

DEPARTEMENT
DE PALAISEAU

VILLE DE BURES SUR YVETTE

ARRONDISSEMENT
DE PALAISEAU

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

CANTON

L'An Deux Mille seize, le quinze février à 19H05, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal de Bures-sur-Yvette en séance publique, sous la présidence de Jean-François VIGIER, MAIRE..

DATE DE CONVOCATION
9 FEVRIER 2016

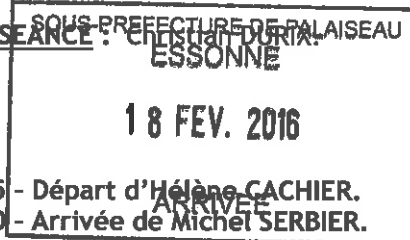
ETAIENT PRESENTS : Irène BESOMBES, Arnaud POIRIER, Anne BODIN, Michel SERBIER à partir de 20h50, Emmanuelle GILBERT, Yvon DROCHON, Laurence MONSELLIER, Christian DURIX, Séverine LEDUC, Jean-Marc BODIOT, Geneviève GILBERT, Sébastien OTTINGER, Richard VARSVAUX, Joël ROBICHON, Hélène CACHIER jusqu'à 20h15, Véronique DUBAULT, Dominique VOLTZ, Martial PALLUAU, Catherine LINDECKER, Raphaël ANGÉ, Patricia KASPERET, Christian NIERMONT, Francis VALENTI, Alban MOSNIER et Danièle CARRIERE.

DATE D'AFFICHAGE

ABSENT(S) EXCUSE(S) : Michel SERBIER pouvoir à Irène BESOMBES jusqu'à 20h50.
Hélène CACHIER pouvoir à Yvon DROCHON à partir de 20h15.
Aurélia AZEVEDO pouvoir à Jean-François VIGIER.
Gilles DELILLE pouvoir à Danièle CARRIERE.

ABSENT (s) : /

SECRETARE DE SEANCE :



Nombre de Conseillers
En exercice 29
Nombre de présents 25
24 à partir de 20h15
25 à partir de 20h50
Nombre de votants 29

- Départ d'Hélène CACHIER.
- Arrivée de Michel SERBIER.

OBJET : 017/2016 - PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Rapporteur : Michel SERBIER

Le **CONSEIL MUNICIPAL**,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153 et suivants, R.151 et suivants,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au renouvellement Urbain et ses décrets d'applications,

Vu la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat,

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement,

Vu la loi n° 2010-78 du 12 juillet 2010 Engagement National pour l'Environnement,

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant classification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et ses décrets d'application,

Vu le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale,

Vu le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France adopté le 21 octobre 2013,

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),

Vu le PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 avril 2004 et révisé par délibération du 30 mars 2011,

Considérant que la prise en compte des évolutions législatives (loi ALUR notamment), des nouveaux objectifs ainsi que la mise à jour de ceux du PLU en vigueur engendre le changement de certaines orientations du PADD et nécessite donc d'engager une procédure de révision du PLU,

Considérant que les modalités de la concertation mises en œuvre pendant toute la durée de la révision et jusqu'à l'arrêt du PLU ont pour objectif de permettre au public de disposer de la plus large information possible et qu'elle puisse faire part de ses observations, avis et propositions sur le PLU,

Après en avoir délibéré, A L'UNANIMITE,

- Prescrit la révision du PLU sur l'ensemble du territoire communal.

- Précise les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du PLU qui sont les suivants :

La protection du cadre bâti des zones pavillonnaires:

- L'entrée en application de la loi ALUR ayant supprimé les COS, les objectifs initiaux fixés dans le PADD ne peuvent plus être aujourd'hui garantis, dans la mesure où le dispositif réglementaire se trouve être inadapté. En l'absence de COS, les droits à construire à l'échelle de ces quartiers ont été quasiment doublés, ce qui n'est plus du tout en adéquation avec les objectifs du PLU initial, ni avec les prescriptions supra communales. A ce titre, le SDRIF qui porte des objectifs de densification les fixe à 15% d'augmentation de la densité bâtie et humaine.
- Le dispositif réglementaire doit être revu pour traduire plusieurs objectifs et enjeux : la maîtrise de l'évolution de ces quartiers dans le respect de l'identité urbaine et le renforcement de la qualité architecturale, le maintien de possibilités de densification respectant les prescriptions du SDRIF sans aller au-delà, la préservation de la nature en ville telle que l'impose la loi ALUR. Sur ce point, ces quartiers participent fortement à cet objectif à condition toutefois que le dispositif réglementaire soit précis et suffisamment contraignant en garantissant la préservation d'espaces verts, d'espaces de pleine terre voire en introduisant, tel que la loi ALUR le rend possible, l'instauration d'un coefficient de biotope. L'ajustement des dispositions réglementaires est également essentiel pour conforter la gestion des eaux pluviales à la parcelle et maîtriser les risques d'inondation.
- Par ailleurs, les constructions nouvelles ou les modifications de constructions existantes dans les secteurs constitués d'habitats résidentiels pavillonnaires (70% du territoire urbanisé) doivent être réalisées en harmonie et dans un souci de bonne insertion dans le tissu urbain existant. Cela doit se traduire par des choix architecturaux en accord avec ceux traditionnellement en usage dans la région et par la définition de droits à construire cohérents avec ceux préexistant tout en appliquant les obligations de densité supplémentaires prévues par le SDRIF.

La finalisation de l'Ilot Mairie :

- Nécessité de mener le projet « ilot Mairie » à son terme, en achevant la continuité du front bâti conformément au projet et à son périmètre initial tel que défini dans les études initiales du cabinet IOSIS Concept et le cahier des charges de l'opération d'aménagement ;
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 :

- Nécessité de 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 apparaît 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 ;
- Réaménagements des abords de la gare de Bures, au niveau de l'Ilot 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 et 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 Public 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.

Evolution 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.

- Précise les modalités de concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations et les autres personnes concernées. Cette concertation sera mise en place selon les modalités suivantes :

Moyens permettant au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives et réglementaires applicables :

- Un affichage de la présente délibération pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera effectué dans un journal diffusé dans le département ;
- Des articles publiés dans le bulletin municipal durant toute la durée de la procédure ;
- Une exposition intermittente de panneaux d'information ;
- La mise à disposition d'un dossier dont le contenu sera complété au fur et à mesure de l'élaboration du projet de PLU ;
- Un espace dédié sur le site internet de la ville ;
- Tenue de plusieurs réunions publiques.

Moyen permettant au public de formuler ses observations ou propositions :

- organisation de temps d'échanges avec les habitants dans le cadre de réunions publiques ou d'ateliers participatifs.

Les observations et propositions du public seront enregistrées et conservées par la commune. Cette concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration du projet. A son issue, Monsieur le Maire en présentera le bilan au Conseil Municipal qui délibérera et arrêtera le projet de PLU.

Après en avoir délibéré, A L'UNANIMITE,

- Donne autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration du PLU.
- Dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré
- Décide de solliciter de l'Etat et du Conseil Départemental une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant à l'élaboration du PLU.
- Rappelle qu'à compter de la publication de la présente délibération, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.



Certifié exécutoire
La présente délibération
Le

Fait et délibéré en séance,
Les jours, mois et an que dessus,
et ont signé les membres présents
Pour Extrait Certifié conforme
BURES-SUR-YVETTE, le 17 FEB. 2016

Le Maire,



Jean-François VIGIER



CONSEIL MUNICIPAL 15 FEVRIER 2016

URBANISME

PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

18 FEV. 2016

ARRIVEE

NOTICE EXPLICATIVE (Rapporteur : Michel SERBIER)

De fin 2013 jusqu'au 30 décembre 2015, le droit de l'urbanisme a connu de nombreuses évolutions tant réglementaires que législatives. Ainsi, les lois ALUR, Grenelle, Pinel et Macron sont venues modifier les contraintes pesant sur les communes et les outils à leur disposition. De même, le PLU se doit d'être en conformité avec un certain nombre de documents supra communaux adoptés postérieurement à son entrée en vigueur (SDRIF, PDUIF, SRCE...).

Dans ce contexte, le PLU communal doit évoluer pour pouvoir appréhender ces nouveaux enjeux et outils, permettre de poursuivre et conforter la mise en œuvre des objectifs initiaux mais aussi d'en développer de nouveaux dans différents domaines à savoir :

Environnement et cadre de vie :

- Conserver la qualité de vie existante tout en permettant une évolution qualitative ;
- Assurer la protection et la valorisation des espaces naturels et paysagers ;
- Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti, préserver les perspectives ;
- Privilégier un style architectural de qualité et respecter l'environnement bâti.

