

CANTON

L'An Deux Mille dix-sept, le vingt-cinq septembre à 19H05, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal de Bures-sur-Yvette en séance publique, sous la présidence de Jean-François VIGIER, MAIRE.

DATE DE CONVOCATION  
19 SEPTEMBRE 2017

**ETAIENT PRESENTS** : Irène BESOMBES, Arnaud POIRIER, Anne BODIN, Michel SERBIER, Emmanuelle GILBERT, Yvon DROCHON, Laurence MONSELLIER, Christian DURIX à partir de 19h08, Séverine LEDUC à partir de 19h52, Jean-Marc BODIOT, Geneviève GILBERT, Véronique HENRY à partir de 19h09, Richard VARSAVAUX, Joël ROBICHON, Hélène CACHIER, Christophe DEBONNE, Véronique DUBAULT, Dominique VOLTZ, Aurélia AZEVEDO, Martial PALLUAU, Catherine LINDECKER, Raphaël ANGÉ, Patricia KASPERET, Christian NIERMONT, Francis VALENTI et Danièle CARRIERE.

DATE D’AFFICHAGE

- 2 OCT. 2017

**ABSENT (S) EXCUSE (S) :**

Alban MOSNIER pouvoir à Francis VALENTI.  
Gilles DELILLE pouvoir à Danièle CARRIERE.



**ABSENT (S) :**

Christian DURIX jusqu'à 19h08  
Séverine LEDUC jusqu'à 19h52  
Véronique HENRY jusqu'à 19h09

**SECRETAIRE DE SEANCE :**

Arnaud POIRIER.

Nombre de Conseillers  
En exercice 29  
Nombre de présents 24  
Nombre de votants 29

25 à partir de 19h08 - Arrivée de Christian DURIX  
26 à partir de 19h09 - Arrivée de Véronique HENRY  
27 à partir de 19h52 - Arrivée de Séverine LEDUC

**OBJET : 069/2017 - REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) - ARRET DU PROJET DE REVISION DU PLU.**

**Rapporteur : Michel SERBIER**

Le **CONSEIL MUNICIPAL**,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-1 et suivants, L.103-2 et suivants, R.151-1 et suivants et R.153-3 ;

Vu la loi Engagement National pour l'Environnement n°2010-78 du 12 juillet 2010,

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-336 du 24 mars 2014,

Vu le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur, révisé et approuvé le 30 mars 2011 et rectifié suite aux remarques du Préfet le 28 septembre 2011,

Vu sa délibération n°017-2016 du 15 février 2016 prescrivant une procédure de révision générale du PLU, et définissant ses objectifs ainsi que les modalités de concertation,

Vu sa délibération n°001-2017 du 20 février 2017 prenant acte du débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

Vu la lettre de saisine de l'autorité environnementale reçue par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE) Ile de France en date du 22 mars 2017 relative à la demande d'examen au cas par cas des PLU,

Vu la décision n°MRAE 91-019-2017 de la DRIEE portant obligation de soumettre la révision du PLU à évaluation environnementale,

Vu le Porter à connaissance de l'Etat en date du 22 mars 2017,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme, joint à la présente délibération, comprenant le rapport de présentation, dont l'évaluation environnementale, le diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement, les documents graphiques et les annexes,

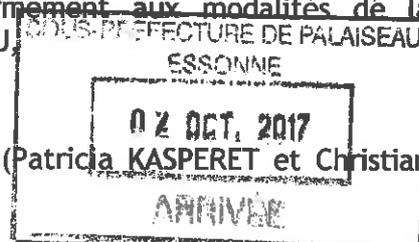
Vu le bilan de concertation, joint à la présente délibération,

Considérant que le projet de révision du PLU de la Commune a fait l'objet d'une concertation satisfaisante dont il convient d'en tirer le bilan,

Considérant que la concertation publique s'est déroulée conformément aux modalités de la concertation prévues par la délibération prescrivant la révision du PLU

Considérant que le projet de PLU est prêt à être arrêté,

Après en avoir délibéré, **PAR 27 VOIX POUR et 2 ABSTENTIONS** (Patricia KASPERET et Christian NIERMONT).



- **Approuve** le bilan de la concertation, qui s'est tenue tout au long de l'élaboration du projet de révision du Plan Local d'urbanisme, tel qu'il a été présenté et annexé à la présente,
- **Décide** d'arrêter le projet de révision du Plan Local d'urbanisme tel qu'il figure en annexe de la présente délibération,
- **Dit** que conformément aux dispositions des articles L.153-16 et suivants du code de l'Urbanisme, le projet de Plan Local d'urbanisme arrêté sera transmis pour avis :
  - aux personnes publiques et organismes associés à la révision du Plan Local d'urbanisme, à la Préfecture ainsi qu'à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
  - aux personnes à consulter de fait ou parce qu'elles en ont fait la demande ;
  - aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale intéressés ;
  - aux présidents d'association agréés qui en feront la demande,
- **Dit** que conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'Urbanisme, la délibération relative à l'arrêt du projet de révision fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et sera publié au recueil des actes administratifs,
- **Précise** que le projet de Plan Local d'urbanisme, arrêté, sera tenu à la disposition du public à la Mairie de Bures-sur-Yvette (Service Urbanisme), aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la Mairie.

