

# Contribution à l'Enquête Publique relative au projet de PLU de Bures sur Yvette révisé le 25/09/2017

- ANNEXE -

Complément à la note d'analyse générale de 12 pages

Le présent document (accompagné d'un note d'analyse de a été transmis le 02/04/2018 par courriel à :

- M. Alain Ruby Commissaire Enquêteur chargé de superviser l'Enquête Publique qui s'est déroulée du 03/03/2018 03/04/2018 – Adresse mail : [enqueteplu2018@bsy.fr](mailto:enqueteplu2018@bsy.fr)
- M. Jean-François Vigier, maire de Bures sur Yvette – Adresses mail : [jfv@bsy.fr](mailto:jfv@bsy.fr) et [erobert-perennes@bsy.fr](mailto:erobert-perennes@bsy.fr)

## 1. Domaine de l'analyse et objectif visé

Le projet de PLU révisé du 25/09/2017 engage des restrictions fortes sur la constructibilité des terrains implantés à une distance de la voie publique supérieure à 25 m.

Le présent document se propose, à partir d'un exemple concret et représentatif, :

- D'évaluer et de quantifier l'impact de l'application des nouvelles règles de prospect (PLU 2017/2018) sur la constructibilité des terrains pavillonnaires (Zone UC1)
- De comparer la constructibilité du PLU 2011 à celle du PLU 2017/2018 pour les terrains situés en fond de parcelles
- De vérifier que cet impact répond bien aux objectifs affichés par les documents constitutifs du projet de PLU révisé en 2017 et aux documents supra communaux.
- De s'assurer que la « *protection du cadre bâti des zones pavillonnaires* » ne débouche pas sur une limitation excessive, voire une spoliation des droits à construire de certains habitants.

## 2. Méthode utilisée

L'étude porte sur une parcelle de terrain de 805 m<sup>2</sup> (à géométrie optimale) située à une distance de 25 m de la voie publique et circonscrite par trois limites séparatives opposées à la voie publique, dites « limites de fonds de parcelle » et une limite séparative latérale.

Cette étude de cas se veut représentative des obligations auxquelles seraient soumis les propriétaires de parcelles en cœur d'ilot.

Pour cette parcelle de 805 m<sup>2</sup> (comprenant une allée de 90 m<sup>2</sup>) quatre cas de figures ont été étudiés :

- Constructibilité par application des règles de prospect du PLU 2011
  - avec une façade ouverte sur la limite séparative latérale
  - avec une façade fermée (aveugle)
- Constructibilité par application des règles de prospect du PLU 2017/2018
  - avec une façade ouverte sur la limite séparative latérale
  - avec une façade fermée (aveugle)

Des déclinaisons avec des surfaces de terrain différentes et des options d'ouvertures de façade différentes n'ont pu être représentées, faute de temps, mais mériteraient d'être étudiées par les personnes en charge du projet.

## 3. Constat

L'étude débouche sur le constat suivant :

- Les règles de prospect du PLU 2017/2018 rendent inapplicables les règles de surface au sol autorisées pour les cœurs d'ilot
- Les distances imposées par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, associées aux limitations de hauteur des constructions rendent inconstructibles les terrains présentant des superficies inférieures à 800 m<sup>2</sup> : surface constructible autorisée = 43 m<sup>2</sup> pour un bâtiment à RDC avec toit terrasse.
- À partir de 1000 m<sup>2</sup> un terrain pourrait bénéficier d'un droit à construire maximal de 86 m<sup>2</sup> pour un bâtiment en RDC avec toit terrasse (équivalent à un COS de 0,10)
- La réalisation de bâtiments avec toitures en pente devient impossible en deçà d'une surface de terrain inférieure à 1000 m<sup>2</sup>
- Entre 1000 et 1500 m<sup>2</sup> la construction de bâtiment avec toitures en pente devient incompatible avec les règles constructives et architecturales attendues pour l'inclinaison des couvertures de toit.

Nota : *La présente étude s'est basée sur une distance de retrait en fond de parcelle de 10 m bien que le document PLU intitulé « Justification des choix retenus » prescrit une distance de 16 m.  
Cette contradiction devra être levée.*

