

29 mars 2018

ENQUETE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLU NOTE AU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Notre association Vivre à Bures (VAB) a participé activement à la rédaction de l'avis de l'UASPS au titre des personnes publiques associées sur le PLU de Bures sur Yvette arrêté le 25/09/2017.

Nous adhérons complètement au contenu de cet Avis.

Nous avons voulu vous rencontrer, ce samedi 17 mars dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU en révision, pour insister sur les éléments suivants :

- **OAP centre-ville** : Comme nous vous l'avons précisé les intentions dans le document soumis à l'enquête publique sont bonnes mais insuffisamment contraignantes. En effet, la jurisprudence « Dos Santos du 26 mai 2010 » rappelle que « les **OAP** ne peuvent pas remplacer le règlement lorsqu'il s'agit d'interdire les constructions car elles ne sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme - permis de construire, d'aménager ou de démolir - qu'en **termes de compatibilité et non en termes de conformité** ».

Car si le règlement de la zone **Ua** protège bien le bâti et le paysager remarquables, des parcelles ont été exclues de ce recensement. C'est le cas des parcelles 40, 41, 38, 169, 168, 166, 162 non protégées dans le projet de révision soumis à notre analyse, alors qu'elles le sont dans le PLU actuel, il est urgent d'élaborer un **schéma d'aménagement** pour l'ensemble de la zone, ne serait-ce que pour parer à de possibles initiatives intempestives et difficilement contrôlables qui pourraient défigurer ce centre historique autour de la rue Charles De Gaulle dont la requalification devrait être inscrite à l'ordre du jour. Ce projet d'aménagement doit faire l'objet d'une vraie concertation qui implique fortement les Buressois et les habitants du secteur.

Il faudra lancer au plus vite une étude urbanistique sérieuse, d'une durée significative (quelques années), permettant de pouvoir différer et amender les possibles projets d'investisseurs déjà au travail (les habitants de la zone reçoivent déjà des offres de promoteurs bien informés !). **Une vision partagée** pour la zone allant de la place de la poste à la grande maison (avec son parc) et au gymnase Chabrat doit être l'objectif principal. Les « bonnes intentions » énoncées à la page 9 de l'OAP doivent être intégrés dans ce projet GLOBAL.

- **Voie Nord-Sud** : le plan de zonage nord indique l'intention de la ville de Bures de créer une voie N-S ceci afin d'améliorer les liaisons perpendiculairement à l'orientation est-ouest des voies principales, suivant la vallée de l'Yvette **mais** la « maladresse » du dessin pourrait donner des arguments « gratuits » aux opposants. Cf. texte de la page 13

***En effet**, le tracé d'intention de la **VOIE N-S** (emplacements réservés indicatifs n°2) est celui du PLU 2011. Il **passer** sur la maison des étudiants construite récemment (nouveau nom ?) : ce tracé doit être modifié pour ne pas laisser entendre que ce serait impossible, ou alors il faut que l'on donne un bon argument contre ! cf. PADD page 28 « nécessité de créer une voie NS »*

Par ailleurs ce tracé d'intention, pour être vraisemblable, doit aussi éviter la zone humide Nzh existante au sud de la maison de l'étudiant : la chaussée existante (partie du chemin de la fontaine Saint Matthieu et accès aux parkings et bâtiments des STAPS) évite ces 2 éléments.

-ZONE HUMIDE Nzh sur le chemin de la fontaine saint Mathieu: le dessin de cette zone ne semble pas exact : il empiète largement sur la chaussée existante → largeur à réduire.

- Nous rappelons aussi la **nécessité de nombreuses corrections** dans la rédaction du document soumis à l'enquête :

- des fonds cadastraux, non à jour
- des textes repris du PLU 2011, non à jour
- des erreurs peut-être par méconnaissance ici ou là,
- des surprises dans le Rapport de présentation, car sont juxtaposés des éléments à des dates différentes : par exemple statistiques INSEE 2013 et PC délivrés en 2016, et pas ceux de 2017 : comment réfléchir au futur sur des bases différentes ?
- des éléments du patrimoine bâti énumérés dans le rapport de présentation, dans les OAP centre-ville et patrimoine et dans le règlement bâti remarquable qui varient d'un document à l'autre. Cette dispersion est une source de confusion et une difficulté pour bien connaître les règles applicables

- **Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagère** (voir le règlement de la zone **UA**)

L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Rappel : En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Composition générale et volumétrie des constructions

▪ Les toitures

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et de conception.

Dans le cas de toitures terrasses, celles-ci seront de préférence végétalisées.

Dans tous les cas, les couvertures apparentes en matériaux ondulés sont interdites...

*Il convient de renforcer le règlement pour défendre la qualité architecturale de notre ville. Les photos jointes montrent que les **mailles** du filet du règlement actuel sont **trop lâches**.*

Jean-Marc CALLOUD

Président de Vivre à Bures

3 avenue Charles Comar

91440 Bures sur Yvette

Tel 0630234062