

4. OAP

Orientations d'Aménagement et de programmation

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
OAP Centre-Ville	p. 9
OAP Guyonnerie	p. 11
OAP patrimoine	p. 13
OAP trame verte et bleue	p. 27
OAP vulnérabilité	p. 29

Rappel :

Le contenu des OAP est fixé par les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;*
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces ;*
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »*

Introduction :

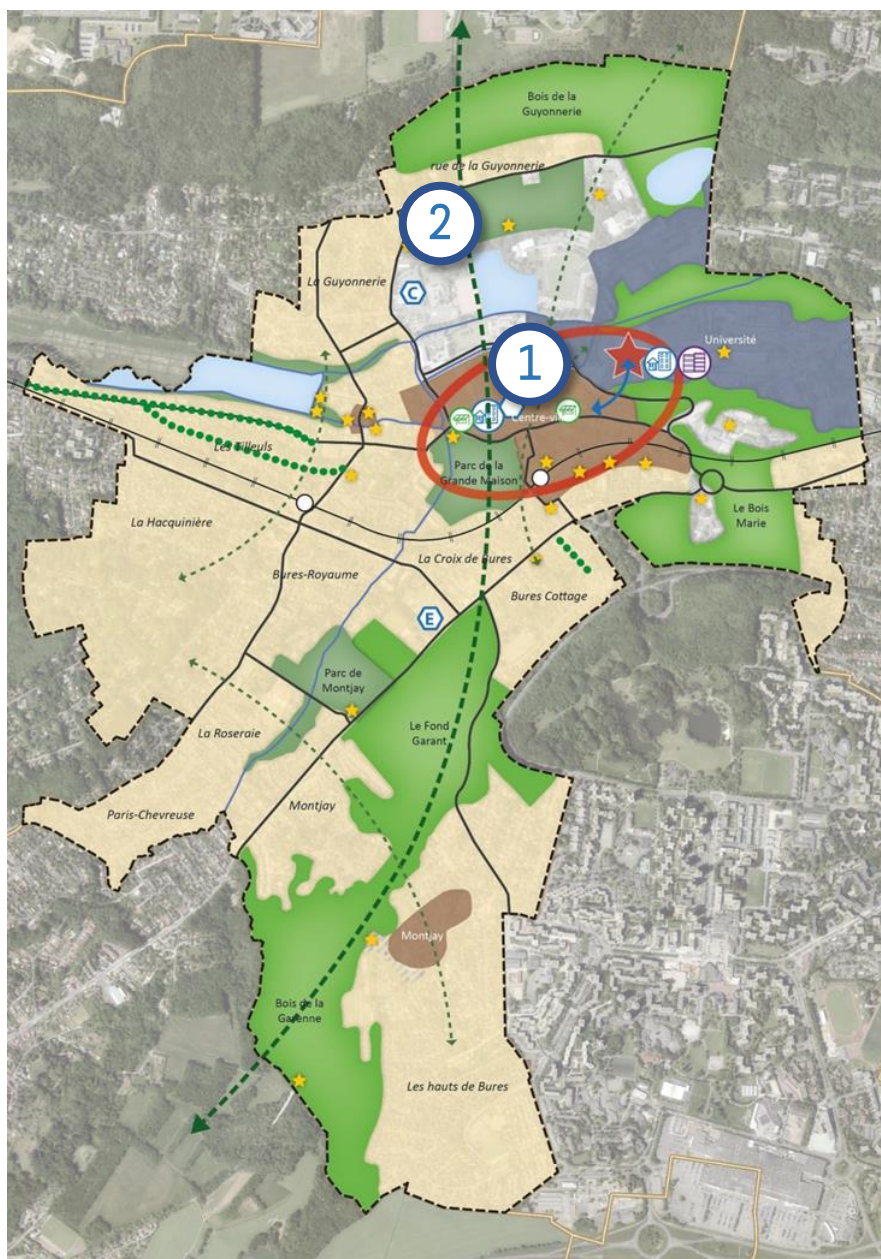
Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, cinq OAP ont été définies. Deux d'entre elles concernent des secteurs spécifiques, chacun répondant à des enjeux particuliers, à savoir :

- 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.

À 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



OAP Centre-ville :