# Parcelle – type en cœur d’ilot

Voie publique - Alignement

25 m

25 m

Limite séparative latérale

3,60 m

25 m

Limite de fond de parcelle

Parcelle  
Surface totale = 805 m<sup>2</sup>

Limite de fond de parcelle

28,60 m

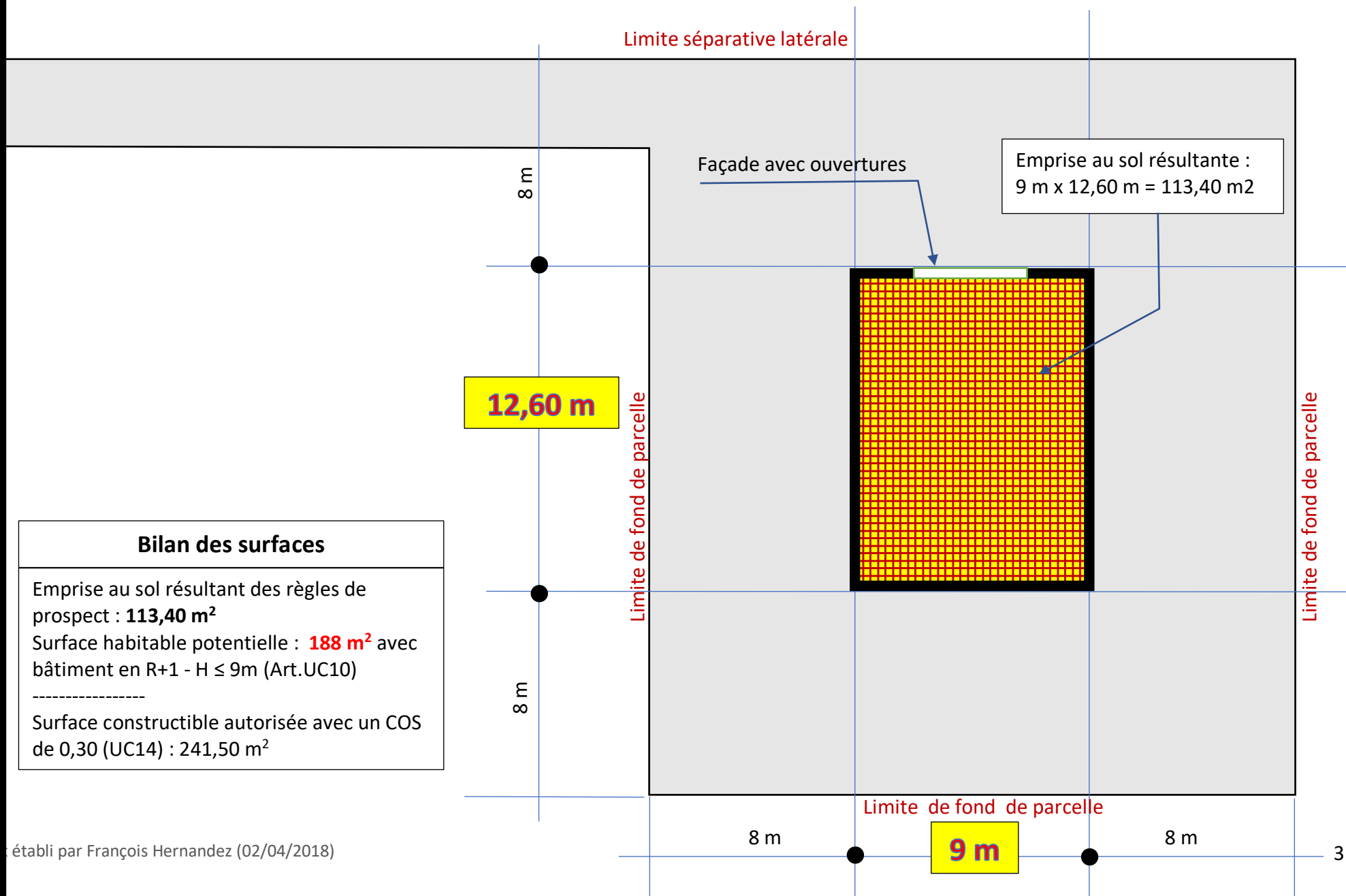
La parcelle-type étudiée est une parcelle enclavée (cœur d’ilot) de 25m x 25m desservie par une voie d’accès de 25 m de longueur et 3,60m de largeur. Cette parcelle est représentative des configurations cadastrales les plus impactées par les règles de prospect contenues dans le projet de PLU révisé du 25/09/2017.