Certifié exécutoire  
La présente délibération  
Le

- 2 OCT. 2017

Fait et délibéré en séance,  
Les jours, mois et an que dessus,  
et ont signé les membres présents  
Pour Extrait Certifié conforme  
BURES-SUR-YVETTE, le

29 SEP. 2017

Le Maire,  
Jean-François VIGIER







## Bilan de la concertation

Projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé,  
arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2017





# Sommaire

Introduction .....	4
Les modalités de la concertation .....	5
La mise en œuvre de la concertation et la prise en compte de celle-ci dans le projet de PLU .....	6
Conclusion.....	10
Exemples de modalités de la concertation .....	11



# Introduction

**Par délibération en date du 9 février 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal.**

À cette occasion, et conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 (anciennement L.300-2) du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision du PLU, les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus à l'article L. 132-7).

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- avec la population dans le cadre de la concertation ;
- avec le Conseil Municipal qui débat des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- avec les Personnes Publiques (Etat, Région, Département,...) qui demandent à être associées lors de l'élaboration du projet de révision du PLU (diverses rencontres à chaque grande phase du projet ont d'ailleurs été réalisées afin de présenter les avancées du projet et recueillir les avis).

Document global et prospectif, le PLU doit être à la portée de tous les citoyens. Cette lisibilité est liée à une procédure d'élaboration favorisant un dialogue, et à un contenu adapté à une meilleure compréhension du projet.

C'est dans ce cadre que la concertation avec l'ensemble des acteurs a été définie et menée tout au long du processus de révision du Plan Local d'Urbanisme, depuis sa prescription jusqu'à l'arrêt du projet.

# Les modalités de la concertation

La commune de Bures-sur-Yvette s'est engagée dès la prescription de la révision de son PLU dans une démarche d'élaboration participative du document, au travers de réunions publiques à destination des habitants de toute la ville, d'articles dans le bulletin municipal, informations sur le site internet de la commune, ...

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal en date du 9 février 2016. La loi n'impose aucune règle en la matière, les choix des modalités de concertation reviennent exclusivement à la commune. Toutefois, il convient de prendre en compte certaines dispositions du législateur et la jurisprudence administrative relative à l'application des articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 (anciennement L.300-2) du Code de l'urbanisme. Ainsi, les modalités de concertation doivent permettre une concertation effective avec le public et :

- Se dérouler tout au long de la procédure,
- Être suffisante pour permettre une bonne information de la population,
- Mettre en place des moyens permettant de recueillir les avis de la population.

La délibération du Conseil Municipal du 9 février 2016, portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme a précisé les modalités de la concertation qui prévoyaient d'associer les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 et L.600-11 du Code de l'urbanisme.

Durant toute la durée de son élaboration, le projet de révision a fait l'objet d'une concertation avec les habitants. La construction des différents documents du PLU a en effet été partagée avec les habitants lors des ateliers de concertation, qui ont permis aux habitants d'exprimer attentes et besoins, mais également de participer à la construction des différents documents par une démarche de concertation participative approfondie.

Ainsi, les étapes principales allant des orientations du PADD à la traduction réglementaire de celui-ci, ont été précédées d'une présentation aux habitants, mettant en valeur les apports de la démarche de concertation et l'intégration de ceux-ci dans les différents documents du PLU. La concertation n'avait en effet pas seulement une visée informative, mais se situait plutôt dans une perspective de co-construction du PLU, entre la ville et ses habitants.

La concertation s'est ainsi déroulée durant l'ensemble de la procédure, autour principalement des réunions publiques et ateliers suivants :

- Réunion publique le 30 juin 2016 : présentation d'éléments de diagnostic, de la procédure et des enjeux associés ;
- Atelier de concertation n°1 le 24 septembre 2016 : constat et enjeux principaux en vue du diagnostic ;
- Atelier de concertation n°2 le 5 novembre 2016 : du diagnostic au PADD, orientations à privilégier pour la ville de Bures-sur-Yvette ;
- Réunion publique le 25 janvier 2017 : retour sur les deux premiers ateliers et présentation du contenu du PADD avant le débat en Conseil Municipal ;
- Atelier de concertation n°3 le 24 mars 2017 : le dispositif réglementaire dans les quartiers pavillonnaires ;
- Atelier de concertation n°4 le 22 avril 2017 : travail sur le dispositif réglementaire, dans la continuité de l'atelier n°3 et à partir des propositions faites par Espace Ville ;
- Atelier de concertation n°5 le 13 mai 2017 : la traduction du PADD sur les secteurs d'enjeu (centre-ville, Université, ...) ;
- Réunion publique le 1er juillet 2017 : présentation et synthèse du dispositif réglementaire.

# La mise en œuvre de la concertation et la prise en compte de celle-ci dans le projet de PLU

Les modalités effectives de la concertation ont été diverses et se sont déroulées tout au long de l'étude :

- **La première réunion publique** d'introduction sur les premiers éléments de diagnostic a eu lieu le 30 juin 2016. Elle a été l'occasion de présenter la procédure du PLU et ses enjeux, mais également le dispositif de concertation mis en place, ainsi que le calendrier prévu. La participation des habitants à cette réunion a été importante (environ une quarantaine de participants). Les échanges ont été de surcroît très nourris, sur les thématiques suivantes :
  - La nécessité d'engager une révision et le caractère d'urgence de la mise en œuvre d'une révision ;
  - La maîtrise de l'évolution de la ville, notamment depuis la loi ALUR, qui a engendré notamment la suppression de la taille minimale des parcelles constructibles et du Coefficient d'Occupation du Sol ;
  - Les enjeux et questionnements à prendre en compte dans le cadre de la révision (notamment les besoins en logements pour de nouveaux habitants, le devenir des zones à urbaniser du précédent PLU et la question de l'esthétique des nouvelles constructions).