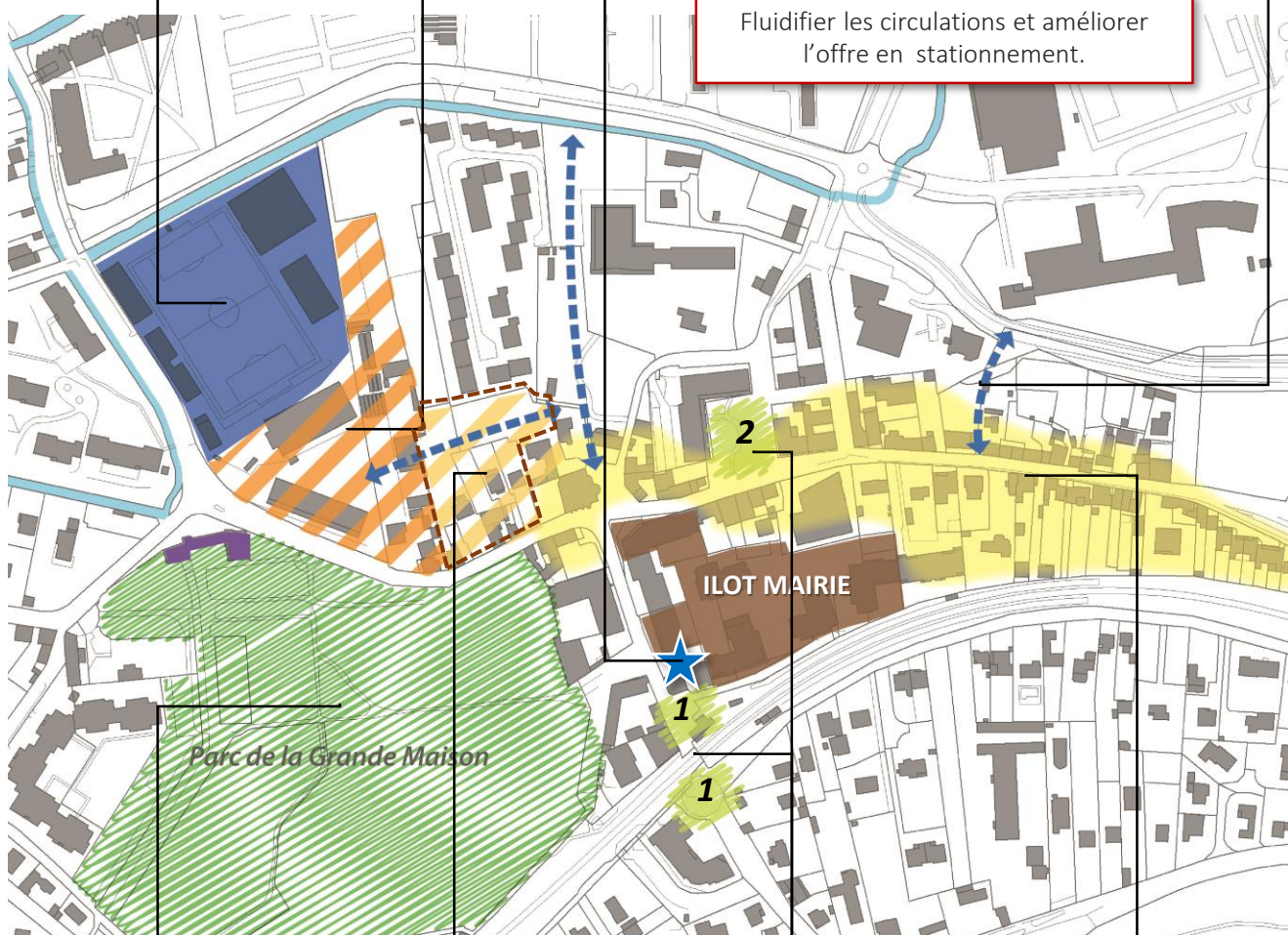
Affirmer la vocation sportive du stade Chabrat et plus généralement le rôle de pôle de service du centre.

Reconquérir le site du marché. Réaliser un aménagement convivial autour de logements et commerces.

Accompagner le réaménagement des abords de la gare par un programme qui structure l'espace public et valorise l'angle de l'îlot mairie. Prévoir, au sein de ce programme, des commerces et/ou services, en rez-de-chaussée

Développer les cheminements doux. Créer notamment des liaisons Nord-Sud pour aller du centre-ville jusqu'à l'Yvette.

Fluidifier les circulations et améliorer l'offre en stationnement.



Mener à bien le projet de réaménagement de la Grande Maison et ouvrir le parc sur le centre-ville.

Engager un projet de reconquête urbaine qui permette de revaloriser la façade urbaine entre l'église et le marché, d'accueillir des logements ou encore de développer des liaisons douces.

Améliorer la qualité des espaces publics de manière à faciliter la circulation piétonne. Réaménager notamment :

