

PLAN LOCAL D'URBANISME

---§---

COMPTE RENDU DE L'ATELIER THEMATIQUE ACTIVITES ET LOGEMENTS

DU 31 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 Albarède présente l'organisation de l'atelier et rappelle le thème du jour : Activités et Logements. Monsieur Albarède fait ensuite un point d'information non exhaustif sur les données générales techniques se rapportant au thème. (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.

Les logements

Constats

- Le parc de logements ne répond pas aux besoins des jeunes
- Les logements disponibles sont très peu nombreux et trop chers

Questions

- De nouveaux logements pour qui ? De quels types ? Où ?
- Comment peut-on aider ou piloter les mutations du parcours résidentiel ?

Propositions

- Permettre un parcours résidentiel adapté aux besoins de la population (Cette idée est reprise par un grand nombre de participants)
- Pour cela plusieurs propositions sont faites :
 - o Répondre aux besoins des jeunes et des personnes âgées
 - o Construire du logement intermédiaire 2/3 pièces

- Construire des petits logements
- Réaliser les nouveaux logements dans le centre-ville
- Permettre la création de plusieurs petits logements sur une même propriété, dans le tissu pavillonnaire
- Il semble dangereux de concentrer les logements à un seul lieu.

Le PLH

- La ville de Bures n'a pas souscrit aux objectifs du PLH de la CAPS.
- Monsieur le Maire rappelle que la municipalité était en désaccord avec les projets annoncés notamment sur la Guyonnerie et l'îlot Mairie. Pour autant, la ville a conservé comme objectif minimum la création de 40 logements par an. Lorsque les études menées actuellement dans le cadre du PLU seront achevées, les perspectives pourront être ajustées.

Question

- Où va-t-on réaliser l'aire d'accueil des gens du voyage ?
- Rappel de la décision de la Cour Administrative d'Appel de Versailles du 5 février 2008 qui a invalidé le projet de l'ancienne municipalité d'implanter une aire d'accueil des gens du voyage à Bures-sur-Yvette à la Guyonnerie.

Les logements sociaux

Constats et Questions

- Comment garantir la réalisation de logements sociaux avec des loyers plafonnés?
- L'augmentation du nombre de logements sociaux se traduit par une augmentation des dépenses pour la ville
- Les sites disponibles pour réaliser des logements sociaux ne sont pas nombreux
- Peut-on envisager une intervention municipale dans la gestion du parc social ?

Propositions

- Il convient de tendre vers l'objectif de 20 % de logements sociaux dans 15 prochaines années.
- Il faudrait privilégier les 2 à 3 pièces, 45m² bien intégrés et répartis sur l'ensemble de la ville
- Les logements doivent être situés dans ~~le~~ un nouveau centre-ville, à proximité de la Grande Maison (Cette idée est reprise par un grand nombre de participants) et s'étalant vers la Guyonnerie.
- D'autres sites sont évoqués : autour de la gare de Bures sur le parking municipal, à Montjay, le long de la route de Chartres à côté de l'école
- Pour développer la création de logements sociaux, il faudrait imposer un pourcentage dans toutes les nouvelles opérations de logements

La population et les évolutions démographiques

Constats - Questions

- Quels doivent être les objectifs d'évolution du nombre d'habitants à Bures, combien de logements doivent-on créer pour répondre à cet objectif ?
- Quelle est la capacité d'accueil maximale des équipements scolaires ?
- Tendance au vieillissement de la population et une diminution de la part de la population active.
- Population aisée qui ne favorise pas son renouvellement.
- Les perspectives de l'Opération d'Intérêt National : évolution de l'Université. Quel avenir pour les terrains ?
- Qu'est ce qui aujourd'hui peut faire rester un jeune à Bures ? Si il n'y a pas de travail, les jeunes ne restent pas sur Bures

Le foncier et densité

Constats

- Les points forts de Bures : sa situation géographique et sa desserte en transports en commun (2 gares) ainsi que la présence de nombreux équipements scolaires
- Il ne faut pas raisonner sur la valeur du foncier en fonction de la surface du terrain mais en fonction du nombre de m² constructibles

Questions

- Quel est le foncier disponible sur l'ensemble de la commune ?
- Compte tenu de la rareté du foncier : doit-on envisager une opération de 40 logements ou 40 petites opérations ?
- Doit-on bâtir sur des terrains plus petits ?

Propositions

- Développer une plus grande maîtrise foncière communale
- Favoriser la transformation et le réaménagement des constructions existantes.

Formes urbaines

Questions

- L'implantation de panneaux solaires sera-t-elle autorisée ?
- La majoration de COS de 20% en cas d'utilisation d'énergie renouvelable peut-elle être envisagée?

Propositions

- Il serait bien de permettre des hauteurs plus importantes en contrebas du Centre-ville actuel
- Il ne faut pas construire des bâtiments de plus de 3 étages, mais privilégier de petits immeubles collectifs prenant en compte le développement durable
- La majoration de COS pour les énergies renouvelables n'est pas le meilleur outil pour favoriser le développement durable

Activités et commerces

Constats

- Les commerces ne vivront que si il y a des gens qui travaillent sur Bures

Propositions

- Permettre la création de petits locaux d'activités comme il en existe à Orsay
- Développer les commerces en centre-ville, rue Descartes...
- Mettre en place une politique de développement commercial concentré sur un axe Mairie/stade Chabrat
- Créer des activités (restaurants) à la Grande Maison
- Favoriser le regroupement des commerces et développer une offre diversifiée
- Gérer l'offre de stationnement, notamment sur le centre-ville

Le centre-ville

Le centre-ville est un sujet récurrent abordé lors des ateliers, il fait à ce titre l'objet d'un grand nombre de remarques.

Constats

- Le centre-ville n'est pas représentatif de la ville de Bures
- Le centre-ville n'existe pas vraiment actuellement
- Si l'on ne fait rien, Bures sera un quartier annexé de Gif, d'Orsay ou des Ulis
- Le devenir du centre ville mérite une attention particulière, un exemple de ce qu'il ne faut pas faire : le 35bis rue Charles de Gaulle
- Les étudiants font vivre les commerces du centre-ville

Propositions

- Ne pas développer le centre-ville sur le centre-ville actuel sauf pour combler des dents creuses.
- Développer, élargir et déplacer le centre-ville vers les terrains du Marché et du stade

- Ne pas détruire le marché, l'intégrer en rez de chaussée d'une opération plus importante
- Développer une offre de logements diversifiés..., locatifs, accession sociale...
- Imposer un retrait minimum de 20 mètres de part et d'autre de la rue Charles De Gaulle.
- Favoriser la création de commerces à proximité du supermarché Atac.
- Maîtriser l'évolution du centre ville

L'Université

Constats

- 900 logements étudiants à réhabiliter.
- Le potentiel que représente l'université n'est pas exploité jusqu'à présent

Propositions

- Inciter le CROUS à faire de la rénovation.
- Prendre en compte le déménagement partiel de l'Université
- Marquer la position de Bures par rapport à ce site (OIN)
- Faciliter l'implantation d'activités start-up, hôtels....

Conclusion

Ce deuxième atelier a permis de faire émerger de nombreux éléments de constat notamment axés sur les besoins en logement et sur l'avenir du centre-ville.