- **Cinq ateliers de travail** permettant aux habitants d'exprimer leurs attentes et de participer concrètement la construction des documents du PLU par leur travail en groupes réduits, facilitant l'expression de chacun, au plus proche de ses compétences et points d'intérêt. Les résultats du travail des habitants au sein des ateliers ont ainsi pu être pris en compte de la manière la plus complète au sein des différents documents du PLU.

Le déroulement des ateliers a été construit en collaboration avec les services de la ville, de telle sorte que le temps d'échanges en groupes de travail soit central, suivi d'une restitution du travail de chaque groupe par un membre de celui-ci. De manière introductive, une exposition du contexte législatif, de la perspective dans laquelle se place la révision et des principales données de cadrage a été présentée suivant différents moyens : exposition des enjeux de l'atelier par l'intermédiaire d'une présentation de type PowerPoint, des données de cadrage au sein de documents sur table, ...

Il est à noter que les présentations et compte-rendu d'ateliers étaient disponibles sur le site internet de la ville.

- Un premier atelier a eu lieu le 24 septembre 2016 au sujet de la perception de la commune par ses habitants dans une perspective de diagnostic. Cet atelier de travail par petits groupes d'habitants avait pour but de dresser un premier « diagnostic vécu » de la part des participants afin de permettre l'intégration, au sein du diagnostic, des constats et enjeux déterminés par les habitants. Cet atelier, ayant permis la constitution de six tables de travail grâce à la présence de nombreux habitants, a donné lieu à de nombreux échanges mettant en valeur différents éléments de constat pouvant enrichir le diagnostic territorial, mais aussi des enjeux prioritaires, comme le renforcement du centre-ville et de son attractivité, la préservation des secteurs pavillonnaires, l'amélioration de la connexion entre les quartiers, à la fois par l'intermédiaire des transports en commun et le développement des liaisons douces, ou encore le devenir du site de l'Université.
- Un deuxième atelier a eu lieu le 5 novembre 2016 dans la démarche de concertation à l'interface entre les constats issus du diagnostic et la construction du PADD. Celui-ci se situait donc dans la continuité du premier atelier, parallèlement à la construction du diagnostic et du PADD. L'objectif de cet atelier était de permettre aux habitants de participer, grâce à des documents d'expression écrites et cartographiques, à la construction des orientations du PADD. Les orientations principales à développer étaient sur les thèmes d'enjeux identifiés lors du premier atelier, à savoir : le devenir des quartiers pavillonnaires, le centre-ville et ses limites et le devenir du site de l'Université. Il a été rendu possible lors de cet atelier la constitution de cinq tables, ayant permis de développer une diversité de points de vue sur les thèmes proposés et de dégager des orientations communes pouvant nourrir le projet de PADD.

Enfin, cet atelier a été l'occasion d'une intervention, grâce à la présentation d'une maquette de sa réalisation, d'un jeune architecte buressois. En avril 2016, le cabinet d'architecture Altana avait également effectué des remarques pour participer à la concertation.

- Un troisième atelier a eu lieu le 24 mars 2017 afin de traiter plus particulièrement du dispositif réglementaire à envisager dans les quartiers pavillonnaires, lesquels connaissent une forte pression foncière. En outre, ceux-ci ont été distingués comme sites d'enjeu lors des deux premiers ateliers. Durant le deuxième atelier, la plupart des groupes de travail avaient ainsi mis l'accent sur la nécessité d'une préservation de ces quartiers et de leur forme urbaine pavillonnaire. Le PADD avait confirmé cette volonté, tout en visant à la prise en compte des différences existant entre les différentes zones pavillonnaires suivant notamment leur localisation. La présentation de l'atelier a ainsi mis en évidence différents points, dont les règles ayant cours actuellement et dans les territoires mitoyens, afin de permettre aux participants d'avoir des points de référence en lien avec ces questions techniques. Suite à cette présentation introductive, les participants ont été invités à s'exprimer au sujet des règles de volumétrie, d'implantation et pour les espaces non-bâties. Pour ce faire, les participants pouvaient s'exprimer grâce à un plan de la commune et des fiches règlement, complétés par une exposition de documents informatifs sur chaque table. Les contributions des habitants, synthétisées au sein d'un document de travail, ont pu être largement reprises au sein du règlement des zones pavillonnaires.
  - Un quatrième atelier a eu lieu le 22 avril 2017, situé dans la continuité du travail réglementaire effectué lors du troisième atelier. Celui-ci consiste en effet dans le retour et la validation, par les participants de l'atelier, des propositions techniques réalisées par Espace Ville en lien avec les contributions de l'atelier précédent. Des compléments et choix ont ainsi pu être exprimés par les participants, afin qu'ils puissent être repris dans la rédaction du règlement pour les secteurs pavillonnaires.
  - Un cinquième et dernier atelier a eu lieu le 13 mai 2017 s'intéressant quant à lui plutôt à la traduction des orientations du PADD relatives au centre-ville et à son extension vers le site de l'université dans le dispositif réglementaire du PLU. Les participants se sont regroupés autour de quatre tables. Ce temps de travail et d'échanges nourris a permis de dégager de nombreux points de convergence entre les participants, que ce soit dans les temps de parole de restitution, ou grâce aux plans de la commune sur lesquels les participants ont pu exprimer des volontés en termes de zonage. Ainsi, l'atelier a permis de mettre en évidence que les différentes tables ont eu pour objectif commun de veiller à la préservation de la structure urbaine du centre-ville, tout en inscrivant l'évolution du centre-ville dans le dynamisme.
- **La deuxième réunion publique**, permettant de présenter le PADD et d'effectuer un retour sur les deux premiers ateliers a eu lieu le 25 janvier 2017. Cette réunion publique a eu pour intérêt de mettre en valeur comment le travail des habitants durant les ateliers a pu être intégré dans le PADD et la manière selon laquelle ce dernier a été construit. De surcroît, un temps d'échange a permis aux participants de s'exprimer, à la fois sur le PADD et dans la perspective de la suite du processus de concertation.
  - **La troisième réunion publique** de synthèse de la traduction réglementaire a eu lieu le 1<sup>er</sup> juillet 2017. La participation des habitants à cette réunion a été importante et les échanges riches. En effet, si la réunion publique a d'abord été l'occasion d'une présentation du dispositif réglementaire, les habitants ont pu largement s'exprimer, et certaines remarques, notamment sur les règles de retrait en fonction des largeurs de terrain, ont pu enrichir le dispositif réglementaire.
  - **Une réunion spécifique** a eu lieu avec l'association « Les Amis du plateau de Montjay » le 25 juillet 2017. Celle-ci avait pour but d'échanger avec les représentants de celle-ci au sujet du dispositif réglementaire prévu sur le plateau de Montjay et de répondre aux inquiétudes exposées par cette association.
  - **Des articles** ont été publiés dans le journal municipal, dont un dossier d'information de six pages dans le magazine de mars 2017 sur la révision du PLU, présentant notamment les principales orientations du PADD et la procédure, notamment la démarche de concertation.

