

# 3. PADD

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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 :

|                                                                           |       |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|
| Rappel                                                                    | p. 5  |
| Introduction                                                              | p. 7  |
| Les 4 piliers du projet de territoire                                     | p. 9  |
| Les 2 grands axes du PADD                                                 | p. 15 |
| Axe 1 / Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser | p. 17 |
| Axe 2 / Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir   | p. 23 |



## Rappel :

Le contenu du PADD est fixé par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme.

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques :*

- *d'aménagement, d'urbanisme,*
- *de paysage,*
- *de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,*
- *de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *d'équipement,*

*2° Les orientations générales concernant :*

- *l'habitat,*
- *les transports et les déplacements,*
- *les réseaux d'énergie,*
- *le développement des communications numériques,*
- *l'équipement commercial,*
- *le développement économique*
- *les loisirs,*

*retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*



## Introduction :

Dans le contexte de dynamique métropolitaine actuelle avec le Grand Paris et tout particulièrement le développement du cluster Paris Saclay, sur le plateau, qui s'affirme comme un pôle de recherche et d'excellence scientifique et technologique de rang mondial, Bures-sur-Yvette doit affirmer sa place en s'appuyant sur les spécificités de son territoire.



Aujourd'hui Bures-sur-Yvette est une commune qui se caractérise par son environnement, une commune dans la vallée, porte d'entrée du Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse et son histoire, son identité, une commune à la fois résidentielle mais aussi universitaire.



## Les 4 piliers du projet de territoire :

PRÉSERVER LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE

PROTÉGER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES

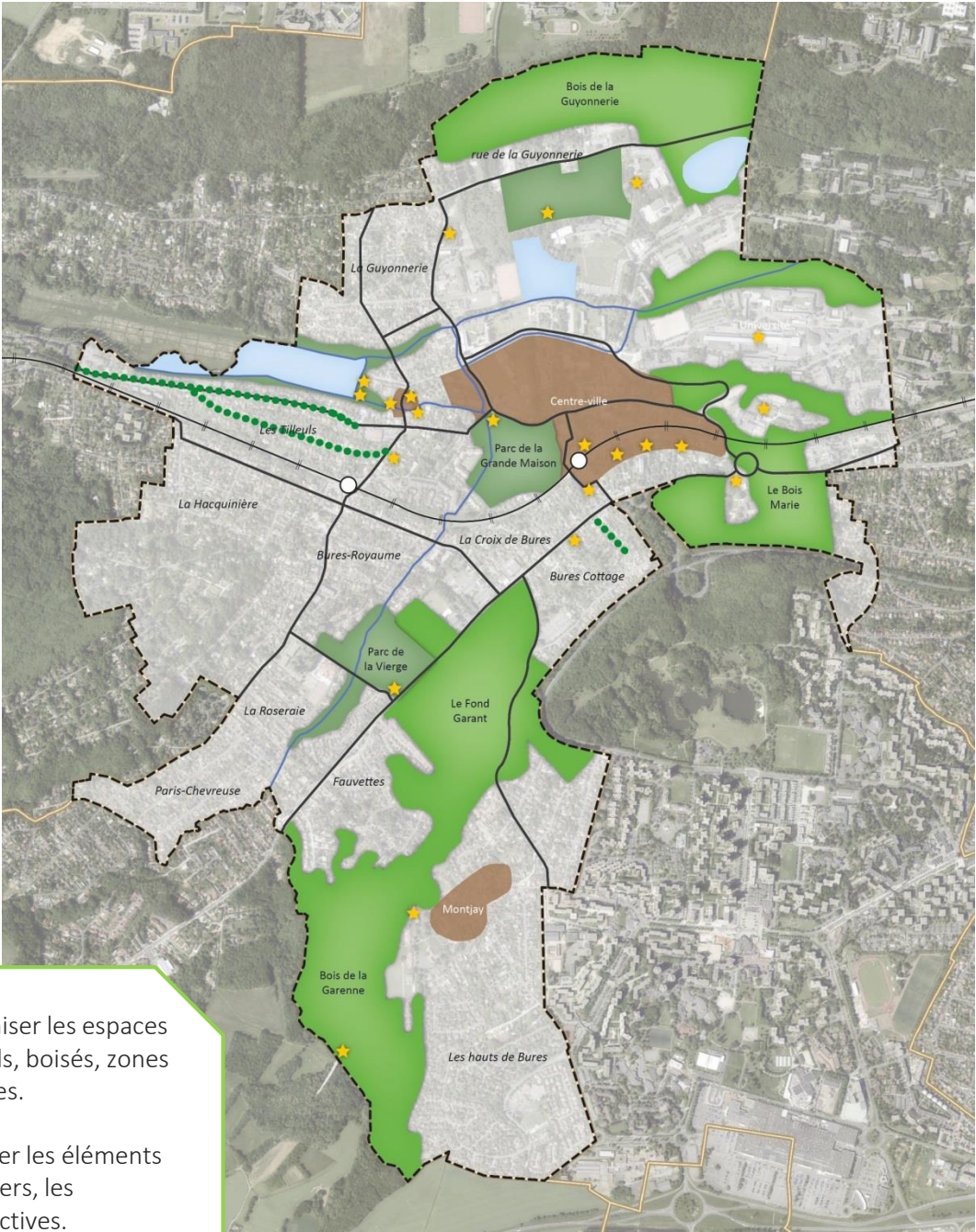
POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-VILLE

