



PLAN LOCAL D'URBANISME

---§---

COMPTE RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

DU 14 MARS 2009

Salle du Conseil – Mairie de Bures

Le présent compte-rendu tient compte des réflexions et des idées émises à l'oral pendant l'atelier ainsi que des notes écrites transmises.

I - INTRODUCTION :

Monsieur le Maire rappelle les objectifs des ateliers dans le cadre de la concertation.

Monsieur ALBAREDE présente l'organisation de l'atelier et rappelle le thème du jour : Environnement et cadre de vie.

Monsieur ALBAREDE fait ensuite un point d'information non exhaustif sur les données générales techniques se rapportant au thème environnement et cadre de vie. (Cf. copie des supports distribués lors de l'atelier : panneaux d'exposition, liste de questions, éléments de cadrage)

Un temps libre de réflexion et d'échange est laissé aux participants afin de préparer, de manière individuelle ou en petits groupes, les premiers éléments d'intervention souhaités.

II – TEMPS D'ECHANGE ET DE DISCUSSION ENTRE LES PARTICIPANTS :

Tout au long de la matinée, les participants se sont exprimés, intercalant dans leurs interventions des éléments de constat, des questions et des propositions.

Questions préalables et observations transversales

- S'interroger sur le « comment ». Quel est l'impact de ce que l'on fait ?
- Il y a un équilibre à trouver dans la création de logements pour accueillir les jeunes et la création d'entreprises sans dénaturer la qualité de vie de Bures. Quels objectifs définir à Bures ?

Espaces naturels et espaces verts

Constats

- Une vallée verte et boisée.
- Des espaces verts assez bien répartis sur la commune avec des bois, des parcs, des squares, les bords de rivière...
- Une ville a proximité de nombreux parcs privés et publics à conserver : parcs de la Vierge, Grand Mesnil, de la Grande Maison, de l'Université, Grand Parc
- Bures est une ville verte mais on ne s'en aperçoit pas forcément cela est notamment du au manque de visibilité et d'accessibilité aux espaces naturels et boisés (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Certains espaces naturels sont souvent « privatisés », par le quartier environnant ; pas facile d'y pénétrer (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Accès privés et confidentiels aux espaces naturels (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Problème de morcellement des parcelles et diminution des tailles de jardins.

Questions

- Les bois sont-ils vraiment publics ? Comment les rendre plus accessibles ?
- Le Conseil Général finance-t-il les zones humides, les espaces naturels sensibles ?
- Quelles sont les obligations de classement du Parc de la Grande Maison ?
- Quelles sont les contraintes du Parc Naturel Régional ?

Propositions

- Faire de Bures la porte d'entrée de la vallée de Chevreuse et non pas l'annexe des Ulis
- Conserver une grande majorité d'espaces verts
- Des espaces publics paysagers à préserver : place du Souvenir, de la Poste, des Droits de l'Homme
- Des espaces agricoles à prendre en compte
- Des relations avec les communes voisines, notamment Gif-sur-Yvette, Orsay et Gometz-le-Châtel à renforcer
- Gérer, renforcer l'intervention de l'O.N.F pour que les bois soient entretenus
- Redonner une fonction d'usage aux espaces naturels
- Coteau de la Guyonnerie : préserver l'espace naturel sensible (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Préserver certains espaces remarquables à la Guyonnerie ainsi que dans l'Université (jardin botanique, arboretum)
- Aménager une coulée verte Nord / Sud (Guyonnerie- Centre ville- Bois du Fond Garant) (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Aménager une coulée verte sur le viaduc des Fauvettes (les Ulis-Bures-Gometz) (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Aménagement du Baratage
- Favoriser la replantation tant d'initiative publique que privée (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Replanter des emprises boisées après le passage de la voie Caesler au niveau du Grand Mesnil
- Créer des jardins familiaux dans des espaces verts
- Espaces paysagers privés : imposer une taille minimale de parcelles ; laisser plus de place pour les jardins
- Protéger les espaces verts existants, susciter la création de jardins en accompagnement des constructions nouvelles

Relief

Constats

- Un relief offrant de belles perspectives à maintenir
- Le relief qui donne du rythme, de la diversité, de la vie
- Un fort contraste entre la vallée et le plateau

Propositions

- Recréer des perspectives en lien avec les espaces verts

Hydrographie

Constats

- Le bas du quartier du Vieux Parc est plus ou moins aménagé
- Les rues des Bleuets, des Marguerites et de la Prairie n'offrent pas du tout d'accès à l'Yvette

Propositions

- La reconquête des berges de l'Yvette est un objectif à conforter ; elle est déjà engagée depuis 20 ans
- Il en est de même pour les abords des rus (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Eléments à préserver et mettre en valeur : l'Yvette, le Vaularon, Monjay
- Accès le long de l'Yvette : conserver un chemin piétonnier à chaque fois que cela est possible le long des propriétés privées
- Développer des espaces de promenade et de circulations douces le long de l'Yvette en partant de l'Université
- Les quartiers ouest de Bures doivent pouvoir rejoindre l'Yvette

Risques et nuisances

Constats

- Le fond de vallée récupère toutes les eaux non filtrées
- Il existe sur la commune un risque de retrait gonflement d'argiles important
- Le trafic automobile génère des nuisances sonores
- Il existe également des nuisances de bruit liées au trafic de la base de Villacoublay

Questions

- Quelles sont les règles et contraintes du P.P.R.I ?