- **Une information** a été mise en œuvre, grâce à un affichage dans différents lieux publics et sur les panneaux lumineux de la ville, afin d'inviter les Buressois aux réunions publiques et ateliers de concertation.
- **Une rubrique dédiée sur le site internet de la ville** a été créée, avec la publication des différentes présentations et comptes-rendus des ateliers et réunions publiques. Celle-ci a été accompagnée d'une adresse courriel dédiée, permettant aux habitants d'effectuer des propositions et remarques sur le projet de PLU durant l'ensemble de la procédure.
- **Un registre** a été mis à disposition des habitants le souhaitant en mairie durant toute la durée de la procédure.

Les habitants ont contribué à la réalisation du document *via* différents moments de concertation : en premier lieu les ateliers de concertation, mais également les réunions publiques, l'adresse mail dédiée et le registre mis à disposition. Ils ont été tenus informés des évolutions des études par le biais du bulletin municipal, du site internet, et d'un affichage effectué dans les lieux publics et sur les panneaux d'affichage lumineux de la ville.

Les remarques formulées sur le registre et par l'intermédiaire de l'adresse courriel dédiée, représentant environ une cinquantaine de contributions ont pu être recueillies et examinées. Celles-ci, souvent de qualité et démontrant d'une volonté de participation forte des habitants, ont fait l'objet d'un examen consciencieux de la part des services techniques de la Ville et du bureau d'études Espace Ville pour pouvoir y répondre de la manière la plus juste possible, dans un souci de concilier intérêt général et intérêt particulier.

En outre, plusieurs associations ont participé très activement à la concertation dans le cadre de la révision du PLU, que ce soit au sein des ateliers par la participation nombreuse de leurs adhérents, ou par des contributions directes. Ainsi, ces associations ont contribué à la rédaction du nouveau PLU de la manière suivante :

- « Vivre à Bures » a apporté une contribution forte au PADD, avec notamment des apports pour les sites d'enjeux que sont le centre-ville, la Guyonnerie et l'Université. L'association, qui a participé à l'ensemble des réunions publiques et ateliers a effectué notamment un important apport sur la question patrimoniale, et sur le traitement des zones humides dans le PLU ;
- « ASA du Plateau de la Hacquinière » a quant à elle apporté des détails et précisions importantes sur le dispositif réglementaire pour le secteur du plateau de la Haquinière, classé en zone UD2 ;
- « Association Fontaine Saint-Mathieu » a exprimé des inquiétudes au sujet de la préservation du quartier pavillonnaire de la Fontaine Saint-Mathieu auxquelles il a été répondu, et apporté des précisions ;
- « Les Amis du Plateau de Montjay » ont exprimé des attentes au sujet de la traduction réglementaire pour le secteur du Plateau de Montjay. Une réunion a été organisée entre les représentants de cette association, M. le Maire, l'adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme, les services techniques de la ville et le bureau d'études Espace Ville pour répondre aux interrogations des membres de cette association.

Les ateliers et réunions publiques ont constitué des temps forts de la concertation. Il est apparu que les ateliers ont pu engager une véritable dynamique de concertation, qui a pu se retrouver dans la participation durant les réunions publiques. De plus, les documents exposés et mis à disposition des participants ont contribué à faciliter les débats. Les échanges ont principalement porté sur les secteurs d'enjeux au sein de la ville (notamment le centre-ville ou les quartiers pavillonnaires), que ce soit lors des deux premières réunions publiques au sujet des enjeux de la révision du PLU et du PADD, ou durant la réunion publique de présentation et d'échanges au sujet du dispositif réglementaire.

L'ensemble des modalités de concertation (ateliers, réunions publiques, registre et site internet, ...) ont permis d'assurer une information détaillée, d'amender et de compléter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur la définition des orientations, et d'enrichir le dispositif réglementaire. Ainsi, les ateliers ont permis d'inclure véritablement les habitants dans le processus de construction du PLU, lesquels ont pu s'exprimer de manière précise sur les règles à mettre en place, particulièrement dans les différents quartiers pavillonnaires de la ville. Les orientations réglementaires proposées par les habitants ont permis d'écrire le dispositif réglementaire du nouveau PLU. Il nous est de ce fait possible de mettre en évidence une co-

construction du projet de PLU avec les habitants, au-delà d'une simple communication du travail technique effectué.