CONFORTER LA VITALITÉ DE LA COMMUNE



# Les 4 piliers du projet de territoire :

## PRÉSERVER LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE



Pérenniser les espaces naturels, boisés, zones humides.

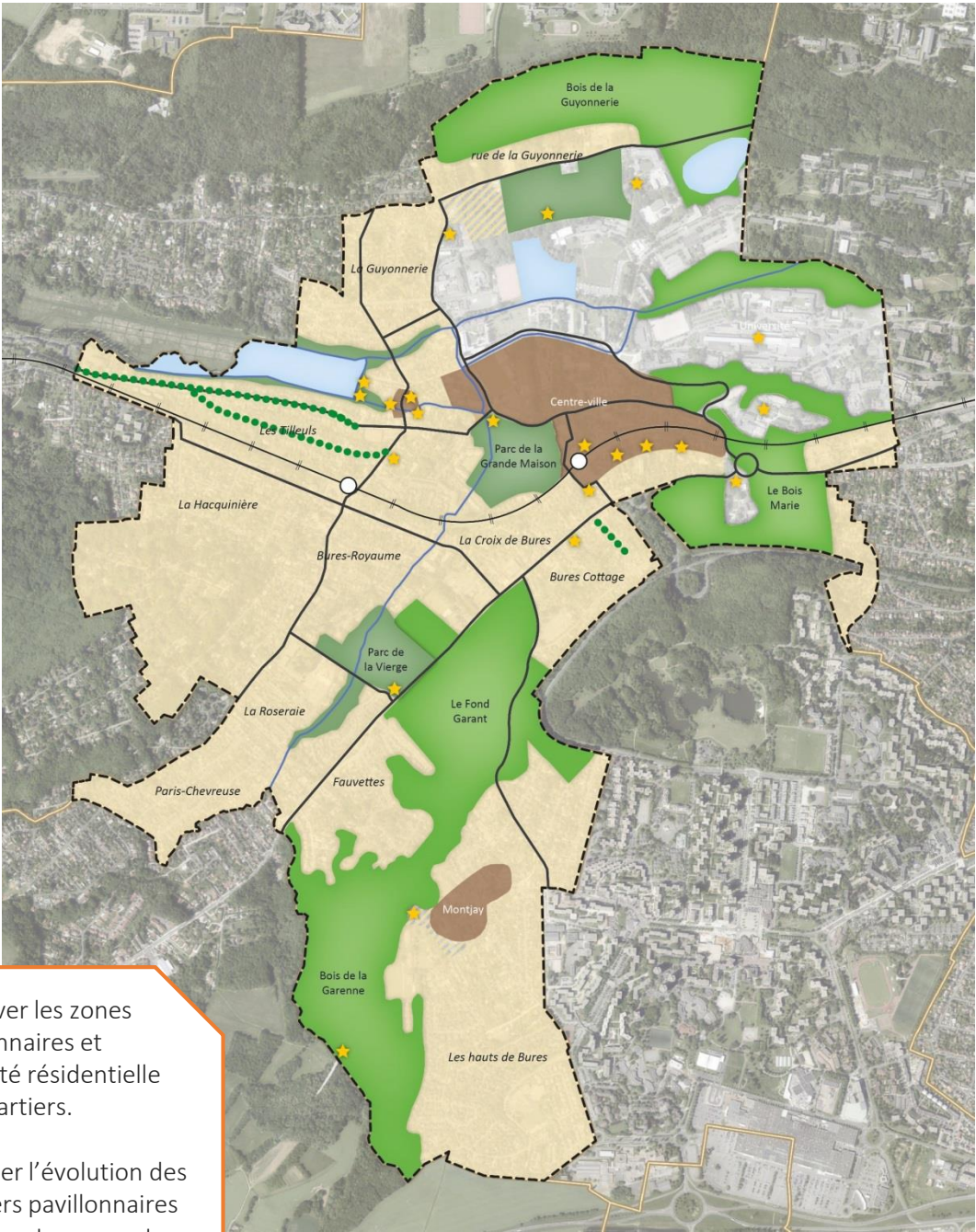
Valoriser les éléments paysagers, les perspectives.