Limite de fond de parcelle

# DÉTERMINATION DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE PAR APPLICATION DU **PLU 2011**

## CAS N°1 - Façade avec ouverture

Voie publique - Alignement

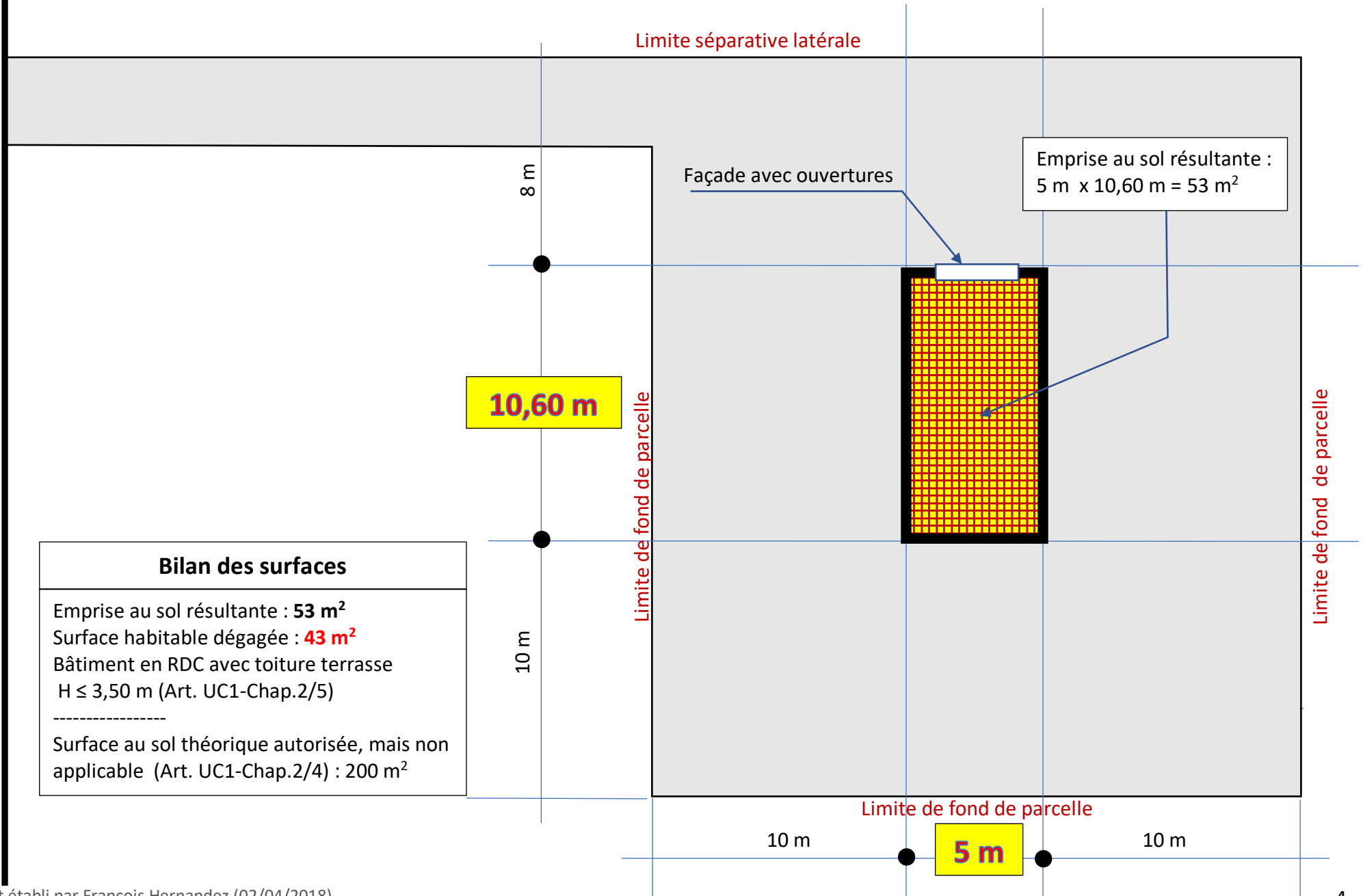


Bilan des surfaces
Emprise au sol résultant des règles de prospect : <b>113,40 m<sup>2</sup></b>
Surface habitable potentielle : <b>188 m<sup>2</sup></b> avec bâtiment en R+1 - H ≤ 9m (Art. UC10)
-----
Surface constructible autorisée avec un COS de 0,30 (UC14) : 241,50 m <sup>2</sup>

