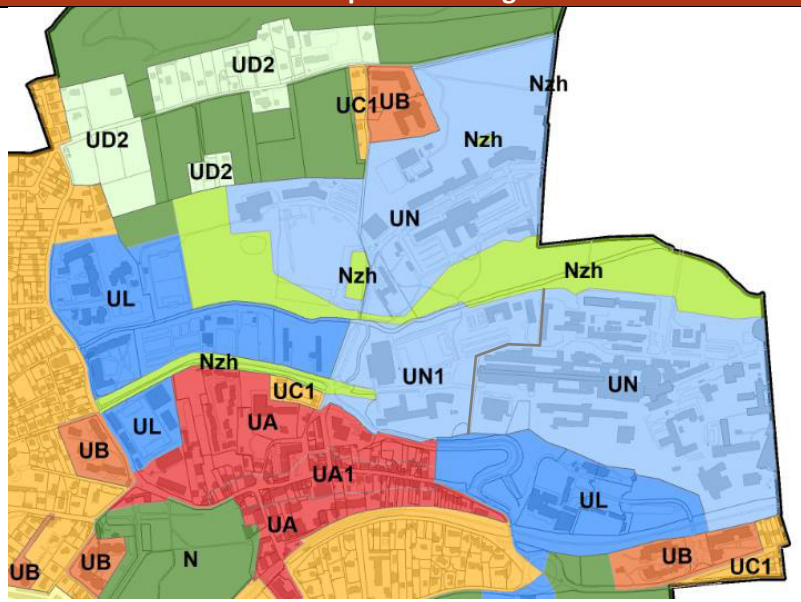
2/ Le secteur de Montjay

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel	Zoom sur le plan de zonage révisé
	

Justifications

Une zone « UM » a été créée pour prendre en compte le tissu urbain ancien dans le secteur de Montjay (à proximité de la rue du Château). Dans le PLU initial, ce secteur était intégré à la zone UC. Les orientations du PADD ont mis l'accent sur l'aspect patrimonial de ce secteur qu'il convient de préserver, ce qui a été précisé dans l'OAP patrimoine. Par ailleurs, la zone AUC a été rebasculée en zone 2AU en attente d'un projet d'ensemble. La zone UC sur le reste du quartier a été maintenue.

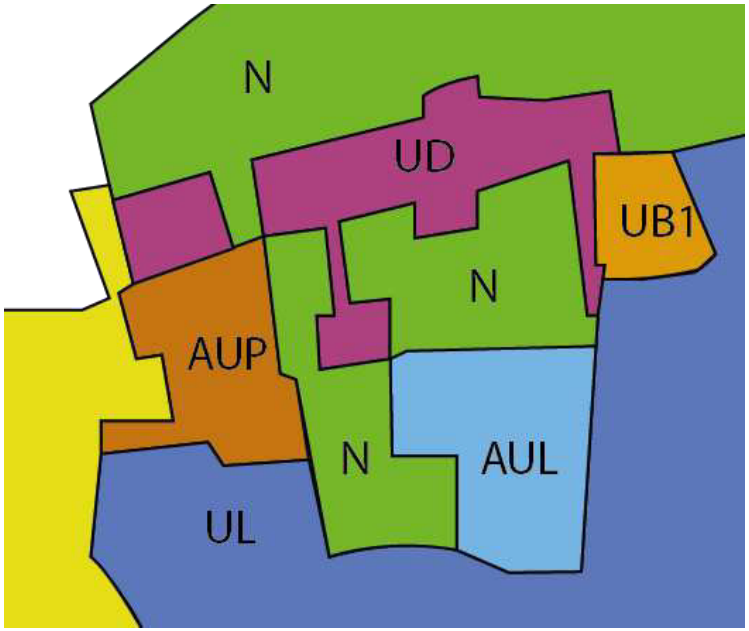
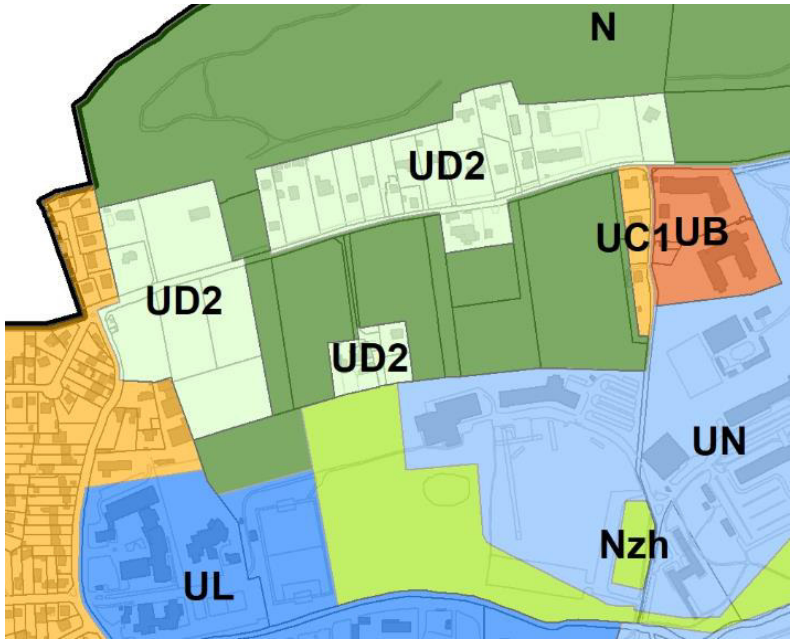
3/ Le site de l'Université

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel	Zoom sur le plan de zonage révisé
	

Justifications

L'Université Paris-Sud est l'un des grands enjeux (et leviers) de développement territorial au cours de ces prochaines années. Cet enjeu a été d'ailleurs souligné au travers du CDT Paris-Saclay Territoire Sud. Un zonage spécifique nommé « UN » y est instauré ainsi qu'un sous-secteur « UN1 » sur le périmètre concerné par l'étude lancée sur ce secteur dans le cadre du transfert d'une partie de l'Université sur le plateau et qui conduit à faire des propositions dans le sens du développement d'un quartier mixte entre Université, logements, équipements et activités. Le reste de l'ancienne zone « UL » est soit restée telle quelle, soit passée en zone NZh afin de mieux prendre en compte la trame bleue.

4/ Le secteur de la Guyonnerie

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel	Zoom sur le plan de zonage révisé
	

Justifications

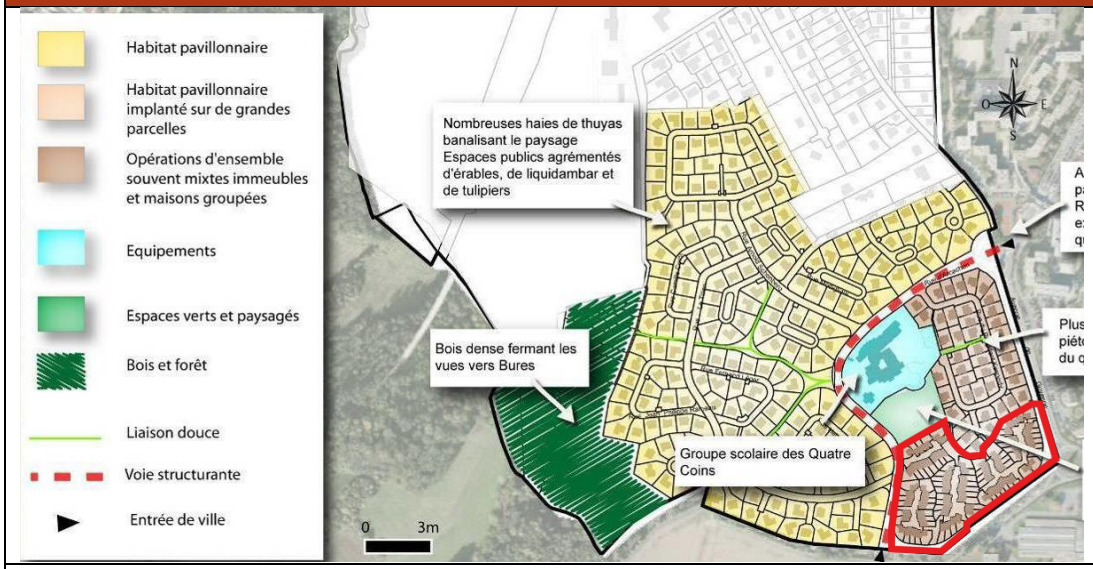
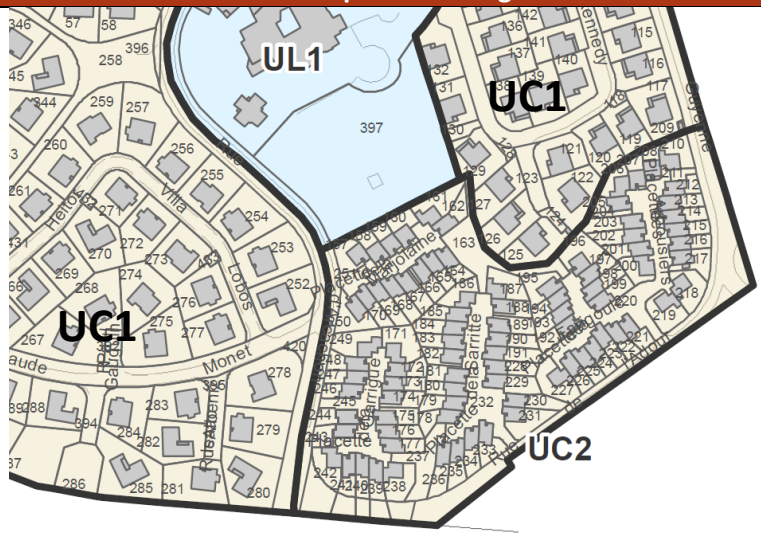
L'ancienne zone « UD » ayant été séparée en deux entités différentes (UD1 ; UD2) afin de bien prendre en compte les spécificités du plateau de la Hacquinière et du secteur de la Guyonnerie, ce secteur est devenu « UD2 ». L'ancienne zone « AUP » qui correspondait à un secteur de projet du centre-ville élargi lors du précédent PLU, a été supprimée. Une partie de la zone est ouverte à l'urbanisation, sur la base du règlement de la zone UD2, afin de permettre la réalisation de quelques logements qui s'insèrent harmonieusement dans le secteur. Pour le reste de l'ancienne zone AUP, le caractère naturel du site est pérennisé via le classement en zone N.

Par ailleurs, d'autres ajustements ont été apportés pour traduire au mieux les orientations du PADD. Ces ajustements concernent :

1/ Les quartiers résidentiels

Dans le précédent PLU, le zonage regroupait une partie importante des quartiers résidentiels en une seule zone UC. Afin de bien prendre en compte les spécificités du tissu pavillonnaire du territoire et de mieux encadrer les évolutions de ces quartiers, le nouveau PLU a divisé cette zone en deux secteurs, à savoir :

- La zone UC1 pour les quartiers pavillonnaires diffus
- La zone UC2 pour les lotissements (habitat groupé)

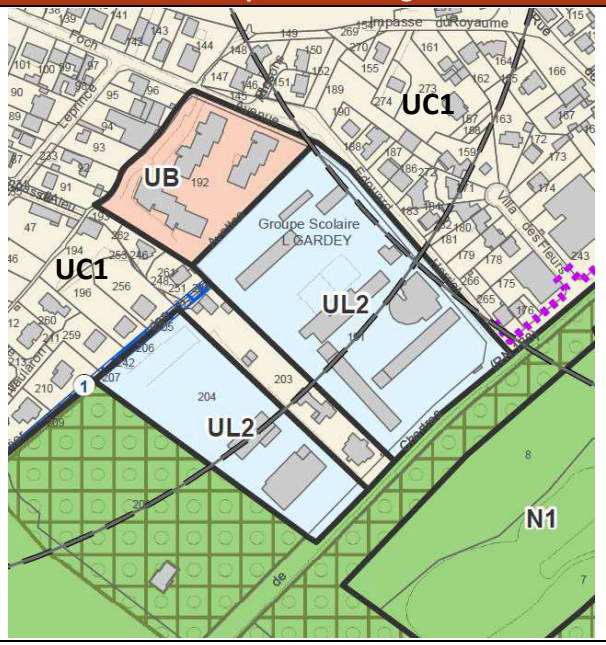
Zoom sur la carte des formes urbaines	Zoom sur le plan de zonage révisé
	

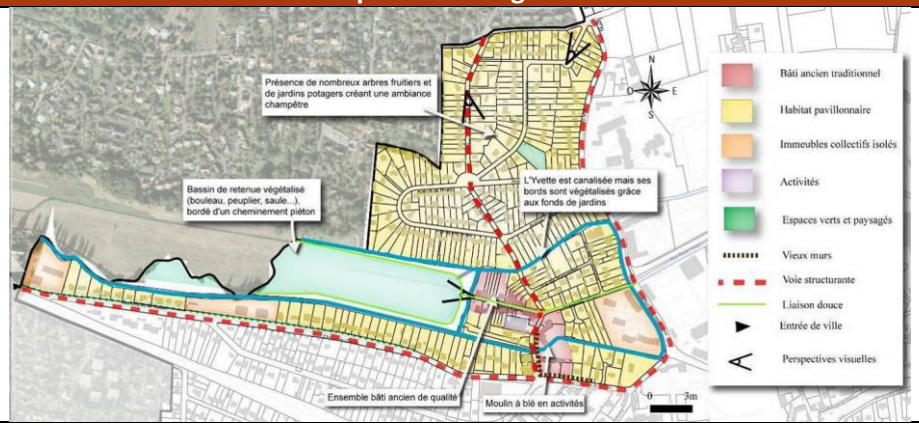
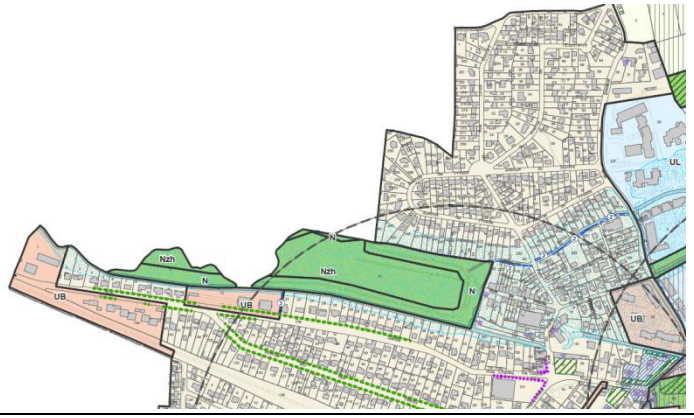
Exemple : dans l'ancien PLU, il n'y avait pas de distinction entre habitat individuel diffus et groupé. Le zonage de ce secteur, dans l'extrémité Sud du secteur Hauts de Bures, était de fait en zone **«UC».** Le nouveau PLU prend en compte les spécificités des formes urbaines en intégrant le bâti groupé en zone **« UC2 ».** Le reste du secteur pavillonnaire a été mis en zonage **« UC1 »** car l'habitat est diffus et/ou non groupé.

La zone **« UD »** a également été déclinée, mais à la différence de la zone « UC », selon le secteur géographique pour prendre en compte les caractéristiques de deux secteurs spécifiques de la commune. Ainsi, le nouveau PLU décline la zone UD de la manière suivante :

- La zone UD1 pour le secteur de la Hacquinière
- La zone UD2 pour le secteur de la Guyonnerie

Toujours dans cette logique de prendre en compte les formes urbaines au travers du plan de zonage, la zone « UB » a fait l'objet d'ajustements de manière à bien identifier les résidences d'habitat collectif pour que s'y applique un règlement spécifique et adapté.

Zoom sur la carte des formes urbaines	Zoom sur le plan de zonage révisé
	
Exemple : l'ancienne zone **« UB »** correspondait aux secteurs de transition entre les centres urbains et les secteurs à dominante pavillonnaire. Dorénavant, cette zone correspond uniquement à l'habitat collectif pour prendre en compte les caractéristiques urbaines qui y sont liées. Le zonage **« UC1 »** (habitat diffus) ; **« UC2 »** (habitat groupé), et **« UL »** (équipements), a également permis de fondre l'ancienne zone « UB » et d'acquérir un zonage plus fidèle à la typologie du bâti. Dans l'exemple ci-dessus, habitat diffus, habitat collectif, activités et équipements ont été distingués. De nouvelles zones UB sont également créées sur des résidences qui étaient englobées dans la zone UC.	

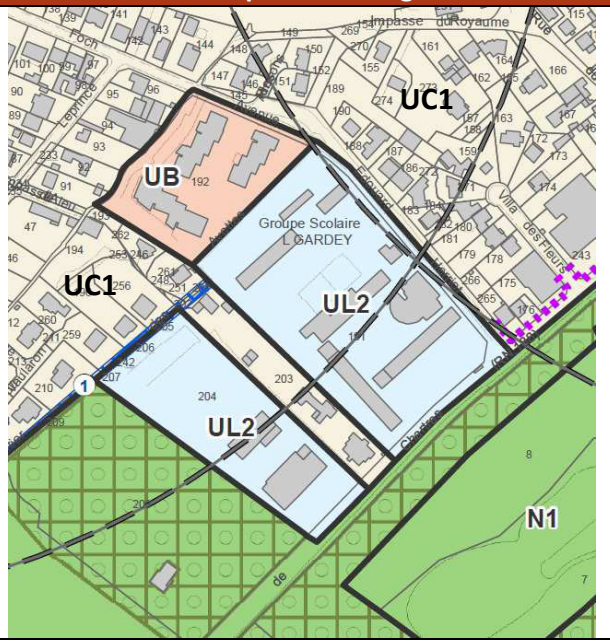
Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel	Zoom sur le plan de zonage révisé
	

Exemple : outre la zone **« N »** protégeant le bassin de retenue, le reste du secteur dit du « Vieux Parc / Haras » était en zone **« UC »**. Le nouveau PLU a créé de nouvelles zones **« UB »**, comme dans le cas ci-dessus, afin de prendre en compte l'habitat collectif qui était jusqu'alors non spécifié dans le zonage.

Les équipements

Dans la même logique que le résidentiel, dans le cadre de la révision du PLU, le souci était de bien prendre en compte les grands équipements et de marquer la différence entre les secteurs géographiques :

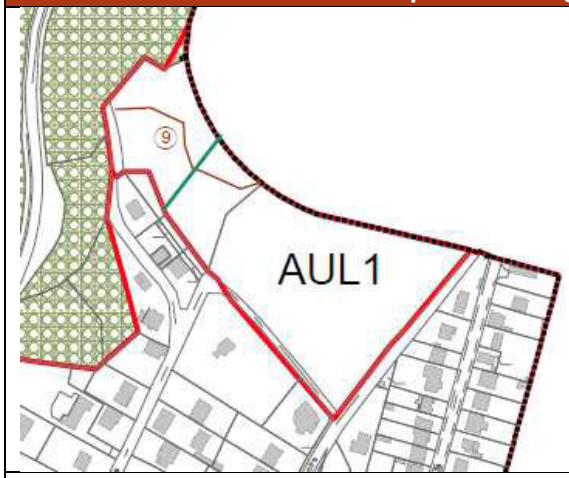
- Ainsi, la zone UL comporte trois sous-secteurs, à savoir :
  - La zone UL pour la plupart des emprises d'équipements
  - La zone UL1 pour les équipements présents au sein du quartier de Montjay
  - La zone UL2 pour l'École maternelle Léopold Gardey, l'institut et Centre d'Optométrie et des équipements sportifs

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel	Zoom sur le plan de zonage révisé
	

Exemple : l'ancienne zone **« UB »** correspondait aux secteurs de transition entre les centres urbains et les secteurs à dominante pavillonnaire. Dorénavant, avec le nouveau PLU, le zonage prend davantage en compte l'occupation du sol, ainsi, deux zones **« UL2 »** sont créées et spécifiques aux équipements.

Les zones naturelles

Les zones N de l'actuel PLU ont été préservées, voire étendues dans certains cas (parc de la Grande Maison, secteur Guyonnerie).

Zoom sur le plan de zonage du PLU actuel	Zoom sur le plan de zonage révisé
	
Exemple : Le zonage **« AUL1 »** de l'ancien PLU devait aboutir à la réalisation d'un projet d'équipements sportifs. Ce dernier est finalement caduc et le nouveau zonage permet de prolonger la zone **« N »** et de préserver cet espace boisé.	

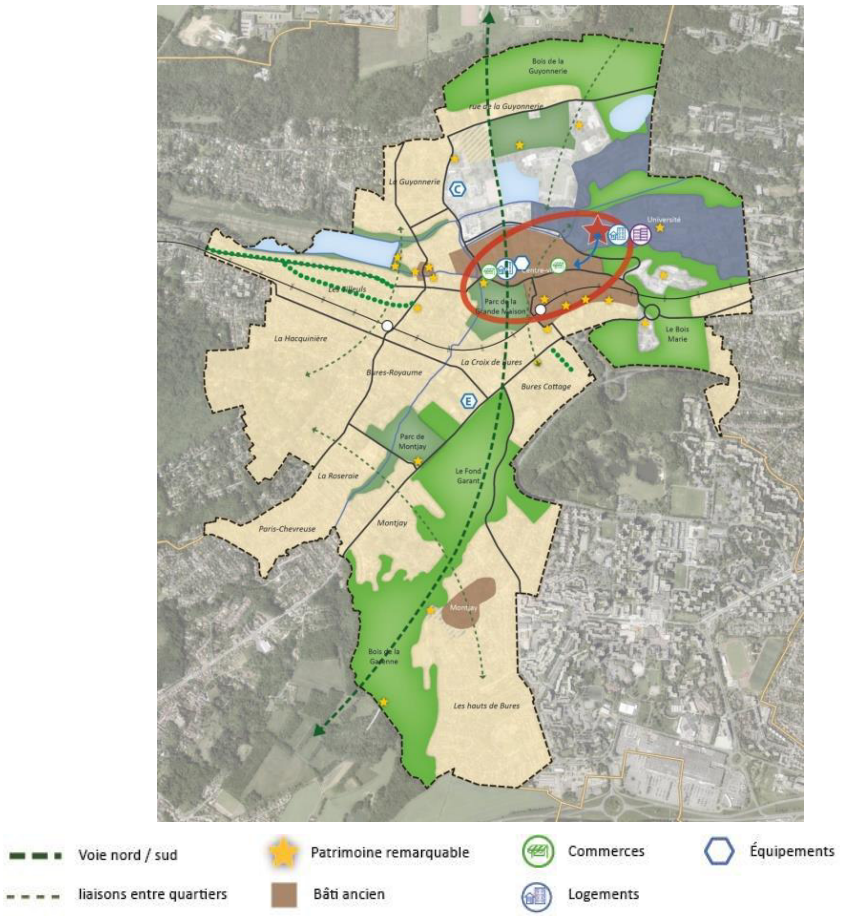
Par ailleurs, le diagnostic a bien identifié les problématiques liées à **l'eau**, le PADD en présente les enjeux :

- Conforter la trame bleue
- Se prémunir du risque inondation

Afin de répondre à cette problématique un sous-secteur « **Nzh »** a été instauré sur les zones humides avérées.

3. Justification de la délimitation des zones et du règlement

A. Les zones du vieux village : UA, UM

PADD	ZONAGE
	

PADD	ZONAGE
Axe 1 / Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser **D / Les enjeux environnementaux** • **S'inscrire dans une démarche de développement durable.** • **Favoriser la performance énergétique des constructions futures et existantes** • **Limiter la consommation d'énergie et de ressources naturelles difficilement renouvelables** **E / Les paysages, le patrimoine** • **Conserver et valoriser les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire de la commune pour les générations futures** • **Valoriser les paysages, le patrimoine, du territoire** **Axe 2 / Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir** **A / Le centre-ville** • **Conforter le centre-ville actuel dans l'objectif d'en faire un vrai centre-ville dynamique et vivant** • **Intégrer au développement du centre-ville, dans une démarche complémentaire, le site de l'Université** **E / Les activités, le commerce** • **Redonner un vrai dynamisme commercial au centre-ville :**	La **zone UA** correspond au cœur de ville historique et fonctionnel de Bures-sur-Yvette. On y retrouve un bâti de village traditionnel ainsi que quelques maisons remarquables et des constructions plus récentes. Cette zone présente une mixité fonctionnelle importante en accueillant des logements, des services, équipements, commerces, etc… La **zone UM** correspond au tissu ancien situé au coeur du quartier de Montjay. Cet ensemble historique présente un aspect patrimonial important et des formes urbaines typiques de vieux villages franciliens. Pour ces deux zones, le règlement conserve ce principe de mixité des fonctions en autorisant toutes les destinations. Seules les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt, peu adaptées dans ce tissu ancien et dense, sont limitées en termes de surface de plancher Pour le reste, le dispositif réglementaire vise à permette l'évolution de ces quartiers dans le respect des typologies et formes urbaines existantes tout en veillant à la préservation et la valorisation du cadre paysager et patrimonial du secteur.

