



**Marc CABALLERO**  
22 bis avenue Voltaire  
91440 Bures sur Yvette

Le 3 avril 2018

M. le Commissaire enquêteur Alain RUBY  
Hôtel de ville  
45 rue Charles de Gaulle  
91440 Bures sur Yvette

Objet : Enquête publique pour la révision du PLU de Bures sur Yvette.

Monsieur,

En tant qu'habitant du quartier de La Hacquinière, en zone UC de l'actuel PLU, j'ai été très surpris de découvrir un certain nombre de dispositions envisagées pour le règlement de la zone UC1 du projet de PLU. Parmi les évolutions les plus marquantes et les plus inattendues se trouvent celles concernant les règles de prospect et d'emprise au sol.

#### 1. Règles de prospect

Faire passer de 3 m à 10 m le retrait à la limite de fond de parcelle (art. 7), compte tenu de la configuration des parcelles de la zone, interdirait en pratique toutes nouvelles constructions en fonds de parcelles, constructions ayant pourtant un moindre impact visuel depuis l'espace public. Les autres modifications telles que l'augmentation de 3 à 4 m du minimum de retrait aux limites séparatives ou l'augmentation des distances entre constructions sur une même propriété (art. 8) vont toutes dans le même sens d'une restriction du droit à construire.

#### 2. Emprise au sol

Ces dispositions concernant les règles de prospect sont complétées par de nouvelles règles d'emprise au sol des constructions (art. 9). Si l'emprise relative reste inchangée à 30%, sont introduites des valeurs d'emprises maximums (150 ou 200 m<sup>2</sup> selon les cas) apparemment indépendantes de la surface du terrain. Cette notion totalement nouvelle est de nature à contraindre encore davantage le droit à construire. La conséquence prévisible d'un tel dispositif serait, notamment, l'interdiction d'agrandissements de constructions existantes alors même que la taille du foncier le permet actuellement.

Par ailleurs, la définition de l'emprise au sol semble plus restrictive que celle du code de l'urbanisme. En effet, dans ce projet, l'emprise au sol inclue tous les débords de toiture (cf. p. 186) alors que le code de l'urbanisme en exclue les débords simples sans encorbellement ni poteaux de soutien (article R. 420-1).

Sur la forme, j'imagine que là où il est écrit « Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à 150 m<sup>2</sup> par bâtiment isolé », il faut lire « Par ailleurs, l'emprise au sol est fixée à 150 m<sup>2</sup> **maximum** par bâtiment isolé ». Idem pour la phrase suivante.

De plus, la notion de bâtiment isolé n'est pas définie.

En conclusion, il serait pour le moins paradoxal, qu'alors que le législateur entend faciliter la densification des zones urbaines et tout particulièrement à proximité des gares, que le PLU de Bures prenne l'exact contrepied de cette volonté. Pour ce qui concerne des zones pavillonnaires, ce projet de règlement va clairement à l'encontre de l'esprit de la loi Alur quant à la volonté de celle-ci d'augmenter l'offre de logements par une certaine densification des zones urbaines. S'il est légitime de vouloir conserver une maîtrise de l'urbanisation de la zone notamment en protégeant les espaces non bâtis dans le quartier de La Hacquinière, un équilibre est cependant à trouver. Cet équilibre, rappelé à l'article L101-2 du code de l'urbanisme, n'est certainement pas garanti par ce projet en l'état. Empêcher des opérations de promotions immobilières massives que la suppression du coefficient d'occupation des sols auraient pu rendre possibles ne doit pas se faire au détriment de constructions bien maîtrisées dans le tissu pavillonnaire existant.

Le document « Justifications des choix retenus » présente en page 61 une estimation de 120 logements créés dans le diffus entre 2018 et 2030 sur un rythme de 10 logements par an pour l'ensemble de la commune. Il serait intéressant de connaître la méthodologie utilisée pour obtenir ce chiffre. S'agit-il d'une estimation statistique ou d'une réelle étude de terrain ? En tout état de cause, cette évaluation qui paraît très optimiste, constituerait déjà, comme le précise bien le dit document en page 64, une baisse de près de moitié du nombre de logements créés dans le diffus par rapport au rythme actuel.

Cette tendance paraît peu compatible avec les objectifs du SDRIF de doublement du rythme de construction et d'augmentation d'au moins 15 % de la densité des quartiers à proximité d'une gare à l'horizon 2030. Pour être plus précis concernant le quartier de La Hacquinière, la densité d'habitats diffus y est actuellement d'environ 16 logements/ha. Sans chercher à atteindre les 79 logements/ha préconisés par le SDRIF pour 2030, densité sans doute peu réaliste au regard des spécificités du quartier, le différentiel n'en est pas moins conséquent et ce n'est certainement pas l'introduction de ces nouvelles contraintes de construction qui permettrait de le combler. En pratique, le résultat risque d'être un gèle de la situation en ne permettant guère plus que des opérations de démolition – reconstruction du bâti ancien. Est-ce là le but recherché ?

En résumé, il apparaît que ce projet de PLU, pour ce qui est des zones pavillonnaires et notamment de la zone UC, cherche à contrecarrer une des dispositions majeures de la loi Alur, à savoir la disparition du coefficient d'occupation des sols, par de nouvelles contraintes qui constituent un véritable « stratagème de contournement » de la volonté du législateur. C'est d'ailleurs ce qui ressort clairement à la lecture du document « Bilan de la concertation ». De même, l'incompatibilité au SDRIF m'apparaît flagrante pour ces mêmes raisons.

Considérant ces éléments, je suis donc opposé au projet de règlement du PLU tel qu'il est aujourd'hui envisagé.

Veuillez recevoir, Monsieur, mes meilleures salutations,



Marc Caballero