Cette concertation, menée pendant toute la durée d'élaboration du projet de PLU, a constitué une démarche positive, permettant de sensibiliser les Buressois au devenir de la commune, et de recueillir leurs préoccupations et préconisations. Les besoins et attentes ont ainsi été entendus et ont largement enrichi le projet de PLU.

## Conclusion

La volonté d'associer les habitants et les personnes ressources à la révision du Plan Local d'Urbanisme s'est traduite dans les faits. Les différentes personnes ayant pris part à la concertation (habitants et associations notamment), ont pu tout au long de l'étude participer activement à l'élaboration du nouveau PLU, apportant leur contribution du diagnostic à la traduction réglementaire, en passant par le projet de ville par l'intermédiaire du PADD.

Les ateliers et réunions publiques ont réuni des habitants intéressés et actifs, ce qui a permis d'engager une dynamique intense de concertation et d'enrichir le projet de PLU grâce aux propositions des participants. Le bilan de la concertation apparaît ainsi largement positif, il a permis de conforter le projet de révision du PLU élaboré par l'équipe Municipale, de le compléter et de l'enrichir sur un certain nombre de points, dans une forme de co-construction du document d'urbanisme.

**Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation qui a permis de mener à bien la révision du PLU.**

# Exemples de modalités de concertation

## Réunions de concertation, ateliers de concertation et exposition des propositions

Une présentation des enjeux de l'atelier et de son déroulement (exemples : ateliers 3 et 4)



**Information : les principales règles qui permettent d'encadrer les futures constructions**

**Les règles de volumétrie**

La hauteur (à l'échelle du faitage, à l'orientation, au point le plus haut)

L'emprise au sol : (à par rapport à la superficie totale du terrain)

**Les règles d'implantation**

L'implantation par rapport à la route (Alignement, retrait)

L'implantation par rapport aux terrains voisins (Alignement, retrait)

**Les règles concernant les espaces non bâtis**

Les espaces libres

Les espaces de pleine terre

**Les règles concernant la qualité architecturale**

Forme des toitures : (exemple de pente)

Alignement des percements

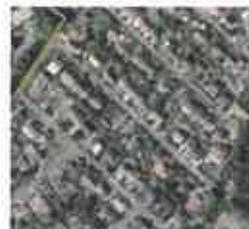
9



Les orientations retenues par grandes familles et secteurs :



### Le pavillonnaire diffus



**Hauteur des constructions :**  
5m au faitage serait à même de préserver l'uniformité de la hauteur de la zone pavillonnaire  
R=1+0, R=2 maximum si lat. terrasse.

**Implantation par rapport à la rue :**  
Maintien du retrait la voie 4,5m ?

**Emprise au sol :**  
Maintien des emprises au sol avec les pourcentages actuels quelle que soit la zone.

**Implantation par rapport aux limites séparatives :**  
Retrait en fond de terrain -> à définir par zone  
Retrait en limite séparative à définir par zone, avec ou sans ouverture  
Maintien de la règle pour façade de moins de 13m, pour terrain étroit.

9

Thole2  
26 mars 2017

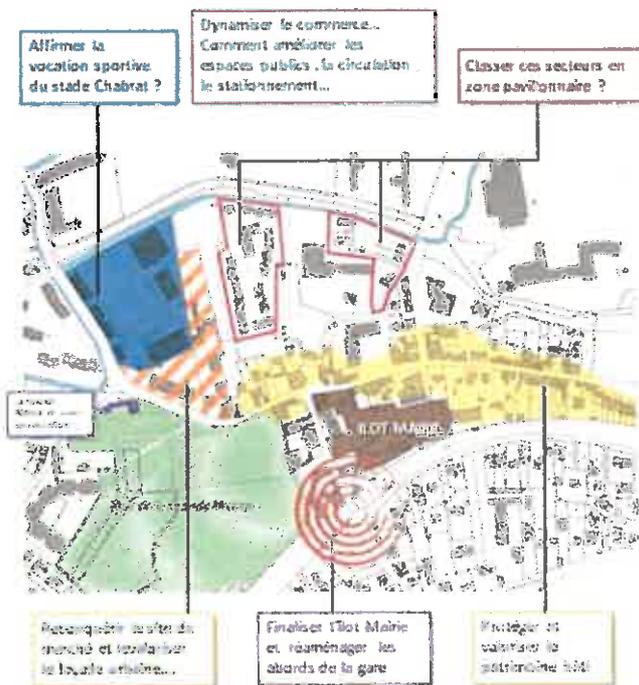
Atelier de concertation n°5

**OCCUPATION ACTUELLE DES QUARTIERS PAVILLONNAIRES : Le secteur spécifique de la Hisc-jardin**

	<p>Ce secteur est classé en zone UD aujourd'hui, dont le règlement est celui-ci :</p>	<p><b>Vos remarques :</b></p> <p>Préciser les limites séparatives. Niveau de sol au coin 4/5 m ? et au bord de l'avenue au départ, pour faire des fronts séparatives, adossés... et défrays par zone, avec ou sans orientation.</p> <p>Respect de la règle pour facade de moins de 13 m, pour terrain à front.</p> <p>Maintien des emprises existantes avec les pannes toiges existantes qui ont été faites.</p> <p>Contrôle ? Régime de détail ?</p> <p>Vous parlez d'arrêter l'opération ? même respect de la zone bâtie qui sector.</p>
	<p><b>LES TYPES D'habITANTS :</b></p> <p>un seul ou 2 ou 3 personnes</p>	
	<p><b>LES TYPES DE HABITATS :</b></p> <p>un seul ou 2 ou 3 personnes</p>	
<p>Taille moyenne de parcelle : 1 140 m<sup>2</sup></p> <p>Partie de parcelle : 100, 150, 150</p>	<p>Partie de parcelle : 100, 150, 150</p> <p>Partie de parcelle : 100, 150, 150</p>	
<p>Partie de parcelle : 100, 150, 150</p> <p>Partie de parcelle : 100, 150, 150</p>	<p><b>LES TYPES DE HABITATS :</b></p> <p>un seul ou 2 ou 3 personnes</p>	