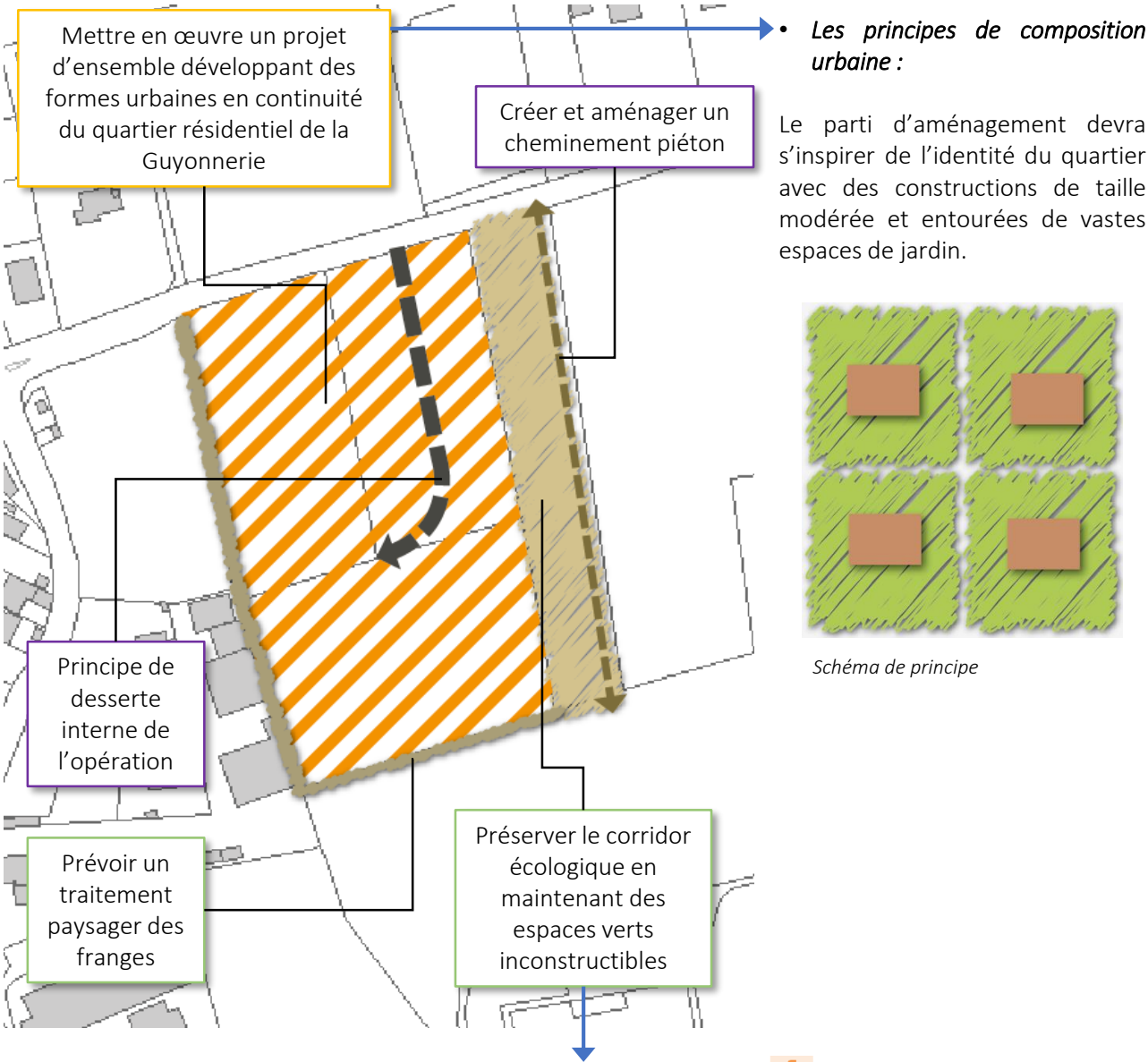
- les abords de la gare
- la place de la Poste.

Veiller à conserver la forme urbaine traditionnelle de cœur de village et protéger les éléments patrimoniaux remarquables.

Dynamiser le commerce

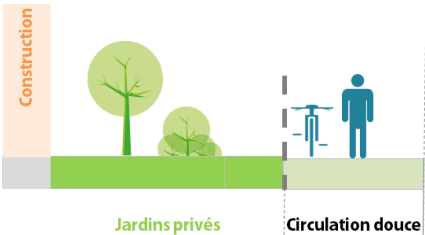
OAP Guyonnerie :

L’objectif sur ce secteur est de développer une offre résidentielle nouvelle et attractive qui s’insère au mieux dans le tissu urbain environnant et qui prenne en compte le caractère paysager du site.



• Le traitement du corridor écologique :

