

ASSOCIATION SYNDICALE AUTORISEE
des Propriétaires du Lotissement du PLATEAU de la HACQUINIÈRE
Commune de Bures / Yvette et Gif / Yvette

Siège social: Mairie de Bures-sur-Yvette
91440 Bures-sur-Yvette
Page WEB: <http://asa-plateaudelahacquiiniere.com>

COMPTE-RENDU DE LA REUNION DEBAT DU 26 Novembre 2015 :
Quel avenir pour le Plateau ?

Les propriétaires et membres de l'ASA du Lotissement du Plateau de la Hacquiinière se sont réunis pour débattre autour des deux grandes questions :

- * L'amélioration de la qualité de vie sur le Plateau
- * L'attente des habitants du Plateau par rapport à l'ASA ?

Un des objectifs de la série de réunions qui a commencé le 24 Septembre 2015 est de mener des actions concrètes sur la base des échanges avec les habitants du plateau qui s'y seront exprimés. La soirée a commencé et fini par le partage de quelques bonnes choses à manger.

Dans ce compte-rendu (CR) le nom des intervenants ne sera pas mentionné. En outre, compte tenu de la diversité des points abordés, le CR n'est pas chronologique.

L'AMELIORATION DE LA QUALITE DE VIE SUR LE PLATEAU

Le débat s'est concentré sur les trois points suivants :

- 1/ Le maintien d'un cadre de vie de qualité impliquant une taille des parcelles minimale afin de préserver le côté arboré du Plateau.
- 2/ La qualité des voiries, du réseau des eaux et ses conséquences sur la stabilité des sols (risques de glissements de terrain).
- 3/ La vie quotidienne et le vivre ensemble sur le Plateau.

1/ LE MAINTIEN D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE

Taille des terrains

Pour mémoire au tout début de l'existence de l'ASA la surface minimale constructible était de 2500 m². Le Plateau faisait en effet partie de la zone rurale. Dans les années 60, comme la surface de la majorité des lots existants était beaucoup plus faible, la surface minimale constructible a été ramenée à 1500m², ce qui correspondait également au passage du Plateau en zone urbaine. Enfin dans les années 90, la surface minimale a été ramenée à 1300 m² après la rétrocession aux deux communes des demi-voies attenantes à chaque terrain. En marge de ces terrains de 1300 m² ou plus on dénombre une dizaine de terrains de 500 à 800 m² sur le Plateau.

La plupart des présents à la réunion est favorable au maintien de la limitation à 1300m² de la superficie des terrains. La question cruciale qui se pose est : comment pourrons-nous nous défendre sur ce point et maintenir l'applicabilité de notre Cahier des Charges (CC) face au développement du Grand Paris et en particulier du Plateau de Saclay qui va drainer de nouvelles et nombreuses populations accentuant les pressions notamment foncières. Quid également et surtout des **conséquences de la loi ALUR?**

Loi ALUR et le Cahier des charges ASA

Un intervenant informe les présents des résultats d'une première analyse de la loi ALUR qui conduit à des conclusions assez négatives sur l'applicabilité de l'intégralité du CC qui jusqu'à maintenant est annexé au PLU des communes de Bures et de Gif.

En effet, l'un des objectifs de la loi ALUR nous concernant est la densification de l'habitat à l'intérieur et autour des villes. L'ensemble des décrets relatifs à cette loi n'a pas encore été promulgué mais certains articles seraient applicables immédiatement et en particulier ceux concernant la surface minimale constructible et le COS (coefficient d'occupation du sol ou surface habitable) qui disparaîtraient. Les Mairies doivent mettre à

jour leur PLU pour tenir compte de cette loi avant la fin de l'année 2016. La procédure a déjà démarré pour Gif et démarrera prochainement pour Bures.

Un autre intervenant souligne que, si la loi ALUR semble bien permettre la division de terrains (en lots d'environ 600-700 m² par exemple), la constructibilité des nouveaux lots n'est pas forcément acquise. En effet, il y a des dispositions juridiques et techniques (droit de l'urbanisme et droit de l'environnement) qui permettent de limiter la constructibilité de lots issus d'une division : le nombre minimal d'arbres, les prospects, la hauteur maximale du bâti et les limitations de l'emprise au sol. Par exemple, si le lot déjà construit issu de la division a une emprise au sol trop importante, les lots à construire auront quant à eux une surface constructible limitée.

A cette occasion un membre du Bureau mentionne que l'ASA a été informée de la demande d'une division d'un terrain de 1550 m² et qu'elle essaye d'obtenir la non constructibilité du terrain de ~ 700m², issu de cette division, qui est en forte pente sur un sol instable, sans accessibilité ni viabilisation. La construction d'une maison sur un tel terrain conduirait à un déboisement significatif qui pourrait entraîner une déstabilisation des sols de nature à mettre en danger les maisons voisines préexistantes. La Mairie de Bures qui est concernée va étudier sérieusement le dossier.

Par ailleurs, un intervenant pose la question qui demeure sans réponse claire: quid d'un dépôt de permis de construire dans le cadre d'un Parc Régional, comme c'est le cas pour la partie giffoise du Plateau ?