Propositions

- Une attention particulière doit être portée au risque d'inondation compte tenu de l'ampleur des projets de l'OIN et de la situation de Bures en fond de vallée (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Les accès aux garages ne doivent pas être imperméabilisés
- Imposer une règle de rétention des eaux pluviales à la parcelle

Morphologie et formes urbaines

Formes urbaines - Architecture et esthétique

Constats

- Entre Atac et le carrefour du 8 Mai, Bures est un « boyau » de murs gris
- L'architecture nouvelle n'exprime pas la qualité, elle n'est pas en cohérence avec l'idée d'un village de la vallée de Chevreuse

- Un manque d'unité architecturale.
- La voie RER et l'Yvette constituent des coupures physiques importantes

Questions

- Quelles contraintes en matière d'environnement et de développement durable pour la construction. Quels objectifs, quelles priorités ? Quelle cohérence ? (toiture végétalisée, toiture terrasse, intégration des panneaux solaires.)
- Peut-on construire autour de l'anneau de la Collision ?

Propositions

- Un aspect « village » à conserver (rue Charles de Gaulle, quartier Monjay) **(Cette idée est reprise par plusieurs participants)**
- Créer une Zone de protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.) pour le bourg avec un périmètre à définir **(Cette idée est reprise par plusieurs participants)**
- Permettre un style architectural de qualité, imposer des normes, des matériaux, des couleurs **(Cette idée est reprise par plusieurs participants)**
- Conserver le Moulin à eau de l'Yvette
- Les coteaux, même si ils sont aujourd'hui construits doivent conserver un caractère boisé
- Interdire les murs de clôtures et favoriser plutôt les clôtures de type grillage pour les pavillons
- Respecter les maisons en meulière traditionnelles ainsi que tous les sites anciens digne d'intérêt
- Panneaux solaires : ne pas accepter n'importe quoi, c'est une technologie qui évolue

La question des hauteurs et des gabarits dans la ville et dans le centre-ville : des observations contrastées

Questions

- Qu'est ce qu'une construction haute ?

Propositions

- Augmenter la partie verte en densifiant les quartiers d'habitat
- Eviter les constructions trop hautes, construire suivant la pente
- Plutôt construire des petits immeubles que des maisons isolées pour consommer moins d'énergie et d'espace.
- Permettre de construire en fond de parcelles
- Une hauteur d'au moins R+4 en centre ville n'est pas inquiétante...
- Respect de l'environnement bâti : hauteur, matériaux, vue, gabarit, volume (immeubles nouveaux par rapport à l'église Saint Matthieu)
- Ne pas construire à une hauteur supérieure à R+2 à proximité des maisons anciennes et R+3 sur le reste du territoire
- Limiter les hauteurs
- Limiter le COS par rapport à la surface des terrains, éviter les constructions sur de trop petits terrains
- La bonification de COS doit être faite sur toute la ville, sinon cela n'est pas équitable
- Privilégier la qualité de vie et non pas la densification comme le prévoit le PLU actuel

Espaces publics

Propositions

- Rechercher une qualité d'aménagement de ces espaces
- Créer des passages à chaque fois que cela est possible sous la voie ferrée ou sur l'Yvette (passage à la hauteur du 40 rue Charles de Gaulle pour accéder au bassin de retenue par exemple) **(Cette idée est reprise par plusieurs participants)**

- Harmoniser le mobilier urbain, lui redonner une unité. L'unité ne veut pas dire l'uniformité

La qualité d'entretien de la commune

Proposition

- Enfouir les réseaux
- Conforter les efforts en matière de propreté et d'entretien

Les quartiers

Constats

- Tous les quartiers doivent être associés au PLU y compris le quartier Monjay (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Un manque de liens entre les quartiers (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Une juxtaposition de 3 ou 4 quartiers, qui est aussi due au relief
- Volonté des quartiers de se replier sur eux-mêmes (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Des quartiers éclatés, Bures est un « patchwork » (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)

Propositions

- Désenclaver le plus possible les différents quartiers de Bures, les ouvrir vers le centre-ville
- Relier la Haquinière au centre-ville en l'ouvrant vers le pôle de la Grande Maison
- Monjay n'est pas le seul quartier excentré de Bures, il faut le relier
- Ne pas oublier le plateau de Bures dans la réflexion, ¼ de la population y habite. Relier le plateau au centre-ville, par des liaisons douces (pistes cyclables...) (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Faire un projet HQE sur la Guyonnerie

Monjay

Constats

- L'ensemble urbain historique remarquable de Monjay est un peu indépendant du reste de la ville
- Monjay est plus ou moins bien relié et intégré à la ville. Des problèmes d'accès, notamment liés à la pente
- Rue du Château : un premier projet de 200 logements n'a pas été accepté par les habitants.

