

PLU de Bures sur Yvette

Observations concernant la Zone UD 2 (la Guyonnerie)

La présente note vise à proposer 2 modifications principales du projet soumis à enquête publique : la suppression du retrait injustifié de 40 m à partir de la zone N (boisée ou non) et l'adaptation des règles relatives aux parcelles situées au Sud de la rue de la Guyonnerie afin de les rendre raisonnablement urbanisables.

I – Bref historique de la Guyonnerie

I - 1 – Les origines :

Le coteau de la Guyonnerie a constitué le **dernier espace agricole** de la Commune de Bures, jusqu'à l'abandon des dernières parcelles cultivées, en 1993. Ce coteau agricole appartenait depuis plusieurs générations à 2 vieilles familles buressoises (Pouffary/Delange et Dugué) qui le mettaient alors en valeur.

La lisière forestière, quant à elle, n'a jamais été amputée au cours du 20^{ème} siècle. Le Bois de la Guyonnerie fait partie du Domaine de Launay, sur lequel a été installée l'Université d'Orsay, dans les années 60. L'ensemble formait la propriété de Maurice Bunau-Varilla, propriétaire, avant-guerre, du journal Le Matin, devenu collaborationniste, et a été exproprié en 1944 par la République Française.

Les premières constructions sur des parcelles agricoles apparaissent au cours des années 50 : ainsi, la famille Guyot achète, en plusieurs fois, sa propriété actuelle (BB 23 et AB 4 et 5) entre 1955 et 1958. Jusqu'aux années 60, la rue de la Guyonnerie est un chemin de terre...

L'urbanisation va être progressive et les constructions de maisons individuelles vont se développer, principalement au cours des années 60 et 70. **La partie située au Sud de la rue est restée agricole** pour l'essentiel et, seules, 4 maisons y ont été édifiées en 50 ans.

I - 2 – L'antériorité récente :

A compter du début des années 90, la partie Sud de la zone - à l'Ouest de laquelle la Commune dispose de plusieurs parcelles donnant sur la rue du Dr Collé - devient urbanisable, notamment sous forme de bureaux et activités. **Depuis 1992-93, 2 ou 3 projets de POS y ont échoué successivement**, pour cause d'urbanisation trop « lourde », conduisant à des changements de municipalité, jusqu'à l'aboutissement du PLU encore en cours, adopté en Mars 2011 et issu de l'initiative de la municipalité élue en 2008.

Alors, la partie Sud-Ouest de la Guyonnerie a été affectée au logement (**classement des parcelles AB 3-4-5-6-7 et, partiellement, 29 en zone AUP**) et mise « en réserve » pour une période d'études d'une durée maximum de 5 ans (pas de COS arrêté).

Il convient de remarquer ici qu'aucune étude n'a été entreprise au cours de ces 5 années (en quelque sorte, une obligation de moyens qui n'a pas été respectée...). A l'approche de

l'échéance de Mars 2016, le PLU a été mis en révision, reportant encore l'attente, parfois pluridécennale, des propriétaires concernés...

Dans le dernier PLU de Mars 2011, **la partie située au Nord** de la route est classée, comme il semble naturel au vu de sa configuration de « site urbain constitué » depuis 60 ans, **en zone UD et affectée d'une emprise et d'un COS de 20 %**.

A ce titre, 1 ou 2 permis de construire ont été accordés, au Nord de la rue, depuis 2008.

II – Le projet de PLU de 2017-2018

II - 1 – La zone UD2 Nord :

Dans le projet soumis à enquête publique, la zone UD 2 fait l'objet d'une **constructibilité extrêmement faible** : emprise au sol à 13 % contre 20 % (Nord) ou 40 % (Sud) auparavant, retraits latéraux importants et hauteur de construction pénalisante en 2^{ème} vue. A cela s'ajoute **une règle déraisonnable de retrait de 40 mètres** à partir de la limite Sud du bois (ou 50 m, puisque des confusions existent au sein des divers textes et cartes) qui fait apparaître le **classement en UD 2 comme factice...**

En effet, **la moitié environ des surfaces concernées** (la totalité pour certaines parcelles) se trouveraient déclassées de fait par cette disposition !