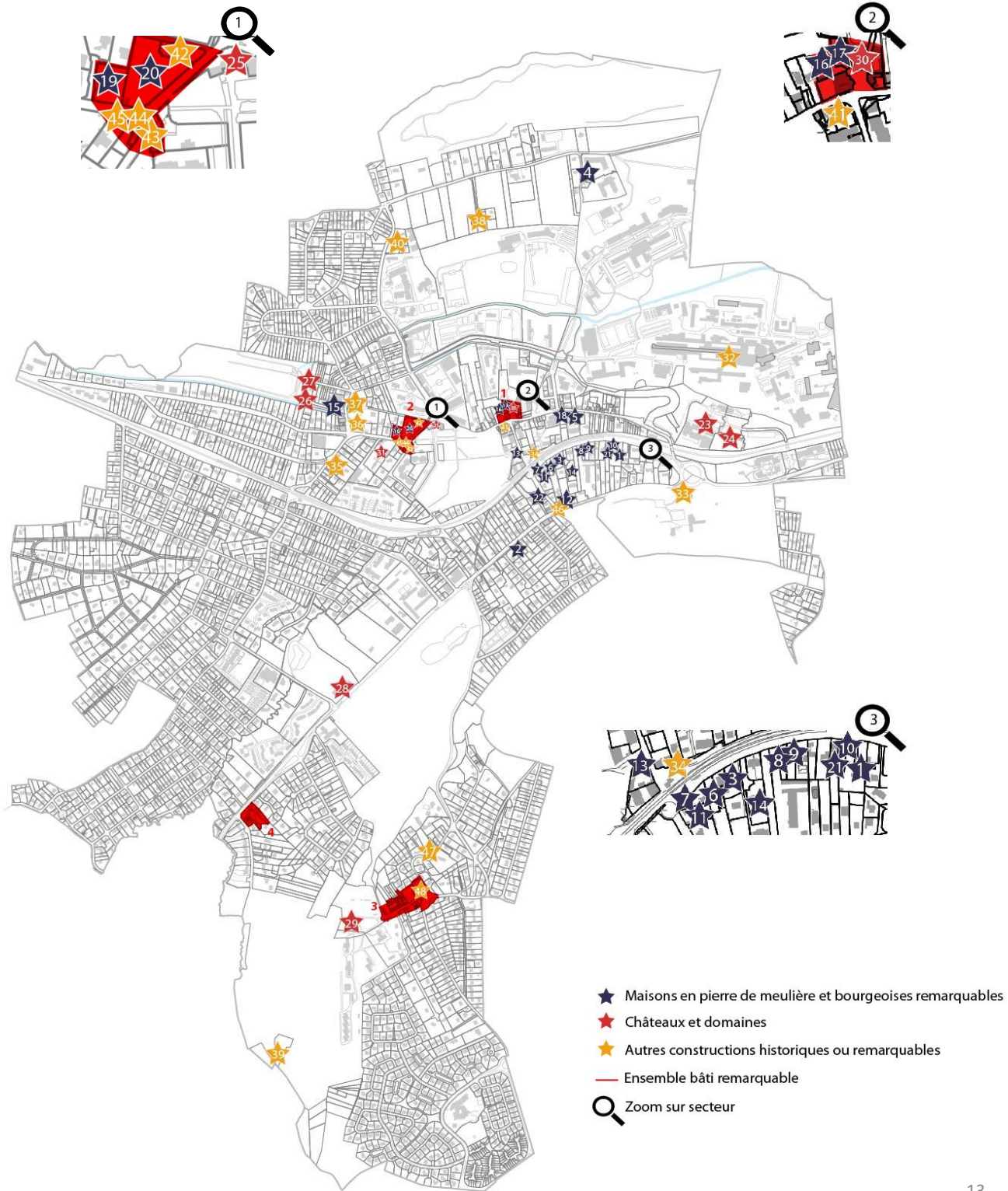
Tout futur projet devra être conçu comme une opération d'ensemble intégrant ainsi l'aménagement du corridor écologique. Celui-ci devra rester inconstructible. Il pourra accueillir les espaces de jardin ou encore la circulation douce.



Coupe de principe de l'aménagement du corridor écologique

OAP Patrimoine :

L’objectif de cette OAP est dans premier temps d’identifier sur le périmètre communal les éléments bâtis qui ont une valeur patrimoniale (maisons meulières et bourgeoises, châteaux et domaines et d’autres constructions historiques) et les ensembles bâtis remarquables. Ont été définis 4 périmètres d’ensembles bâti remarquables. Dans un second temps, cette identification va permettre de mettre en œuvre des mesures afin de préserver et valoriser le patrimoine communal.



OAP Patrimoine :

1/ Les ensembles bâtis :

- *La place de l'Eglise*



Bati remarquable à préserver.



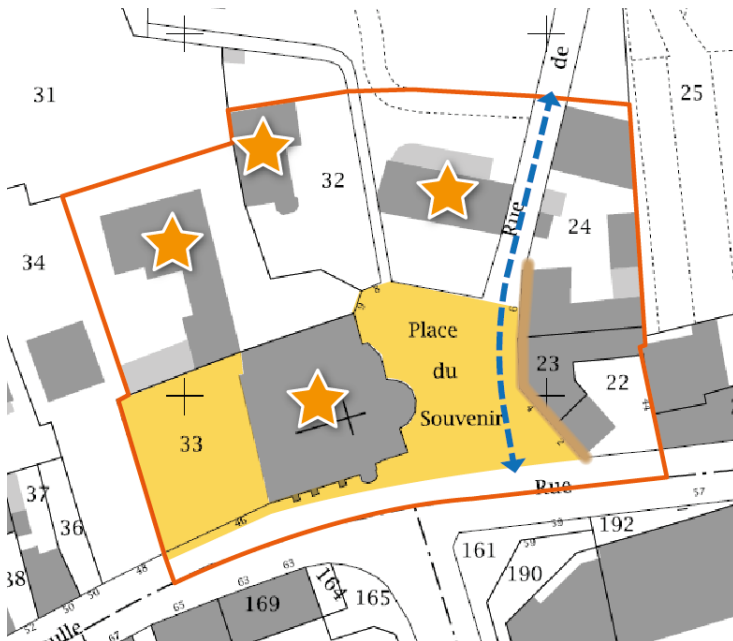
Préserver et mettre en valeur le caractère paysager des espaces publics.



Façade urbaine à préserver et à requalifier.



Cheminement à requalifier et à sécuriser pour les piétons notamment.



- *Secteur de la Grande Maison*



Bati remarquable à préserver.

Frange paysagère à préserver.



Façade urbaine à préserver et à requalifier.



OAP Patrimoine :

1/ Les ensembles bâtis :

• Montjay



Bati remarquable à préserver.



Préserver et mettre en valeur le caractère paysager des espaces publics.



Façade urbaine à préserver et à requalifier.