Evolution urbaine et sites d'enjeux :

- Continuer le développement et la mutation du centre ville ;
- Nécessité de protéger et valoriser le patrimoine naturel et paysager du territoire communal ;
- Anticiper le déménagement de l'Université sur le Plateau de Saclay et promouvoir une mutualisation des sites entre la Ville et l'Université.

Mobilité et déplacement :

- Mise en place d'une réflexion d'ensemble sur les problématiques de stationnement dans les quartiers et aux abords des gares.

Habitat, activité et équipements :

- Permettre un parcours résidentiel adapté aux besoins des habitants, favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- Atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU.
- Redonner un vrai dynamisme commercial au centre ville et donner une place aux activités économiques dans la ville ;
- Assurer les conditions d'une réponse aux besoins actuels et futurs en équipement.

Considérant que la poursuite de ces objectifs se traduit par la définition de règles de construction précises que plusieurs dispositions législatives ou réglementaires sont venues

modifier ou supprimer, et que dès lors, afin d'assurer la continuité des choix et orientations du PLU actuel, il convient de redéfinir de nouvelles modalités de constructibilité en accord avec la réglementation en vigueur.

En outre, afin de prendre en compte l'évolution du contexte communal et supra communal, de nouveaux objectifs doivent être définis et d'anciens modifiés,

En ce sens, les objectifs suivants doivent être particulièrement pris en compte dans la révision du PLU :

La protection du cadre bâti des zones pavillonnaires:

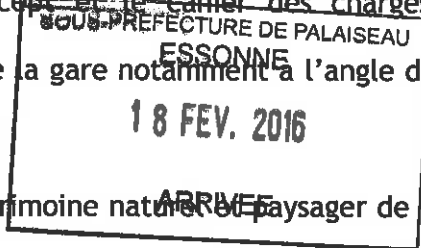
- L'entrée en application de la loi ALUR ayant supprimé les COS, les objectifs initiaux fixés dans le PADD ne peuvent plus être aujourd'hui garantis, dans la mesure où le dispositif réglementaire se trouve être inadapté. En l'absence de COS, les droits à construire à l'échelle de ces quartiers ont été quasiment doublés, ce qui n'est plus du tout en adéquation avec les objectifs du PLU initial, ni avec les prescriptions supra communales. A ce titre, le SDRIF qui porte des objectifs de densification les fixe à 15% d'augmentation de la densité bâtie et humaine.
- Le dispositif réglementaire doit être revu pour traduire plusieurs objectifs et enjeux : la maîtrise de l'évolution de ces quartiers dans le respect de l'identité urbaine et le renforcement de la qualité architecturale, le maintien de possibilités de densification respectant les prescriptions du SDRIF sans aller au-delà, la préservation de la nature en ville telle que l'impose la loi ALUR. Sur ce point, ces quartiers participent fortement à cet objectif à condition toutefois que le dispositif réglementaire soit précis et suffisamment contraignant en garantissant la préservation d'espaces verts, d'espaces de pleine terre voire en introduisant, tel que la loi ALUR le rend possible, l'instauration d'un coefficient de biotope. L'ajustement des dispositions réglementaires est également essentiel pour conforter la gestion des eaux pluviales à la parcelle et maîtriser les risques d'inondation.
- Par ailleurs, les constructions nouvelles ou les modifications de constructions existantes dans les secteurs constitués d'habitats résidentiels pavillonnaires (70% du territoire urbanisé) doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement et dans un souci de bonne insertion dans le tissu urbain existant. Cela doit se traduire par des choix architecturaux en accord avec ceux traditionnellement en usage dans la région et par la définition de droits à construire cohérents avec ceux préexistant tout en appliquant les obligations de densité supplémentaires prévues par le SDRIF.

La finalisation de l'Ilot Mairie :

- Nécessité de mener le projet « ilot Mairie » à son terme, en achevant la continuité du front bâti conformément au projet et à son périmètre initial tel que défini dans les études initiales du cabinet IOSIS Concept et le cahier des charges de l'opération d'aménagement ;
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 :

- Nécessité de 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 apparaît 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'Ilot 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 et 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 Public 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.

Evolution 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

Ainsi, il est proposé au conseil municipal d'approuver la prescription de la révision du PLU communal.