**Les pistes de réflexion - les propositions en débat :**



Les ateliers, un temps de présentation du contexte, puis des échanges entre habitants



Une forte participation des habitants lors des réunions publiques





Des articles informant des différents ateliers

Concertation

## Révision du PLU : venez décider du Bures de demain !



Des volontaires participants au premier atelier du 24 septembre

Bures est-elle un village ou une ville ? Faut-il protéger les quartiers pavillonnaires ou les densifier ? L'offre de stationnement est-elle suffisante ?

Voici quelques exemples de questions posées lors du 1er atelier de travail le 24 septembre dernier.

Retrouvez sur le site internet de la ville [www.bsy.fr](http://www.bsy.fr) (rubrique Cadre de vie - Urbanisme - Révision du PLU 2016) le document de présentation de la 1ère réunion de lancement et toutes les dates des prochaines rencontres.



Prochain rendez-vous : samedi 5 novembre à 9h30 - Salle du Conseil municipal

## Révision du PLU : Venez participez aux ateliers

Le 30 juin dernier, la ville s'est engagée dans la révision de son PLU pour prendre en compte un nouveau contexte législatif mais aussi poursuivre des objectifs dans la continuité du PLU actuel.

Pour être informé(e) mais aussi pour contribuer directement à cette révision, de nombreux dispositifs sont mis en place : réunions publiques, ateliers, groupes de travail thématiques, articles dans le magazine municipal et sur le site internet de la ville. Vous pouvez également participer et réagir en adressant un courriel à l'adresse dédiée : [revisionplu@bsy.fr](mailto:revisionplu@bsy.fr)

Vous pouvez d'ores et déjà retrouver sur le site internet [www.bsy.fr](http://www.bsy.fr) (rubrique Cadre de vie - Urbanisme - Révision du PLU 2016) le document présenté lors de la 1ère réunion publique et toutes les dates des prochaines rencontres.



Prochain rendez-vous  
1er atelier  
Samedi 24 septembre  
à 9h30  
Salle du Conseil municipal

## Une rubrique dédiée sur le site internet de la ville



L'adresse courriel dédiée [revisionplu@bsy.fr](mailto:revisionplu@bsy.fr) a permis également de recueillir les remarques et propositions des habitants.

*Exemples de comptes rendus de réunion publique et d'atelier (l'ensemble des comptes-rendus et présentations des réunions publiques et ateliers sont accessibles sur le site internet de la ville, à l'adresse suivante : <http://www.bures-sur-yvette.fr/Revision-du-PLU-2016.html>)*

---

Bures-sur-Yvette

## COMPTE RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE DU 30/06/2016

---

Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### Objet :

Réunion publique de lancement de la révision du PLU

### Déroulé :

- Mot d'accueil de Monsieur le maire
- Par Philippe Albarède, bureau d'études Espace Ville, la présentation comportant les points suivants :
  - o Rappel de ce qu'est un PLU
  - o Les grandes lignes du PLU actuel
  - o Présentation du nouveau contexte législatif, réglementaire, supra communal, etc.
  - o Les raisons de la mise en révision du PLU
  - o Le dispositif de concertation mis en place
  - o Le calendrier des études et de la procédure
- Echanges avec les participants

### Préambule :

Suite à la présentation, plusieurs personnes se sont exprimées, ont posé des questions et / ou exprimé leurs visions, leurs attentes, dans le cadre de cette révision du PLU. Plusieurs interventions ont été faites par les représentants de l'association « Vivre à Bures ».

La synthèse des échanges, présentée ci-dessous, relate les différentes questions et interventions des participants ainsi que les éléments de réponse donnés par M. le maire et / ou M. Albarède.

### Synthèse des échanges :

- **Thématique de la nécessité d'engager une révision et du caractère d'urgence**

Intervenant : « Pourquoi aller si vite dans cette procédure de révision du PLU alors même que des projets de logements sont en cours ? Ne vaut-il pas mieux attendre que ces projets soient finalisés ? »

- Une ville est en perpétuel mouvement, des projets voient le jour, c'est normal. En revanche, cela ne doit pas nous empêcher de travailler. Par ailleurs, la loi ALUR a eu un effet immédiat et important donc il y a urgence aujourd'hui à faire cette révision.

Intervenant : « Depuis la loi ALUR et la suppression du COS et de l'article 5, beaucoup de permis de construire ont été déposés. Donc si on veut maîtriser les choses il faut aller vite dans cette révision ! »

Intervenant : « Cela fait un an que nous demandons cette révision car on voit déjà des projets fleurir partout ! »

Intervenant : « Le PLU est un outil qui permet de maîtriser l'urbanisation. Il faut absolument adapter notre PLU pour maîtriser l'évolution de la ville. »

- **Thématique de la maîtrise de l'évolution de la ville et de ce que peut faire le PLU**

Intervenant : « En fonction de quels critères accordez-vous les permis de construire aujourd'hui ? »

- Sur la base du PLU actuel mais sans prendre en compte les articles 5 (taille minimale des terrains) et 14 (COS) qui ont été, de fait, supprimés par la loi ALUR.