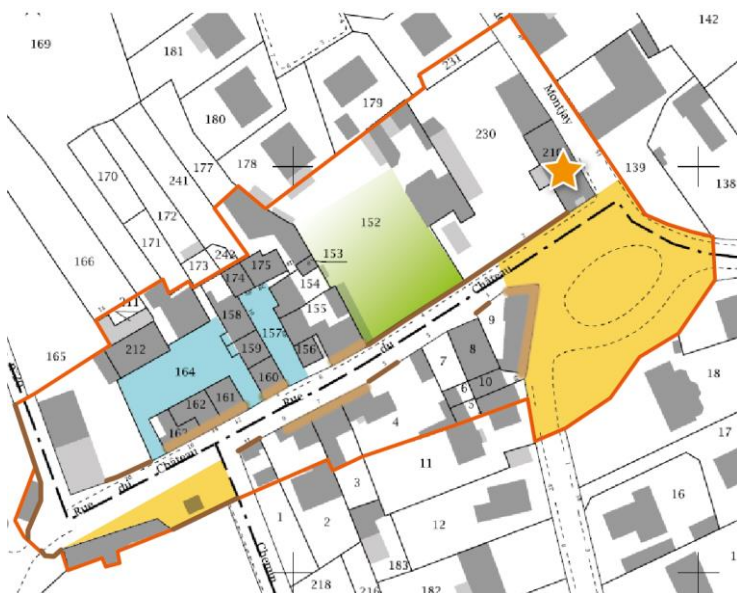
Cour de village à préserver



Espace paysager à conserver



Mur à conserver



• Corps de ferme, route de Chartres



Espace libre et paysager à maintenir qui doit préserver une vue dégagée sur le corps de ferme depuis la route de Chartres.



Façade bâtie à préserver.



Cour de village à préserver



Mur à conserver



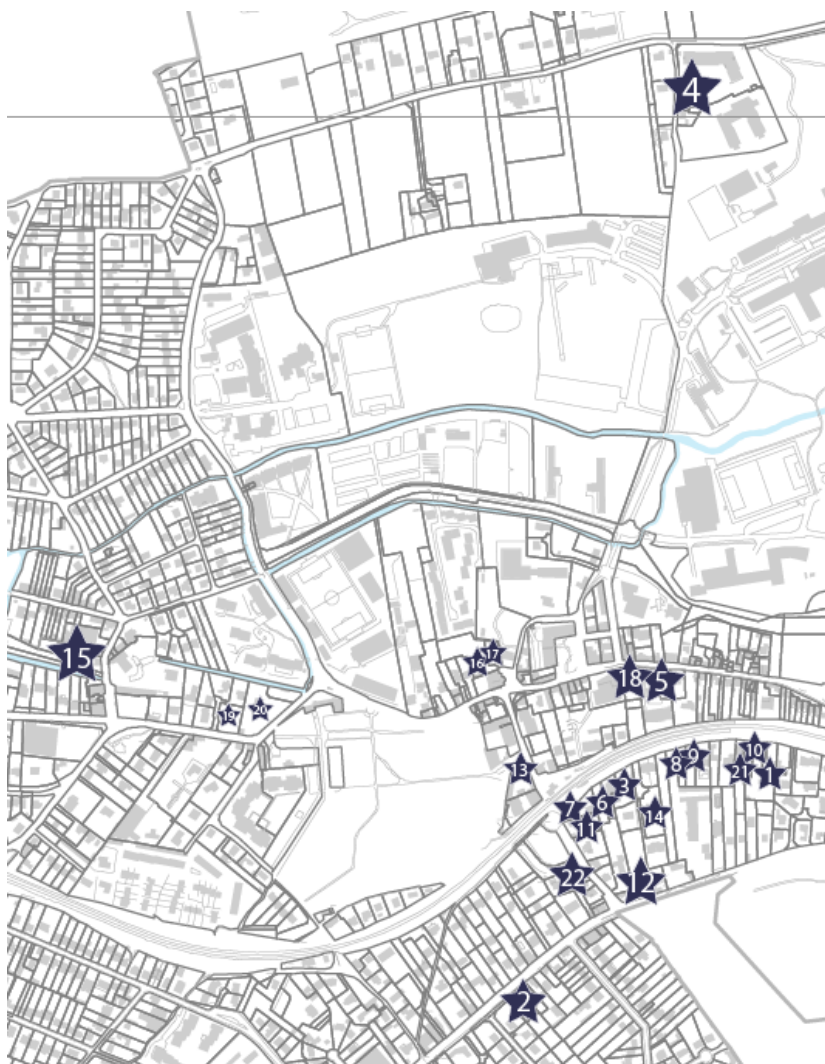
OAP Patrimoine :

2/ Les constructions remarquables :

- ***Les maisons en pierre de meulière et bourgeoises remarquables***

Ces maisons, souvent construites originellement à des fins de villégiature, sont caractérisées par leur maçonnerie en pierre de meulière et des joints souvent en rocaillage. Les pierres de meulière apparentes forment une unité entre ces maisons et au sein de la ville. Certaines ont un étage supérieur en colombages, parfois jouant seulement un rôle de parement ornemental. Souvent construites entre les années 1880 et 1930, elles sont également marquées par une ornementation et des modénatures nombreuses en différents matériaux (céramique, brique, ...). Leur implantation en retrait de la voie permet la présence de généreux jardins, souvent qualitatifs.