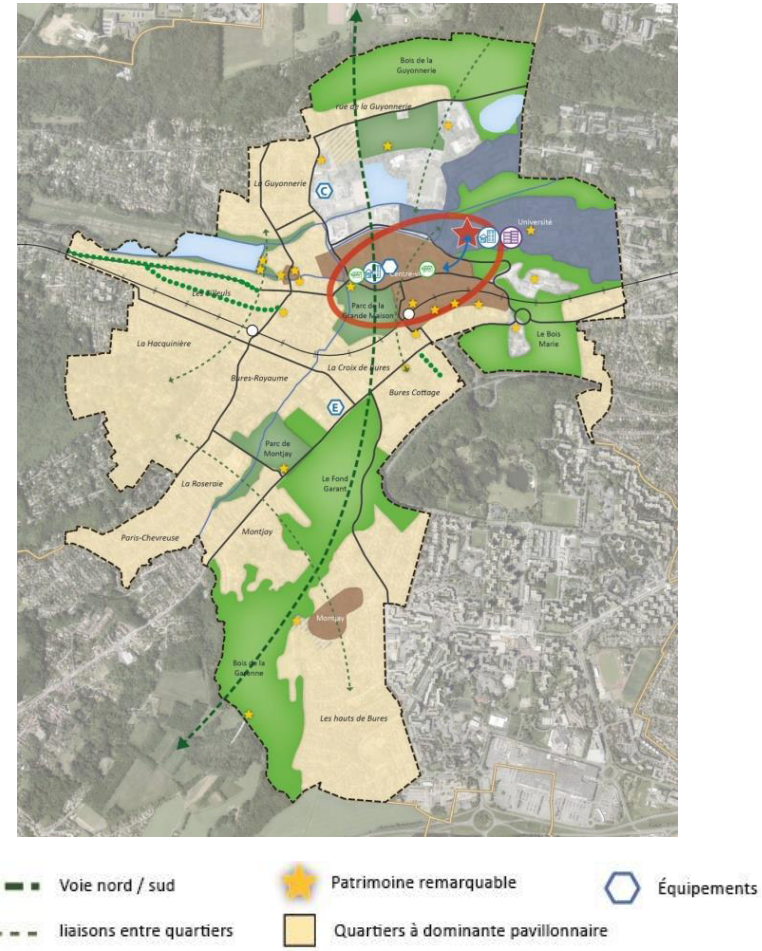
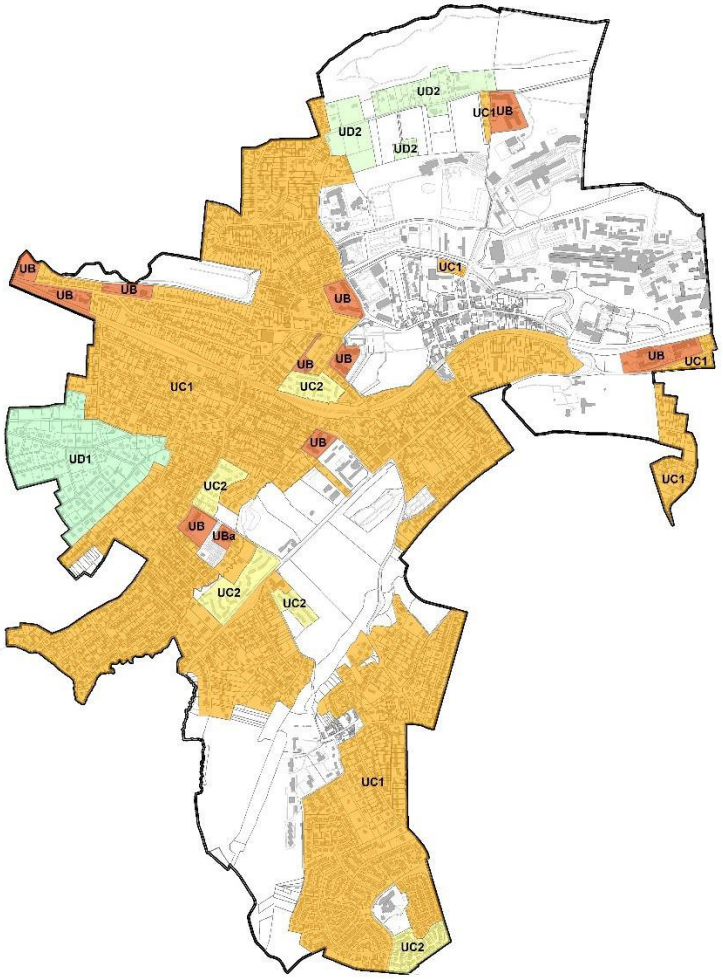
➢ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Règlement	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions d'implantation par rapport aux voies sont prévues en fonction des caractéristiques bâties existantes, dans le but de préserver les particularités de chacun de ces deux secteurs.
En zone UA et UM : • **Implantation possible à l'alignement de la voie ou en retrait de minimum 4m par rapport à l'alignement des voies.**	
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Des dispositions d'implantation par rapport aux limites spécifiques sont prévues en fonction des caractéristiques bâties existantes, dans le but de préserver les particularités de chacun des secteurs. Une distinction est introduite entre les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain pour : - garantir une continuité bâti en imposant une implantation sur les 2 limites en cas de terrain étroit ; - préserver des espaces de jardin à l'arrière des constructions, dans la continuité de ce qui existe actuellement, en imposant un retrait des limites de fond de terrain En cas de retrait des limites séparatives latérales, la distance imposée est plus souple en UA où l'espace bâti est plus contraint et plus dense que dans la zone UM où la distance imposée en cas de retrait permet de préserver l'intimité du voisinage.
En zone UA et UM : • **jusqu'à 13m de largeur de façade sur rue : implantation obligatoire sur les 2 limites séparatives latérales** • **plus de 13m de largeur de façade sur rue : implantation libre (retrait, sur une ou sur 2 limites séparatives latérales)** **Dans tous les cas, le règlement exige un retrait obligatoire depuis la limite de fond de parcelle.** **Distances de retrait en zone UA :** **Retrait (R) des limites :** • **R (retrait) = H/2 (la moitié de la hauteur de façade) et mini 3m si pas d'ouvertures créant des vues directes.** • **R (retrait) = H (hauteur de façade) et mini 6m si ouvertures créant des vues directes.** **Distances de retrait en zone UM :** **Retrait (R) des limites :** • **4m si pas d'ouvertures créant des vues directes** • **8m si ouvertures créant des vues directes**	

Règlement	Justification
L'implantation des constructions sur un même terrain	Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il existe des ouvertures.
En zone UA : **Retrait obligatoire entre 2 constructions principales sur un même terrain de :** • **R (retrait) = H/2 (la moitié de la hauteur de façade) et mini 3m si façades sans ouvertures créant des vues directes.** • **R (retrait) = H (hauteur de façade) et mini 6m si au moins une des façades contient des ouvertures créant des vues directes.** **En zone UM :** **Retrait obligatoire entre 2 constructions principales sur un même terrain de :** • **6m si façades sans ouvertures créant des vues directes.** • **12m si au moins une des façades contient des ouvertures créant des vues directes.**	
L'emprise au sol maximale des constructions	Dans la zone UA, l'emprise autorisée permet de s'inscrire dans la continuité de la densité existante. La densité étant moins élevée en zone UM, avec des espaces de jardins plus généreux, l'emprise autorisée est plus basse.
En zone UA : **L'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra dépasser de plus de 50% de la superficie du terrain.** **En zone UM :** **L'emprise au sol totale des bâtiments ne pourra dépasser de plus de 30% de la superficie du terrain.**	
La hauteur des constructions	La règle de hauteur est en cohérence avec celle des constructions existantes et homogène à l'échelle de l'ensemble du territoire. Elle permet de veiller à ce que les constructions s'insèrent dans l'environnement et respectent les volumétries traditionnelles du village.
En zone UA : **Toiture à pente :** • **9m à l'égout / 13m au faitage** **Toiture terrasse :** • **9m de façade / 13m au point le plus haut**	

Règlement	Justification
Sous-secteur UA1 : • **6m à l'égout / 9m au faitage** **En zone UM :** • **6m à l'égout / 9m au faitage**	Les hauteurs autorisées sont plus basses dans le sous-secteur UA1, correspondant à la rue Charles de Gaulle, ainsi que dans la zone UM pour respecter les hauteurs les plus répandues sur ces secteurs.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
En zone UA : **Une part de 30 % minimum de la superficie du terrain doit être conservée en espace de pleine terre.** **Une part de 70 % minimum des espaces libres de toute construction non imperméabilisés doit être conservée.** **En zone UM :** **Une part de 50 % minimum de la superficie du terrain doit être conservée en espace de pleine terre.** **Une part de 70 % minimum des espaces libres de toute construction non imperméabilisés doit être conservée.**	Ces règles ont deux objectifs complémentaires : maintenir et renforcer les espaces végétalisés en ville et s'inscrire dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols. La part d'espaces verts de pleine terre imposée a été élaborée de manière à être cohérente avec l'emprise au sol autorisée et correspond à l'existant. C'est pour cela qu'elle plus élevée en UM, où les espaces de jardins sont plus importants, qu'en UA, où l'emprise du bâti est plus importante.

B. Les zones résidentielles : UB ; UC1 ; UC2 ; UD1 ; UD2

PADD	ZONAGE
	

PADD	ZONAGE
Axe 1 / Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser **A / La trame verte** • **Préserver la trame verte au sein des espaces urbanisés** **D / Les enjeux environnementaux** • **S'inscrire dans une démarche de développement durable.** • **Favoriser la performance énergétique des constructions futures et existantes** • **Limiter la consommation d'énergie et de ressources naturelles difficilement renouvelables** • **Prendre en compte les risques identifiés sur le territoire en amont des futurs projets d'aménagement** **Axe 2 / Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir** **B / Les quartiers pavillonnaires** • **Protéger les zones pavillonnaires, l'identité résidentielle de ces quartiers** • **Prendre en compte les différences qui existent d'une zone pavillonnaire à une autre et la continuité avec les territoires voisins** **C / Les logements** • **Développer une offre de logements diversifiés** • **Veiller à la bonne insertion et à la qualité architecturale des futures constructions.**	La zone UB correspond aux ensembles de collectifs répartis sur le territoire. Elle regroupe donc un bâti plus dense que dans les autres quartiers résidentiels classés en UC et UD. La zone UC1 regroupe la plupart des quartiers pavillonnaires de la commune. Il s'agit d'une zone presque exclusivement résidentielle qui accueille un bâti sous forme de pavillons individuels. Les abords des principaux axes structurants accueillent des fonctions plus diversifiés (activités, commerces, services, etc.). Le secteur UC2 correspond aux opérations d'ensembles, sous forme de maisons groupés, avec une densité plus importante. Il s'agit d'une zone exclusivement résidentielle. La zone UD1, correspond au quartier de la Hacquinière, un quartier pavillonnaire exclusivement résidentiel. Cette zone présente la particularité de disposer d'espaces verts importants qui participent à la présence de nature en ville et à la trame verte. La zone UD2 correspond au quartier de la Guyonnerie, un quartier pavillonnaire exclusivement résidentiel. Cette zone, peu dense, se situe en lisière de forêt et forme une transition paysagère entre la ville et la forêt. La présence de fortes pentes caractérise aussi cette zone. Au sein des zones UB et UC, le principe que traduit le règlement est celui de la mixité des fonctions de manière à permettre la réalisation de commerces de proximité, d'équipements, voire d'activités. Seules les industries et entrepôts de plus de 200 m², qui peuvent difficilement s'intégrer dans des quartiers résidentiels, sont interdits.

PADD	ZONAGE
F / Les liens entre quartiers, les mobilités, le stationnement • **Mieux relier les quartiers, permettre une meilleure mobilité des habitants en améliorant les conditions de circulation.** • **Développer le réseau de circulations douces** • **Développer les transports collectifs** • **Améliorer les conditions de stationnement sur la commune**	Toutefois, au sein du sous-secteur UBa, qui correspond à une zone accueillant une activité de services, seules les extensions ou annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées. Il s'agit ici de permettre le maintien et le développement de cette activité. Dans la zone UC2, seules les extensions sont autorisées. Cela concerne essentiellement des logements, mais des bureaux ou locaux publics peuvent aussi être concernés. Toutes les autres destinations sont interdites. Les deux zones UD sont essentiellement résidentielles. Le règlement n'y autorise donc que l'habitation. Les locaux publiques et les bureaux sont aussi autorisés ainsi que les exploitations agricoles (en UD2 uniquement) dans la mesure où il y en a une implantée aujourd'hui. De manière transversale, au sein de ces zones à dominante résidentielle, le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ces quartiers dans le respect des typologies et formes urbaines existantes et en veillant à la préservation et la valorisation de leur cadre paysager.

➢ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Règlement	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies **<u>En zone UB :</u>** **Les constructions doivent être implantées en retrait de la voie, avec une distance minimum de 9 m.** **<u>En zone UC1 :</u>** **Retrait obligatoire par rapport à l'alignement des voies de minimum 5m.** **Alignement possible, le long du linéaire identifié, pour constructions avec RDC actifs.** **<u>En zone UC2 :</u>** **Extension interdite dans la marge de retrait entre la voie et la construction.** **<u>En zone UD1 et UD2 :</u>** **Retrait obligatoire par rapport à l'alignement des voies de minimum 10m.**	En zone UB, le principe de recul systématique des constructions par rapport à la rue permet de préserver une certaine intimité pour les logements situés en rez-de-chaussée et de préserver un espace d'agrément. Pour les autres zones, le retrait est obligatoire et a pour objectif de conserver un espace libre, pouvant être paysager, et de respecter les principes d'implantation des constructions déjà existantes au sein de ces zones. Un alignement est rendu possible en zone UC1 pour les constructions comprenant des RDC actifs (commerces, services, activités, équipements, etc.) le long des principaux axes. Il s'agit de prendre en compte des activités existantes et de permettre le développement économique le long de certains axes structurants. Enfin, dans la zone UC2, la règle vise à encadrer les extensions, pour que celles-ci se fassent à l'arrière des constructions de manière à ne pas porter atteinte à l'agencement sur rue de ces lotissements.
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **<u>En zone UB :</u>** **Retrait obligatoire depuis toutes les limites.** **Distances de retrait :** • ***R (retrait) = H/2 et mini 3m si pas d'ouvertures créant des vues directes*** • ***R (retrait) = H et mini 6m si ouvertures créant des vues directes*** **<u>En zone UC1 :</u>** ***<u>Implantation des constructions dans la bande de 25 mètres :</u>*** **Sur un terrain existant, les constructions doivent être implantées :** • **Sur deux limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 13 mètres.**	Le retrait obligatoire en UB correspond à la réalité d'implantation des constructions aujourd'hui dans cette zone. Ce retrait et la distance imposée permettent de limiter les vis-à-vis.

Règlement	Justification
• **Sur une limite séparative latérale maximum dès lors que le terrain a une largeur comprise entre 13m et moins de 20m.** • **En retrait obligatoire des deux limites séparatives latérales dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 20m.** **Sur un terrain issu d'une division, les constructions doivent être implantées :** • **En retrait obligatoire des deux limites séparatives latérales.** **Dans tous les cas :** • **Retrait obligatoire depuis la limite de fond de parcelle.** • **Au-delà de la bande de 25m depuis la voie : retrait obligatoire depuis toutes les limites.** **Distances de retrait :** **Retrait des limites séparatives latérales :** • **4m si pas d'ouvertures créant des vues directes** • **16m si ouvertures créant des vues directes** **Retrait de la limite de fond de parcelle :** • **10m. Cette règle ne s'applique qu'au-delà de la bande des 25 mètres**	Dans la plupart des zones à dominante pavillonnaire (UC1, UD1 et UD2), l'objectif est de permettre de conserver les principes d'implantation des constructions dans la continuité de celles qui existent aujourd'hui pour préserver le caractère pavillonnaire de ces zones. Les fonds de parcelle sont maintenus sur une profondeur d'au moins 8m ou 10 m (UC1 et UD2) ou 15 m (UD1) permettant de préserver les jardins. Dans le même temps, les règles d'implantation en cas de division permettent que les constructions nouvelles ne soient pas trop proches des constructions existantes, ce qui garantit le maintien des espaces de jardin. Les distances de retrait des limites séparatives latérales ont pour objectif de préserver des percées visuelles, d'éviter les front bâtis, de conserver des espaces de jardin, de respiration entre les constructions et de garantir l'intimité du voisinage.
<u>En zone UC2 :</u> **Implantation possible des extensions sur les limites séparatives latérales si pas d'ouvertures créant des vues directes.** **Retrait obligatoire des extensions des limites séparatives latérales, d'au moins 4m, si ouvertures créant des vues directes.**	Dans la zone UC2, le règlement vise à encadrer les extensions de manière à ce qu'un recul minimum soit assuré en cas de création d'une ouverture créant des vues directes.
<u>En zone UD1 :</u> **Retrait obligatoire depuis toutes les limites.** **Distances de retrait :** **Retrait des limites séparatives latérales :** • **4m si pas d'ouvertures créant des vues directes** • **8m si ouvertures créant des vues directes** **Retrait de la limite de fond de parcelle :** • **15m**	Dans la zone UD2, un retrait spécifique de 20 mètres depuis la zone N, qui figure sur le plan de zonage, est instauré. Il a pour objectif de garantir une frange non bâtie et paysagère, espace tampon, entre les constructions et les coteaux boisés.

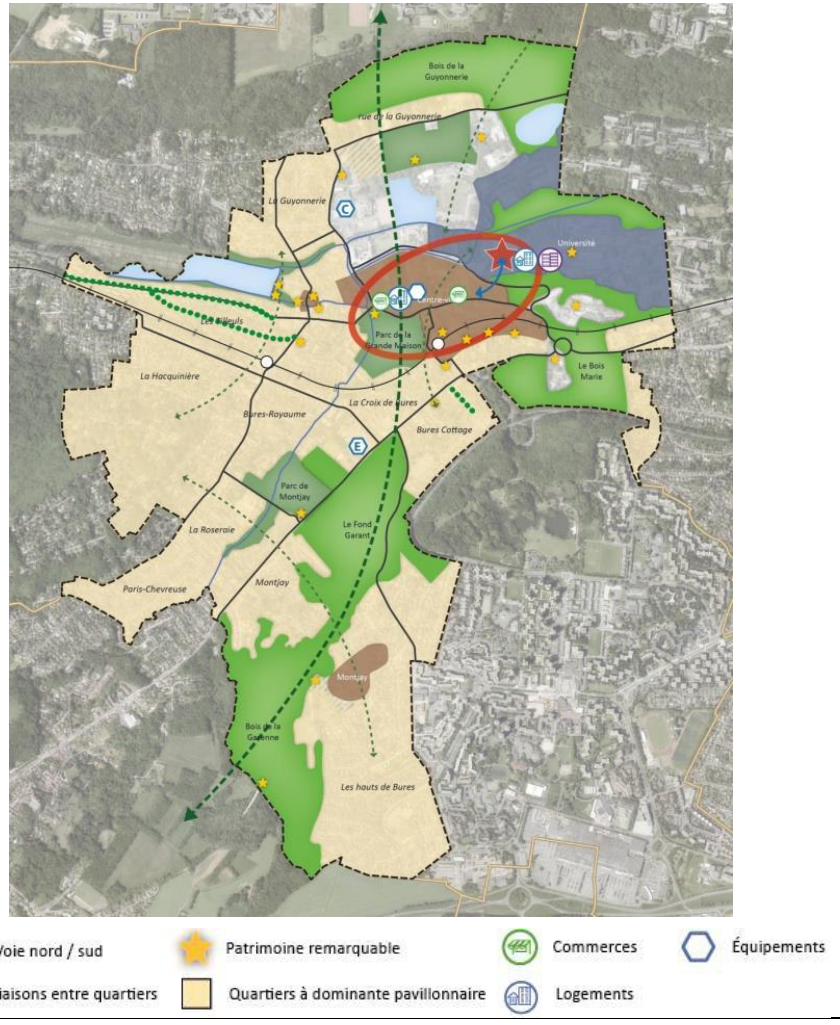
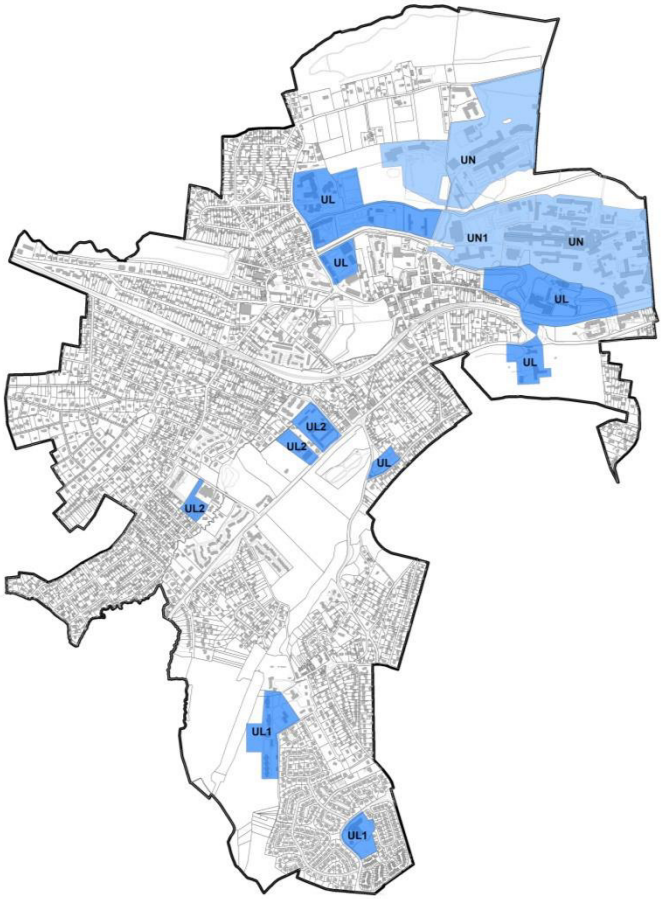
Règlement	Justification
<u>En zone UD2 :</u> ***<u>Implantation des constructions dans la bande de 25 mètres :</u>*** **Sur un terrain existant, les constructions doivent être implantées :** • **Sur deux limites séparatives latérales, dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 13 mètres.** • **En retrait obligatoire des deux limites séparatives latérales dès lors que le terrain a une largeur supérieure à 13m.** **Sur un terrain issu d'une division, les constructions doivent être implantées :** • **En retrait obligatoire des deux limites séparatives latérales.** **Dans tous les cas :** • **Retrait obligatoire depuis la limite de fond de parcelle.** ***<u>Au-delà de la bande de 25m depuis la voie :</u>*** **retrait obligatoire depuis toutes les limites.** **Distances de retrait :** **Retrait des limites séparatives latérales :** • **4m si pas d'ouvertures créant des vues directes** • **8m si ouvertures créant des vues directes** **Retrait de la limite de fond de parcelle :** • **10m. Cette règle ne s'applique qu'au-delà de la bande des 25 mètres** **Retrait spécifique par rapport à la zone N, mentionné sur le document graphique** • **20m**	

Règlement	Justification
L'implantation des constructions sur un même terrain	
<u>En zone UB :</u> **Retrait obligatoire entre deux constructions principales sur un même terrain.** **Distances de retrait :** • **R (retrait) = H/2 et mini 3m si pas d'ouvertures créant des vues directes** • **R (retrait) = H et mini 6m si ouvertures créant des vues directes** **<u>En zone UC1 :</u>** **Retrait obligatoire entre deux constructions principales sur un même terrain.** **Distances de retrait :** • **8m si cela concerne des façades sans ouvertures créant des vues directes** • **16m si au moins une des façades contient des ouvertures créant des vues directes** **<u>En zone UC2 :</u>** **Non règlementé.** **<u>En zone UD1 :</u>** **Retrait obligatoire entre deux constructions principales sur un même terrain.** **Distances de retrait :** • **8m si cela concerne des façades sans ouvertures créant des vues directes** • **12m si au moins une des façades contient des ouvertures créant des vues directes** • **16m si les deux façades contiennent des ouvertures créant des vues directes**	Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il existe des ouvertures. Les dispositions sont fixées de manière à être cohérentes avec les règles de retrait depuis les limites séparatives, ce qui induit des implantations comparables. C'est pour cette raison que les distances de retrait différent d'une zone à une autre. Ce chapitre n'est pas règlementé en zone UC2 dans la mesure où seules les extensions sont autorisées.
L'emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol est fixée en cohérence avec l'existant et vise à maîtriser la densification au sein des quartiers pavillonnaires, et d'assurer un équilibre entre espaces bâtis et espaces non-bâtis. C'est le cas pour la zone UB. Toutefois, une règle spécifique est introduite pour le sous-secteur UBa de manière à encadrer les évolutions éventuelles des constructions existantes au regard des besoins. Dans les zones UC1 et UD2, s'ajoutent à la règle d'emprise au sol, une règle d'emprise par bâtiment d'un seul tenant. Cette règle a pour but d'encadrer
<u>En zone UB :</u> **L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.** **<u>En zone UBa</u> : emprise au sol existante augmentée de 25 m².** **<u>En zone UC1 :</u>** **L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière**	

Règlement	Justification
L'emprise au sol par bâtiment d'un seul tenant est limitée à 150 m² **L'emprise au sol par bâtiment d'un seul tenant est limitée à 200 m² si la hauteur est limitée à 3,5m à l'égout / 6m au faitage au moins sur 50 m² de l'emprise** **<u>En zone UC2 :</u>** **L'emprise au sol maximale des extensions est fixée à 25m²** **<u>En zone UD1 :</u>** **L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à 13 % de la superficie de l'unité foncière** **L'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 3 % de la superficie de l'unité foncière** **<u>En zone UD2 :</u>** **L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 13 % de la superficie de l'unité foncière** **L'emprise au sol par bâtiment d'un seul tenant est limitée à 150 m²** **L'emprise au sol par bâtiment d'un seul tenant est limitée à 200 m² si la hauteur est limitée à 3,5m à l'égout / 6m au faitage au moins sur 50 m² de l'emprise**	la volumétrie des futures constructions de manière à ce qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse dans le tissu pavillonnaire existant de ces zones. Il s'agit, sur de grands terrains, de s'assurer que l'emprise au sol globale autorisée (30%) soit utilisée via la création de plusieurs constructions aux gabarits maitrisés qui s'intégreront harmonieusement dans le tissu urbain existant plutôt qu'à travers une construction d'un seul tenant imposante qui s'intègrera mal dans le paysage urbain. Dans la zone UD1, l'emprise au sol a été fixée de manière à assurer une cohérence avec le PLU de Gif-sur-Yvette et pour garantir la préservation des caractéristiques propres au plateau de la Hacquinière, secteur fortement boisé et qui joue un rôle important en termes de continuité écologique. Enfin, la règle en UC2 vise à encadrer les extensions de manière à ce qu'il ne s'agisse que d'une ou deux pièces supplémentaires. En effet, ces quartiers déjà entièrement constitués et denses, pour préserver leur équilibre, n'ont pas vocation à accueillir davantage de nouvelles constructions.
La hauteur des constructions **<u>En zone UB :</u>** **Toiture à pente : 9m à l'égout / 13m au faitage** **Toiture terrasse : 9m de façade / 13m au point le plus haut** **<u>En zone UBa</u> : la hauteur existante** **<u>En zone UC1 et UD2 :</u>** ***<u>Dans une bande de 25 mètres depuis la voie :</u>*** • **Toiture à pente : 6m à l'égout / 9m au faitage** • **Toiture terrasse : 7m à l'acrotère** ***<u>Au-delà de la bande de 25 mètres depuis la voie :</u>*** • **Toiture à pente : 3,5m à l'égout / 6m au faitage** • **Toiture terrasse : 3,5m à l'acrotère**	La règle de hauteur a été fixée de manière à être cohérente avec celle des constructions existantes selon les secteurs et les zones. Elle est donc logiquement plus importante dans la zone UB. Dans le sous-secteur UBa la hauteur est fixée pour les extensions et annexes, seules constructions autorisées, de manière à ne pas dépasser les constructions existantes aujourd'hui sur site. Dans les zones UC1 et UD2, la hauteur autorisée est plus basse en deuxième rideau. L'objectif est d'éviter, en cas de réalisation d'une construction en cœur d'îlot, un impact trop important sur le paysage et de créer des vues sur les espaces de jardin du voisinage. Dans la zone UC2, la hauteur fixée a pour objectif de n'autoriser qu'une extension en rez-de-chaussée de manière à s'insérer discrètement dans des tissus urbains denses et très constitués.

Règlement	Justification
<u>En zone UC2 :</u> **La hauteur maximale des extensions est fixée à 4m au point le plus haut à la date d'approbation du présent règlement.** **<u>En zone UD1 :</u>** **Toiture à pente : 6m à l'égout / 9m au faitage** **Toiture terrasse : 7m à l'acrotère**	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions **<u>En zone UB :</u>** **Une part de 40 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.** **Une part de 70 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace libre de toute construction non imperméabilisés** **<u>En zone UC1 :</u>** **Une part de 45 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.** **Une part de 70 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace libre de toute construction non imperméabilisés.** **<u>En zone UC2 :</u>** **Une part de 70 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace libre de toute construction non imperméabilisés.** **<u>En zone UD1 et UD2 :</u>** **Une part de 70 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.** **Une part de 80 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace libre de toute construction non imperméabilisés.**	Ces règles ont deux objectifs complémentaires : maintenir et renforcer les espaces végétalisés en ville et s'inscrire dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement et participer au maintien de la perméabilité des sols. La part d'espaces verts de pleine terre imposée a été élaborée de manière à être cohérente avec l'emprise au sol autorisée et correspond à l'existant. Ainsi, elle est bien plus importante dans les zones UD1 et UD2 qui se caractérisent par une part très importante d'espaces verts, qui jouent un rôle important dans la trame verte à l'échelle du territoire.

