

**ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE
des Propriétaires du Lotissement
du PLATEAU de la HACQUINIÈRE
Bures-sur-Yvette et Gif-sur-Yvette**

Siège social: Mairie de Bures-sur-Yvette

45 rue Charles de Gaulle

91440 Bures-sur-Yvette

Page WEB: <http://asa-plateaudelahacquinier.com>

Bures-sur-Yvette, le 3 Mars 2018

adresse électronique : asaplateau@orange.fr

**Enquête Publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme
de Bures -sur-Yvette**

AVIS SUR LE DOSSIER PRÉSENTÉ A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A la lecture du dossier sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, nous présentons ici une demande d'ordre général suivie de nos commentaires sur les dispositions applicables à la zone UD1.

Demande d'ordre général: Le plateau de la Hacquinière est un lotissement situé à cheval sur les deux communes de Gif-sur-Yvette (zone URa) et de Bures-sur-Yvette (zone UD1). Il se caractérise par une densité faible du bâti, et par voie de conséquence par un aspect forestier exceptionnel. Situé en bordure de la forêt communale de Gif-sur-Yvette, le plateau de la Hacquinière en est la continuité, et, bien qu'étant une zone construite, il participe à l'équilibre de cet ensemble naturel en abritant de nombreuses espèces animales et végétales, auxquelles il offre une diversité de biotopes.

Il est régi par une ASA (association syndicale autorisée par arrêté préfectoral du 7 août 1954). Cette ASA a mis en place un **cahier des charges**, qui a été approuvé par arrêté préfectoral. Cette association a assuré la mise en place du lotissement, de ses infrastructures et l'élaboration du cahier des charges

Ce cahier des charges pose un certain nombre de règles (dimensions parcellaires, respect du couvert boisé, interdiction des clôtures non naturelles, nature et aspect des constructions, limitation de la superficie constructible, ...) visant globalement à garantir, en limitant la densification du bâti, la préservation du cadre de vie et de sa richesse naturelle.

Un point important à signaler est que, jusqu'à présent, le cahier des charges de l'ASA faisait partie intégrante des PLUs de chacune des deux villes, qui l'ont annexé tel quel à leurs PLUs lors de la mise en place de ceux-ci en 2008 à Gif et auparavant, en 2005, à Bures. En effet, prenant acte de la valeur écologique et paysagère de ce quartier, les mairies des deux villes ont accepté de donner force de loi à son cahier des charges, en l'intégrant aux PLUs.

Or certaines dispositions de la loi ALUR visent à affaiblir la capacité des règles des lotissements à limiter la densification non contrôlée du bâti dans les zones déjà construites. L'ASA y voit une menace potentielle sur l'application de son cahier des charges et donc sur la préservation du site en empêchant les divisions de terrains et la densification,

synonymes d'abattage d'arbres, de perte d'agrément, et d'appauvrissement faunistique et floristique.

Par conséquent nous demandons que le cahier des charges de l'ASA du Plateau de la Hacquinière reste annexé dans le document du nouveau PLU.

Commentaires: Voici nos commentaires proposant une correction ou réécriture des paragraphes (en gras) sur les dispositions applicables à la zone UD1.

Page 76 Chapitre 1.2 Une précision sur la phrase sur les bureaux.

*Les constructions **peuvent comporter** des bureaux à condition que la surface de plancher de ces bureaux n'excède pas 100m².*

Page 77 Chapitre 2.1.1 La règle particulière 4 est identique à la règle 5 du chapitre 2.1.2 (page 79) qui est de plus mieux formulée. Si cette double formulation est voulue nous recommandons d'utiliser le texte de la règle 5. Dans les deux cas il faut remplacer le verbe s'implante avec **s'implantent**.

Page 78 Chapitre 2.1.2 Dans le texte de la règle 2 préciser le sens du mot égout. Remplacer égout par **égout de toit**.

Page 79 Chapitre 2.1.2

Règle particulière 6. Améliorer la formulation de la deuxième phrase. **La distance minimale de retrait doit être de 1,5 mètre comptée à partir du bord du bassin.**

Règle particulière 7. Une précision dans le texte. Dans le cas d'un terrain existantune implantation par rapport à l'une des limites séparatives latérales **avec un retrait minimum de 3 mètre est autorisée.**

Page 80 Chapitre 2.1.5 Règles particulières : Préciser le sens du mot égout. Remplacer égout par **égout de toit**.

Page 81 Chapitre 2.2 Les rampes de parking : remplacer le terme parcs de stationnement par **aire de stationnement**, comme utilisé dans le reste du texte.

Page 83 Chapitre 2.3 Le texte sur la protection des berges des rus et rivières ne concerne pas la zone UD1. Nous proposons à la place un paragraphe :

Protection des coteaux

Afin de préserver la stabilité des coteaux, ces espaces ne doivent pas être déboisés. Les autorisations de construire sur des terrains dont la pente (cf. définitions) excède 20 % peuvent être refusées (article R 111-2 du Code de l'urbanisme), s'il n'est pas justifié qu'elles ne puissent créer de risque d'affaissement ou de risque pour la sécurité publique.

Iliana DIMICOLI

Présidente de l'ASA du Plateau de la Hacquinière