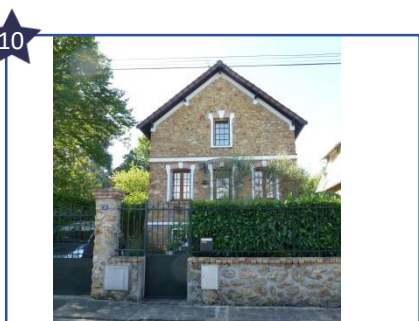
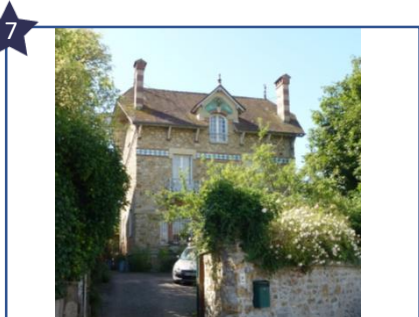
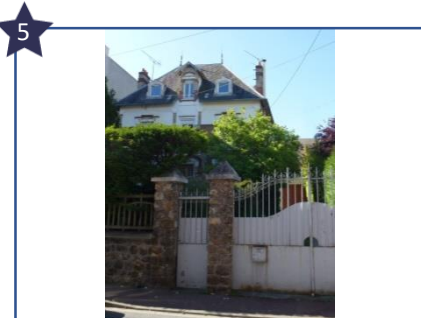
Les maisons bourgeoises n'étant pas construites en pierre de meulière sont différenciables en fonction de leur époque et de leur style de construction. Les maisons bourgeoises sont caractérisées par la qualité des matériaux utilisés, l'alignement des ouvertures et un gabarit important.



OAP Patrimoine :

2/ Les constructions remarquables :

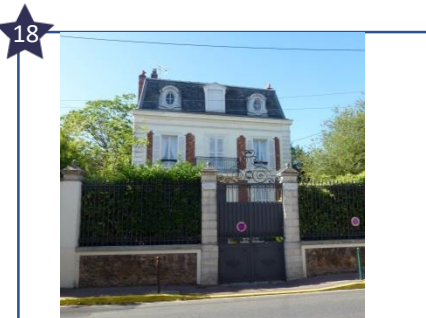
- *Les maisons en pierre de meulière et bourgeoises remarquables*



OAP Patrimoine :

2/ Les constructions remarquables :

- *Les maisons en pierre de meulière et bourgeoises remarquables*



OAP Patrimoine :

2/ Les constructions remarquables :

- ***Les maisons en pierre de meulière et bourgeoises remarquables***



L'alignement des ouvertures en cas de maisons bourgeoises d'architecture classique doit être maintenue en tant qu'elles permettent à la façade de jouir d'une certaine harmonie.



Les modénatures et décorations de façades participent de la qualité patrimoniale de ces maisons et doivent en cela être mises en valeur et entretenues.



Les jardins et clôtures anciennes valorisent les maisons et doivent être préservés et entretenus.

Illustrations indicatives pouvant être extérieures à la commune

Préconisations

En fonction de la description de la catégorie, doivent être particulièrement préservés, pour les maisons en pierre de meulière et bourgeoises :

- La volumétrie générale et le style architectural des maisons ;
- Le matériaux et l'aspect visuel des façades (dont les différentes modénatures, le dimensionnement des ouvertures et les encadrements de fenêtres) ;
- Les jardins sur lesquels sont implantés les maisons, notamment leurs arbres de grande ampleur ;
- Le retrait des constructions ;
- Les clôtures, murs et portails, notamment en fer forgé ou en béton ouvragé.

OAP Patrimoine :

2/ Les constructions remarquables :

- **Châteaux et domaines**

La catégorie des châteaux et domaines regroupe les demeures anciennes de grande taille et construites avec des matériaux nobles et/ou de qualité. Elles sont construites au cœur de parcs ou jardins de grande dimension, participant de la qualité paysagère et urbaine de la demeure. Elles sont en outre souvent caractérisées par un alignement des ouvertures, notamment pour celles de style classique. Il est à noter la présence de tours rondes.



OAP Patrimoine :

2/ Les constructions remarquables :

- *Châteaux et domaines*



OAP Patrimoine :

2/ Les constructions remarquables :

- **Châteaux et domaines**



Le volume, le gabarit et le style des châteaux et domaines doivent être préservés.



Les éléments de patrimoine particuliers doivent être préservés et mis en valeur en tant qu'ils participent de la spécificité patrimoniale des châteaux et domaines.



Les parcs participent de la qualité patrimoniale des sites au même titre que les châteaux. Leur entretien doit valoriser le domaine.

Illustrations indicatives pouvant être extérieures à la commune

Préconisations

En fonction de la description de la catégorie, doivent être particulièrement préservés, pour les châteaux et domaines :

- Le style architectural et la volumétrie des châteaux ;
- Le patrimoine historique présent dans ces demeures ;
- La qualité paysagère des domaines, notamment dans le choix des aménagements et essences.

OAP Patrimoine :

2/ Les constructions remarquables :

- **Autres constructions historiques ou remarquables**

Ces bâtiments d'architecture et de fonction diverses n'ont pas de caractéristiques communes hormis leur qualité patrimoniale et/ou architecturale. Ainsi, les caractéristiques qualifiant patrimonielement le bâtiment devront être préservées, de même que l'intégrité du bâtiment.