C. Les zones d'équipements : UL ; UN

PADD	ZONAGE
	

PADD	ZONAGE
Axe 2 / Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir **D / Les services, les équipements** • **Assurer une réponse aux besoins actuels et futurs en équipements.** • **Veiller à ce que l'accueil d'habitants s'accompagne d'un niveau de services et d'équipements suffisamment adapté** • **Affirmer la vocation universitaire que porte le territoire** **E / Les activités, le commerce** • **Donner une place aux activités économiques dans la ville** **F / Les liens entre quartiers, les mobilités, le stationnement** • **Développer le réseau de circulations douces** • **Développer les transports collectifs** • **Améliorer les conditions de stationnement sur la commune**	**Le secteur UL** regroupe les grands espaces supports d'équipements publics maîtrisés en partie par la Ville. Cette zone se divise en 3 secteurs, à savoir la zone UL sur la plupart des emprises d'équipements, le secteur UL1 pour les équipements présents au sein du quartier de Montjay et le secteur UL2 pour l'école et l'Institut et Centre d'Optométrie (ICO) situés route de Chartres. La fonction principale de cette zone UL est d'accueillir des équipements. Cette destination est donc autorisée. Par ailleurs, des projets de logements étudiants sont à l'étude au sein de ces zones. Pour permettre leur réalisation, l'hébergement est autorisé. Les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution. **Le secteur UN** correspond aux terrains de l'Université. Le dispositif règlementaire n'a pas évolué. Seuls les équipements et l'hébergement sont donc autorisés en UN. Pour autant, une étude a été lancée sur ce secteur dans le cadre du transfert d'une partie de l'Université sur le plateau. L'objectif à terme est de développer un quartier mixte entre l'Université, des logements, des équipements, des activités, etc. Le règlement prend en compte les éléments qui sont ressortis de cette étude à travers la création d'un sous-secteur (UN1), au sein duquel les habitations, commerces et activités de services et autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sont autorisées.

➢ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

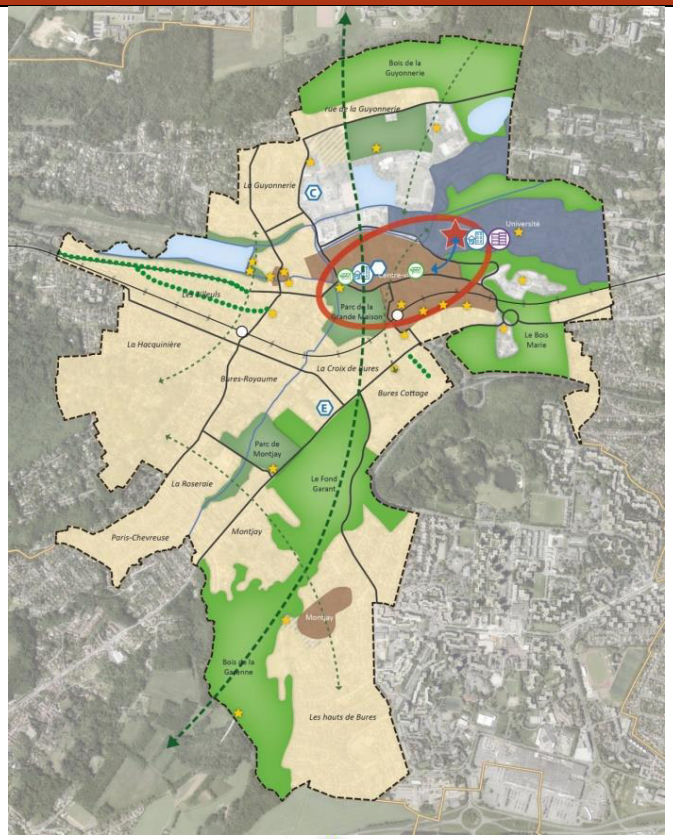
<table>
<tr><th>Règlement</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux voies</td><td rowspan="8">Le dispositif règlementaire est adapté à la spécificité de la zone qui est dédiée aux équipements.

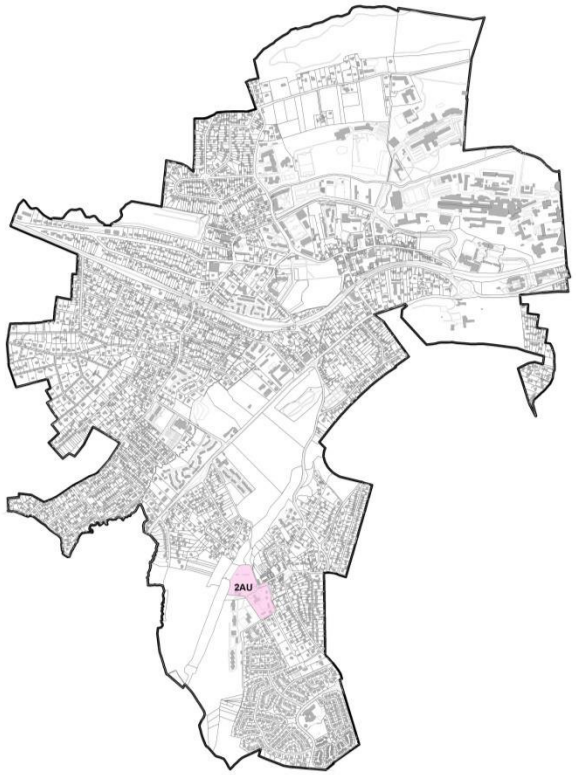
Les règles de gabarit et d'implantation sont souples afin de permettre l'évolution des équipements publics existants et futurs en zone UL et de répondre aux besoins concernant l'Université en zone UN.</td></tr>
<tr><td>Un retrait de minimum 9m est obligatoire par rapport à l'axe des voies.</td></tr>
<tr><td>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</td></tr>
<tr><td><u>En zone UL et UN :</u>
L'implantation est libre (retrait, sur une ou sur 2 limites séparatives latérales)
<u>Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone :</u>
• Retrait obligatoire
Distances de retrait :
Retrait (R) des limites :
• 3m minimum si pas d'ouvertures créant des vues directes.
• 6m minimum si ouvertures créant des vues directes.</td></tr>
<tr><td>L'implantation des constructions sur un même terrain</td></tr>
<tr><td><u>En zone UL et UN :</u>
Retrait obligatoire entre deux constructions principales sur un même terrain de :
• 3m minimum si façades sans ouvertures créant des vues directes.
• 6m minimum si au moins une des façades contient des ouvertures créant des vues directes.</td></tr>
<tr><td>L'emprise au sol maximale des constructions</td></tr>
<tr><td><u>En zone UL et UN :</u>
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.</td></tr>
</table>

Règlement	Justification
La hauteur des constructions **<u>En zone UL et UN :</u>** **La hauteur maximale des constructions est fixée à 15m au point le plus haut à la date d'approbation du présent règlement.** **<u>Sous-secteur UL1 :</u>** • **9m au point le plus haut** **<u>Sous-secteur UL2 :</u>** • **12m au point le plus haut**	Des règles spécifiques, concernant la hauteur, ont été intégrées dans deux sous-secteurs de la zone UL pour prendre : - Pour la zone UL1, la localisation de ce secteur, quartier de Montjay, entre un tissu pavillonnaire d'un côté et en frange d'un bois de l'autre. Les hauteurs sont donc moins importantes (9m) pour ne pas nuire à l'aspect paysager du secteur, d'autant plus que les équipements liés au Ministère de la Justice qui y sont implantés ne nécessitent pas une hauteur aussi importante que dans les autres zones. - Pour la zone UL2, où un projet de résidence étudiante doit voir le jour, la hauteur est limitée à 12m de manière à assurer une bonne insertion de cette résidence dans le tissu urbain existant.
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions **<u>En zone UL et UN :</u>** **Une part de 40 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace vert de pleine terre.** **Une part de 70 % minimum de la superficie de l'unité foncière doit être conservée en espace libre de toute construction non imperméabilisés**	

D. Les zones à urbaniser : 2AU

PADD	ZONAGE





Voie nord / sud

liaisons entre quartiers

Équipements

Patrimoine remarquable

Quartiers à dominante pavillonnaire

Bâti ancien

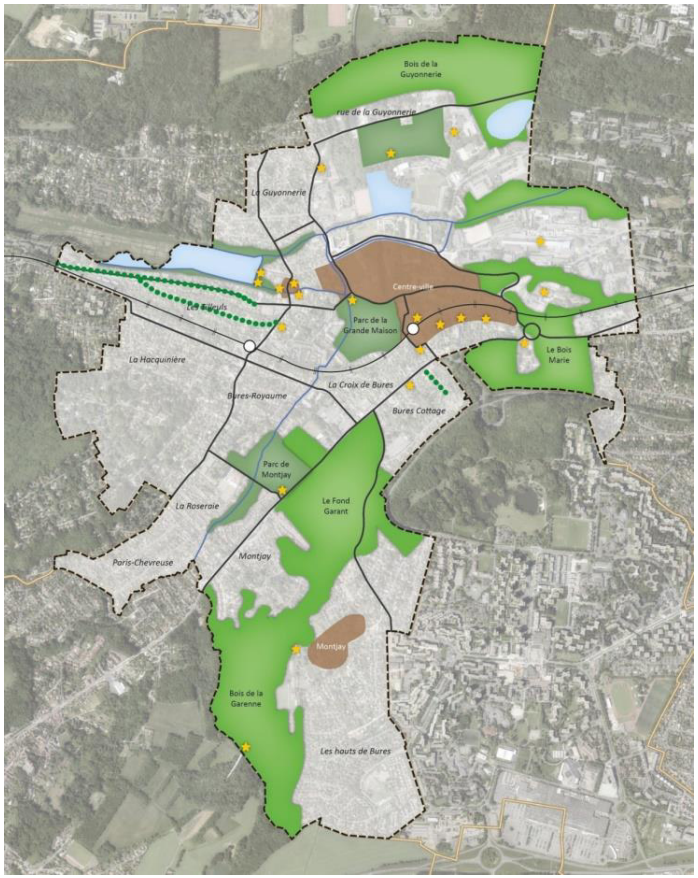
PADD	ZONAGE
Axe 1 / Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser **D / Les enjeux environnementaux** • **S'inscrire dans une démarche de développement durable.** • **Favoriser la performance énergétique des constructions futures et existantes** • **Limiter la consommation d'énergie et de ressources naturelles difficilement renouvelables** • **Prendre en compte les risques identifiés sur le territoire en amont des futurs projets d'aménagement** **Axe 2 / Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir** **B / Les quartiers pavillonnaires** • **Protéger les zones pavillonnaires et l'identité résidentielle de ces quartiers** • **Prendre en compte les différences qui existent d'une zone pavillonnaire à une autre et la continuité avec les territoires voisins** **C / Les logements** • **Développer une offre de logements diversifiés** • **Veiller à la bonne insertion et à la qualité architecturale des futures constructions.** • **Laisser une certaine souplesse pour les extensions, les agrandissements, etc. tout en veillant à leur bonne insertion.**	**La zone 2AU** correspond à une partie des terrains appartenant au Ministère de la Justice qui ont vocation à être urbanisés à plus long terme, dans la continuité des formes urbaines présentes dans le quartier. Toutefois, en attendant de disposer d'un nouvel accès permettant de désenclaver le site en amont de toute opération, toute construction est interdite. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLU. L'objectif du règlement est de préserver cet espace et de ne pas compromettre son aménagement d'ensemble futur.

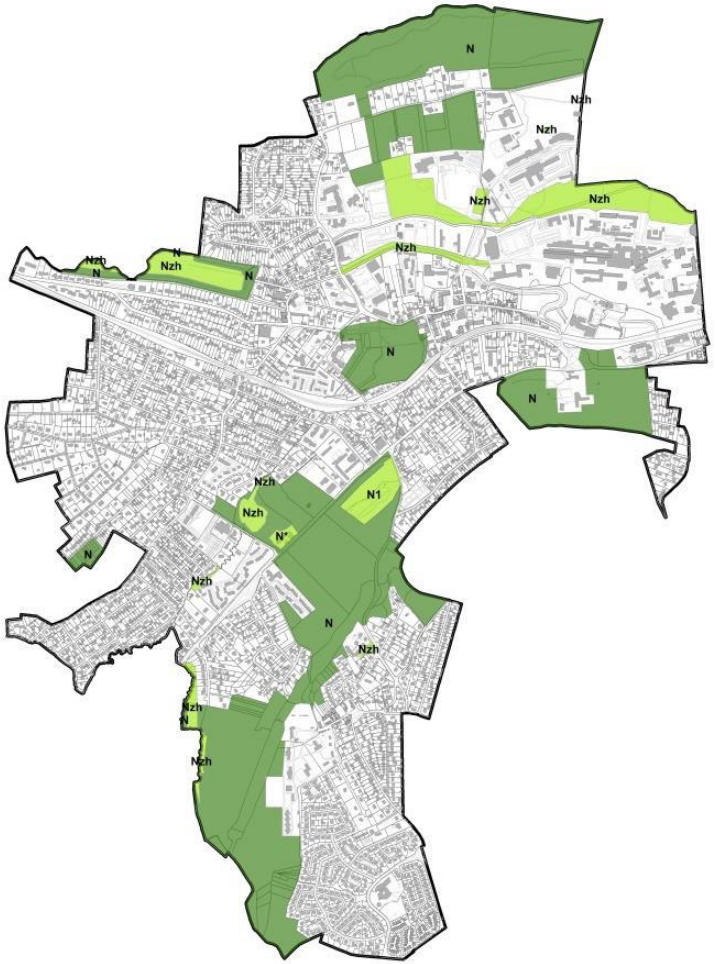
➢ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Règlement	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies	La zone 2AU est fermée à l'urbanisation et ne dispose donc pas de règlement pour l'instant.
Non réglementé	
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Non réglementé	
L'implantation des constructions sur un même terrain	
Non réglementé	
L'emprise au sol maximale des constructions	
Non réglementé	
La hauteur des constructions	
Non réglementé	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Non réglementé	

E. Les zones naturelles : N

PADD	ZONAGE





Espaces boisés
Espaces naturels
Zones humides
Bâti ancien
Alignements d'arbres
Patrimoine remarquable

PADD	ZONAGE
Axe 1 / Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser **A / La trame verte** • **Protéger les grands ensembles naturels et boisés de la commune** **B / La trame bleue et les risques liés à l'eau** • **Protéger la trame bleue** • **Lutter contre les risques d'inondations et limiter au mieux les risques liés à l'eau** **C / Les continuités écologiques** • **Conserver, valoriser et structurer davantage encore la trame verte et la structure paysagère** **E / Les paysages, le patrimoine** • **Valoriser les paysages, le patrimoine, du territoire** • **Faire des espaces naturels, des espaces de promenade, des lieux de rencontre, de convivialité.**	**La zone N** correspond aux espaces naturels présents sur le territoire communal. Ces espaces ont vocation à être pérennisés et doivent être protégés. Un sous-secteur est mis en place sur le cimetière paysager (N1). Par ailleurs, une zone Nzh est également instaurée. Elle vise à intégrer des protections spécifiques sur les zones humides. Enfin, un STECAL est mis en place (N*) sur le château de la Vierge pour prendre en compte la présence de cette activité (chambres d'hôtes, séminaires …). La zone N, dans un objectif de préservation des espaces naturels, est totalement inconstructible. À cela s'ajoute d'autres interdictions en zone Nzh (affouillements, remblaie, etc.). Au sein du STECAL, les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées pour permettre ce type d'activité.

➢ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

<table>
<tr><th>Règlement</th><th>Justification</th></tr>
<tr><td>Implantation des constructions par rapport aux voies</td><td rowspan="10">La zone N vise à préserver les espaces naturels. La constructibilité y est fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Des règles d'emprise et de hauteur permettent d'encadrer les évolutions dans les secteurs ou des constructions sont autorisées. Ainsi :

- En zone N1, où des aménagements et constructions légères liés à la présence du cimetière paysager sont autorisés, l'emprise et la hauteur autorisées sont très faibles. D'une part les besoins sont limités et d'autre part cela permet de préserver l'aspect paysager du site
- En zone N*, le règlement donne des possibilités pour l'activité présente dans la zone tout en encadrant finement les choses (30% d'emprise / 6m de hauteur) pour garantir l'aspect paysager du site également.</td></tr>
<tr><td>Un retrait de minimum 12m est obligatoire par rapport à l'axe des voies.</td></tr>
<tr><td>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</td></tr>
<tr><td>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres.</td></tr>
<tr><td>L'implantation des constructions sur un même terrain</td></tr>
<tr><td>Il n'est pas fixé de règle.</td></tr>
<tr><td>L'emprise au sol maximale des constructions</td></tr>
<tr><td>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5% de la superficie de l'unité foncière.
<u>Sous-secteur N1 :</u>
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 3% de la superficie de l'unité foncière.

<u>Sous-secteur N* :</u>
L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie de l'unité foncière.</td></tr>
<tr><td>La hauteur des constructions</td></tr>
<tr><td>12m au point le plus haut
<u>Sous-secteur N1 et N* :</u> 6m au point le plus haut</td></tr>
<tr><td>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</td></tr>
<tr><td>• Conservation des éléments paysagers et plantations d'intérêt.
• Remblai des berges des cours d'eau interdit sur une profondeur de 10m.</td></tr>
</table>

4. Autres dispositifs du règlement

A. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

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 trois éléments essentiels à savoir :

- les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : voies adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou encore permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité
- les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes
- la réglementation des voies de desserte privées et des accès avec notamment une dimension minimale à respecter.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés que ce soit en termes de fonctionnement ou de sécurité.

B. Stationnement

Les dispositions concernant le stationnement doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de ce chapitre correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements). Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire aux orientations du PADD de repenser l'offre de stationnement en l'optimisant et d'améliorer l'offre de stationnement à proximité des commerces et des services publics,

Des places « visiteurs » sont également exigées pour des opérations de plusieurs logements de manière à prendre en compte, au-delà des besoins intrinsèques aux logements, les besoins en termes de fonctionnement au quotidien.

Pour le calcul des places de stationnement, il est fait usage d'une règle d'arrondi au nombre entier supérieur.

Concernant les possibilités de stationnement et de bornes de recharges dédiées aux véhicules hybrides, le règlement rappelle, dans les dispositions générales, les obligations qui s'imposent au titre du code de la construction et de l'habitation.

Enfin, le règlement intègre des préconisations concernant les aires de stationnement de manière à les localiser dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Leur traitement doit également être paysagé et le règlement préconise l'utilisation de matériaux perméables (enrobés drainants, pavages perméables, etc.).

Le règlement fixe également des obligations spécifiques pour les vélos.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateur et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité…).

Par ailleurs ces règles prennent en compte les orientations du PDUIF.

C. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux et précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

Par ailleurs, le règlement rappelle que dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et que les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée par le règlement sous condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. Des prescriptions concernant l'installation des panneaux solaires sont également définies (intégration dans la composition architecturale d'ensemble, etc.).

Les autres dispositions

1. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, *« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé *« peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».*

Le nombre total d'emplacements réservés est de 15. Ils sont destinés essentiellement à développer le maillage de circulations douces mais aussi à améliorer le réseau viaire ou le stationnement public. Parmi les 15 emplacements réservés du PLU, il y a 3 emplacements réservés et 12 emplacements réservés indicatifs.

1/ Les emplacements réservés

N°	Objet	Références cadastrales	Surface	Bénéficiaire
1	Acquisition d'une sente piétonne /cycles en vue d'assurer la continuité des cheminements	Section AV : 196,201,202,203,204,205,206,207,208,209,210,214,215,216,222, 223,224,242,251,259,261	1759 m²	Commune
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)	Section BA : 161,162,163,178,207,208,209,210, 211,222,223,227,228,229, 283,290,291,292,293,297	808 m²	Commune
3	Liaison rue Charles de Gaulle au bassin de retenue	Section AY 12	108 m²	Commune

2/ Les emplacements réservés indicatifs

N°	Objet	Références cadastrales	Bénéficiaire
1	Axe Nord / Sud, création d'un cheminement pour assurer la continuité des circulations douces	Section AB : 7,28 Section AD : 42, 43, 47, 49,50 Section BB : 1,22	Commune
2	Création d'une voie Nord / Sud	Section AC : 2	Commune
3	Création d'un cheminement afin d'assurer la continuité des circulations douces	Section AB : 7,28 Section AC : 2, 3,10 Section AD : 42, 43, 46, 47, 49,50 Section AE : 9, 13, 16, 17, 18, 19, 21, 53, 86,100 Section AH : 1, 3, 16, 17,21 Section AI : 149 Section AM : 23 Section AT : 12, 14, 15, 16,141 Section AV : 202, 203,224 Section BB : 1,22	Commune
4	Création d'un cheminement piéton en continuité des quais de la Gare de Bures en rives Nord et Sud	Section AI : 149	Commune
5	Axe Nord / Sud, création d'un cheminement piéton pour assurer la continuité des circulations douces	Section AB : 7,28 Section AC : 2, 3,10 Section AD : 42, 43, 46, 47, 49,50 Section AE : 9, 13, 16, 17, 18, 19, 21, 53, 86,100 Section AH : 1, 3, 16, 17,21 Section AI : 149 Section AM : 23 Section AT : 12, 14, 15, 16,141 Section AV : 202, 203,224 Section BB : 1,22	Commune
6	Réalisation d'une aire de stationnement	Section AP : 5,6	Commune
7	Création d'un cheminement afin d'assurer assurer la continuité des circulations douces, le long du Vaularon	Section AV : 224	Commune
8	Création d'un cheminement afin d'assurer la continuité des circulations douces, le long du Vaularon	Section AT : 12, 14, 15, 16,141	Commune
9	Création d'un cheminement afin d'assurer assurer la continuité des circulations douces	Section AM : 23	Commune
10	Création d'un cheminement afin d'assurer assurer la continuité des circulations douces	Section AE 89, 89, 90, 91, 92, 95	Commune
11	Création d'un cheminement afin d'assurer assurer la continuité des circulations douces	Section AD 14 et 27	Commune
12	Création d'un cheminement afin d'assurer assurer la continuité des circulations douces	Section AD 31, 40, 51	Commune

2. Les linéaires actifs

Le territoire communal n'accueille pas de zone d'activités proprement dite. Pour autant, un tissu économique est bien présent sur le territoire. Plusieurs activités se sont notamment développées le long d'axes structurants du territoire comme sur une partie de la rue Charles de Gaulle, au croisement de la rue de la Hacquinière et de l'avenue du Maréchal Foch ou encore le long de la route de Chartres.

Ces axes, et les activités qui se sont développées le long, se trouvent à l'intérieur d'un tissu urbain et de quartiers très largement pavillonnaires qui sont classés en zone UC1. Le règlement est donc adapté à cette forme urbaine et le retrait y est imposé.

Aussi, pour prendre en compte ces activités mais aussi permettre à d'autres de se développer, le dispositif règlementaire intègre des règles spécifiques. Ainsi, le long des « linéaires rez-de-chaussée actif », repérés sur le plan de zonage, le règlement permet aux constructions qui comportent un rez-de-chaussée « actif » de :

- S'implanter à l'alignement. Cette mesure permet de faciliter l'implantation de nouvelles activités le long de ces axes structurants sans remettre en cause l'organisation urbaine sur le reste de ces quartiers.
- Bénéficier d'une majoration concernant l'emprise au sol. Celle-ci passe à 40% lorsque des rez-de-chaussée actifs sont prévus (au lieu de 30% pour les autres constructions) ce qui permet de répondre aux besoins des activités et de favoriser leur implantation.
- Bénéficier d'une majoration concernant la hauteur. En effet, en cas de réalisation de rez-de-chaussée actifs, la hauteur autorisée est majorée d'un mètre, ce qui permet d'intégrer une hauteur supplémentaire des rez-de-chaussée facilitant ainsi la réalisation de locaux destinés à accueillir des activités.

Par ailleurs, cette identification en « linéaire actif » sur le plan de zonage implique également une obligation du maintien des activités présentes le long de ces linéaires. Ainsi le règlement interdit tout changement de destination lorsque des activités y sont implantées et impose de prévoir des locaux actifs dans le cas de démolition / reconstruction par exemple.

Si ces linéaires actifs concernent essentiellement la zone UC1, ce dispositif est également instauré sur un secteur spécifique de la zone UA. En lien avec une orientation de l'OAP centre-ville, qui prévoit d'accompagner le réaménagement des abords de la gare par un programme qui structure l'espace public et valorise l'angle de l'îlot mairie en accueillant des commerces et/ou services en rez-de-chaussée, ce dispositif est mis en place sur cet angle en question. Il permet ainsi de garantir la création de locaux actifs en RDC de toute future construction.

La notion de « rez-de-chaussée actif » est définie dans le chapitre « définitions » à la fin du règlement, à savoir :
« *Un rez-de-chaussée actif est un rez-de-chaussée qui accueille de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore un équipement d'intérêt collectif et des services publics.* »

3. La mixité sociale

La commune est bien dotée en logements locatifs sociaux. Au 1er janvier 2016, le nombre de logements locatifs sociaux retenu à titre définitif pour l'application de l'article 55 de la loi SRU est de 551. À ces logements s'ajoutent 4 programmes en cours de réalisation qui porteront le total de logements locatifs sociaux à 640.

Pour l'avenir, et au regard de la production de logements envisagée sur le territoire, le choix a été de prévoir la réalisation de logements locatifs sociaux sur le site où 300 logements, conformément au CDT, sont envisagés.

Ainsi, en zone UA, le règlement rend obligatoire la réalisation de 30% de logements locatifs sociaux pour toute opération de logements de plus de 800 m² de surface de plancher.

4. Les espaces paysagers et naturels

1/ Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Plusieurs protections ont été mises en place afin de traduire les orientations volontaristes du PADD concernant la protection et la mise en valeur de l'environnement paysager et naturel du territoire et de bien prendre en compte les caractéristiques du territoire.

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite uniquement dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Les espaces concernés sur le territoire sont les suivants : les bois de la Garenne, bois Maris, bois de la Guyonnerie ou encore les espaces boisés sur le site de l'Université.



Espace boisé classé (Article L113-1 du Code de l'urbanisme)

Par ailleurs, un retrait spécifique a été introduit depuis le massif forestier du bois de la Guyonnerie. Ce retrait, qui figure sur le plan de zonage et qui est rappelé dans le règlement a pour objectif de préserver la lisière de ce bois dans un secteur très spécifique et sensible du territoire avec des enjeux importants en termes de protection de la nature, des paysages ou encore liés à la topographie. Il concerne la zone UD2 située en continuité de la zone N sur le bois.