Pour autant, il faut bien avoir en tête que nous entamons aujourd'hui la révision du PLU. L'intérêt est d'aller vite pour exprimer rapidement les premières orientations qui préfigureront le PADD.

Ainsi, sur cette base, la ville peut sursoir à statuer si un projet est jugé comme allant à l'encontre de ces orientations.

Intervenant : « *Oui mais aujourd'hui des choses sont parties et il est trop tard !* »

- Il y a des terrains importants, situés à proximité de la gare, sur lesquels nous nous devons de développer une certaine densité. Nous ne pouvons tenir un discours qui consiste à dire que nous gelons tout sur l'ensemble du territoire, notamment vis-à-vis de l'Etat, d'obligations supra communales, etc.

Intervenant : « *Certes il n'y a plus de COS, mais il existe d'autres règles, semble-t-il, qui peuvent être contraignantes et compenser la suppression du COS. Peut-on faire une règle qui reviendrait au COS ?* »

- C'est un des enjeux de la révision du PLU. Le dispositif réglementaire de l'actuel PLU a été mis en place avec plusieurs règles, dont les COS, et c'est l'ensemble de ces règles qui permet d'encadrer les projets. La suppression du COS a « déséquilibré » ce dispositif qu'il faut effectivement revoir pour à nouveau être cohérent avec les orientations du PADD et les objectifs voulus.

Intervenant : « *Il y a aussi la question des divisions de terrain qui doit nous préoccuper.* »

- Cela fait partie des conséquences de la loi ALUR et c'est donc effectivement au cœur de la réflexion pour cette révision.  
Par ailleurs, il faut prendre en compte la valeur patrimoniale qu'ont pris les terrains. On ne peut pas exclure cette question.

Intervenant : « *La volonté principale c'est tout de même de préserver notre cadre de vie !* »

- **Thématique des enjeux et questionnements à prendre en également compte dans le cadre de la révision**

Intervenant : « *Mais il faut aussi accueillir de nouveaux habitants !* »

- Le cœur du PLU, de cette révision, et la position que nous souhaitons défendre, c'est de savoir si il est possible d'avoir un centre-ville dynamique et des quartiers pavillonnaires protégés.

Intervenant : « *Une des préoccupations est aussi de savoir ce que nous allons faire des zones AU ?* »

- Effectivement, cette révision est l'occasion de se positionner sur le devenir de ces zones AU, d'autant plus que la loi ALUR incite à densifier les espaces urbanisés et à ne pas consommer d'espaces supplémentaires.

Intervenant : « *La question de l'esthétique est aussi au cœur de la réflexion. A Orsay, à Gif, les constructions s'insèrent bien ce qui n'est pas le cas à Bures.* »

- C'est une question très subjective mais la révision peut être l'occasion de mener une réflexion sur ce thème.

**Conclusion :**

M. le maire conclut la réunion et rappelle les prochaines étapes, à savoir la tenue de deux premiers ateliers de concertation sur le PADD qui se tiendront en salle du conseil les 24 septembre et 5 novembre 2016 (9h30).

## BURES-SUR-YVETTE

### COMPTE-RENDU ATELIER CONCERTATION N°5 DU 13 MAI 2017

---

Ce nouvel atelier avait pour objectif de voir comment traduire les orientations du PADD relatives au centre-ville et à son extension vers le site de l'université dans le dispositif réglementaire du PLU.

Les participants se sont regroupés autour de 4 tables. Après une présentation de Philippe Albarède qui a rappelé les orientations du PADD et les dispositions du PLU actuel, les participants se sont mis au travail.

Après ce temps de travail, une restitution a été effectuée par un représentant de chaque table.

#### Table n°1

- Centre-ville

Le PLU est l'opportunité de faire un centre-ville agréable et convivial. Il faut pouvoir y circuler à pied (circulations douces), ce doit être un lieu de rencontres.

L'espace depuis la place de la Poste jusqu'au marché est une zone de projet, une zone en devenir, même si les espaces en arrière sont aujourd'hui protégés (espace paysager remarquable, ensembles bâtis...)

Il faut avoir une rue Charles de Gaulle élargie, semi-piétonne, avec des commerces et des restaurants.

Il faut créer des liaisons Nord-Sud pour aller du centre-ville jusqu'à l'Yvette

- Intégration de l'Université

La zone autour du foyer Nickles est le premier jalon du rapprochement entre le centre-ville et l'Université.

- Autres points

Concernant la zone des écoles (Léopold Gardey et institut d'optique), il faut pouvoir définir une emprise au sol raisonnable et limiter la hauteur par rapport au terrain naturel.

#### Table n° 2

- Accès

Pour permettre la construction, il faut d'abord pouvoir accéder. Concernant la rue Charles de Gaulle qui n'est pas facile d'accès aujourd'hui, pourrait-on imaginer la mettre en sens unique ? et l'élargir ?

Il faut aussi créer des ouvertures transversales Nord/Sud, notamment pour les piétons. Il faut créer des possibilités de cheminements indépendants des rues.

Aménagement de la maison Massabielle (maison pour personnes âgées, crèche...) → attention à l'accès à cette zone. Pour les personnes âgées, l'accès au centre-ville et aux commerces est un point important.

- Stationnement

Cette thématique a déjà été débattue lors des ateliers précédents.