Accélérateur de particules lié au CNRS ; équipement scientifique emblématique de la ville.



Bâtiment ancien appartenant à l'Institut des hautes études scientifiques.



Gare typique de la fin du XIX^{ème} siècle.



Résidence bourgeoise d'architecture moderne



Bati rural traditionnel en lien avec les Moulins Guibert



Moulins Guibert, minoterie encore en activité



Ancienne ferme sur le plateau de la Guyonnerie



Viaduc des Fauvettes



Ancien corps de ferme rue du Docteur Collé

OAP Patrimoine :

2/ Les constructions remarquables :

• *Autres constructions historiques ou remarquables*



Eglise Saint-Matthieu



Ancien bâtiment artisanal (structure en fonte et briques) transformé en habitation



Constructions anciennes du parc de la Grande Maison, qui accueillent aujourd'hui le Centre de loisirs



Maison d'angle rue Charles de Gaulle, marquée par l'alignement des ouvertures



Maison originale rue Charles de Gaulle, dont la façade est dotée d'arches



Maison rue du Général Leclerc, marquée par deux niveaux distingués par un parement de colombages sur les combles. Nombreuses modénatures et ornements.

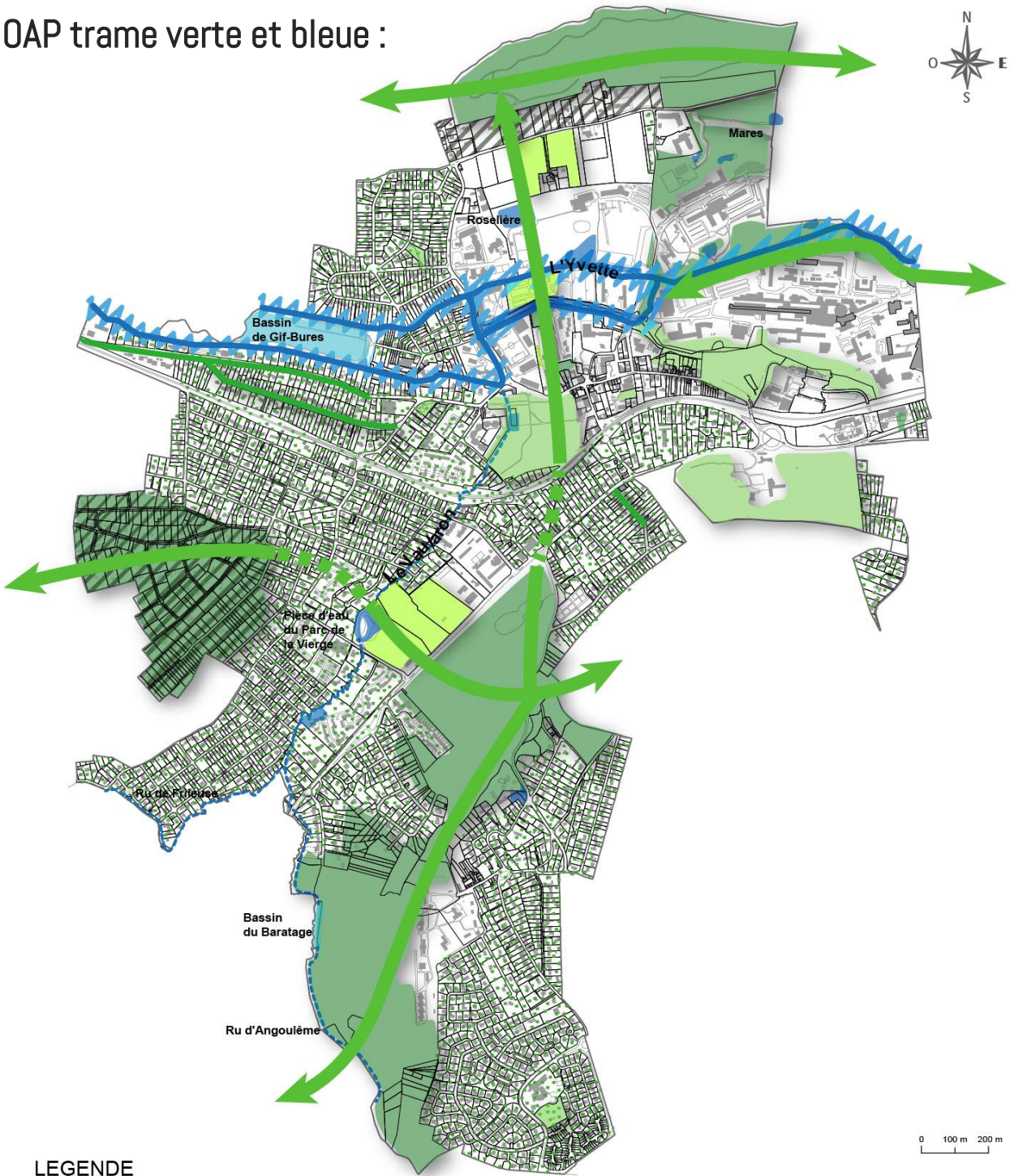


Ancien corps de ferme rue de Montjay



Chapelle de Montjay

OAP trame verte et bleue :



LEGENDE

Protéger et valoriser les principaux éléments du patrimoine naturel dans la ville