2/ Les protections au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage. Pour rappel, cet article indique que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Les principaux éléments de patrimoine paysager sont repérés sur le plan de zonage. Il s'agit d'espaces verts paysagers ou qui participent de la trame verte. Le parc de la Grande Maison est par exemple identifié. Le règlement indique que ces espaces sont à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. De plus, tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ces espaces sont inconstructibles.

Par ailleurs, des alignements d'arbres sont également identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces alignements d'arbres doivent être conservés. En cas de travaux nécessitant des abattages d'arbres, l'alignement devra être reconstitué.

3/ Les zones humides et cours d'eau

Les zones humides effectives constituant des corridors écologiques ont été identifiées à travers un zonage spécifique, à savoir la zone Nzh (Naturelle zones humides). Ce zonage a pour objectif d'assurer une protection spécifique de ces espaces sensibles. Ainsi, le règlement y interdit :

- toutes les constructions nouvelles ;
- tous les affouillements et exhaussements des sols (comprenant notamment la création de plans d'eau artificiels, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement de mares…) ;
- l'imperméabilisation des sols et la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Concernant les zones humides potentielles identifiées dans la cartographie de la DRIEE et la cartographie de pré localisation des zones humides du SAGE Orge-Yvette, le règlement indique qu'une demande de sondage pédologique et un inventaire floristique sont fortement conseillés pour la confirmation de la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique (article L110-1 du Code de l'environnement).

Le PLU, et notamment le règlement, intègre également des dispositions spécifiques visant à préserver les cours d'eau et leurs berges. Ainsi, en disposition générale, est rappelé que les riverains d'un cours d'eau non domanial sont propriétaires de la berge et du lit du cours d'eau jusqu'en son milieu (L.215-2 du Code de l'Environnement) et que ces derniers ont l'obligation de laisser le libre passage sur leurs terrains aux fonctionnaires et agents chargés de la surveillance et de l'entretien des cours d'eau sur une largeur minimale de 10 mètres. Cette distance de 10 mètres à partir de la crête de berge est applicable à tous les zonages qui sont concernés par la présence du cours d'eau (zones UA, UB, UC, UL, UN et N). Le règlement y interdit toute construction à moins de 6m du bord du cours d'eau.

5. Les éléments de patrimoine à protéger

Le PADD affiche des orientations fortes sur la question du patrimoine qui se déclinent au sein d'une OAP spécifique sur ce thème. Le dispositif règlementaire mis en place dans le cadre de la révision du PLU vise à traduire ces orientations en instaurant des outils de protection sur les éléments qui ont été repérés dans l'OAP notamment.

1/ Les constructions à protéger

Les constructions à protéger, au nombre de 48, sont distinguées en trois catégories, regroupées suivant leur architecture et la forme urbaine dans laquelle elles sont placées. Les trois catégories sont les suivantes :

- Les maisons en pierre de meulière et bourgeoises remarquables,
- Les châteaux et domaines,
- Les autres constructions historiques ou remarquables.

Ces constructions, constituant le patrimoine bâti de la ville, sont repérées au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage. Elles sont repérées sur le plan de zonage de même que sur l'OAP (carte ci-contre). L'OAP patrimoine décline des prescriptions spécifiques à chaque catégorie repérée. Ces prescriptions sont ensuite traduites dans le règlement.

Rappel : L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.



15

2/ Les ensembles bâti à protéger

Au-delà des constructions à protéger, des ensembles bâtis ont également été repérés et identifiés. Ces ensembles, de par leur aspect paysager, leur organisation urbaine typique et les constructions qui les composent, forment des éléments de patrimoine à préserver.

Ils sont donc identifiés, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sur le plan de zonage et le règlement rappelle que les prescriptions qui sont déclinées au sein de l'OAP patrimoine, en plus du règlement, s'y appliquent.

3/ Les murs à protéger

Enfin, plusieurs murs remarquables sont identifiés au sein des ensembles bâtis à protéger mais aussi sur d'autres parties du territoire. Ces murs sont identifiés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Ainsi le règlement précise qu'ils doivent être conservés et restaurés. Toutefois, des ouvertures peuvent être réalisées si elles sont rendues nécessaires pour permettre la réalisation des accès et l'implantation à l'alignement d'une construction nouvelle ou d'une extension.

Par ailleurs, des zones de sensibilité archéologique sont recensées sur la commune (Centre ancien de Bures / La Grande Maison » / Montjay). Ces zones sont mentionnées dans le règlement des zones concernées et sont reportés sur un plan en annexe du PLU permettant ainsi une bonne information.

Les indicateurs de suivi

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation, conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Proposition d'indicateurs de suivi et d'évaluation des objectifs définis dans le cadre du PLU :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Ces indicateurs sont mis en relation avec les orientations du PADD.

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Favoriser la performance énergétique des constructions futures et existantes Limiter la consommation d'énergie et de ressources naturelles difficilement renouvelables	Densité humaine et densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines	Commune	3 ans
	Déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	SIOM	Annuelle
	Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	ADEME et Commune	3 ans
Développer une offre de logements diversifiés	Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	3 ans
	Mixité sociale	- Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées…) - Evolution des demandes de logements sociaux	Commune Préfecture	Annuelle

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Donner une place aux activités économiques dans la ville	Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat	3 ans
Redonner un vrai dynamisme commercial au centre-ville	Les commerces	- Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce	Commune	3 ans
Protéger les grands ensembles naturels et boisés de la commune Préserver la trame verte au sein des espaces urbanisés Protéger la trame bleue Valoriser les paysages, le patrimoine, du territoire	Les espaces naturels protégés Les alignements d'arbres	- Superficie des zones N - Superficie des EBC - Superficie des espaces paysagers remarquables dans le PLU - Linéaire d'alignements d'arbres	Commune	3 ans
	Les espaces libres Les surfaces perméables	- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 91	3 ans
	Les zones humides	- Nombre de zones humides aménagées	SIAHVY Commune	3 ans
	Les espaces naturels sensibles	- Superficie d'ENS acquis par la commune	Commune	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Conserver et valoriser les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire de la commune pour les générations futures	Les éléments patrimoniaux	- Nombre d'éléments patrimoniaux protégés	Commune	3 ans
Veiller à ce que l'accueil d'habitants s'accompagne d'un niveau de services et d'équipements suffisamment adapté	Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,… réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	3 ans
	Les services	- Nombre de services livrés	Commune	3 ans
	Les loisirs	- Nombre d'installations de loisirs livrées	Commune	3 ans
	Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit	Commune	3 ans
Mieux relier les quartiers et permettre une meilleure mobilité des habitants en améliorant les conditions de circulation interne et externe à la ville.	La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD 91	Annuelle
	Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Nombre de stationnement vélo réalisés	Commune	Annuelle
	Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisé	Commune CD 91	Annuelle
Prendre en compte les risques identifiés sur le	Les risques	- Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'ICPE	Prim.net INSEE	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
territoire en amont des futurs projets d'aménagement Lutter contre les risques d'inondations et limiter au mieux les risques liés à l'eau		- Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	Préfecture BRGM BASOL BASIAS	
	Les nuisances (bruit)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture DDT	3 ans
	La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m^3 par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m^3 - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau	EPT Véolia ARS	Annuelle
	Le réseau d'assainissement	- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation	Commune	Annuelle

Bures-sur-Yvette

2.3
Évaluation environnementale

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,
approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018
Document rectifié suite aux remarques du contrôle de légalité
par délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2018
Mis en compatibilité le 18 février 2019







Espace Ville

SOMMAIRE

I. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME 5

1. Le contexte réglementaire 7
2. Le contenu du document 8

II. CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS LES PLUS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN 9

1. Les enjeux environnementaux du territoire 11
2. Caractéristiques des parcelles susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU 17

III. L'ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 29

IV. RÉSUME NON TECHNIQUE 45

I. LE CADRE JURIDIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Le contexte réglementaire

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Les articles R.104-28 à R.104-33 définissent la procédure à suivre pour l'examen au cas par cas des documents d'urbanisme.

Dans ce cadre, la Ville a donc saisi au cas par cas l'autorité environnementale (définie à l'article R.104-21 du Code de l'urbanisme) afin de vérifier si la procédure de révision du PLU devait faire l'objet d'une évaluation environnementale. La demande d'examen au cas par cas a été reçue et considérée comme complète le 22 mars 2017

L'autorité environnementale a répondu par courrier en date du 22 mai 2017 que la révision du PLU était soumise à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

2. Le contenu du document

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de **l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme**. En effet, cet article précise que le rapport de présentation du PLU :

> *« 1° **Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*
>
> *2° **Analyse les perspectives d'évolution** de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;*
>
> *3° **Expose les conséquences éventuelles** de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du Code de l'environnement ;*
>
> *4° **Explique les choix retenus** mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;*
>
> *5° **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;*
>
> *6° **Définit les critères**, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*
>
> *7° **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.*
>
> *Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. »*

L'élaboration d'un document d'urbanisme comme le PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement. Ainsi, l'extension ou la création de zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages). A l'inverse, le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, réserves d'emprises foncières pour des équipements collectifs, protection d'éléments naturels…).

L'objectif de cette évaluation est d'évaluer le plus tôt possible l'impact sur l'environnement des projets autorisés dans le PLU en amont de leur réalisation. Ainsi, l'évaluation permet de prendre en compte les incidences éventuelles et d'envisager des solutions pour éviter, réduire et compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document d'urbanisme.

II. CARACTÉRISTIQUES DES SECTEURS LES PLUS SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉS PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN

Le diagnostic territorial et environnemental réalisé dans le cadre du rapport de présentation du PLU a déjà permis d'identifier les enjeux environnementaux sur l'ensemble du territoire communal.

Il s'agit donc là d'une présentation des principaux enjeux du diagnostic environnemental considérés comme significatifs dans le cadre de cette évaluation et localisés principalement sur les zones de projet.

1. Les enjeux environnementaux du territoire

Le diagnostic a permis d'identifier les enseignements et enjeux suivants :

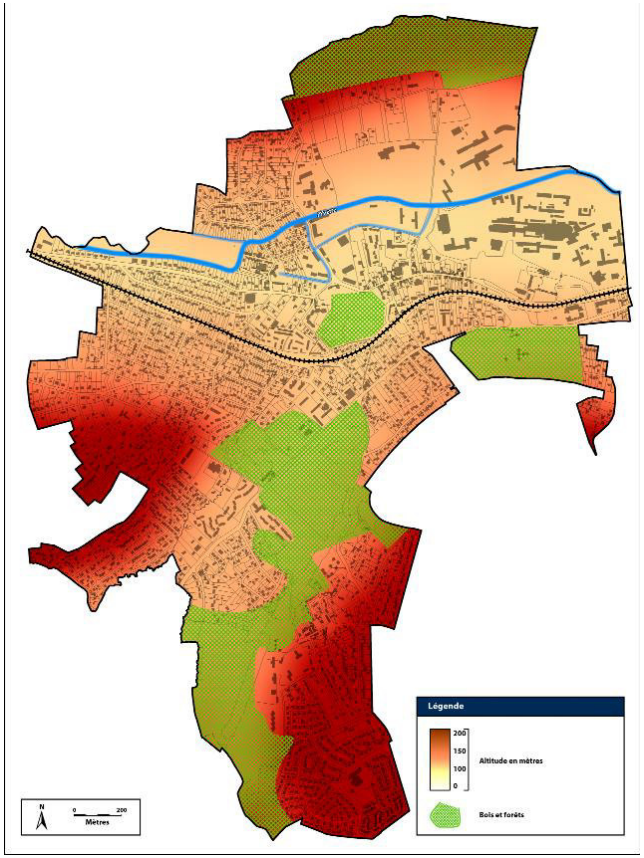
Géographie physique

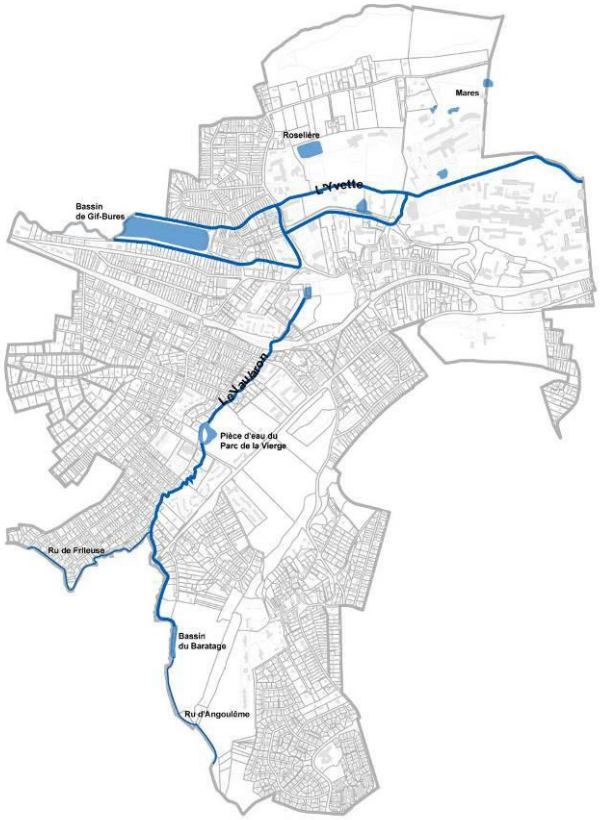
Une topographie importante qui engendre des vues remarquables :

- Les plateaux qui ont une altitude de 150 à 160 mètres en moyenne
  - ✓ Au Sud, de part et d'autre du Vaularon, le plateau de la Hacquinière, le plateau des Ulis.
  - ✓ Au Nord, le plateau de Saclay.
- Les versants qui présentent de fortes pentes, parfois de plus de 25%, en rupture avec le plateau, prolongées par des pentes plus douces vers le fond de la vallée dont le talweg est assez plat.
- Les vallées dont la principale, celle de l'Yvette, s'étire d'est en ouest à une altitude de 55-60 mètres. Le fond de la vallée a une largeur de 200 à 400 mètres. La deuxième vallée est celle du Vaularon au sud.

Un réseau hydrographique développé mais fragile :

- Les rivières (Yvette et Vaularon).
- Les rus (Angoulême, Frileuse…)
- Les bassins (Gif-Bures et Baratage)
- Les sources
- Les puits
- Les milieux humides (roselière notamment)





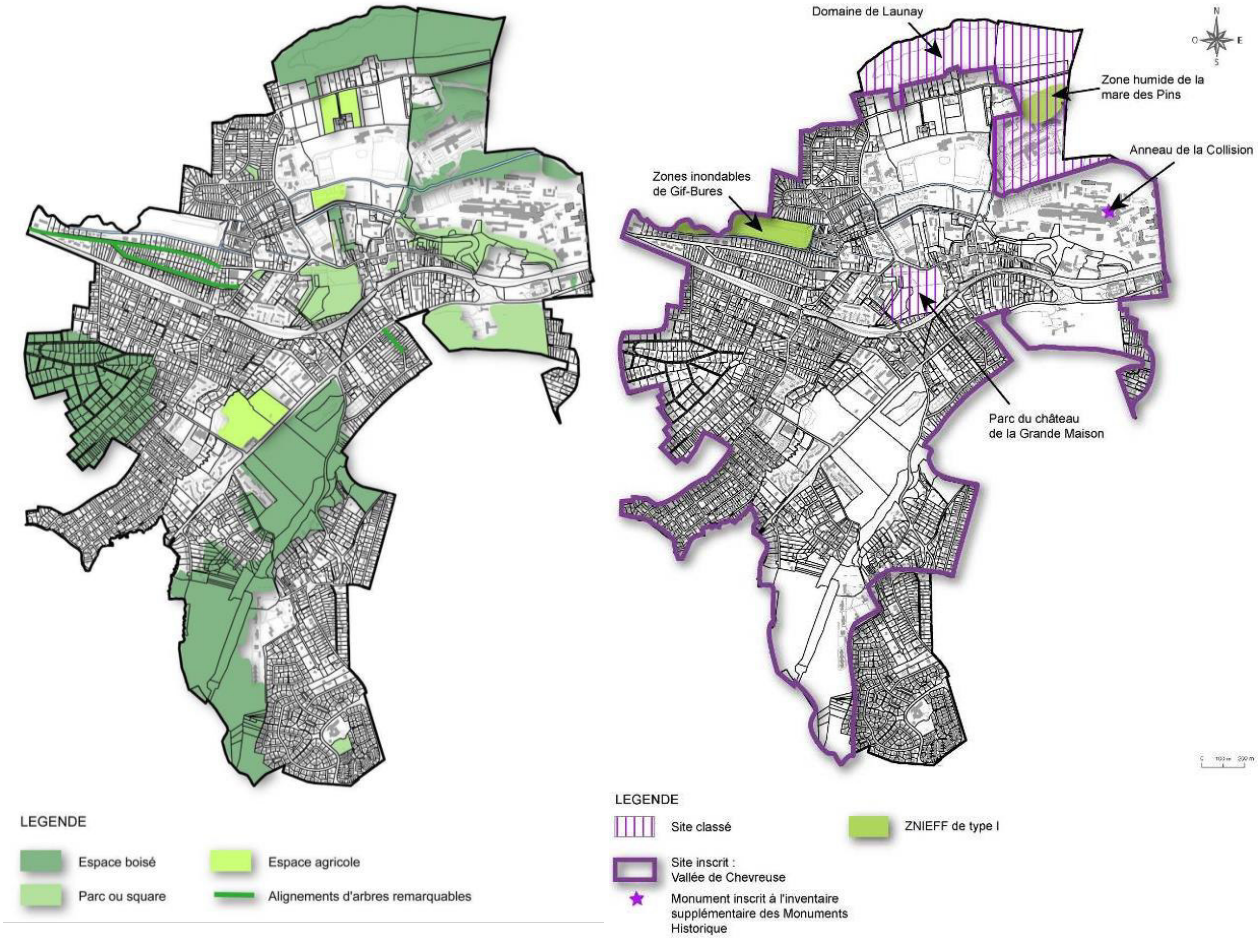
Les espaces naturels

Une trame verte bien développée mais fragile à certains endroits :

- Les bois occupent 22% du territoire
- 4 grands parcs publics
- Le campus universitaire constitue un espace vert supplémentaire (avec en plus un arboretum)
- Quelques alignements d'arbres remarquables
- Par ailleurs, le végétal et les jardins sur rue, ainsi que les squares et autres espaces verts publics contribuent à la trame verte du territoire

Des espaces naturels bénéficiant de protections ou de recensements :

- 85,5 ha d'espaces naturels sensibles dont une partie en zone de préemption déléguée à la commune (zone humide)
- 2 sites classés et 1 site inscrit
- 2 ZNIEFF de type 1



Les risques et les nuisances

Des nuisances sonores limitées

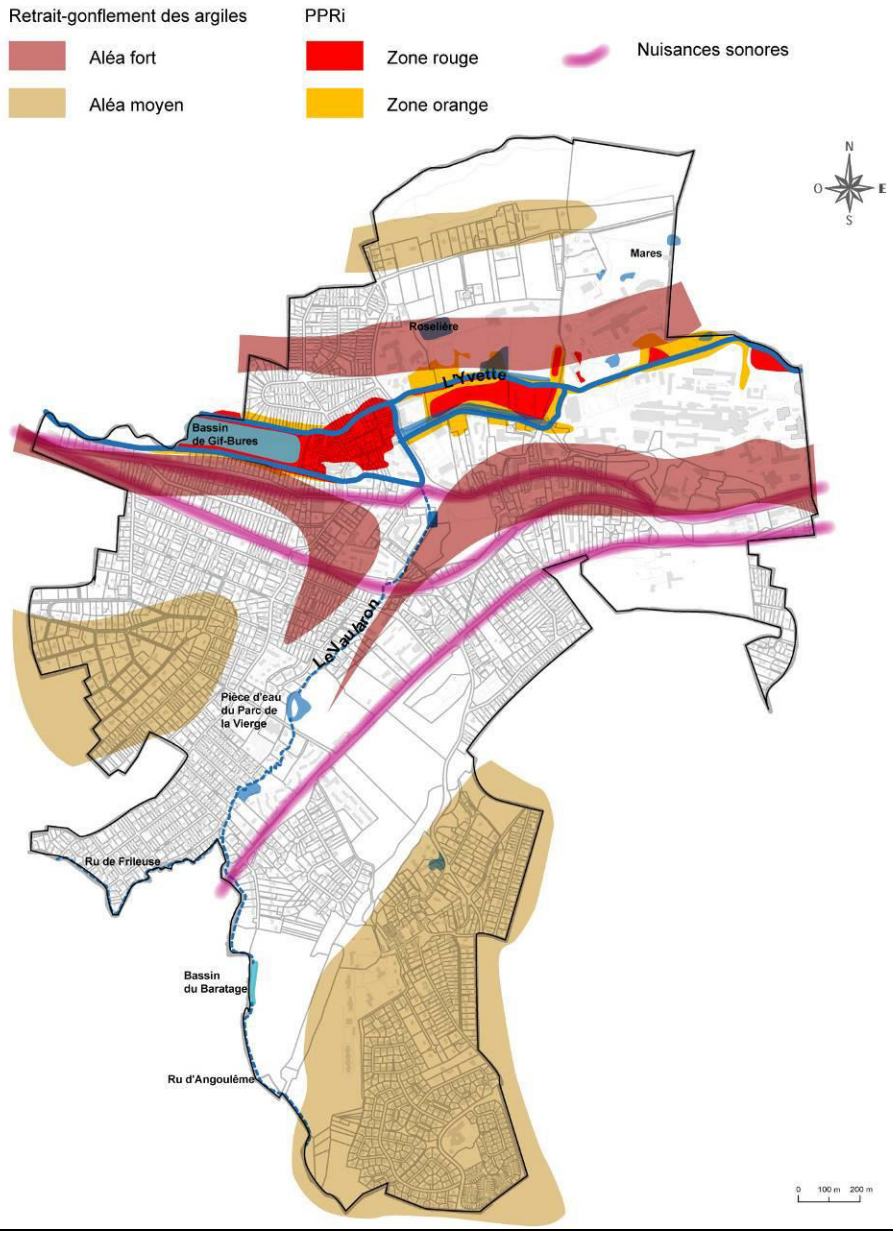
- RN 188, RD 988, RD 95, RER B en catégorie 4.
- RD 35 en catégorie 2 et 3.

Des risques naturels importants et touchant une partie du territoire urbanisé

- Risque d'inondation, identifié par un PPRi
- Aléa retrait-gonflement des argiles

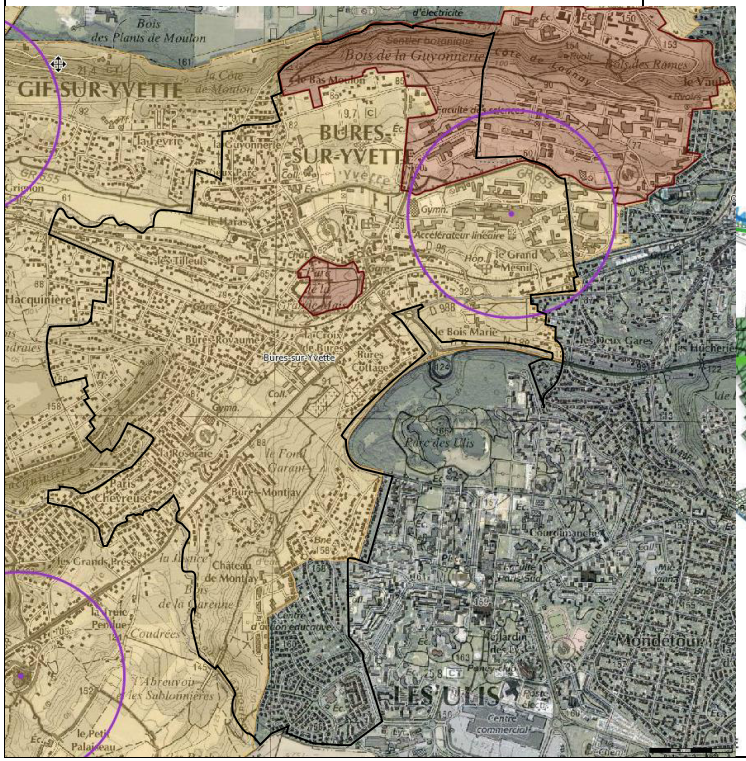
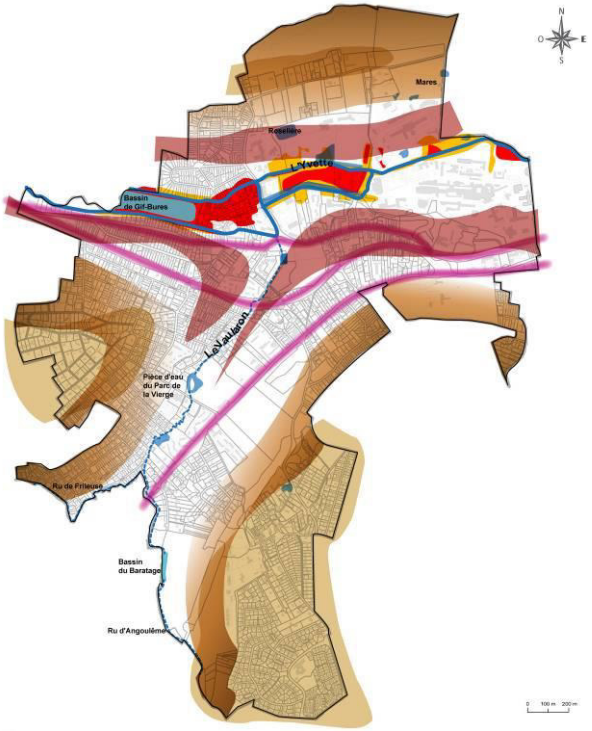
Des risques technologiques peu importants

- Transport de matières dangereuses (ferroviaire, gazoduc)
- Périmètre d'information de la Commission Locale des Installations Nucléaires du Plateau de Saclay
- 11 sites Basias



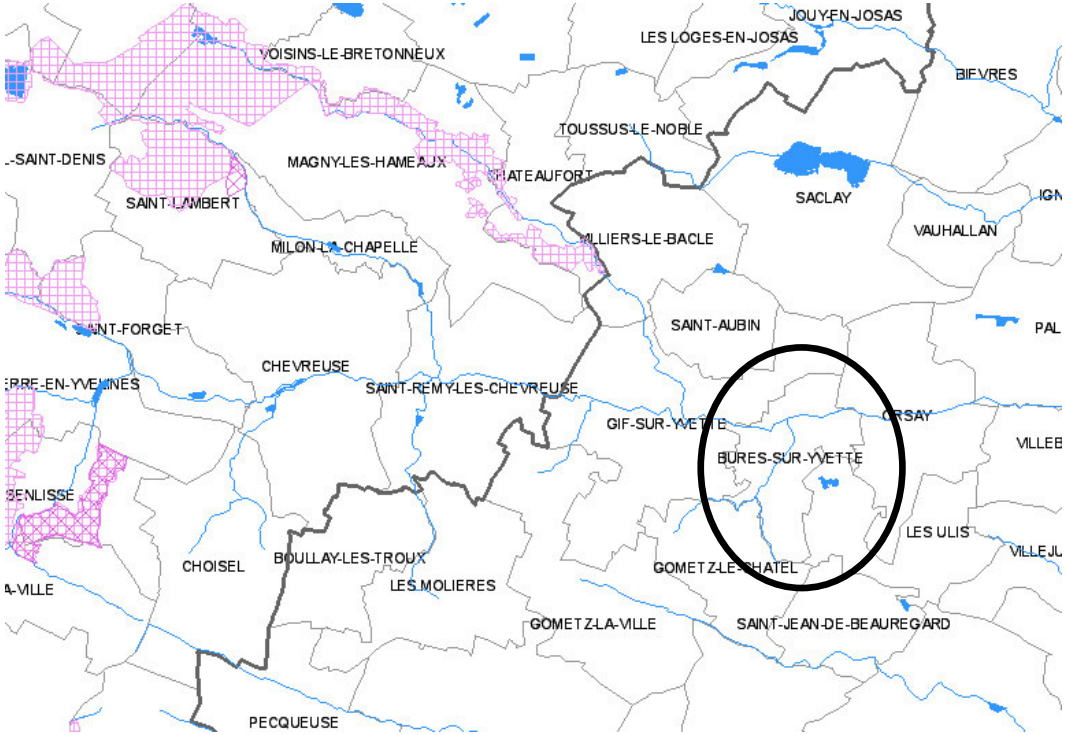
Les réseaux urbains **Eau potable** • Toutes les zones urbaines desservies en eau potable • Une eau potable de bonne qualité **Assainissement** • Réseau séparatif sur le territoire • Problèmes de branchements des eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées engendrant des problèmes d'inondation **Déchets** • Gestion par le SIOM • Usine de traitement des déchets (unité de valorisation énergétique) implantée à Villejust, dans la zone d'activités de Courtabœuf.	
Les énergies renouvelables **Des potentiels limités sur le territoire** • Un potentiel géothermique moyen à fort selon les secteurs • Un potentiel solaire moyen • Pas de zone favorable au développement du grand éolien (SRE)	

Enjeux environnementaux :

La préservation du patrimoine naturel et bâti et des paysages associés (notamment lié aux sites classés et inscrit du territoire).	La protection des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques associées, notamment en raison de la présence de l'Yvette, du ruisseau le Vaularon et de mares (dont le bassin de retenue des crues de l'Yvette, de Gif-Bures), du coteau boisé de la Guyonnerie et des bois de la Garenne, de la Hacquinière et Marie. La présence de zones humides de classes 2 et 3 à préserver, situées au nord du territoire communal.	L'exposition de la population aux risques naturels d'inondation par débordement de l'Yvette et par ruissellement des eaux pluviales, et de mouvement de terrain par retrait-gonflement d'argiles (avec un aléa fort sur une partie de la vallée de l'Yvette) ainsi que les nuisances sonores.
		

