

Le président

NUMÉRO 5198		5 ^e
DGS	BURES SUR YVETTE	6 ^e
1 ^{er}	COURRIER ARRIVÉ LE	7 ^e
2 ^e		8 ^e
3 ^e	- 9 JAN. 2018	Délegue
4 ^e		CAD
ORIGINAL : URBA		SGE SF
SCO ST ENV PER SOC AG URB MP		
CUL SPO JEU COM PM AU		SPF CTM

Monsieur Jean-François VIGIER
Maire
Mairie
45 Rue Charles de Gaulle
91440 Bures-sur-Yvette

Direction des Territoires
Pôle Mission consultative
01 60 79 90 13

Votre contact :
Stephen Griffaud
01 60 79 91 92

N./Réf. : 2017-284/SG/mbo

Evry, le 21 décembre 2017

Objet : Avis projet de PLU de Bures-sur-Yvette

Monsieur le Maire,

Nous avons examiné attentivement le dossier de révision générale du PLU de la commune de Bures-sur-Yvette arrêté par délibération du conseil municipal du 25 septembre 2017 que nous avons reçu le 10 octobre 2017 pour avis.

Parmi les enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) figure la volonté de maintenir la qualité de vie quotidienne en :

- Redonnant un vrai dynamisme commercial au centre-ville,
- Donnant une place aux activités économiques dans la ville,

A ce titre, nous approuvons les dispositions réglementaires prises le long des « linéaires rez-de-chaussée actif », repérés sur le plan de zonage. Elles concernent des activités se trouvant à l'intérieur d'un tissu urbain et de quartiers très largement pavillonnaires (classé en UC1).

Sur ces linéaires identifiés, le règlement permet :

- Les implantations à l'alignement,
- Une majoration en matière d'emprise au sol (à 40 % au lieu de 30 % dans cette zone),
- Une majoration d'1 mètre sur la hauteur des bâtiments,

Par ailleurs, suite aux échanges entretenus sur ce sujet lors de la réunion des Personnes Publiques Associées du 6 septembre 2017, nous notons votre décision d'interdire les constructions à destination de commerces et de services ainsi que les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires dans le périmètre

correspondant aux terrains de l'Université (zone UN). En effet, ce secteur fait l'objet d'une étude Campus Vallée, dans le cadre du déménagement d'une partie de l'Université Paris Sud sur le plateau. L'objectif à terme est de réaménager sur ce site un quartier mixte entre l'université, des logements (étudiants et familiaux), des équipements et des activités. Cependant, cette étude n'étant pas menée à son terme, il apparaît de ce fait prématuré de faire évoluer le règlement sur ce secteur. Une modification ultérieure de ce PLU sur cette zone pourra être effectuée pour prendre en compte les conclusions de cette étude et permettre l'intégration de ce projet d'aménagement, tel qu'il aura été déterminé.

A cette occasion, un travail d'harmonisation des règles d'occupation des sols ainsi que des caractéristiques urbaines, environnementales et paysagères devra être effectué sur les Plans Locaux d'Urbanisme de Bures-sur-Yvette et d'Orsay, concernés par ce projet.

Cependant, concernant la possibilité d'ouvrir à terme cette zone aux commerces et activités de services, nous rappelons, à toutes fins utiles, quelques éléments issus de l'enquête commerçants effectuée par la CCI 91 dans le cadre de l'étude d'opportunité sur la rénovation du marché forain de Bures-sur-Yvette (janvier 2017) :

- Sur les 9 commerçants interrogés, 6 ont déclaré un chiffre d'affaires en baisse ces trois dernières années (2 « stables » et 1 « en hausse »)
- Les raisons évoquées sont, il est vrai, liées aux travaux du centre-ville qui ont occasionné des difficultés de circulation et de stationnement dans le centre-ville, désagréments qui devraient prendre fin à l'achèvement desdits travaux au 1^{er} trimestre 2018. Cependant, la conjoncture défavorable et la baisse du pouvoir d'achat ont également été plusieurs fois invoquées par ces commerçants.

Si une réflexion devait être amorcée quant à l'accueil de commerces sur cette zone, une attention devra être portée sur les effets au niveau des commerces du centre-ville et une nouvelle enquête auprès des commerçants ainsi qu'une évaluation du potentiel de consommation pourront s'avérer, à ce titre, pertinentes à effectuer.

Au sein du PADD, nous notons également votre volonté de « reconquérir le marché ». Il est spécifié dans le diagnostic que *« 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. »*

Cependant, la qualification de faible dynamisme du marché ne nous semble pas la plus appropriée pour caractériser les problématiques qui peuvent y être constatées.

En effet, l'étude susmentionnée sur la rénovation du marché forain identifie la présence d'une offre alimentaire diversifiée et une attractivité des étals inégale (certains commerçants ont aménagé leur stand afin de recréer une ambiance « boutique », d'autres étals apparaissent plus sommaires). Les gros points noirs concernent principalement :

- son confort d'usage, du fait de la structure du bâtiment (les allées ne communiquent pas entre elles, obligeant le chaland à sortir du marché pour passer à l'allée suivante) et de son vieillissement notable.
- Sa visibilité d'ensemble (situation légèrement excentrée du centre-ville, manque de signalétique, parking entre la rue et le marché constituant une barrière visuelle, rideaux métalliques baissés l'hiver pouvant donner l'impression que le marché est fermé).

Le marché présente également quelques problèmes d'accessibilité, les trottoirs menant au marché ne permettant pas une circulation optimale des chalands depuis le centre-ville.

Il convient cependant de noter les premiers travaux effectués (rénovation des façades, travaux d'électricité et d'éclairage à l'extérieur des allées) qui ont permis d'ores et déjà d'améliorer les conditions de travail des commerçants et l'attractivité du marché.

Persuadé de l'intérêt que vous porterez à ces remarques,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Emmanuel MILLER', written over a faint grid.

Emmanuel MILLER