- Protéger les grands espaces boisés de la commune
- Pérenniser les parcs publics et privés en espace urbain, espaces de respiration au sein de la ville
- Préserver les espaces de prairie, paturage, du territoire
- Protéger les alignements d'arbres
- Définir une forte protection des jardins des quartiers pavillonnaires, supports de la trame verte intra-urbaine. Favoriser la qualité végétale et lutter contre l'imperméabilisation des sols.
- Définir une très forte protection des jardins des quartiers pavillonnaires de la Hacquinière et de la Guyonnerie, supports majeurs de la trame verte intra-urbaine. Favoriser la qualité végétale et lutter contre l'imperméabilisation des sols

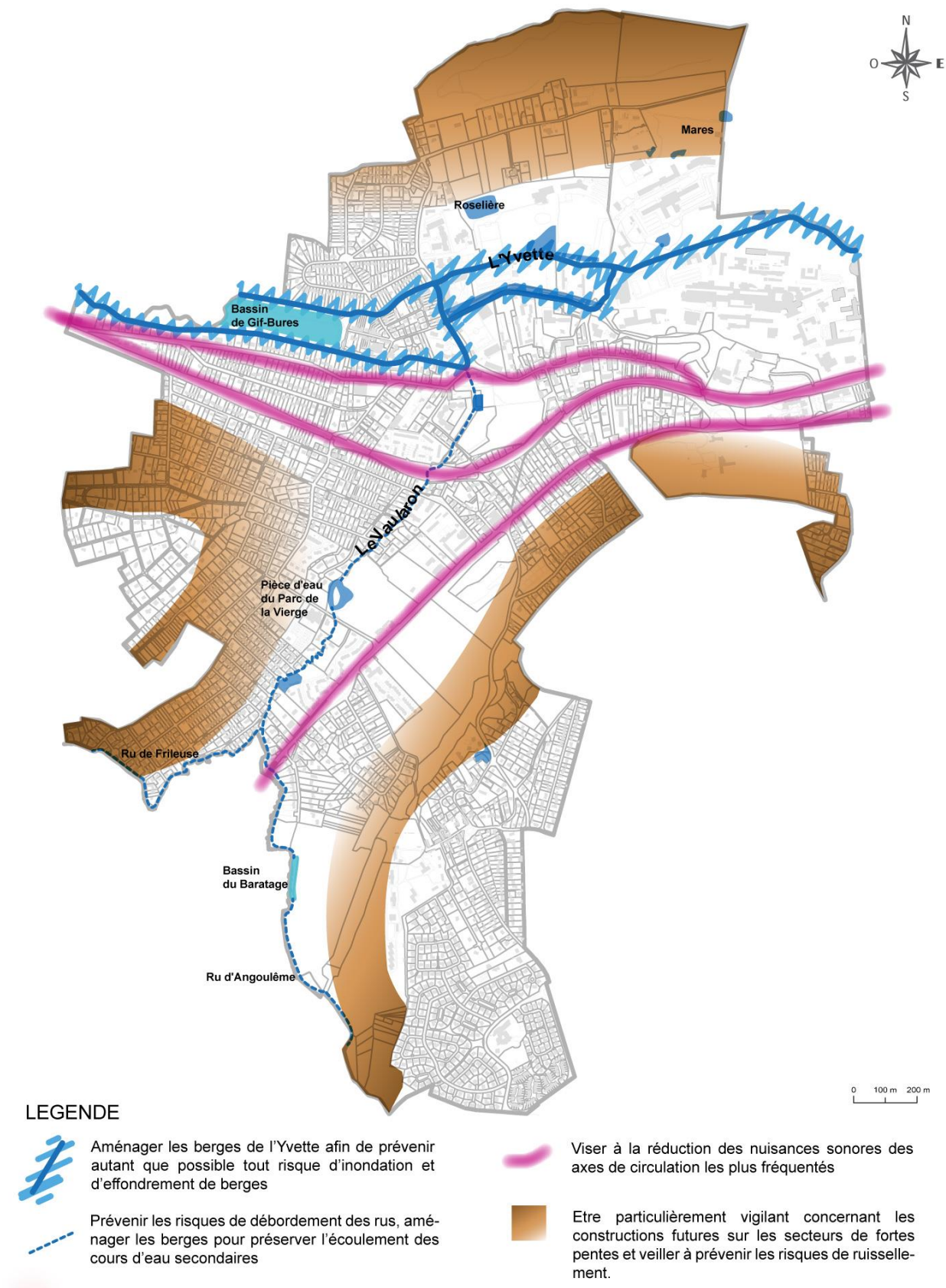
Protéger les espaces écologiques et naturels de la trame bleue

- L'Yvette : corridor bleu structurant à maintenir et qualifier
- Protéger les berges et abords de l'Yvette
- Maintenir les corridors bleus secondaires (Vaularon, ru de Frileuse, ru d'Angoulême)
- Garantir la préservation des zones en eau (bassin de Gif-Bures, bassin du Baratage) et des zones humides

Assurer la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques

- Pérenniser les corridors écologiques principaux

OAP vulnérabilité :



OAP vulnérabilité :

PRÉSERVATION DES
BERGES ET DE
L'ÉCOULEMENT DES RUS