Par ailleurs, le territoire n'est pas concerné par un site Natura 2000, et le site le plus proche est celui du « Massif de Rambouillet et zones humides proches ». Le Site Natura 2000 – FR1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » est très vaste, il concerne plusieurs communes et couvre au total 17 110 ha. Les principaux enjeux de conservation sont liés à la préservation des forêts fraîches de type chênaie-charmaie sur pentes en faveur du Pic mar (Dendrocopos medius) et du Pic noir (Dryocopos martius). Ces pentes sont favorables à la nidification de plusieurs espèces d'intérêt patrimonial dont la Bécasse des bois (Scolopax rusticola), qui choisira les zones traitées en taillis sous futaie et la Bondrée apivore (Pernis apivorus). Les zones les plus calmes peuvent servir de terrain de chasse à l'Autour des palombes (Accipiter gentilis), dont une quinzaine de couples seulement sont connus en Île-de-France.

La partie la plus proche de ce site se trouve à environ 3,5 km du bassin de Gif-Bures. Le site Natura 2000 longe la Mérantaise qui se jette dans l'Yvette à Gif-sur-Yvette.



Le projet de PLU prévoit une protection des zones humides le long de l'Yvette ce qui permettra d'assurer la protection de milieux qui pourraient servir de relais pour les espaces identifiées dans le site Natura 2000. Par ailleurs, les grands massifs boisés du territoire sont protégés, ainsi que dans la mesure du possible la nature en ville, et les abords boisés des cours d'eau, ce qui permet d'assurer une préservation de milieux favorables aux espaces identifiées dans le site Natura 2000.

Les projets de développement du territoire ne touchent pas les milieux humides ni boisés et n'auront pas de conséquences sur le site Natura 2000, qui est en amont du territoire en termes de bassin versant et donc aucun problème de pollution éventuelle ne pourrait remonter vers le site protégé.

2. Caractéristiques des parcelles susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU

Un diagnostic foncier, qui constitue une analyse du potentiel de densification des espaces urbanisés de la commune, a été réalisé de manière détaillée dans le diagnostic. Cette étude s'appuie sur le croisement de plusieurs critères :

- L'occupation du sol actuelle et les formes urbaines (densité du bâti, part des espaces verts, âge du bâti, etc.)
- L'analyse urbaine et paysagère des différentes entités que regroupe le territoire dont notamment l'organisation urbaine (trame viaire, etc.), l'environnement et la situation (desserte, valeur environnementale, etc.).

Cette étude a permis d'identifier trois secteurs disposant d'un potentiel réel de densification ou de mutation à moyen ou long terme (une partie du centre ancien, le site de l'Université et les emprises Etat à Montjay).
Pour le reste, au regard de l'équilibre actuel des quartiers, des enjeux environnementaux, des besoins pour le futur, etc. le potentiel est qualifié de faible.
A l'échelle du PLU, les enjeux en termes de densification, mais surtout de développement d'un urbanisme de projet maitrisé, se centreront donc essentiellement sur le centre-ville au sens large, à savoir le centre ancien actuel et son ouverture vers le site de l'Université.

En complément de ces secteurs, il existe un projet d'extension dans le secteur de la Guyonnerie.

Les zones urbaines existantes sur le territoire communal ont été analysées au regard d'un certain nombre de critères :

- les formes urbaines ;
- la densité actuelle du bâti et l'état du bâti ;
- la taille des parcelles ;
- la capacité des équipements (voirie, réseaux) ;
- le couvert végétal, le patrimoine ;
- la sensibilité en termes de paysage et de qualité environnementale (ruissellement des eaux pluviales, biodiversité) ;
- la qualité du cadre de vie.

Sur la base de ces critères, sont déterminés pour chaque zone le potentiel théorique d'évolution ainsi que les facteurs favorables ou défavorables à la mutation. En fonction de cette analyse est ensuite déterminée l'éventuelle opportunité de mettre en place des mesures destinées à encadrer la mutation en fonction de deux objectifs :

- L'évolution vers une certaine forme de densification doit pouvoir se faire mais dans le respect des caractéristiques de chaque quartier au regard du règlement ;
- Le nombre de logements supplémentaire qui pourra être réalisé, donc le nombre d'habitants supplémentaires correspondant, sera cohérent avec les perspectives d'évolution démographique retenues pour l'ensemble de la ville de Bures-sur-Yvette à l'horizon 2030 en tenant compte du potentiel existant sur les différents sites de projet identifiés sur l'ensemble du territoire communal.

Les perspectives d'urbanisation existantes au sein de l'enveloppe urbaine :

Le centre-ville

Localisation et état initial du site

Le projet est situé au cœur du territoire. Il est à proximité de la gare et est constitué d'une urbanisation dense (habitat ancien le long de la rue Charles de Gaulle et plus récent tel que l'îlot Mairie), d'un secteur mutable (secteur du marché et des serres) à proximité de la Grande Maison et de quelques secteurs d'habitat individuel ou collectif qui ne sont pas amenés à évoluer. Le secteur est traversé du nord au sud par un espace naturel qui fait le lien entre le parc de la Grande Maison et les espaces naturels de la Guyonnerie plus au nord.

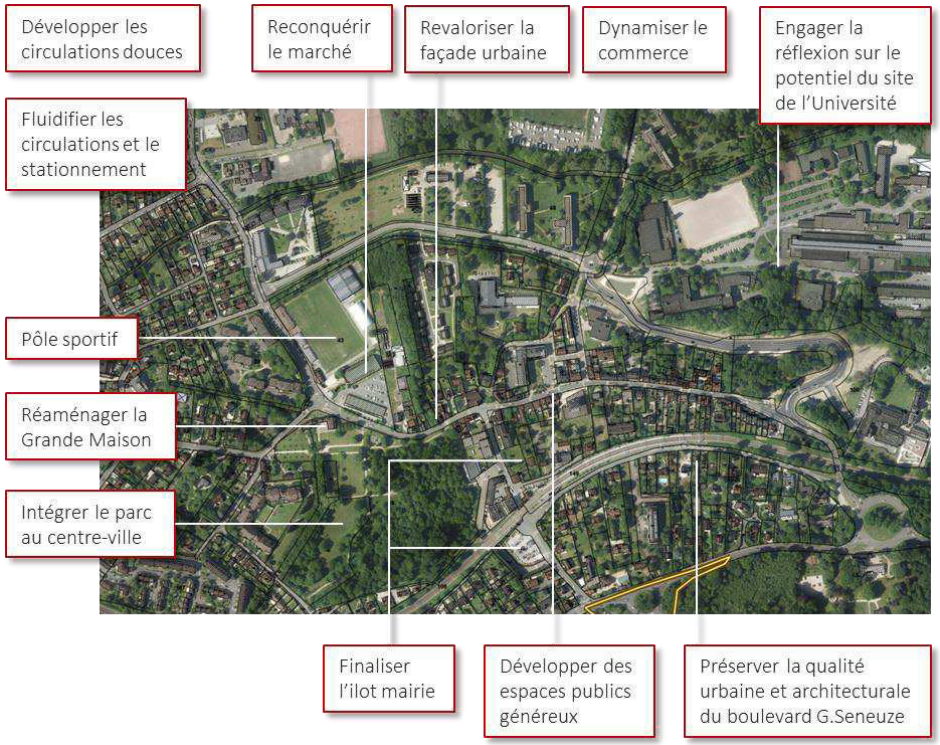
Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La préservation et mise en valeur du patrimoine bâti
- La préservation de l'espace naturel, élément de corridor nord-sud pour le territoire
- La protection des habitants vis-à-vis des nuisances sonores de la voie ferrée

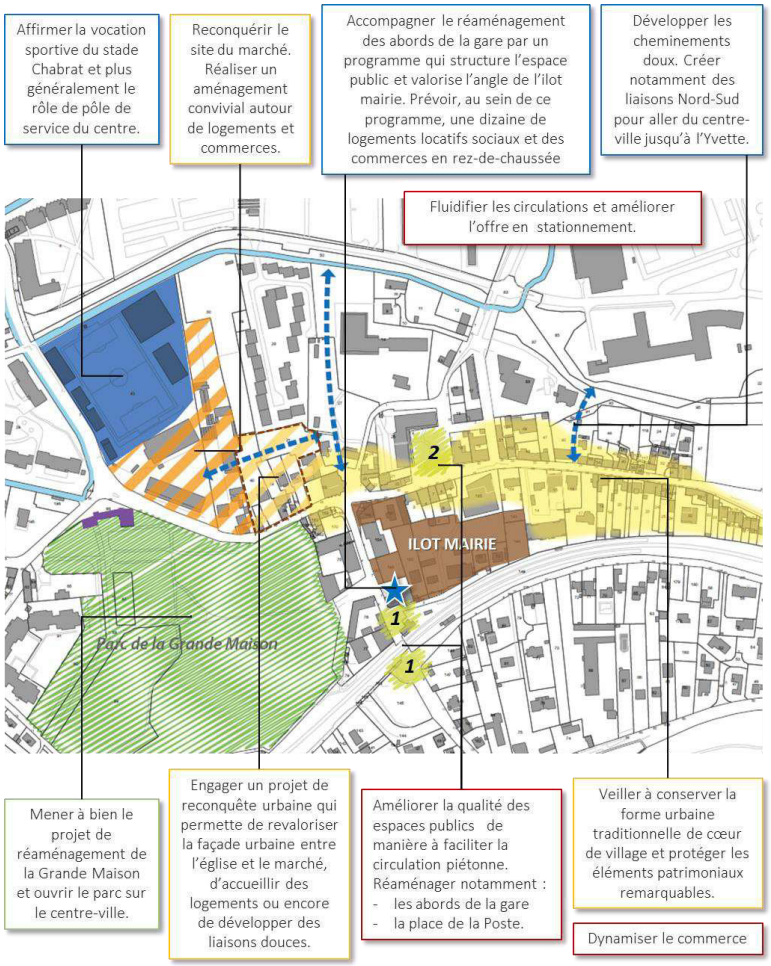


Projet et traduction dans le PLU

Le projet doit permettre de redynamiser le centre-ville en confortant les commerces, en créant de nouveaux logements et en mettant en valeur le patrimoine, tout en améliorant les déplacements, et notamment les déplacements piétons.



Extrait du PADD



Extrait des OAP

Zonage

Le secteur de projet est en zone UA (et UA1 pour la partie patrimoniale), zone mixte permettant la préservation du patrimoine tout en autorisant une densification maîtrisée.

Concernant le parc de la Grande Maison, il a été reclassé en zone naturelle pour renforcer sa protection (il était en zone UA au PLU actuel). Par ailleurs, le parc bénéficie d'une protection supplémentaire au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). La Grande Maison en elle-même est classée en zone UA et le projet de réhabilitation est en cours.

Impacts sur l'environnement

Incidences positives	**Incidences mitigées ou négatives**	**Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation**
Développement de la centralité existante, ce qui limitera l'exposition de la population aux nuisances sonores, grâce à la réduction des nuisances sonores liées au trafic, dans la mesure où l'usage de la voiture sera limité. Développement du réseau de circulations douces dans et à destination du centre-ville, ce qui a un impact positif indirect sur la qualité de l'air. Mise en valeur du patrimoine du centre-ville.	Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important ; Cependant, comme il s'agit en grande partie de renouvellement urbain, ce phénomène reste limité. Pression supplémentaire sur les réseaux (eau et assainissement) du fait des nouvelles constructions.	Définition d'un coefficient de pleine terre important afin de préserver des espaces perméables Mise en place d'un règlement strict permettant une faible densité afin de préserver le caractère du site. Règles de calcul de la hauteur dans les terrains en pente afin de favoriser l'insertion des futures constructions dans le relief

L'Université

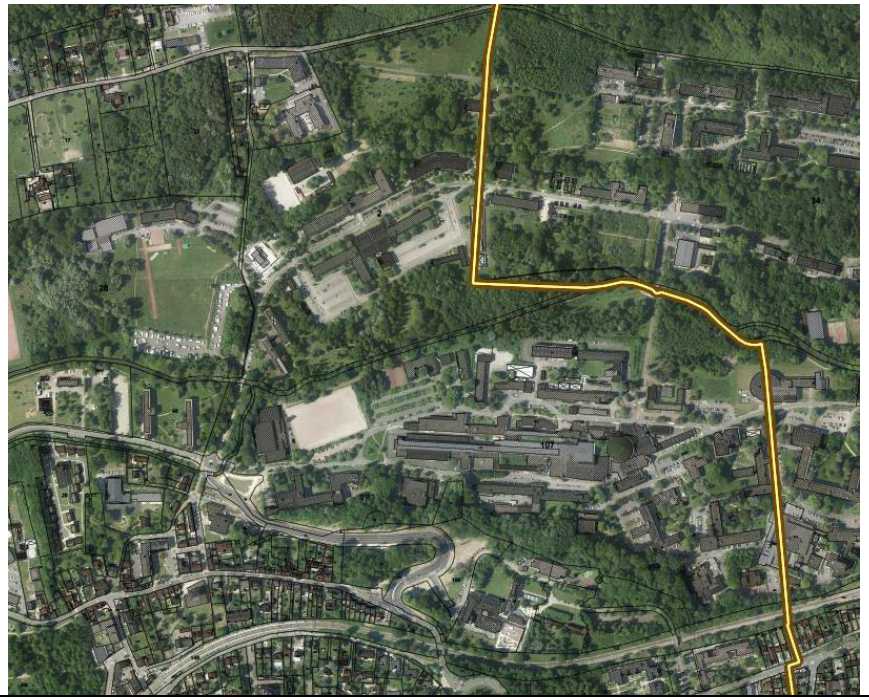
Localisation et état initial du site

Le site de l'Université est localisé dans la vallée de l'Yvette, au nord-est du centre-ville. La partie la plus au sud comprend de nombreux bâtiments universitaires ainsi que des résidences étudiantes. Au nord de l'Yvette se trouve le jardin botanique, et la partie de l'Université en site classé. A l'ouest se trouvent les équipements sportifs de l'Université.

Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La préservation des zones humides et espaces naturels
- La préservation du patrimoine paysager (jardin botanique et site classé)
- La protection des habitants vis-à-vis des risques d'inondation

Concernant l'Université, le PLU propose d'engager la réflexion sur le site, pour autant, il ne s'agit pas de l'intégralité de l'Université qui est concernée par cette réflexion.



Projet et traduction dans le PLU

Le projet doit permettre de développer des logements familiaux en complément des logements étudiants, ainsi que des commerces et services sur la partie de l'Université en continuité du centre-ville, tout en prenant en compte les enjeux environnementaux présents sur le site.

Extraits du PADD

- Engager une réflexion sur le potentiel du site de l'Université.
- Assurer la protection et la valorisation des sites botaniques classés sur le territoire de l'Université
- Protéger les zones humides et poursuivre la reconquête de ces espaces (exemple de la zone humide du Baratage) ou la création de nouvelles zones humides (exemple de la zone humide sur le parking de l'Université).
- Prendre en compte au sein des futurs projets, comme par exemple le site de l'Université, les contraintes environnementales et notamment celles liées aux risques d'inondation.

Intégrer au développement du centre-ville, dans une démarche complémentaire, le site de l'Université, prolongement naturel du centre-ville :

- Engager la réflexion sur la valorisation du potentiel de développement que représente la présence, en continuité directe du centre-ville, du site de l'Université.
- Réaliser la majorité des futurs logements à travers des projets en renouvellement (centre-ville, Université, etc.), ou en densification urbaine (diffus).
- Promouvoir un développement sur le site de l'Université qui repose sur la mixité des fonctions : logements, activités, services, équipements universitaires, etc.

Donner une place aux activités économiques dans la ville :

- Prendre en compte le potentiel du site de l'Université dans les années à venir en y développant des activités (Start up, etc.).

Zonage

L'Université est classée en zone UN, avec un secteur UN1 dans lequel est envisagée la réalisation de logements familiaux, de commerces et services en complément des résidences étudiantes.

Cette partie de l'Université se situe en partie dans le rayon de 500 mètres de la gare de Bures, ce qui permet un accès facilité aux transports en commun lourds.

Une partie de l'Université est en site classé et les futures constructions devront donc respecter cette servitude. Pour autant, il n'est pas envisagé dans l'immédiat d'urbaniser la partie en site classé, puisqu'il s'agit en grande partie du site botanique.

La partie qui était en AUL dans le PLU précédent a été reclassée en zone UN, mais pour autant, il n'est pas prévu d'urbaniser ce secteur pour les logements ou activités. IL s'agit juste de prendre en compte les équipements sportifs existants de l'Université et leur permettre d'évoluer si nécessaire.

Les zones humides identifiées ou présumées ont été classées en zone Nzh, afin de permettre leur préservation. Ces secteurs sont inconstructibles et il est prévu de manière transversale dans le règlement une bande de 6 m inconstructible autour de ces zones.

Impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Développement des logements, commerces et services dans la partie la plus proche du centre-ville et donc de la gare, ce qui limiter les émissions de gaz à effet de serre du fait de l'usage des mobilités actives et des transports en commun. Par ailleurs, l'exposition de la population aux nuisances sonores sera limitée grâce à la réduction des nuisances sonores liées au trafic, dans la mesure où l'usage de la voiture sera limité.	Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important ; cependant le secteur est relativement plat, car en fond de vallée. Pression supplémentaire sur les réseaux (eau et assainissement) du fait des nouvelles constructions. Projet de voie routière Nord-Sud qui traverse le site, et dont le tracé, même s'il est indicatif, passerait à proximité immédiate d'une zone humide.	Définition d'un coefficient de pleine terre important afin de préserver des espaces perméables Imposer dans les différentes opérations une gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter le rejet dans l'Yvette et donc éviter les risques d'inondation Mise en place d'un règlement strict permettant une faible densité (30% d'emprise au sol) afin de préserver le caractère du site. Pour la voie nord-sud, réaliser des études spécifiques préalables notamment faune-flore avant de lancer le projet.

Les perspectives d'urbanisation en extension urbaine :

La Guyonnerie

Localisation et état initial du site

Le secteur concerné est localisé au sud de la rue de la Guyonnerie.

Ce secteur est occupé par des terrains aujourd'hui non urbanisés mais en grande partie en friche. Le site est desservi au nord par la rue de la Guyonnerie et à l'ouest par la rue du Docteur Collé. Le site est entouré d'urbanisation au nord, à l'ouest et au sud-ouest. Par contre, à l'est se trouve une continuité naturelle entre le bois de la Guyonnerie et la roselière au sud du site. Par ailleurs, le site présente une pente depuis le nord vers le sud.

Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La présence de nature sur le site et la présence d'une continuité naturelle à proximité
- L'insertion paysagère des futures constructions dans la pente du coteau



Projet et traduction dans le PLU

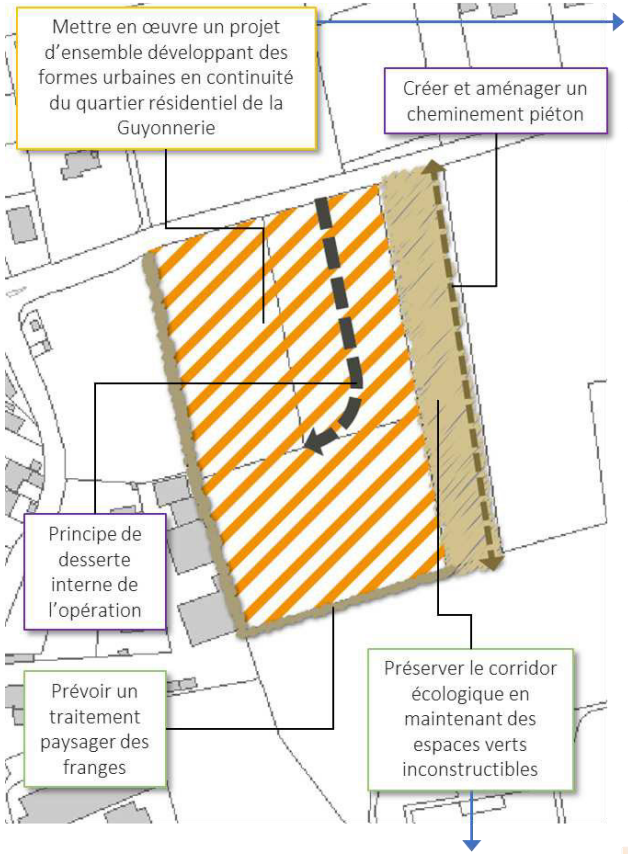
Le projet doit permettre la réalisation d'une opération de logements individuels.

Extrait du PADD

- Permettre la réalisation de logements individuels au sud de la rue de la Guyonnerie, dans le respect des formes urbaines environnantes et en garantissant une transition avec les espaces naturels sensibles.

OAP

Une OAP a été définie sur le secteur afin de définir des principes d'aménagement respectueux du site et des enjeux environnementaux, et notamment le traitement du corridor écologique, et l'intégration paysagère des futures constructions.



- *Les principes de composition urbaine :*

Le parti d'aménagement devra s'inspirer de l'identité du quartier avec des constructions de taille modérée et entourées de vastes espaces de jardin.

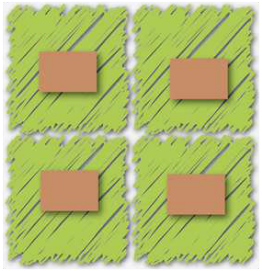
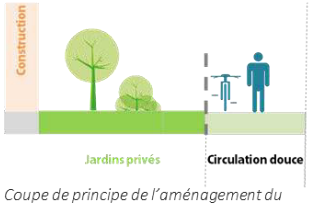


Schéma de principe

- *Le traitement du corridor écologique :*

Tout futur projet devra être conçu comme une opération d'ensemble intégrant ainsi l'aménagement du corridor écologique. Celui-ci devra rester inconstructible. Il pourra accueillir les espaces de jardin ou encore la circulation douce.



Coupe de principe de l'aménagement du corridor écologique

Zonage Le secteur de projet est en zone UD2, zonage à faible densité urbaine. Par ailleurs, afin de renforcer la protection du corridor écologique à l'est du site, celui-ci a été reclassé en zone N pour permettre de relier le bois de la Guyonnerie et la roselière (il était classé en zone AUP dans le PLU actuel).		
Impacts sur l'environnement		
Incidences positives	**Incidences mitigées ou négatives**	**Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation**
Requalification paysagère d'un site aujourd'hui en friche	Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important Pression supplémentaire sur les réseaux (eau et assainissement) du fait des nouvelles constructions.	Définition d'un coefficient de pleine terre important afin de préserver des espaces perméables Prévoir des systèmes de récupération des eaux de pluie Mise en place d'un règlement strict permettant une faible densité afin de préserver le caractère du site. Règles de calcul de la hauteur dans les terrains en pente afin de favoriser l'insertion des futures constructions dans le relief

Montjay

Localisation et état initial du site

Le secteur est au sud du territoire, en limite avec le bois de la Garenne.

Il est aujourd'hui occupé par quelques constructions, et par de la végétation surtout dans la partie nord.

Au sud du site se trouve un espace d'équipement appartenant à l'Etat. Il est constitué de bâtiments, d'espaces en herbe et de quelques espaces boisés.

Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La préservation du patrimoine bâti (pavillon des Amours)
- La prise en compte de la nature sur le site et notamment la transition avec le boisement voisin

Le projet sur ce site doit permettre de reconquérir un secteur en partie bâti et qui se dégrade. Ce secteur présente un relief assez plat, ce qui est rare à Bures-sur-Yvette, et a priori peu de risques d'inondation par remontées de nappes ou de résurgence de sources.