Questions

- Monjay, c'est un petit village, un hameau, un quartier ?
- Des constructions de qualité avec une hauteur limitée sur les terrains du ministère de la Justice ?

Propositions

- Faire évoluer le quartier : autoriser l'habitat mais sous conditions
- Construire un projet pour Monjay tout en conservant son aspect village et en réalisant un projet sur les terrains du ministère de la justice. Ce projet doit être en harmonie avec la conservation du château et la création d'un accès ; tenir compte du relief.

Les participants mettent en avant le caractère prioritaire de la réflexion sur le centre-ville

Architecture et formes urbaines

Constats

Des éléments de patrimoine peuvent servir de base à l'évolution du centre-ville :

- La grande Maison offre un service limité,
- Le mur du parc bloque et aveugle la rue Charles de Gaulle.
- Le parc n'est pas un lieu fédérateur, ni d'échange, en grande partie à cause du mur de clôture qui le borde. « Casser » les murs du parc de la Grande Maison (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Le centre-ville de Gif-sur-Yvette est bon exemple mais qui paraît difficile à adopter à Bures

Propositions

- Priorité à la revalorisation de l'existant : église, Grande Maison, Moulin.
- « Casser » les murs du parc de la Grande Maison (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Conserver l'aspect village du centre, la hauteur maximale ne devra pas être supérieure à R+2 (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Conserver une perspective vers le parc de la Grande Maison
- Créer à l'avenir un axe piétonnier vert avec la place des Droits de l'Homme
- Conserver une perspective avec la place de la Poste
- Marquer l'évolution de la ville

Le périmètre et le site de l'Université

Constats

- Les ambitions et les besoins du centre-ville de Bures ont changé
- Le centre ville de Bures était un vrai centre lorsqu'il y avait 1500 habitants

Questions

- Faut-il envisager de décentrer le centre-ville pour en créer un de façon artificielle ?

Propositions

- Recréer un vrai centre ville depuis la grande Maison jusqu'à la Mairie
- Le périmètre du centre-ville est à reconsidérer, l'espace de la faculté à prendre en compte
- Une volonté d'ouverture, un périmètre plus grand
- Le devenir du site de l'Université doit être intégré dans la réflexion sur l'aménagement du centre-ville

Les fonctions

Constats

- Le centre-ville n'est pas attractif
- La situation actuelle des Arcades ne permet pas d'accueillir des commerces de bouche. Cette situation bloque la dynamique de centre-ville.
- Le centre-ville manque d'animation, et notamment d'animations commerciales

Questions

- Quels équipements ? Doit-on construire des logements sociaux ?

Propositions

- Il faut développer la convivialité (**cette idée est reprise par plusieurs participants**)
- Le centre-ville doit être un lieu fédérateur comme celui de Gif-sur-Yvette, (**Cette idée est reprise par plusieurs participants**),
- 2 thématiques prioritaires : la circulation et la construction
- Créer des lieux de rencontre, organiser des événements culturels autour de la réhabilitation de la Grande Maison par exemple (expositions, concerts, colloques)
- Développer une offre commerciale de type commerces de bouche, limiter la création d'agences immobilières, de banques...), intégrer des restaurants de qualité, des cafés avec terrasses ou jardin...
- Développer des habitations, des commerces, des équipements (une salle de spectacle ?)

Liaisons

Propositions

- Prolonger le parc de la mairie en l'ouvrant sur le terrain clos (suppression du mur) et création du passage le long de la voie ferrée (passage déjà existant)
- Donner un aspect semi piétonnier au centre de Bures

Le site de l'Université

Concernant l'avenir du site, les participants se posent beaucoup de questions

Questions

- Doit-on attendre le projet de l'OIN ou porter un projet buressois ?
- Quel avenir pour le site de l'Université ?
- Que voulons-nous ? des petits pavillons ou des activités et des logements ?
- Un projet de reconstruction, de réhabilitation ?
- Des logements avec un lac sur le site de l'Université ? Un environnement boisé, des immeubles de 2 niveaux ?

Propositions

- La qualité environnementale du site est un enjeu majeur
- Garder un accès à l'Yvette au niveau de la faculté

Conclusion

Cette première étape de travail en commun a permis de faire émerger de nombreux éléments de constats partagés par tous.

L'atelier a donné l'occasion à de nombreux participants de faire des propositions qui, sur certains thèmes, s'avèrent contrastées.

Dans la continuité du travail d'atelier, M.Albarède invite les participants à prendre connaissance du PLU actuel.

Annexe 1

- De nouvelles dispositions législatives sont à l'étude dans le cadre de la loi Grenelle 2 ; une fiche jointe en annexe en dresse les grandes lignes.