# DÉTERMINATION DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE PAR APPLICATION DU **PLU 2017 / 2018**

## CAS N°1 - Façade avec ouverture

Voie publique - Aligement



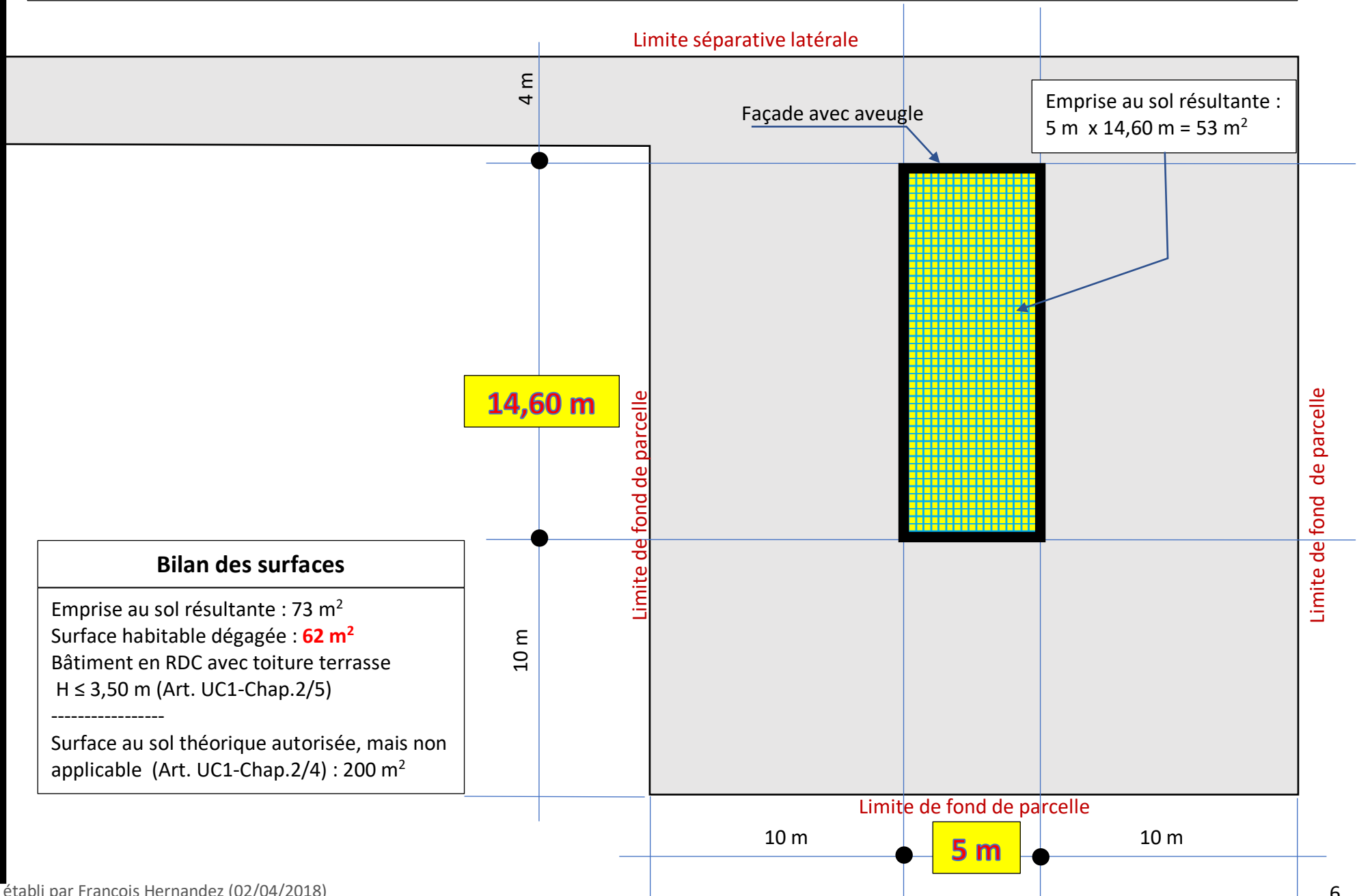
Bilan des surfaces
Emprise au sol résultante : <b>53 m<sup>2</sup></b>
Surface habitable dégagée : <b>43 m<sup>2</sup></b>
Bâtiment en RDC avec toiture terrasse H ≤ 3,50 m (Art. UC1-Chap.2/5)
-----
Surface au sol théorique autorisée, mais non applicable (Art. UC1-Chap.2/4) : 200 m <sup>2</sup>



# DÉTERMINATION DE LA SURFACE CONSTRUCTIBLE PAR APPLICATION DU PLU 2017 / 2018

## Cas N°2 – Façade aveugle

Voie publique - Alignement



### Bilan des surfaces

Emprise au sol résultante : 73 m<sup>2</sup>  
 Surface habitable dégagée : **62 m<sup>2</sup>**  
 Bâtiment en RDC avec toiture terrasse  
 H ≤ 3,50 m (Art. UC1-Chap.2/5)

-----  
 Surface au sol théorique autorisée, mais non applicable (Art. UC1-Chap.2/4) : 200 m<sup>2</sup>

#### 4. Déclinaison pour des terrains de tailles et de formes quelconque

Par exemple :

- une parcelle de 20 m de largeur encadrée par deux limites de fond de parcelle devient inconstructible, **quelle que soit sa longueur** du terrain
- avec de 22 m de largeur par 100 m de longueur on se retrouve avec **2200 m<sup>2</sup> de terrain inconstructible en plein cœur de la ville...**

→ Analyse à finaliser...