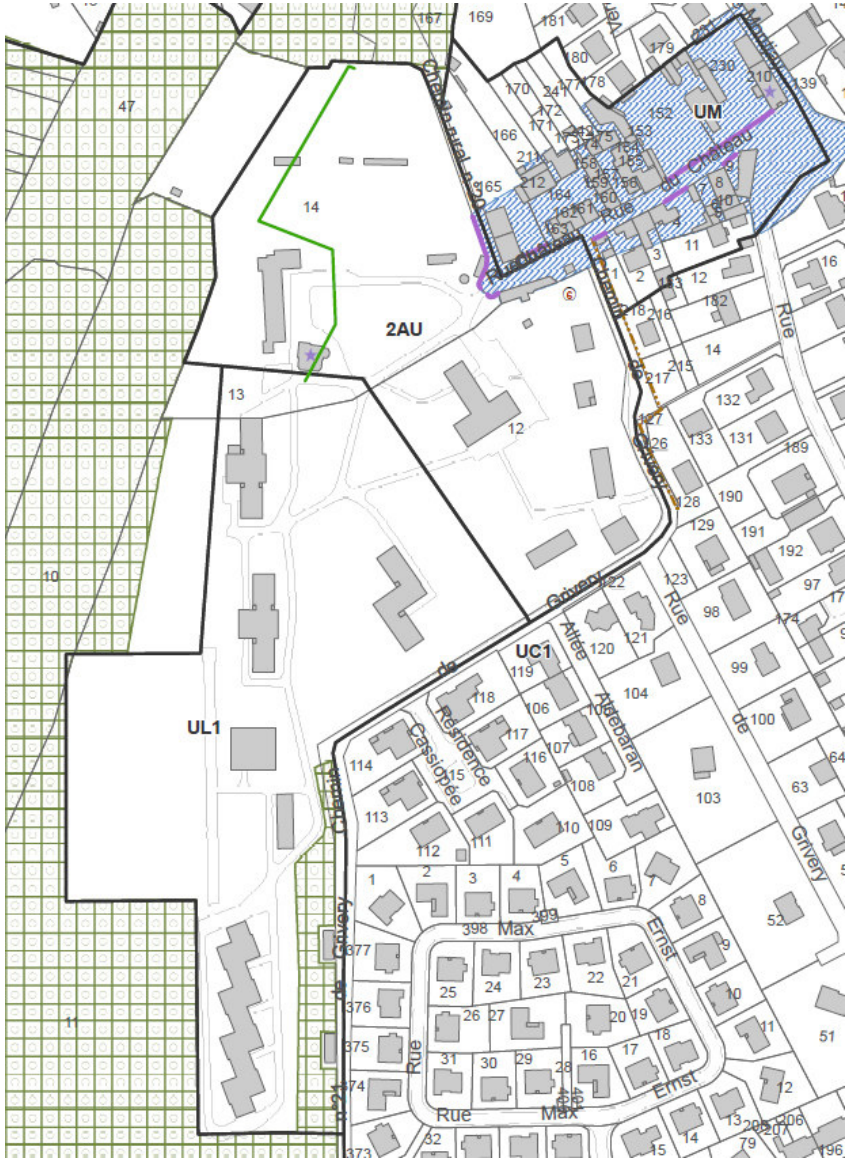
Projet et traduction dans le PLU

Le projet doit permettre la réalisation d'une opération de logements individuels.

Extrait du PADD

- Affirmer la vocation pavillonnaire du quartier Montjay et permettre la réalisation d'un programme de logements individuels sur les terrains de l'Etat.

Zonage



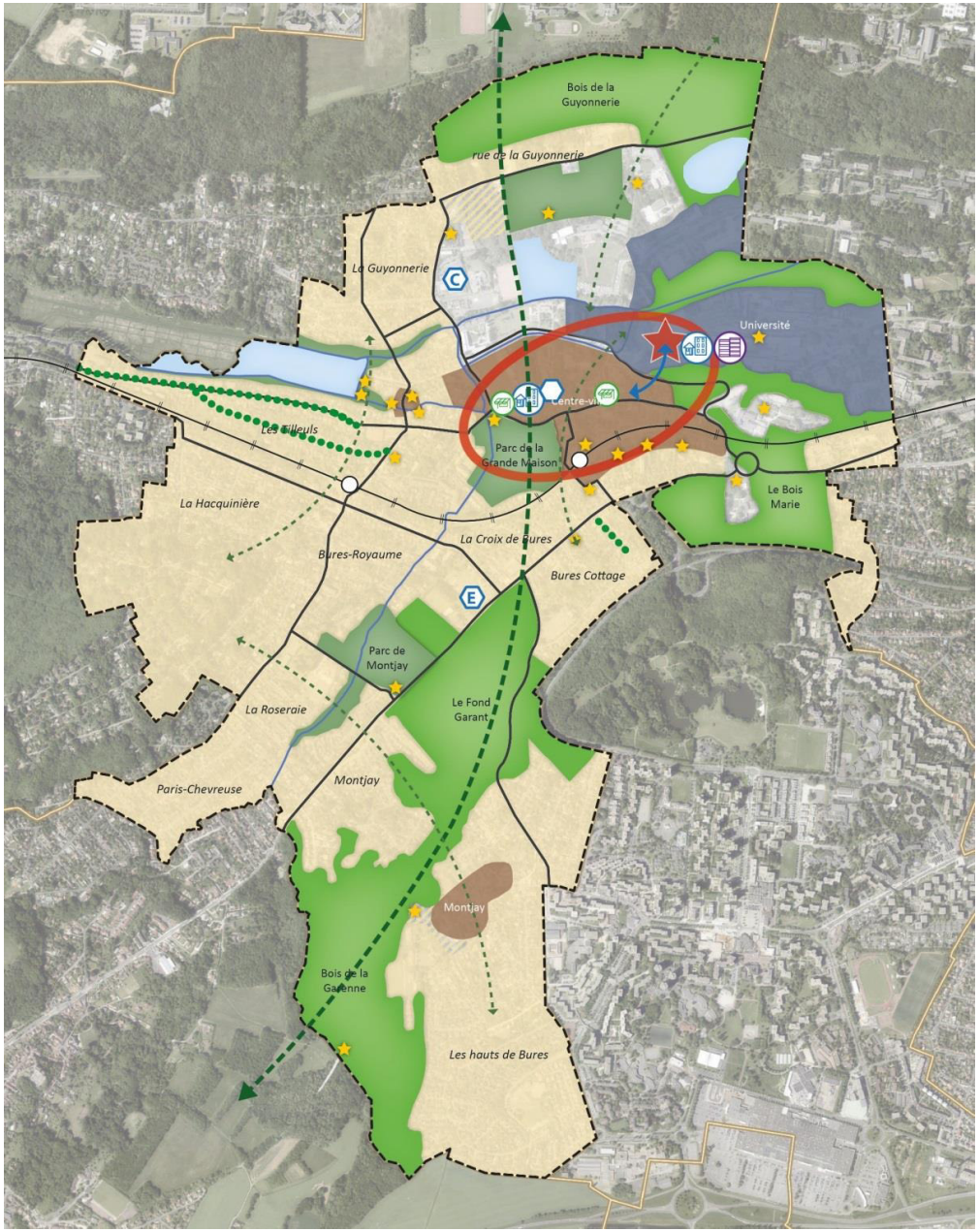
Le secteur de projet est en zone 2AU. La zone d'équipements est en zone UL1, à vocation d'équipements.

Impacts sur l'environnement		
Incidences positives	**Incidences mitigées ou négatives**	**Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation**
Préservation du bâti et mise en valeur du patrimoine existant Transition paysagère entre la future opération et le corridor écologique	Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important Pression supplémentaire sur les réseaux (eau et assainissement) du fait des nouvelles constructions.	Définition d'un coefficient de pleine terre important afin de préserver des espaces perméables Prévoir des systèmes de récupération des eaux de pluie Une des conditions d'urbanisation du site est la réalisation d'un accès

III. L'ANALYSE DES EFFETS NOTABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette analyse a été effectuée de manière thématique à partir des enjeux environnementaux mais également des autres thématiques environnementales, en identifiant pour chacun les impacts positifs, mitigés et négatifs dans les différents documents composant le PLU. Les mesures compensatoires qui ont dû être prises au fur et à mesure de l'étude sont aussi détaillées.

(Rappel de la légende et carte du PADD)



Liaisons entre quartiers
Voie nord / sud
Commerces
Equipements
Collège
Ecole L.Gardey
Logements
Activités
Quartiers à dominante pavillonnaire
Espaces boisés
Espaces naturels
Zones humides
Bâti ancien
Alignements d'arbres
Patrimoine remarquable

La préservation du patrimoine naturel et bâti et des paysages associés

Les incidences du PADD

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Un des 4 piliers du territoire est de préserver les paysages et le patrimoine, et plus spécifiquement les espaces naturels, les espaces boisés, les zones humides. Il s'agit également de valoriser les éléments paysagers, les perspectives, et de protéger le patrimoine bâti remarquable. Le PADD identifie ces éléments de manière cartographique, dont la protection sera traduite d'une part dans les OAP et d'autre part dans le dispositif réglementaire. Le PADD définit également l'orientation de protéger les quartiers pavillonnaires, ce qui a comme incidence indirecte de préserver l'identité de ces quartiers et donc le paysage spécifique à chaque quartier. En effet, le PADD prévoit de préserver ce qui caractérise l'identité de ces quartiers : les gabarits, hauteurs, des constructions, le rapport entre espace bâti et non bâti, la cohérence architecturale,…, mais également de réguler et encadrer les constructions nouvelles ou modifications de constructions existantes de manière à garantir une harmonie et une bonne insertion. Par ailleurs, les secteurs ayant une sensibilité paysagère importante tels que la Guyonnerie et le plateau de la Hacquinière sont identifiés plus spécifiquement dans le PADD comme secteurs devant faire l'objet d'une attention particulière, notamment en termes d'encadrement de l'urbanisation. Le PADD permet également de conserver et valoriser les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire de la commune pour les générations futures, en identifiant quelques éléments représentatifs, mais dont la liste sera affinée lors de l'élaboration des OAP et du dispositif réglementaire afin de protéger au mieux le patrimoine de Bures-sur-Yvette. Enfin, concernant le patrimoine naturel, le premier axe du PADD est consacré à cette thématique. Les incidences sur cette thématique seront développées dans l'enjeu suivant. Concernant le parc de la Grande Maison qui constitue un élément à la fois du patrimoine naturel et du patrimoine paysager (site classé), il est identifié comme parc à intégrer au centre-ville.	Le fait de permettre de nouvelles constructions sur une grande partie du territoire est susceptible d'avoir des conséquences sur le paysage (mauvaise insertion des constructions, architecture qui ne s'intègre pas avec les constructions environnantes…) malgré les recommandations concernant l'intégration paysagère des constructions. Il faut être attentif pour ne pas assister à une banalisation des paysages qui sont remarquables à Bures-sur-Yvette.
	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
	Le PLU prévoit des règles de calcul pour les terrains en pente afin de ne pas trop impacter le paysage. Par ailleurs, le règlement donne des prescriptions et recommandations pour la qualité architecturale des constructions.

Les incidences des OAP

<table>
<tr><th>Incidences positives</th><th>Incidences mitigées ou négatives</th></tr>
<tr><td rowspan="3">L'OAP Centre-ville donne comme orientation de veiller à conserver la forme urbaine traditionnelle de cœur de village et protéger les éléments patrimoniaux remarquables, ce qui est positif. Par ailleurs, elle rappelle le projet de réaménagement de la Grande Maison et l'ouverture du parc sur la ville, ce qui est également positif pour la mise en valeur du patrimoine (site classé). Le réaménagement des espaces publics devra se faire en prenant en compte le caractère patrimonial du secteur.

L'OAP Patrimoine permet de répondre pleinement à une partie de l'enjeu qui est la préservation du patrimoine bâti. En effet, elle identifie précisément les éléments ponctuels ou les secteurs remarquables du point de vue patrimonial.

L'OAP Trame verte et bleue a un impact positif global sur la préservation du patrimoine naturel en identifiant les espaces naturels de la commune qui doivent être préservés. De même que dans le PADD, les secteurs de la Hacquinière et de la Guyonnerie sont identifiés de manière spécifique, notamment à travers une orientation de forte protection des jardins de ces quartiers car ils sont supports de la trame verte intra-urbaine. Les éléments naturels sont hiérarchisés et selon leur hiérarchie, bénéficieront d'un classement adapté dans le dispositif réglementaire.

L'OAP Vulnérabilité identifie les secteurs de forte pente où de fait les vues sont les plus remarquables. Dans ces secteurs de pente, il est notamment préconisé d'être vigilant concernant les constructions futures, ce qui aura un impact positif pour la préservation des vues et favorisant une bonne intégration des constructions dans la pente. Concernant le patrimoine naturel, cette OAP prévoit la préservation et l'aménagement des berges des cours d'eau, ce qui permettra leur mise en valeur notamment.</td><td>Dans l'OAP centre-ville, le fait de reconquérir le site du marché et de réaliser un aménagement autour de logements et commerces pourra avoir des incidences mitigées sur le paysage si les futures constructions ne sont pas bien intégrées dans le paysage environnant.</td></tr>
<tr><td>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</td></tr>
<tr><td>Un périmètre d'étude va être instauré sur ce site afin de travailler finement à un projet d'ensemble de qualité.</td></tr>
</table>

Les incidences du dispositif réglementaire

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Le PLU définit des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturels identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces boisés, les espaces naturels (parcs et jardins), les zones humides (zone Nzh)… Le PLU définit également des outils de protection tels que les EBC ou l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui protège notamment les alignements d'arbres et les espaces paysagers remarquables. Ce zonage et ces prescriptions permettent de protéger le patrimoine naturel du territoire. Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies et adaptées au caractère de chaque quartier. De plus, le zonage identifie des éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, qui assurent une protection de ces éléments. Des prescriptions spécifiques s'appliquant à ces éléments sont définies dans le règlement de chaque zone concernée. Au-delà du dispositif réglementaire, les sites classés et inscrits sont rappelées dans les servitudes du PLU. Le site classé de la Grande Maison est identifié en zone N, seule la Grande Maison est classée en zone UA afin de permettre le projet de réaménagement. Le site classé du domaine de Launay est classé en zone N pour la partie Nord et en zone UN pour la partie sur le site de l'Université qui est déjà urbanisée, et en Nzh pour les secteurs de zones humides. Les règles définies dans les différentes zones, notamment d'habitat, concernant les règles de gabarit (hauteur, emprise, implantation des constructions) permettent d'assurer une harmonie des formes urbaines ; les règles sont adaptées aux différentes formes urbaines rencontrées sur le territoire. Par ailleurs, le règlement définit des prescriptions de construction qui permettent une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement.	

La protection des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques associées

Les incidences du PADD

<table>
<tr><th>Incidences positives</th><th>Incidences mitigées ou négatives</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Un des 4 piliers du territoire est de préserver les paysages et le patrimoine, et plus spécifiquement les espaces naturels, les espaces boisés, les zones humides. Il s'agit également de valoriser les éléments paysagers, les perspectives, et de protéger le patrimoine bâti remarquable.

Le PADD identifie ces éléments de manière cartographique, dont la protection sera traduite d'une part dans les OAP et d'autre part dans le dispositif réglementaire.

L'axe 1 du PADD est consacré au territoire naturel, et plus précisément à la trame verte et bleue et aux continuités écologiques. Il définit notamment les orientations suivantes :
• Protéger les grands ensembles naturels et boisés de la commune (coteau boisé de la Guyonnerie, bois de la Garenne, de la Hacquinière et Marie, parc de la Grande Maison, …)
• Préserver la trame verte au sein des espaces urbanisés
• Protéger la trame bleue (Yvette, Vaularon, rus, sources, mares et zones humides)
• Conserver, valoriser et structurer davantage encore la trame verte et la structure paysagère

Ces orientations ont des incidences positives sur les milieux naturels, sur les continuités écologiques, et sur la biodiversité.</td><td>La réalisation de nouveaux logements, de commerces, d'équipements ou d'activités peut avoir des incidences négatives sur l'environnement en engendrant une artificialisation des sols, notamment dans le secteur de la Guyonnerie, même si les possibilités de constructions restent limitées.

Les nouvelles constructions peuvent également constituer des éléments de fragmentation de la trame verte et bleue, notamment en espace urbain où la trame verte est parfois fragile.</td></tr>
<tr><th>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</th></tr>
<tr><td></td><td>Définition d'un coefficient de pleine terre important afin de préserver des espaces perméables

Mise en place d'un règlement strict permettant une faible densité afin de préserver le caractère du site dans le secteur de la Guyonnerie.</td></tr>
</table>

Les incidences des OAP

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
L'OAP Centre-ville rappelle le projet de réaménagement de la Grande Maison et l'ouverture du parc sur la ville, ce qui est positif pour la mise en valeur du parc. L'OAP Trame verte et bleue a un impact positif global sur la préservation du patrimoine naturel en identifiant les espaces naturels de la commune qui doivent être préservés. De même que dans le PADD, les secteurs de la Hacquinière et de la Guyonnerie sont identifiés de manière spécifique, notamment à travers une orientation de forte protection des jardins de ces quartiers car ils sont supports de la trame verte intra-urbaine. Les éléments naturels sont hiérarchisés et selon leur hiérarchie, bénéficieront d'un classement adapté dans le dispositif réglementaire. La trame bleue est également identifiée, avec la préservation des cours d'eau et de leurs abords, mais également la protection des zones humides. Les corridors écologiques sont identifiés, avec des points de fragilité en espace urbain. L'OAP Vulnérabilité prévoit la préservation et l'aménagement des berges des cours d'eau, ce qui permettra leur mise en valeur notamment. Par ailleurs, cette OAP donne des recommandations concernant l'entretien et la gestion des berges des rus.	Cf. incidences du PADD

Les incidences du dispositif réglementaire

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Le PLU définit des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturels identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces boisés (bois de la Guyonnerie, bois de la Garenne, Fond Garant, bois Marie…), les espaces naturels (parc de la Grande Maison et du Château de la Vierge….), les zones humides (zone Nzh)… Concernant les zones humides, un recensement a été effectué sur l'ensemble du territoire par le SIAHVY et il en a résulté la délimitation d'un certain nombre de zones qui correspondent aux zone humides de classe 2 de al DRIEE, mais également à une partie de la classe 3. Ces zones humides identifiées par le SIAHVY sont intégralement classées en zone Nzh dans le cadre du PLU. Le PLU définit également des outils de protection tels que les EBC ou l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui protège notamment les alignements d'arbres et les espaces paysagers remarquables. Ce zonage et ces prescriptions permettent de protéger le patrimoine naturel du territoire. Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies et adaptées au caractère de chaque quartier afin de préserver la trame verte en espace urbain.	Cf. incidences du PADD

L’exposition de la population aux risques naturels et aux nuisances sonores

Les incidences du PADD

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Le PADD définit une orientation visant à lutter contre les risques d’inondations et limiter au mieux les risques liés à l’eau en confortant la gestion des eaux pluviales à la parcelle et en limitant l’imperméabilisation des sols. Il rappelle que dans les futurs projets, il faudra prendre en compte les contraintes environnementales et notamment celles liées aux risques d’inondation, thématique prégnante sur le territoire, mais également les risques de retrait-gonflement des argiles, ainsi que les nuisances sonores. Par ailleurs, le développement des circulations douces et le fait de développer des mobilités durables permettent de limiter indirectement les nuisances sonores émises par les véhicules circulant sur le territoire.	Le PADD définit des projets d’urbanisation et de développement engendrant une augmentation de la population et des personnes fréquentant le territoire (ayant un emploi à Bures-sur-Yvette par exemple), ce qui aura comme conséquence d’exposer potentiellement plus de personnes aux risques déjà existants. Cependant, les risques existants sur le territoire sont connus et pris en compte dans les projets d’aménagement. Par exemple, le PPRi est une servitude qui définit si oui ou non une zone est constructible. Pour précision, aucune zone hors PPRi n’a été touchée par les inondations de juin 2016. Le territoire est aujourd’hui sensible au phénomène de ruissellement du fait des fortes pentes sur le territoire. L’imperméabilisation supplémentaire liée à une nouvelle urbanisation pourrait accentuer ce phénomène. Par ailleurs, une partie des secteurs dédiés à la réalisation de logements est localisée en zone d’aléa fort et moyen pour le retrait-gonflement des argiles, ce qui pourrait augmenter le nombre de personnes exposées. Cependant, les futures constructions sur ces secteurs sont soumises à) des prescriptions de construction prenant en compte cet aléa, ce qui limite les risques.
	Mesures d’évitement, de réduction ou de compensation
	Définition d’un coefficient de pleine terre important et mise en place d’un règlement strict afin de préserver des espaces perméables et donc de limiter le phénomène de ruissellement.

Les incidences des OAP

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Dans l'OAP centre-ville, la volonté de développer les liaisons douces et d'améliorer la qualité des espaces publics afin de faciliter la circulation piétonne permet d'offrir des alternatives aux déplacements en voiture, et donc de potentiellement réduire les nuisances sonores liées au trafic routier. Dans l'OAP Trame verte et bleue, le fait de protéger les espaces boisés, les parcs et espaces verts, la nature en ville… permet de conserver des espaces de pleine terre assurant une certaine perméabilité des sols et donc limitant les risques notamment de ruissellement. Dans l'OAP Vulnérabilité, les zones sensibles (zones de forte pente notamment) sont rappelées afin d'être vigilant sur ces secteurs, pour prévenir le risque de ruissellement et donc d'inondation. Des prescriptions sont également données pour les cours d'eau afin d'éviter leur débordement. Enfin, cette OAP vise la réduction des nuisances sonores de circulation les plus fréquentés.	Cf. incidences du PADD

Les incidences du dispositif réglementaire

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Le PPRi est rappelé dans les dispositions générales du PLU. La plupart des zones les plus touchées sont en zone N. Cependant, la zone rouge concerne en grande partie de l'espace urbain, ces zones sont donc classées en zone U avec un rappel du risque fort. Par ailleurs, un recul de 10 mètres des berges des cours d'eau est imposé afin de protéger les berges et les abords, et donc les potentielles zones d'expansion des crues, ce qui est positif pour le risque d'inondation. La préservation d'espaces verts au titre des EBC ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que les règles de préservation d'espace de pleine terre dans chaque zone permettent de conserver des espaces perméables, ce qui permet une infiltration des eaux et limite donc le risque d'inondation. Les zones à forte pente sont classées soit en zone N, soir en zone UD qui bénéficient d'un règlement strict, limitant la densification. Cela limite ainsi l'imperméabilisation	Cf. incidences du PADD

supplémentaire des sols. Pour les zones concernées par l'aléa retrait-gonflement des argiles, les prescriptions de construction sont rappelées en annexe du PLU. Le règlement rappelle l'obligation de prendre en compte l'isolation acoustique en vis-à-vis des infrastructures identifiées au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.	

Les autres enjeux environnementaux : les réseaux, les énergies et les pollutions

Les incidences du PLU

<table>
<tr><th>Incidences positives</th><th>Incidences mitigées ou négatives</th></tr>
<tr><td rowspan="2">La protection des espaces naturels et boisés, et de la trame verte en général permet de manière indirecte de conserver une forte densité végétale qui contribue à une bonne qualité de l'air.

Concernant les consommations énergétiques, la construction de logements conjuguée à la volonté de conforter et d'accueillir des activités économiques, vont permettre de diminuer les déplacements domicile-travail, et limiter ainsi la consommation d'énergie pour les transports du quotidien ; de même, pour le développement du réseau de transports en commun et de liaisons douces. Le règlement des zones prévoit des recommandations afin de bien prendre en compte la performance énergétique dans les futures constructions.

Concernant la qualité de l'air, le développement du commerce de proximité et des services, le développement des équipements et la confortation du réseau de liaisons douces permettent de limiter les déplacements en voiture, et ainsi de diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Ces orientations se traduisent dans les OAP à travers des liaisons douces à conforter. Le zonage et le règlement du PLU autorisent une mixité des fonctions (commerces, équipements, habitat…), ce qui permet de limiter les déplacements en voiture, et ainsi diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

Concernant les pollutions, le règlement impose le raccordement aux différents réseaux (eau potable et assainissement), afin de limiter les pollutions du milieu naturel. Il précise que dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée, ce qui incite à l'infiltration à la parcelle.</td><td>Le projet de PLU prévoit une augmentation de la population (habitants et emplois), ce qui aura un impact sur les réseaux (assainissement et eau potable), et qui engendrera une augmentation de la production des déchets.

La construction de nouveaux logements/équipements/activités économiques va engendrer une augmentation de la consommation énergétique.</td></tr>
<tr><th>Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation</th></tr>
<tr><td>Pour chaque projet d'urbanisation, il devra être vérifié les besoins en termes de réseaux avec les gestionnaires concernés.

Afin de compenser l'augmentation des consommations induites par les constructions nouvelles, il est prévu que ces dernières visent l'excellence en matière énergétique, afin de limiter les consommations, voire d'être en capacité de produire de l'énergie.</td></tr>
</table>

Les perspectives d'évolution de l'environnement

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le nouveau PLU ne serait pas adopté et l'ancien continuerait à s'appliquer.

Afin de réaliser cette analyse, il a été étudié les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic.