Cette règle, introduite sans justification convaincante, conduit à formuler les observations suivantes :

- Elle est **sans fondement**, ni technique ni juridique, dans la mesure où la lisière forestière n'a subi aucun préjudice depuis plus de 60 ans : ce sont les riverains qui l'ont clôturée, protégée et entretenue depuis des décennies.
- Elle est **abusive** puisque une disposition **de retrait de 10 mètres** à partir des fonds de parcelles existe déjà, avec laquelle elle fait double emploi. De plus, une obligation de maintenir une part de **70 % de chaque terrain en pleine terre** vient la renforcer.
- Elle est **spoliatrice**, en privant les propriétaires de cette partie de la zone UD 2, de la moitié ou plus de la constructibilité de leurs terrains, sans que ces surfaces ne puissent bénéficier aux Buressois, puisqu'elles demeureraient privées et inaccessibles.
- Elle est **discriminatoire**, dans la mesure où aucune autre parcelle boisée de la Commune de Bures n'est entourée d'une protection de cette nature. Les villes voisines de Gif et d'Orsay n'ont pas non plus retenu de règle analogue. En outre, au moins un permis de construire a été récemment accordé (parcelle BB 21) par la municipalité à proximité de la forêt.

Ajoutons une remarque importante concernant la parcelle BB 23 de la zone UD 2 Nord :

- Lors d'une rencontre entre le Maire de Bures et la famille Guyot (19/10/2015), Monsieur Vigier avait indiqué qu'il souhaitait, sur ce terrain, qu'une éventuelle opération de construction se traduise, par exemple, sous forme **d'un ensemble de « 7 maisons individuelles haut de gamme »**. Or, cela s'avère tout à fait incompatible avec le maintien du retrait des 40 mètres qui est du ressort de la seule initiative communale...

II - 2 – La zone UD 2 Sud :

S'agissant de la partie située au Sud de la rue de la Guyonnerie, le projet présente **plusieurs ruptures majeures par rapport à la zone AUP** dont il prend la suite :

- **Il décline la parcelle AB 7**, au motif d'une « continuité écologique » avec la parcelle boisée BB 22 située au Nord – en guise de remerciements, sans doute, envers la famille Dugué qui attend depuis plus de 25 ans de réaliser son bien et qui a fourni une quote-part très significative des terres devenues constitutives de l'ENS voisin.
- **Il maintient**, par des dispositions imprécises et contradictoires, l'existence d'**une bande de retrait de 40 mètres** à partir de la zone N, ce qui revient à supprimer environ 45 % des surfaces classées constructibles.
- **Il abaisse à 13 % le coefficient d'emprise** au sol, qui était de 40 % pour la zone AUP, ce qui rend impossible l'atteinte de l'objectif, affiché dans d'autres documents (PADD, justifications des choix), d'y construire une quarantaine de maisons individuelles de bon standing...
- ...mais il classe en UC 1 (pavillonnaire dense) la partie Nord de la parcelle AB 29, contigüe et de même situation géographique qu'UD 2, en lui affectant un coefficient d'emprise au sol de 30 %.

Devant ces difficultés, les concepteurs du PLU ont proposé **une série d'ajustements** qui seraient à même de rétablir la zone UD 2 Sud dans la filiation de l'ancienne zone AUP, permettant de concevoir un aménagement pavillonnaire de densité modérée, tout en conservant l'esprit de la « continuité écologique » du PADD.

Ces ajustements, qui seraient insérés **dans le cadre d'une OAP**, devraient être les suivants :

- La **suppression du retrait** de 40 mètres au long des limites de la zone N.
- La parcelle **AB 7**, bien que restant classée en N, pourrait être **intégrée au sein des terrains d'assiette des constructions** établies sur les parcelles AB 5 et 6. Elle concèderait, sur son flanc Est, un passage destiné aux circulations douces.
- **Une emprise, rehaussée à 30 %**, serait calculée sur l'ensemble de la surface cumulée des parcelles de la zone, y compris AB 7, et avant déduction des voiries à réaliser.
- **Les retraits sur limites parcellaires seraient supprimés** sur les côtés Est des parcelles AB 5 et 6, afin d'affecter aux jardins l'essentiel de la parcelle AB 7.
- Les retraits afférents aux angles des voiries intérieures devraient être réduits.
- En outre, il conviendrait **d'homogénéiser les hauteurs** admises pour les constructions, en raison de la déclivité du terrain.

Afin de prendre en compte, et la configuration et l'histoire spécifique du quartier de la Guyonnerie, auquel nous sommes attachées, les évolutions du projet de PLU présentées dans cette note conduiraient à une urbanisation modérée et harmonieuse du secteur, conforme aux besoins de logement, présents et à venir, de la Commune de Bures, dans le contexte de l'enjeu national majeur que représente le développement du Plateau de Saclay.

Michèle Monteil-Guyot, Brigitte Guyot, Chantal Guyot-Dion, Armelle Guyot-Ollivier