Protéger le patrimoine bâti remarquable.

- |                  |               |                        |
|------------------|---------------|------------------------|
| Espaces boisés   | Zones humides | Alignements d'arbres   |
| Espaces naturels | Bâti ancien   | Patrimoine remarquable |

# Les 4 piliers du projet de territoire :

## PROTÉGER LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES



Préserver les zones pavillonnaires et l'identité résidentielle des quartiers.

Maitriser l'évolution des quartiers pavillonnaires en prenant en compte les caractéristiques propres à chaque quartier.

Quartiers à dominante pavillonnaire

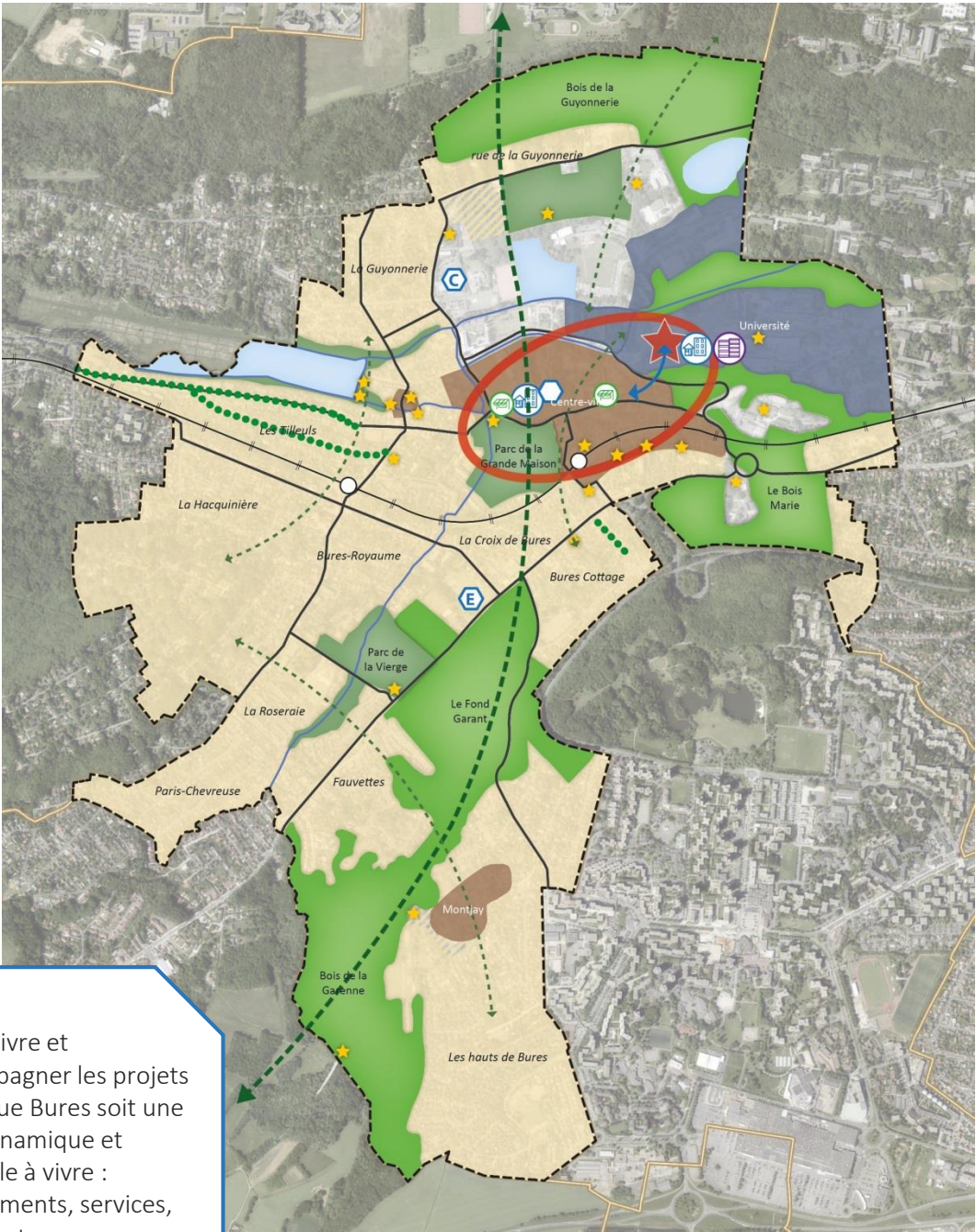
# Les 4 piliers du projet de territoire :

## POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DU CENTRE-VILLE



# Les 4 piliers du projet de territoire :

## CONFORTER LA VITALITÉ DE LA COMMUNE



Poursuivre et accompagner les projets pour que Bures soit une ville dynamique et agréable à vivre : équipements, services, transports, déplacements, commerces, etc.)

- Voie nord / sud

Commerces

Equipements

Collège

Ecole L.Gardey

Logements

Activités
-  Espace  
ville  
Bures-sur-Yvette
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PLU approuvé
- 14

## Les 2 grands axes du PADD :

Le projet de territoire repose sur 4 piliers qui expriment les ambitions et donnent la vision d'ensemble de l'évolution du territoire pour les 10 à 15 prochaines années.

Cette vision d'ensemble est déclinée en orientations qui concernent différentes thématiques : l'environnement, la trame verte et bleue, les paysages, le patrimoine, les logements, les équipements, les activités, la mobilité, etc. Les orientations sont organisées autour de 2 grands axes :

### Axe 1 / Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser

Bures-sur-Yvette bénéficie d'un cadre de vie remarquable, apprécié par ses habitants.

Le projet de territoire vise à préserver et à mettre en valeur ce cadre de vie en s'inscrivant dans une démarche durable volontariste ce qui passe par le maintien de la trame verte et bleue, la restauration de corridors écologiques ou encore la réponse à des enjeux environnementaux. L'une des orientations fortes du PADD, et de ce premier axe, est également d'être fortement vigilant concernant les risques propres au territoire et notamment les risques liés à l'eau.

A/ La trame verte

B/ La trame bleue et les risques liés à l'eau

C/ Les continuités écologiques

D/ Les enjeux environnementaux

E/ Les paysages, le patrimoine

### Axe 2 / Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir

Bures-sur-Yvette, ville à la fois résidentielle et universitaire doit également être une commune vivante qui réponde à la diversité des besoins et attentes de ses habitants.

C'est un objectif fort du PADD qui se décline dans ce deuxième axe et qui passe notamment par la diversité des logements, le développement des commerces, services et équipements, l'amélioration des conditions de déplacement ou encore l'affirmation de la fonction universitaire de la ville. Mais toutes ces réponses doivent être apportées dans le respect de l'identité de la ville et de ses quartiers.

A/ Le centre-ville

B/ Les quartiers pavillonnaires

C/ Les logements

D/ Les services, les équipements

E/ Les activités, les commerces

F/ Les liens entre quartiers, les mobilités, le stationnement



## 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.

**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.

## Axe 1 /

# Bures-sur-Yvette, un territoire naturel à protéger et à valoriser

## B / La trame bleue et les risques liés à l'eau

### Protéger la trame bleue :

- Protéger l'ensemble des composantes de 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'inondation 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.

## 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 :**

- 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.
- 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.

## 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 :**

- 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'émission 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.
- Être vigilant aux constructions sur des terrains en pente.
- Atténuer les nuisances telles que les nuisances sonores par exemple.

**Lutter contre l'étalement urbain en limitant la consommation de l'espace à ce qui est strictement nécessaire, à savoir 5 ha au maximum.**

## 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 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.



## 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'Église 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'îlot 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.

## 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.

**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.
- Préserver le quartier de la Hacquinière.

## 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.

### Privilégier la réalisation de ces logements au sein des espaces urbanisés pour limiter l'étalement urbain :

- Réaliser la majorité des futurs logements à travers des projets en renouvellement (centre-ville, Université, etc.), ou en densification urbaine (diffus).
- 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.**

**Laisser une certaine souplesse pour les extensions, les agrandissements, etc. tout en veillant à leur bonne insertion.**

## 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 :

- 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.
- 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.

## Axe 2 /

# Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir

### 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.

#### 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.

## Axe 2 /

# Bures-sur-Yvette, une qualité de la vie quotidienne à maintenir

## 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 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.

**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.

**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 :**

- 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).