Enjeu environnemental	Évolution probable par rapport au PLU actuel
Géographie physique **Une topographie importante qui engendre des vues remarquables :** • Les plateaux qui ont une altitude de 150 à 160 mètres en moyenne ✓ Au Sud, de part et d'autre du Vaularon, le plateau de la Hacquinière, le plateau des Ulis. ✓ Au Nord, le plateau de Saclay. • Les versants qui présentent de fortes pentes, parfois de plus de 25%, en rupture avec le plateau, prolongées par des pentes plus douces vers le fond de la vallée dont le talweg est assez plat. • Les vallées dont la principale, celle de l'Yvette, s'étire d'est en ouest à une altitude de 55-60 mètres. Le fond de la vallée a une largeur de 200 à 400 mètres. La deuxième vallée est celle du Vaularon au sud. **Un réseau hydrographique développé mais fragile :** • Les rivières (Yvette et Vaularon). • Les rus (Angoulême, Frileuse…) • Les bassins (Gif-Bures et Baratage) • Les sources • Les puits • Les milieux humides (roselière notamment)	Concernant la topographie et les vues remarquables, le projet de PLU actuel assure une certaine protection de ces éléments à travers la combinaison des règles du PLU et des espaces paysagers remarquables et EBC identifiés sur le territoire. Aucun projet majeur du territoire ne vient altérer les vues remarquables. Concernant le réseau hydrographique, le PLU rappelle le PPRi actuel. Les abords de l'Yvette sont presque intégralement identifiés en zone U, ce qui n'est pas très protecteur, mais le règlement impose qu'en plus du PPRi, une bande de 10 m depuis les berges soit inconstructible, quel que soit le cours d'eau. Concernant les milieux humides, le PLU actuel ne les intègre pas du tout : ils sont identifiés soit en zone U, soit en zone N, avec parfois un EBC qui peut être incompatible avec une zone humide. De plus, la roselière au nord du territoire est identifiée en zone à urbaniser, même si elle fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23, ce qui fragilise quand même ce site.
Les espaces naturels **Une trame verte bien développée mais fragile à certains endroits :** • Les bois occupent 22% du territoire • 4 grands parcs publics	Le PLU actuel protège bien les grands éléments de trame verte tels que les bois (en EBC), les parcs et jardins (en espace paysager remarquable) et les alignements d'arbres. Le règlement prévoit la préservation d'espaces verts de pleine terre dans la plupart des

• Le campus universitaire constitue un espace vert supplémentaire (avec en plus un arboretum) • Quelques alignements d'arbres remarquables • Par ailleurs, le végétal et les jardins sur rue, ainsi que les squares et autres espaces verts publics contribuent à la trame verte du territoire **Des espaces naturels bénéficiant de protections ou de recensements :** • 785,5 ha d'espaces naturels sensibles dont une partie en zone de préemption déléguée à la commune (zone humide) • 2 sites classés et 1 site inscrit • 2 ZNIEFF de type 1	zones urbaines, ce qui est positif pour la préservation de la nature en ville. Les espaces en ENS sont identifiés en zone N, ce qui est protecteur.
Les risques et les nuisances **Des nuisances sonores limitées** • RN 188, RD 988, RD 95, RER B en catégorie 4. • RD 35 en catégorie 2 et 3. **Des risques naturels importants et touchant une partie du territoire urbanisé** • Risque d'inondation, identifié par un PPRi • Aléa retrait-gonflement des argiles **Des risques technologiques peu importants** • Transport de matières dangereuses (ferroviaire, gazoduc) • Périmètre d'information de la Commission Locale des Installations Nucléaires du Plateau de Saclay • 11 sites Basias	Les risques naturels sont pris en compte à travers le rappel du PPRi. Par ailleurs, les règles de retrait par rapprot aux cours d'eau et les règles de pleine terre dans les espaces urbains permettent de bien protéger les abords des cours d'eau et de préserver des espaces perméables sur le territoire. Cependant, l'urbanisation permise par le PLU peut engendrer une imperméabilisaiton supplémentaire, ce qui peut entraîner des ruissellements plus importants, et donc aggraver le risque d'inondation. Les risques technologiques sont connus et pris en compte dans les différents projets. Les sites et sols pollués sont également connus et feront l'objet de dépollution s'ils doivent être urbanisés.
Les réseaux urbains **Eau potable** • Toutes les zones urbaines desservies en eau potable • Une eau potable de bonne qualité **Assainissement** • Réseau séparatif sur le territoire • Problèmes de branchements des eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées engendrant des problèmes d'inondation	Les capacités de production de l'eau sont suffisantes pour accueillir la nouvelle population qui arrive au fur et à mesure des opérations. Les capacités des réseaux sont suffisantes par contre il est toujours rencontré des problèmes de branchement des eaux pluviales sur les eaux usées, ce qui entraîne une surcharge du réseau et des débordements. Le PLU prévoit des locaux de stockage des ordures ménagères adaptés au tri sélectif, ce

Déchets • Gestion par le SIOM • Usine de traitement des déchets (unité de valorisation énergétique) implantée à Villejust, dans la zone d'activités de Courtabœuf.	qui est positif. Malgré une augmentation de la population, il est constaté une diminution globale de la production de déchets, ce qui est positif. On peut supposer que ce phénomène va continuer.
Les énergies renouvelables **Des potentiels limités sur le territoire** • Un potentiel géothermique moyen à fort selon les secteurs • Un potentiel solaire moyen • Pas de zone favorable au développement du grand éolien (SRE)	Le PLU actuel, réalisé avant la loi Grenelle, n'aborde pas la question des énergies renouvelables. Le PLU prévoyant une augmentation de la population, on peut estimer que cela va engendrer des consommations énergétiques plus importantes.

IV. RÉSUME NON TECHNIQUE

Le cadre juridique

Contexte réglementaire

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les programmes locaux d'urbanisme (PLU).

Les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.121-10 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a modifié les conditions pour déterminer si les communes doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale ; en effet, il a introduit la notion de cas par cas, qui n'existait pas auparavant.

Le PLU de Bures-sur-Yvette a fait l'objet d'une procédure de demande d'examen au cas par cas qui a débouché sur une décision de l'autorité environnementale jugeant nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale.

Contenu du document

Le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme. En effet, cet article précise que le rapport de présentation du PLU :

- **Expose le diagnostic** et décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération
- **Analyse l'état initial de l'environnement** et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan
- **Analyse les incidences notables prévisibles** de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, notamment les sites Natura 2000
- **Explique les choix retenus** pour établir le PADD et expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement
- **Présente les mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- **Définit les critères, indicateurs et modalités** retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan,
- **Comprend un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

La prise en compte des documents supra-communaux

L'élaboration du PLU doit prendre en considération les orientations des plans, programmes et documents ayant une incidence sur l'environnement et qui sont applicables à la ville de Bures-sur-Yvette. Il s'agit de documents d'urbanisme et d'aménagement cadre, de documents relatifs à la protection de la biodiversité et de la nature, à la gestion de l'eau et des déchets, aux risques et nuisances, au climat et à l'énergie, au patrimoine. On peut citer notamment les documents suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette
- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Ile-de-France et le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Essonne
- Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la Région Ile-de-France
- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Île-de-France

D'une manière générale, le PLU de Bures-sur-Yvette prend en compte les orientations définies dans ces différents documents.

L’état initial de l’environnement

L’analyse de l’état initial de l’environnement a permis de définir les enseignements et enjeux propres à chaque thématique. Ils sont présentés ci-dessous.

Le diagnostic a permis d’identifier les enseignements et enjeux suivants :

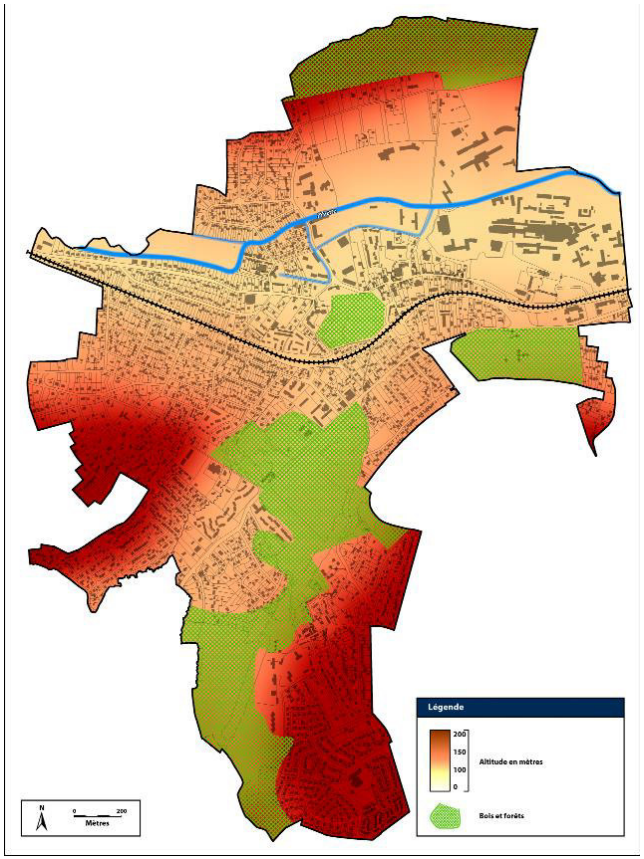
Géographie physique

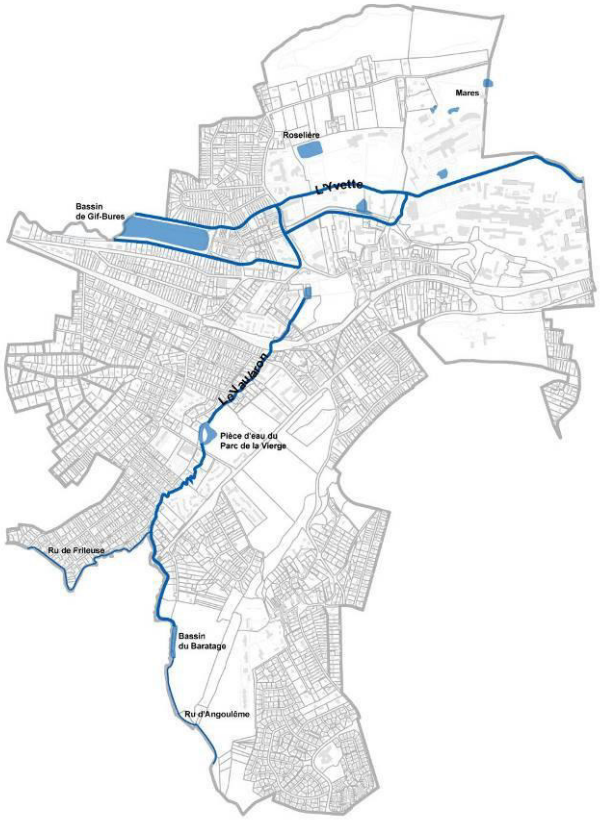
Une topographie importante qui engendre des vues remarquables :

- Les plateaux qui ont une altitude de 150 à 160 mètres en moyenne
  - ✓ Au Sud, de part et d’autre du Vaularon, le plateau de la Hacquinière, le plateau des Ulis.
  - ✓ Au Nord, le plateau de Saclay.
- Les versants qui présentent de fortes pentes, parfois de plus de 25%, en rupture avec le plateau, prolongées par des pentes plus douces vers le fond de la vallée dont le talweg est assez plat.
- Les vallées dont la principale, celle de l’Yvette, s’étire d’est en ouest à une altitude de 55-60 mètres. Le fond de la vallée a une largeur de 200 à 400 mètres. La deuxième vallée est celle du Vaularon au sud.

Un réseau hydrographique développé mais fragile :

- Les rivières (Yvette et Vaularon).
- Les rus (Angoulême, Frileuse…)
- Les bassins (Gif-Bures et Baratage)
- Les sources
- Les puits
- Les milieux humides (roselière notamment)





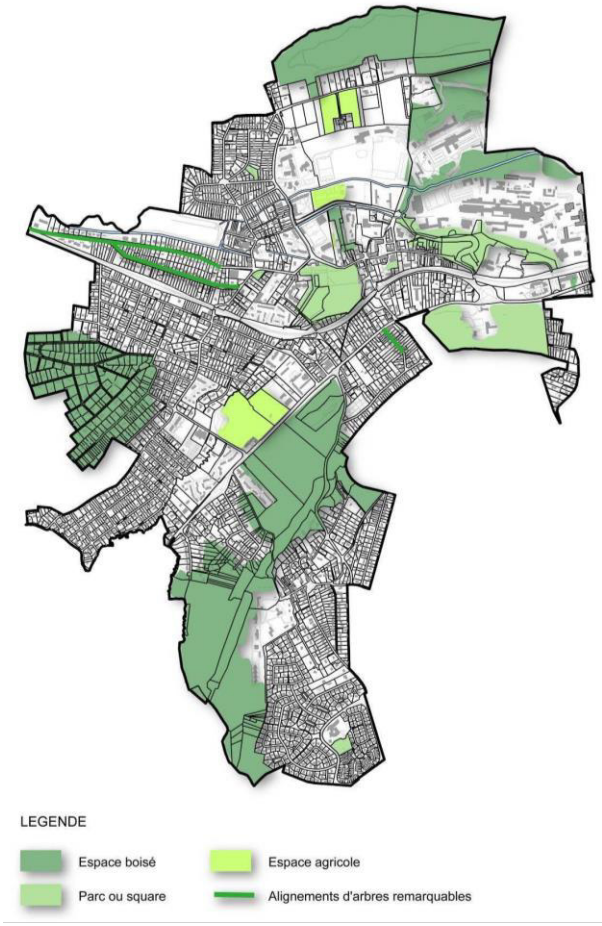
Les espaces naturels

Une trame verte bien développée mais fragile à certains endroits :

- Les bois occupent 22% du territoire
- 4 grands parcs publics
- Le campus universitaire constitue un espace vert supplémentaire (avec en plus un arboretum)
- Quelques alignements d'arbres remarquables
- Par ailleurs, le végétal et les jardins sur rue, ainsi que les squares et autres espaces verts publics contribuent à la trame verte du territoire

Des espaces naturels bénéficiant de protections ou de recensements :

- 85,5 ha d'espaces naturels sensibles dont une partie en zone de préemption déléguée à la commune (zone humide)
- 2 sites classés et 1 site inscrit
- 2 ZNIEFF de type 1





Les risques et les nuisances

Des nuisances sonores limitées

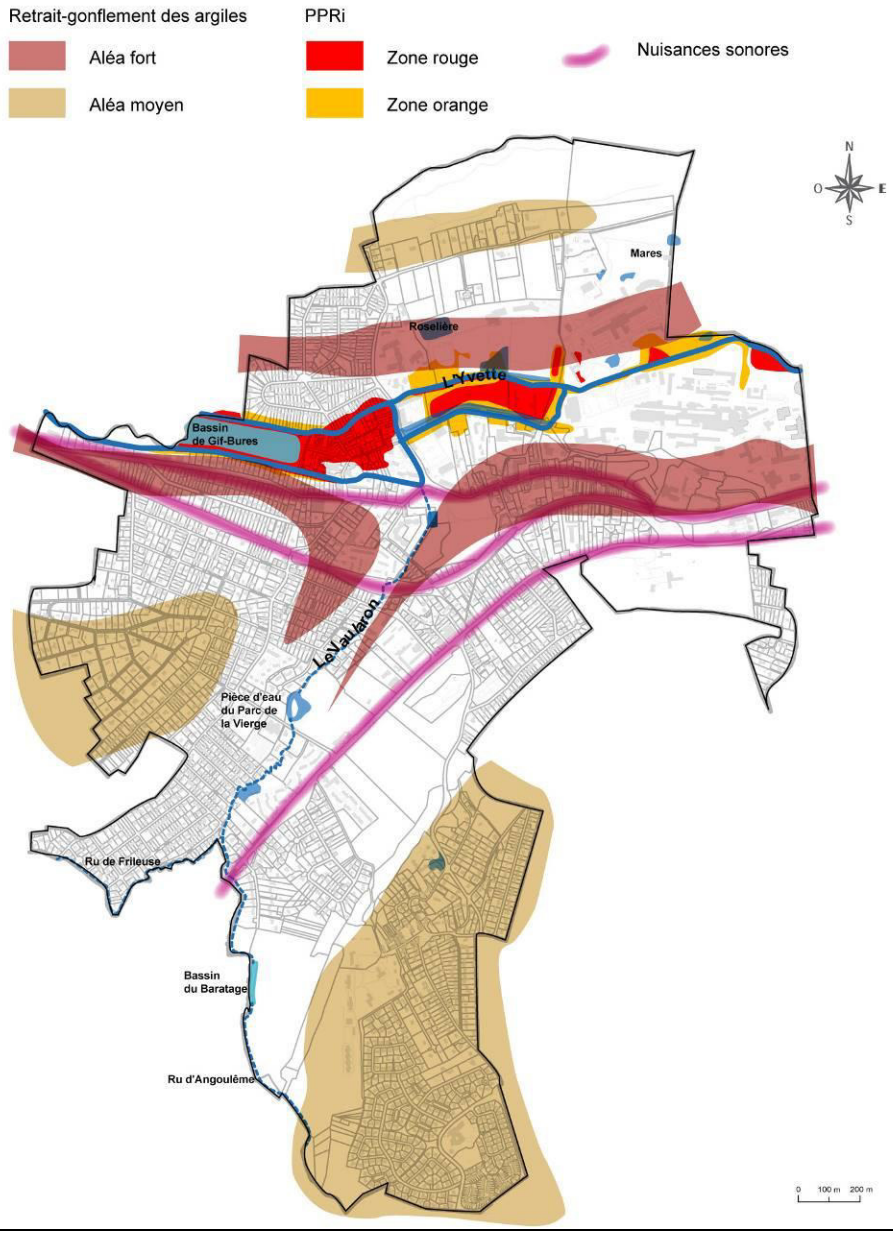
- RN 188, RD 988, RD 95, RER B en catégorie 4.
- RD 35 en catégorie 2 et 3.

Des risques naturels importants et touchant une partie du territoire urbanisé

- Risque d'inondation, identifié par un PPRi
- Aléa retrait-gonflement des argiles

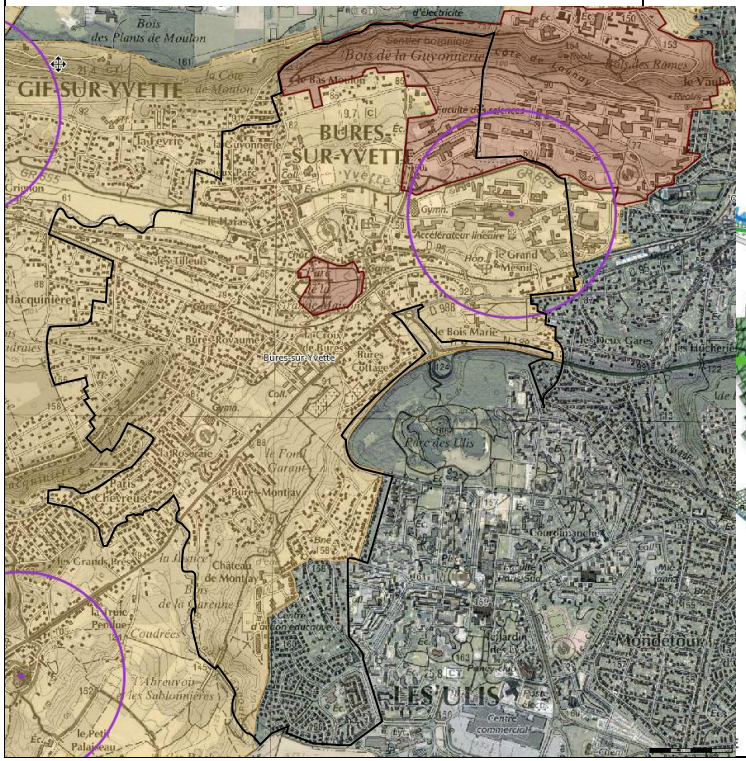
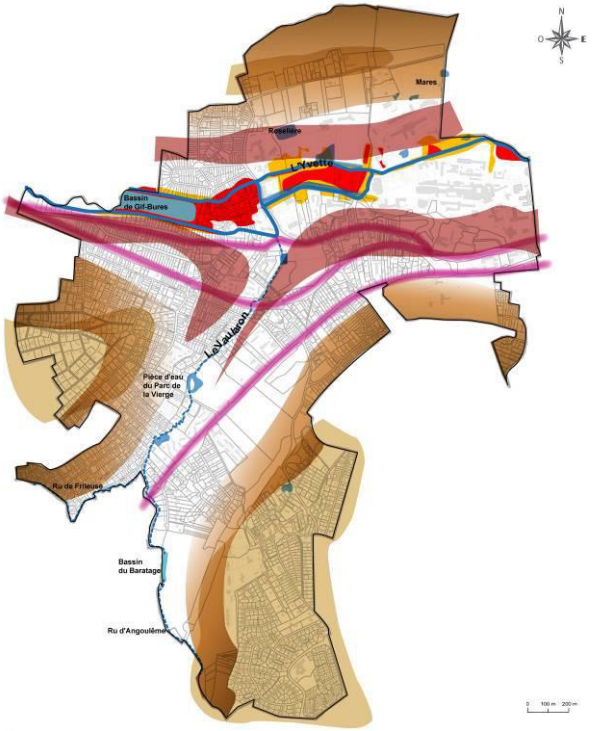
Des risques technologiques peu importants

- Transport de matières dangereuses (ferroviaire, gazoduc)
- Périmètre d'information de la Commission Locale des Installations Nucléaires du Plateau de Saclay
- 11 sites Basias



Les réseaux urbains **Eau potable** • Toutes les zones urbaines desservies en eau potable • Une eau potable de bonne qualité **Assainissement** • Réseau séparatif sur le territoire • Problèmes de branchements des eaux pluviales sur le réseau d'eaux usées engendrant des problèmes d'inondation **Déchets** • Gestion par le SIOM • Usine de traitement des déchets (unité de valorisation énergétique) implantée à Villejust, dans la zone d'activités de Courtabœuf.	
Les énergies renouvelables **Des potentiels limités sur le territoire** • Un potentiel géothermique moyen à fort selon les secteurs • Un potentiel solaire moyen • Pas de zone favorable au développement du grand éolien (SRE)	

Enjeux environnementaux :

La préservation du patrimoine naturel et bâti et des paysages associés (notamment lié aux sites classés et inscrit du territoire).	La protection des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques associées, notamment en raison de la présence de l'Yvette, du ruisseau le Vaularon et de mares (dont le bassin de retenue des crues de l'Yvette, de Gif-Bures), du coteau boisé de la Guyonnerie et des bois de la Garenne, de la Hacquinière et Marie. La présence de zones humides de classes 2 et 3 à préserver, situées au nord du territoire communal.	L'exposition de la population aux risques naturels d'inondation par débordement de l'Yvette et par ruissellement des eaux pluviales, et de mouvement de terrain par retrait-gonflement d'argiles (avec un aléa fort sur une partie de la vallée de l'Yvette) ainsi que les nuisances sonores.
		

Caractéristiques des parcelles susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du PLU

Trois secteurs sensibles qui vont être urbanisables à l'horizon du PLU sont susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU. Il s'agit du centre-ville, du secteur de Montjay et du secteur de la Guyonnerie.

Les perspectives d'urbanisation existantes au sein de l'enveloppe urbaine :

Le centre-ville

Localisation et état initial du site

Le projet est situé au cœur du territoire. Il est à proximité de la gare et est constitué d'une urbanisation dense (habitat ancien le long de la rue Charles de Gaulle et plus récent tel que l'îlot Mairie), d'un secteur mutable (secteur du marché et des serres) à proximité de la Grande Maison et de quelques secteurs d'habitat individuel ou collectif qui ne sont pas amenés à évoluer. Le secteur est traversé du nord au sud par un espace naturel qui fait le lien entre le parc de la Grande Maison et les espaces naturels de la Guyonnerie plus au nord.

Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La préservation et mise en valeur du patrimoine bâti
- La préservation de l'espace naturel, élément de corridor nord-sud pour le territoire
- La protection des habitants vis-à-vis des nuisances sonores de la voie ferrée



Impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Développement de la centralité existante, ce qui limitera l'exposition de la population aux nuisances sonores, grâce à la réduction des nuisances sonores liées au trafic, dans la mesure où l'usage de la voiture sera limité. Développement du réseau de circulations douces dans et à destination du centre-ville, ce qui a un impact positif indirect sur la qualité de l'air. Mise en valeur du patrimoine du centre-ville.	Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important ; Cependant, comme il s'agit en grande partie de renouvellement urbain, ce phénomène reste limité. Pression supplémentaire sur les réseaux (eau et assainissement) du fait des nouvelles constructions.	Définition d'un coefficient de pleine terre important afin de préserver des espaces perméables Mise en place d'un règlement strict permettant une faible densité afin de préserver le caractère du site. Règles de calcul de la hauteur dans les terrains en pente afin de favoriser l'insertion des futures constructions dans le relief

L'Université

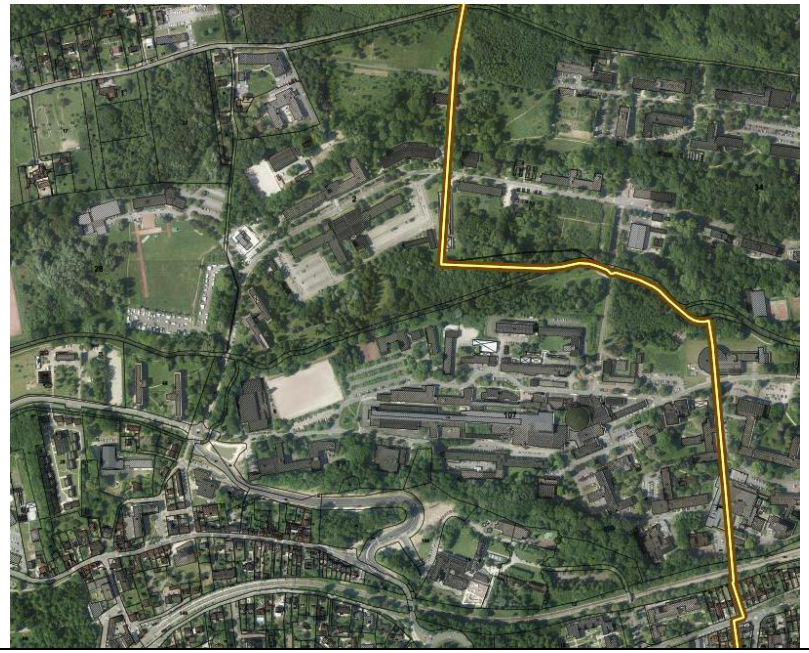
Localisation et état initial du site

Le site de l'Université est localisé dans la vallée de l'Yvette, au nord-est du centre-ville. La partie la plus au sud comprend de nombreux bâtiments universitaires ainsi que des résidences étudiantes. Au nord de l'Yvette se trouve le jardin botanique, et la partie de l'Université en site classé. A l'ouest se trouvent les équipements sportifs de l'Université.

Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La préservation des zones humides et espaces naturels
- La préservation du patrimoine paysager (jardin botanique et site classé)
- La protection des habitants vis-à-vis des risques d'inondation

Concernant l'Université, le PLU propose d'engager la réflexion sur le site, pour autant, il ne s'agit pas de l'intégralité de l'Université qui est concernée par cette réflexion.



Impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Développement des logements, commerces et services dans la partie la plus proche du centre-ville et donc de la gare, ce qui limiter les émissions de gaz à effet de serre du fait de l'usage des mobilités actives et des transports en commun. Par ailleurs, l'exposition de la population aux nuisances sonores sera limitée grâce à la réduction des nuisances sonores liées au trafic, dans la mesure où l'usage de la voiture sera limité.	Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important ; cependant le secteur est relativement plat, car en fond de vallée. Pression supplémentaire sur les réseaux (eau et assainissement) du fait des nouvelles constructions. Projet de voie routière Nord-Sud qui traverse le site, et dont le tracé, même s'il est indicatif, passerait à proximité immédiate d'une zone humide.	Définition d'un coefficient de pleine terre important afin de préserver des espaces perméables Imposer dans les différentes opérations une gestion des eaux pluviales à la parcelle afin de limiter le rejet dans l'Yvette et donc éviter les risques d'inondation Mise en place d'un règlement strict permettant une faible densité (30% d'emprise au sol) afin de préserver le caractère du site. Pour la voie nord-sud, réaliser des études spécifiques préalables notamment faune-flore avant de lancer le projet.

Les perspectives d'urbanisation en extension urbaine :

La Guyonnerie

Localisation et état initial du site

Le secteur concerné est localisé au sud de la rue de la Guyonnerie.

Ce secteur est occupé par des terrains aujourd'hui non urbanisés mais en grande partie en friche. Le site est desservi au nord par la rue de la Guyonnerie et à l'ouest par la rue du Docteur Collé. Le site est entouré d'urbanisation au nord, à l'ouest et au sud-ouest. Par contre, à l'est se trouve une continuité naturelle entre le bois de la Guyonnerie et la roselière au sud du site. Par ailleurs, le site présente une pente depuis le nord vers le sud.

Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La présence de nature sur le site et la présence d'une continuité naturelle à proximité
- L'insertion paysagère des futures constructions dans la pente du coteau



Impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Requalification paysagère d'un site aujourd'hui en friche	Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important Pression supplémentaire sur les réseaux (eau et assainissement) du fait des nouvelles constructions.	Définition d'un coefficient de pleine terre important afin de préserver des espaces perméables Mise en place d'un règlement strict permettant une faible densité afin de préserver le caractère du site. Règles de calcul de la hauteur dans les terrains en pente afin de favoriser l'insertion des futures constructions dans le relief

Montjay

Localisation et état initial du site

Le secteur est au sud du territoire, en limite avec le bois de la Garenne.