- Assainissement

Thématique à bien prendre en compte → loi ALUR, SDAGE, SAGE, directives européennes, lois françaises et PPRI...

Préservation des zones non imperméabilisées, notamment pour les zones de stationnement

Respect des règles et contrôles

Revoir les dysfonctionnements des réseaux

Rajouter le PPRI sur le plan de zonage ?

- Les zones pavillonnaires présentées

Il faut les préserver en tant que zones pavillonnaires. L'urgence n'est pas de faire des constructions importantes. Il faut d'abord restaurer la zone étudiante (résidence des Rives de l'Yvette, en rouge au PPRI).

- Stade Chabrat

Le gymnase n'est pas en bon état.

Il faut faire un aménagement en cohérence avec le marché, mais ne pas rendre la zone du stade Chabrat constructible.

- Zone UAa et UAa1

Conserver les hauteurs actuelles

- Marché

Voir s'il est possible de faire une halle de marché en rez-de-jardin et un gymnase au-dessus.

Autour du marché, il faudrait réaliser un aménagement convivial ouvrant l'espace, avec pourquoi pas des commerces

Il faudrait pouvoir aller de la place du Souvenir à la place du Marché et à la voie Kastler à pied sans être en contact avec les voitures.

- Environnement

Coulée verte et voie Nord-Sud

- Front bâti

Entre l'église et le marché, il faut réaménager, conserver ou restaurer. Certaines personnes de la table sont plutôt pour de la démolition.

Le mur de la Grande Maison est plutôt à conserver, mais aucun consensus n'a été trouvé sur la table.

- 300 logements sur l'Université

Où seront-ils réalisés dans le site de l'Université ?

Il faut prendre en compte le PPRI ; les zones hors d'eau sont plutôt vers Orsay.

Dans le CDT, il est prévu 1 500 logements, dont une grande partie sur Corbeville, sur la ZAC du Moulon, la ZAC Polytechnique

- Commerces

Dynamiser les commerces. La place de la Poste est à revoir et à aménager. La Poste ne doit pas déménager.

Il faut redonner de la place au piéton pour donner envie de faire du shopping.

- Îlot Mairie

Finaliser, ne pas densifier.

### Table n°3

- Marché

Conserver le cachet de la rue entre la place de la Poste et le marché.

Possibilité de reconstruire un marché couvert avec des logements au-dessus, mais avec une hauteur limitée à R+1+C.

Il faut reconstruire le marché dans la même zone en optimisant son emplacement, afin de réaliser une place plus large en face de la Grande Maison.

- Stationnement

Offrir du stationnement, mais celui-ci ne doit pas être payant, car c'est rédhibitoire pour l'accès au commerce.

Il faut conserver le parking pour le marché.

Quel stationnement pour les activités de la Grande Maison ?

- Stade

Aménager un parc paysager autour du stade, afin de créer un espace ouvert entre la Grande Maison et l'Yvette. Imaginer de transférer le gymnase vers le terrain de foot derrière le collège (terrain du STAPS). Transférer les tennis couverts sur le Moving, et transférer le Moving avec le gymnase.

- Simply Market

Aggrandir le Simply Market à l'angle des rues Charles de Gaulle et de la Hacquinrière ?

### Table n°4

- Stade Chabrat

Affirmer la vocation d'une zone sportive couvrant le terrain de foot, les tennis en dur, le dojo et les vestiaires.

Étendre la zone « hachurée orange » sur la carte présentée au gymnase et aux tennis (bulles), afin de définir une zone à vocations multiples (marché, commerces, logements, cheminements...). Sur cette zone, sans préjuger de son futur agencement, donner par précaution les limites suivantes :

- ✓ Hauteur maximale (faîtage ou acrotère) : R+2+C sur partie Nord/Sud (le long de chez Serreau) et R+1+C sur la zone marché
- ✓ Surface imperméables max : ?
- ✓ Parkings suffisants (si enterrés, seulement dans la partie haute)

- Circulations douces

Réaliser des liaisons piétons/cycles nord-sud, mais aussi le long de l'Ormaille, avec une passerelle sur l'Yvette, en particulier pour relier l'îlot Mairie à l'école.

Sécuriser la circulation piétonne le long de la rue Charles de Gaulle, c'est-à-dire une circulation réduite ou la mise en place d'une zone de rencontre (depuis le début de la rue Charles de Gaulle jusqu'à la place du Souvenir).

- Patrimoine

Reconduire les mesures de protection du patrimoine (sauf la maison qui s'écroule et le mur de la Grande Maison (le garder mais moins haut ?).

- Les zones pavillonnaires présentées

Celle la plus à l'ouest pourrait être reclassée en zone pavillonnaire. Par contre sur l'autre zone, certaines personnes de la table pensent que du collectif serait acceptable sur ce secteur.

- Marché

Si une halle de marché est reconstruite, il serait bien qu'elle puisse être multifonctionnelle.

- Réflexion centre-ville

Relancer la réflexion sur le centre-ville élargi sur la zone hachurée orange et sur la zone jaune, en y incluant la place de la Poste. Cette réflexion doit se faire avec la population (démarche participative et pas seulement entre élus et techniciens et architectes).

---

Ce temps de travail et d'échanges a permis de dégager de nombreux points de convergence entre les participants, des propositions plus ou moins précises mais toujours avec la même volonté de veiller à la préservation tout en inscrivant l'évolution du centre-ville dans le dynamisme.

En s'appuyant sur les travaux de cet atelier, l'équipe d'urbanistes va élaborer une proposition de transcription réglementaire dans le nouveau PLU. Ces propositions seront présentées lors d'une prochaine réunion.