Il est aujourd'hui occupé par quelques constructions, et par de la végétation surtout dans la partie nord.

Au sud du site se trouve un espace d'équipement appartenant à l'Etat. Il est constitué de bâtiments, d'espaces en herbe et de quelques espaces boisés.

Les enjeux environnementaux présents sur le site sont les suivants :

- La préservation du patrimoine bâti (pavillon des Amours)
- La prise en compte de la nature sur le site et notamment la transition avec le boisement voisin

Le projet sur ce site doit permettre de reconquérir un secteur en partie bâti et qui se dégrade. Ce secteur présente un relief assez plat, ce qui est rare à Bures-sur-Yvette, et a priori peu de risques d'inondation par remontées de nappes ou de résurgence de sources.



Impacts sur l'environnement

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
Préservation du bâti et mise en valeur du patrimoine existant Transition paysagère entre la future opération et le corridor écologique	Suppression d'espaces aujourd'hui perméables du fait des nouvelles constructions, ce qui peut entraîner un phénomène de ruissellement plus important Pression supplémentaire sur les réseaux (eau et assainissement) du fait des nouvelles constructions.	Définition d'un coefficient de pleine terre important afin de préserver des espaces perméable Une des conditions d'urbanisation du site est la réalisation d'un accès

L'analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

Cette analyse a été effectuée de manière thématique, en identifiant pour chacune les impacts positifs, mitigés et négatifs dans les différents documents composant le PLU. Les différentes thématiques abordées sont les suivantes :

- La préservation du patrimoine naturel et bâti et des paysages associés
- La protection des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques associées
- L'exposition de la population aux risques naturels et aux nuisances sonores
- Les autres enjeux environnementaux : les réseaux, les énergies et les pollutions

La préservation du patrimoine naturel et bâti et des paysages associés

Les incidences du PADD

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Un des 4 piliers du territoire est de préserver les paysages et le patrimoine, et plus spécifiquement les espaces naturels, les espaces boisés, les zones humides. Il s'agit également de valoriser les éléments paysagers, les perspectives, et de protéger le patrimoine bâti remarquable. Le PADD identifie ces éléments de manière cartographique, dont la protection sera traduite d'une part dans les OAP et d'autre part dans le dispositif réglementaire. Le PADD définit également l'orientation de protéger les quartiers pavillonnaires, ce qui a comme incidence indirecte de préserver l'identité de ces quartiers et donc le paysage spécifique à chaque quartier. En effet, le PADD prévoit de préserver ce qui caractérise l'identité de ces quartiers : les gabarits, hauteurs, des constructions, le rapport entre espace bâti et non bâti, la cohérence architecturale,…, mais également de réguler et encadrer les constructions nouvelles ou modifications de constructions existantes de manière à garantir une harmonie et une bonne insertion. Par ailleurs, les secteurs ayant une sensibilité paysagère importante tels que la Guyonnerie et le plateau de la Hacquinière sont identifiés plus spécifiquement dans le PADD comme secteurs devant faire l'objet d'une attention particulière, notamment en termes d'encadrement de l'urbanisation. Le PADD permet également de conserver et valoriser les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire de la commune pour les générations futures, en identifiant quelques éléments représentatifs, mais dont la liste sera affinée lors de l'élaboration des OAP et du dispositif réglementaire afin de protéger au mieux le patrimoine de Bures-sur-Yvette. Enfin, concernant le patrimoine naturel, le premier axe du PADD est consacré à cette thématique. Les incidences sur cette thématique seront développées dans l'enjeu suivant. Concernant le parc de la Grande Maison qui constitue un élément à la fois du patrimoine naturel et du patrimoine paysager (site classé), il est identifié comme parc à intégrer au centre-ville.	Le fait de permettre de nouvelles constructions sur une grande partie du territoire est susceptible d'avoir des conséquences sur le paysage (mauvaise insertion des constructions, architecture qui ne s'intègre pas avec les constructions environnantes…) malgré les recommandations concernant l'intégration paysagère des constructions. Il faut être attentif pour ne pas assister à une banalisation des paysages qui sont remarquables à Bures-sur-Yvette.
	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
	Le PLU prévoit des règles de calcul pour les terrains en pente afin de ne pas trop impacter le paysage. Par ailleurs, le règlement donne des prescriptions et recommandations pour la qualité architecturale des constructions.

Les incidences des OAP

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
L'OAP Centre-ville donne comme orientation de veiller à conserver la forme urbaine traditionnelle de cœur de village et protéger les éléments patrimoniaux remarquables, ce qui est positif. Par ailleurs, elle rappelle le projet de réaménagement de la Grande Maison et l'ouverture du parc sur la ville, ce qui est également positif pour la mise en valeur du patrimoine (site classé). Le réaménagement des espaces publics devra se faire en prenant en compte le caractère patrimonial du secteur. L'OAP Patrimoine permet de répondre pleinement à une partie de l'enjeu qui est la préservation du patrimoine bâti. En effet, elle identifie précisément les éléments ponctuels ou les secteurs remarquables du point de vue patrimonial. L'OAP Trame verte et bleue a un impact positif global sur la préservation du patrimoine naturel en identifiant les espaces naturels de la commune qui doivent être préservés. De même que dans le PADD, les secteurs de la Hacquinière et de la Guyonnerie sont identifiés de manière spécifique, notamment à travers une orientation de forte protection des jardins de ces quartiers car ils sont supports de la trame verte intra-urbaine. Les éléments naturels sont hiérarchisés et selon leur hiérarchie, bénéficieront d'un classement adapté dans le dispositif réglementaire. L'OAP Vulnérabilité identifie les secteurs de forte pente où de fait les vues sont les plus remarquables. Dans ces secteurs de pente, il est notamment préconisé d'être vigilant concernant les constructions futures, ce qui aura un impact positif pour la préservation des vues et favorisant une bonne intégration des constructions dans la pente. Concernant le patrimoine naturel, cette OAP prévoit la préservation et l'aménagement des berges des cours d'eau, ce qui permettra leur mise en valeur notamment.	Dans l'OAP centre-ville, le fait de reconquérir le site du marché et de réaliser un aménagement autour de logements et commerces pourra avoir des incidences mitigées sur le paysage si les futures constructions ne sont pas bien intégrées dans le paysage environnant. **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** Un périmètre d'étude va être instauré sur ce site afin de travailler finement à un projet d'ensemble de qualité.

Les incidences du dispositif réglementaire

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Le PLU définit des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturels identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces boisés, les espaces naturels (parcs et jardins), les zones humides (zone Nzh)… Le PLU définit également des outils de protection tels que les EBC ou l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui protège notamment les alignements d'arbres et les espaces paysagers remarquables. Ce zonage et ces prescriptions permettent de protéger le patrimoine naturel du territoire. Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies et adaptées au caractère de chaque quartier.	

De plus, le zonage identifie des éléments de patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, qui assurent une protection de ces éléments. Des prescriptions spécifiques s'appliquant à ces éléments sont définies dans le règlement de chaque zone concernée. Au-delà du dispositif réglementaire, les sites classés et inscrits sont rappelées dans les servitudes du PLU. Le site classé de la Grande Maison est identifié en zone N, seule la Grande Maison est classée en zone UA afin de permettre le projet de réaménagement. Le site classé du domaine de Launay est classé en zone N pour la partie Nord et en zone UN pour la partie sur le site de l'Université qui est déjà urbanisée, et en Nzh pour les secteurs de zones humides. Les règles définies dans les différentes zones, notamment d'habitat, concernant les règles de gabarit (hauteur, emprise, implantation des constructions) permettent d'assurer une harmonie des formes urbaines ; les règles sont adaptées aux différentes formes urbaines rencontrées sur le territoire. Par ailleurs, le règlement définit des prescriptions de construction qui permettent une bonne intégration paysagère des constructions dans leur environnement.	

La protection des milieux naturels et des fonctionnalités écologiques associées

Les incidences du PADD

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Un des 4 piliers du territoire est de préserver les paysages et le patrimoine, et plus spécifiquement les espaces naturels, les espaces boisés, les zones humides. Il s'agit également de valoriser les éléments paysagers, les perspectives, et de protéger le patrimoine bâti remarquable. Le PADD identifie ces éléments de manière cartographique, dont la protection sera traduite d'une part dans les OAP et d'autre part dans le dispositif réglementaire. L'axe 1 du PADD est consacré au territoire naturel, et plus précisément à la trame verte et bleue et aux continuités écologiques. Il définit notamment les orientations suivantes : • Protéger les grands ensembles naturels et boisés de la commune (coteau boisé de la Guyonnerie, bois de la Garenne, de la Hacquinière et Marie, parc de la Grande Maison, …) • Préserver la trame verte au sein des espaces urbanisés • Protéger la trame bleue (Yvette, Vaularon, rus, sources, mares et zones humides) • Conserver, valoriser et structurer davantage encore la trame verte et la structure paysagère Ces orientations ont des incidences positives sur les milieux naturels, sur les continuités écologiques, et sur la biodiversité.	La réalisation de nouveaux logements, de commerces, d'équipements ou d'activités peut avoir des incidences négatives sur l'environnement en engendrant une artificialisation des sols, notamment dans le secteur de la Guyonnerie, même si les possibilités de constructions restent limitées. Les nouvelles constructions peuvent également constituer des éléments de fragmentation de la trame verte et bleue, notamment en espace urbain où la trame verte est parfois fragile.
	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
	Définition d'un coefficient de pleine terre important afin de préserver des espaces perméables Mise en place d'un règlement strict permettant une faible densité afin de préserver le caractère du site dans le secteur de la Guyonnerie.

Les incidences des OAP

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
L'OAP Centre-ville rappelle le projet de réaménagement de la Grande Maison et l'ouverture du parc sur la ville, ce qui est positif pour la mise en valeur du parc. L'OAP Trame verte et bleue a un impact positif global sur la préservation du patrimoine naturel en identifiant les espaces naturels de la commune qui doivent être préservés. De même que dans le PADD, les secteurs de la Hacquinière et de la Guyonnerie sont identifiés de manière spécifique, notamment à travers une orientation de forte protection des jardins de ces	Cf. incidences du PADD

quartiers car ils sont supports de la trame verte intra-urbaine. Les éléments naturels sont hiérarchisés et selon leur hiérarchie, bénéficieront d'un classement adapté dans le dispositif réglementaire. La trame bleue est également identifiée, avec la préservation des cours d'eau et de leurs abords, mais également la protection des zones humides. Les corridors écologiques sont identifiés, avec des points de fragilité en espace urbain. L'OAP Vulnérabilité prévoit la préservation et l'aménagement des berges des cours d'eau, ce qui permettra leur mise en valeur notamment. Par ailleurs, cette OAP donne des recommandations concernant l'entretien et la gestion des berges des rus.	

Les incidences du dispositif réglementaire

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Le PLU définit des zones naturelles (zones N) qui protègent les éléments de patrimoine naturels identifiés dans le PADD et les OAP tels que les espaces boisés (bois de la Guyonnerie, bois de la Garenne, Fond Garant, bois Marie…), les espaces naturels (parc de la Grande Maison et du Château de la Vierge….), les zones humides (zone Nzh)… Concernant les zones humides, un recensement a été effectué sur l'ensemble du territoire par le SIAHVY et il en a résulté la délimitation d'un certain nombre de zones qui correspondent aux zone humides de classe 2 de al DRIEE, mais également à une partie de la classe 3. Ces zones humides identifiées par le SIAHVY sont intégralement classées en zone Nzh dans le cadre du PLU. Le PLU définit également des outils de protection tels que les EBC ou l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme qui protège notamment les alignements d'arbres et les espaces paysagers remarquables. Ce zonage et ces prescriptions permettent de protéger le patrimoine naturel du territoire. Dans le règlement, des règles spécifiques à la préservation d'espaces verts sont définies et adaptées au caractère de chaque quartier afin de préserver la trame verte en espace urbain.	Cf. incidences du PADD

L'exposition de la population aux risques naturels et aux nuisances sonores

Les incidences du PADD

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Le PADD définit une orientation visant à lutter contre les risques d'inondations et limiter au mieux les risques liés à l'eau en confortant la gestion des eaux pluviales à la parcelle et en limitant l'imperméabilisation des sols. Il rappelle que dans les futurs projets, il faudra prendre en compte les contraintes environnementales et notamment celles liées aux risques d'inondation, thématique prégnante sur le territoire, mais également les risques de retrait-gonflement des argiles, ainsi que les nuisances sonores. Par ailleurs, le développement des circulations douces et le fait de développer des mobilités durables permettent de limiter indirectement les nuisances sonores émises par les véhicules circulant sur le territoire.	Le PADD définit des projets d'urbanisation et de développement engendrant une augmentation de la population et des personnes fréquentant le territoire (ayant un emploi à Bures-sur-Yvette par exemple), ce qui aura comme conséquence d'exposer potentiellement plus de personnes aux risques déjà existants. Cependant, les risques existants sur le territoire sont connus et pris en compte dans les projets d'aménagement. Par exemple, le PPRi est une servitude qui définit si oui ou non une zone est constructible. Pour précision, aucune zone hors PPRi n'a été touchée par les inondations de juin 2016. Le territoire est aujourd'hui sensible au phénomène de ruissellement du fait des fortes pentes sur le territoire. L'imperméabilisation supplémentaire liée à une nouvelle urbanisation pourrait accentuer ce phénomène. Par ailleurs, une partie des secteurs dédiés à la réalisation de logements est localisée en zone d'aléa fort et moyen pour le retrait-gonflement des argiles, ce qui pourrait augmenter le nombre de personnes exposées. Cependant, les futures constructions sur ces secteurs sont soumises à) des prescriptions de construction prenant en compte cet aléa, ce qui limite les risques.
	Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation
	Définition d'un coefficient de pleine terre important et mise en place d'un règlement strict afin de préserver des espaces perméables et donc de limiter le phénomène de ruissellement.

Les incidences des OAP

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Dans l'OAP centre-ville, la volonté de développer les liaisons douces et d'améliorer la qualité des espaces publics afin de faciliter la circulation piétonne permet d'offrir des alternatives aux déplacements en voiture, et donc de potentiellement réduire les nuisances sonores liées au trafic routier.	Cf. incidences du PADD

Dans l'OAP Trame verte et bleue, le fait de protéger les espaces boisés, les parcs et espaces verts, la nature en ville… permet de conserver des espaces de pleine terre assurant une certaine perméabilité des sols et donc limitant les risques notamment de ruissellement. Dans l'OAP Vulnérabilité, les zones sensibles (zones de forte pente notamment) sont rappelées afin d'être vigilant sur ces secteurs, pour prévenir le risque de ruissellement et donc d'inondation. Des prescriptions sont également données pour les cours d'eau afin d'éviter leur débordement. Enfin, cette OAP vise la réduction des nuisances sonores de circulation les plus fréquentés.	

Les incidences du dispositif réglementaire

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
Le PPRi est rappelé dans les dispositions générales du PLU. La plupart des zones les plus touchées sont en zone N. Cependant, la zone rouge concerne en grande partie de l'espace urbain, ces zones sont donc classées en zone U avec un rappel du risque fort. Par ailleurs, un recul de 10 mètres des berges des cours d'eau est imposé afin de protéger les berges et les abords, et donc les potentielles zones d'expansion des crues, ce qui est positif pour le risque d'inondation. La préservation d'espaces verts au titre des EBC ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ainsi que les règles de préservation d'espace de pleine terre dans chaque zone permettent de conserver des espaces perméables, ce qui permet une infiltration des eaux et limite donc le risque d'inondation. Les zones à forte pente sont classées soit en zone N, soir en zone UD qui bénéficient d'un règlement strict, limitant la densification. Cela limite ainsi l'imperméabilisation supplémentaire des sols. Pour les zones concernées par l'aléa retrait-gonflement des argiles, les prescriptions de construction sont rappelées en annexe du PLU. Le règlement rappelle l'obligation de prendre en compte l'isolation acoustique en vis-à-vis des infrastructures identifiées au classement sonore des infrastructures de transports terrestres.	Cf. incidences du PADD

Les autres enjeux environnementaux : les réseaux, les énergies et les pollutions

Les incidences du PLU

Incidences positives	Incidences mitigées ou négatives
La protection des espaces naturels et boisés, et de la trame verte en général permet de manière indirecte de conserver une forte densité végétale qui contribue à une bonne qualité de l'air. Concernant les consommations énergétiques, la construction de logements conjuguée à la volonté de conforter et d'accueillir des activités économiques, vont permettre de diminuer les déplacements domicile-travail, et limiter ainsi la consommation d'énergie pour les transports du quotidien ; de même, pour le développement du réseau de transports en commun et de liaisons douces. Le règlement des zones prévoit des recommandations afin de bien prendre en compte la performance énergétique dans les futures constructions. Concernant la qualité de l'air, le développement du commerce de proximité et des services, le développement des équipements et la confortation du réseau de liaisons douces permettent de limiter les déplacements en voiture, et ainsi de diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Ces orientations se traduisent dans les OAP à travers des liaisons douces à conforter. Le zonage et le règlement du PLU autorisent une mixité des fonctions (commerces, équipements, habitat…), ce qui permet de limiter les déplacements en voiture, et ainsi diminuer les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air. Concernant les pollutions, le règlement impose le raccordement aux différents réseaux (eau potable et assainissement), afin de limiter les pollutions du milieu naturel. Il précise que dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejet dans le réseau public devra être privilégiée, ce qui incite à l'infiltration à la parcelle.	Le projet de PLU prévoit une augmentation de la population (habitants et emplois), ce qui aura un impact sur les réseaux (assainissement et eau potable), et qui engendrera une augmentation de la production des déchets. La construction de nouveaux logements/équipements/activités économiques va engendrer une augmentation de la consommation énergétique. **Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation** Pour chaque projet d'urbanisation, il devra être vérifié les besoins en termes de réseaux avec les gestionnaires concernés. Afin de compenser l'augmentation des consommations induites par les constructions nouvelles, il est prévu que ces dernières visent l'excellence en matière énergétique, afin de limiter les consommations, voire d'être en capacité de produire de l'énergie.

Les perspectives d'évolution de l'environnement

Cette partie s'attache à présenter les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement au cas où le nouveau PLU ne serait pas adopté et l'ancien continuerait à s'appliquer.

Afin de réaliser cette analyse, il a été étudié les conséquences du PLU actuel par rapport à chaque enjeu environnemental identifié dans le cadre du diagnostic.

Enjeu environnemental	Évolution probable par rapport au PLU actuel
Géographie physique **Une topographie importante qui engendre des vues remarquables** **Un réseau hydrographique développé mais fragile**	Concernant la topographie et les vues remarquables, le projet de PLU actuel assure une certaine protection de ces éléments à travers la combinaison des règles du PLU et des espaces paysagers remarquables et EBC identifiés sur le territoire. Aucun projet majeur du territoire ne vient altérer les vues remarquables. Concernant le réseau hydrographique, le PLU rappelle le PPRi actuel. Les abords de l'Yvette sont presque intégralement identifiés en zone U, ce qui n'est pas très protecteur, mais le règlement impose qu'en plus du PPRi, une bande de 10 m depuis les berges soit inconstructible, quel que soit le cours d'eau. Concernant les milieux humides, le PLU actuel ne les intègre pas du tout : ils sont identifiés soit en zone U, soit en zone N, avec parfois un EBC qui peut être incompatible avec une zone humide. De plus, la roselière au nord du territoire est identifiée en zone à urbaniser, même si elle fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23, ce qui fragilise quand même ce site.
Les espaces naturels **Une trame verte bien développée mais fragile à certains endroits** **Des espaces naturels bénéficiant de protections ou de recensements :**	Le PLU actuel protège bien les grands éléments de trame verte tels que les bois (en EBC), les parcs et jardins (en espace paysager remarquable) et les alignements d'arbres. Le règlement prévoit la préservation d'espaces verts de pleine terre dans la plupart des zones urbaines, ce qui est positif pour la préservation de la nature en ville. Les espaces en ENS sont idenitiés en zone N, ce qui est protecteur.
Les risques et les nuisances **Des nuisances sonores limitées** **Des risques naturels importants et touchant une partie du territoire urbanisé** **Des risques technologiques peu importants**	Les risques naturels sont pris en compte à travers le rappel du PPRi. Par ailleurs, les règles de retrait par rapprot aux cours d'eau et les règles de pleine terre dans les espaces urbains permettent de bien protéger les abords des cours d'eau et de préserver des espaces perméables sur le territoire. Cependant, l'urbanisation permise par le PLU peut engendrer une imperméabilisaiton supplémentaire, ce qui peut entraîner des ruissellements plus importants, et donc aggraver le risque d'inondation. Les risques technologiques sont connus et pris en compte dans les différents projets. Les sites et sols pollués sont également connus et feront l'objet de dépollution s'ils doivent être urbanisés.
Les réseaux urbains	Les capacités de production de l'eau sont suffisantes pour accueillir la nouvelle population qui arrive au fur et à mesure des opérations.

	Les capacités des réseaux sont suffisantes par contre il est toujours rencontré des problèmes de branchement des eaux pluviales sur les eaux usées, ce qui entraîne une surcharge du réseau et des débordements. Le PLU prévoit des locaux de stockage des ordures ménagères adaptés au tri sélectif, ce qui est positif. Malgré une augmentation de la population, il est constaté une diminution globale de la production de déchets, ce qui est positif. On peut supposer que ce phénomène va continuer.
Les énergies renouvelables **Des potentiels limités sur le territoire**	Le PLU actuel, réalisé avant la loi Grenelle, n'aborde pas la question des énergies renouvelables. Le PLU prévoyant une augmentation de la population, on peut estimer que cela va engendrer des consommations énergétiques plus importantes.

Les indicateurs de suivi du PLU

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu un dispositif de suivi et la définition d'indicateurs de suivi. Ces indicateurs doivent permettre d'apprécier l'efficacité du PLU pour orienter l'évolution du territoire en fonction des orientations décidées.

Deux types de critères peuvent être définis :

- Des critères quantitatifs : ce sont les plus faciles à utiliser et les plus fiables dans la mesure où ils peuvent reposer sur des données statistiques chiffrées donc objectives,
- Les critères qualitatifs : l'évaluation qualitative est beaucoup plus difficile à mettre en place car elle induit nécessairement une part de subjectivité.

Dans le PLU de Bures-sur-Yvette, une majorité de critères quantitatifs a été définie, afin de permettre un suivi efficace de la mise en œuvre du PLU, selon les différentes thématiques environnementales. Pour chaque critère est défini l'indicateur, la source et la périodicité. Ces indicateurs sont mis en relation avec les orientations du PADD.

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Favoriser la performance énergétique des constructions futures et existantes Limiter la consommation d'énergie et de ressources naturelles difficilement renouvelables	Densité humaine et densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m² d'activités construits dans les zones urbaines	Commune	3 ans
	Déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	SIOM	Annuelle
	Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	ADEME et Commune	3 ans
Développer une offre de logements diversifiés	Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	Mixité sociale	- Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées…) - Evolution des demandes de logements sociaux	Commune Préfecture	Annuelle
Donner une place aux activités économiques dans la ville	Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	INSEE CCI 91 Chambre des métiers et de l'Artisanat	3 ans
Redonner un vrai dynamisme commercial au centre-ville	Les commerces	- Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce	Commune	3 ans
Protéger les grands ensembles naturels et boisés de la commune Préserver la trame verte au sein des espaces urbanisés Protéger la trame bleue Valoriser les paysages, le patrimoine, du territoire	Les espaces naturels protégés Les alignements d'arbres	- Superficie des zones N - Superficie des EBC - Superficie des espaces paysagers remarquables dans le PLU - Linéaire d'alignements d'arbres	Commune	3 ans
	Les espaces libres Les surfaces perméables	- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 91	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	Les zones humides	- Nombre de zones humides aménagées	SIAHVY Commune	3 ans
	Les espaces naturels sensibles	- Superficie d'ENS acquis par la commune	Commune	3 ans
Conserver et valoriser les éléments du patrimoine, témoins de l'histoire de la commune pour les générations futures	Les éléments patrimoniaux	- Nombre d'éléments patrimoniaux protégés	Commune	3 ans
Veiller à ce que l'accueil d'habitants s'accompagne d'un niveau de services et d'équipements suffisamment adapté	Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,… réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	3 ans
	Les services	- Nombre de services livrés	Commune	3 ans
	Les loisirs	- Nombre d'installations de loisirs livrées	Commune	3 ans
	Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit	Commune	3 ans
Mieux relier les quartiers et permettre une meilleure mobilité des habitants en améliorant les conditions de circulation interne et externe à la ville.	La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD 91	Annuelle
	Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Nombre de stationnement vélo réalisés	Commune	Annuelle
	Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisé	Commune CD 91	Annuelle
Prendre en compte les	Les risques	- Arrêtés de catastrophe naturelle	Prim.net	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
risques identifiés sur le territoire en amont des futurs projets d'aménagement Lutter contre les risques d'inondations et limiter au mieux les risques liés à l'eau		- Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	
	Les nuisances (bruit)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, Conseil Départemental, Conseil Régional Préfecture DDT	3 ans
	La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m^3 par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m^3 - Nombre de mètres linéaires de canalisations de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau	EPT Véolia ARS	Annuelle
	Le réseau d'assainissement	- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation	Commune	Annuelle

La méthode d'élaboration de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme est une évaluation préalable, en ce sens qu'elle mesure les impacts prévisibles, probables du plan et de sa mise en œuvre, sur l'environnement, pour les années à venir. Etant réalisée pendant l'élaboration du document, c'est également un outil d'aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont ni toutes connues ni toutes maîtrisables.

L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU en définissant les orientations stratégiques en matière d'environnement, Elles fixent les modalités nécessaires au suivi à l'évaluation environnementale à travers les grandes thématiques :

- Biodiversité et espaces naturels
- Paysage et patrimoine
- Ressources naturelles
- Energies, nuisances et pollutions
- Risques

L'évaluation environnementale du PLU de Bures-sur-Yvette prend en compte l'analyse de l'état initial de l'environnement comme l'état actuel de la commune à l'instant « t », avant d'y appliquer, d'une façon prospective, l'ensemble des projets en intégrant des enjeux environnementaux.

Les enjeux environnementaux ont été identifiés au regard des enseignements du diagnostic, et avec un croisement de données cartographiques. Pour autant, les incidences du PLU ont été étudiées sur toutes les thématiques environnementale, avec une attention particulière pour les enjeux spécifiques identifiés.

Ensuite, toujours au regard des enjeux environnementaux ont été analysés les orientations du PADD, des OAP, du plan de zonage et du règlement.

L'analyse des documents supra-communaux et des plans et programmes relatifs à l'environnement a permis d'ajuster ou de compléter certains dispositifs afin de mieux les prendre en compte.

La difficulté rencontrée souvent lors de la réalisation des évaluations environnementales est le temps court entre la décision de l'autorité environnementale d'obliger à réaliser une évaluation environnementale et la date prévue d'arrêt du projet, les communes souhaitant souvent avoir un calendrier resserré afin d'avoir le plus rapidement possible un document d'urbanisme applicable. Le temps est donc réduit pour mener les analyses des différents documents composant le PLU.