L'intervenant qui a présenté la loi ALUR précise enfin que, de toute manière, toute limitation contraire à la loi ALUR contenue dans le CC (et en particulier les règles de surface minimale du terrain de 1300m²) devra être défendue au cas par cas par l'ASA et/ou ses membres dans le cadre d'actions en justice contre les Municipalités.

Il ressort donc du débat que l'applicabilité du CC devient bien plus complexe, et il est demandé à l'ASA d'être présente pour agir à ce moment sensible où les mairies élaborent leur nouveau PLU :

- Consulter un spécialiste de l'urbanisme, par exemple un architecte, la DDE, ou un avocat ;
- Lutter pour que les nouveaux PLU reprennent le CC ou en renvoient au maximum de règles ;
- Pour cela demander aux services des mairies de soutenir le plus possible notre volonté de conserver à notre Plateau ses qualités environnementales telles que le côté boisé qui disparaîtrait si la loi ALUR était appliquée de manière rigide. **Dernière minute**, un entretien très positif ASA / Mairie de Gif a eu lieu à ce sujet le 11/12/2015 ;
- Être présent lors des réunions organisées par les Mairies pour réviser le PLU. **Dernière minute**, une réunion publique sur le PLU de Gif aura lieu le 8 Mars 2016 ;
- S'appuyer sur les exigences ou orientations du Parc Naturel Régional.

C'est donc le premier sujet dont les membres de l'ASA devront s'occuper. Il en va de la préservation des écosystèmes et bien sûr de la qualité de notre cadre de vie.

Respect du côté arboré du Plateau

Sans attendre de connaître toutes les implications de la loi ALUR, il a été proposé que l'ASA renouvelle l'action de plantation d'arbres déjà mise en place en 2014.

A la question du problème posé par les arbres en bordure de propriété (branches qui débordent, ombre, glands...), il a été répondu que ce n'était pas à l'ASA de s'occuper des problèmes de voisinage et qu'en cas de conflit, il fallait faire appel à un Conciliateur. Toutefois, de l'avis des présents, ce problème ne devrait jamais se poser puisqu'ils ont choisi de vivre sur le Plateau précisément parce qu'il était arboré et qu'ils ne veulent pas élaguer sauvagement les arbres existants quels qu'ils soient. Trancher toutes les branches à la verticale des clôtures n'a aucun sens dans cet esprit. En outre, pour préserver certains très beaux arbres en situation potentiellement conflictuelle, un participant informe qu'il serait intéressant d'essayer de les classer dans la liste des arbres remarquables, ce qui en interdirait un élagage sauvage.

Enfin, même si à plusieurs reprises au cours des dernières années, la Mairie de Gif a confirmé qu'il ne saurait en être question, l'ensemble des participants a rappelé son opposition de principe à tout projet qui viserait à l'ouverture d'une route supplémentaire vers le quartier de Chevy au travers de la forêt et qui conduirait à une dégradation de son cadre arboré. Les membres de l'ASA seront d'une très grande vigilance sur ce sujet.

2/ L'ETAT DES VOIERIE ET DU RESEAU DES EAUX ET LES GLISSEMENTS DE TERRAIN

Entretien des voiries

Beaucoup de présents soulignent le manque d'entretien des voiries sur le Plateau et souhaitent que les Mairies de Gif et Bures soient rappelées à leurs engagements pris sur cet entretien.

Réseau des eaux et glissements de terrain

Un membre de l'assistance nous rappelle que le terrain, sur le Plateau, est argileux. Par suite, l'excès d'eau en hiver et la sécheresse l'été, conduisent à des mouvements de terrain qui causent des fissures dans les maisons.

De même il existe des problèmes d'écoulement des eaux. Enfin il existe des problèmes relatifs au caractère pentu de nombreux terrains. Plusieurs personnes sont d'accord pour dire que toutes ces questions semblent souvent sous-estimées par les architectes qui baissent les prix pour gagner les marchés aux dépens des exigences fondamentales de sécurité. Au-delà d'une alerte sur les risques évidents de glissement de terrain (constructions en pente ou à proximité), ces personnes suggèrent qu'une information plus concrète pourrait être réalisée à partir d'un historique que l'on constituerait, des difficultés /dégâts déjà rencontrés par les anciens propriétaires.

Il est donc proposé de procéder à une information systématique des membres de l'ASA (nouveaux arrivants ou déjà établis) qui déposent des permis de construire ou de rénovation, de l'existence de ces problèmes.

Il reviendrait donc à l'ASA de préparer cet historique et de conseiller toute personne désirant construire ou rénover sa maison.

Dossier sécheresse

En relation avec le problème précédent, un membre du Bureau informe que l'ASA à réuni et déposé au deux mairies les dossiers d'un certain nombre d'habitants du Plateau faisant état des dégâts qu'ils avaient subis dans leurs maisons suite à la sécheresse de 2015 afin qu'elles engagent une procédure de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle nécessaire à la prise en charge par les assurances des frais occasionnés. A Gif, dans l'immédiat aucune procédure ne sera lancée. A Bures par contre une demande sera adressée à la Préfecture.

3/ LA VIE QUOTIDIENNE ET LE VIVRE ENSEMBLE SUR LE PLATEAU

Nuisances sonores : les couloirs aériens

Certains habitants ont constaté après une forte augmentation depuis deux ans des nuisances aériennes, une très récente et partielle diminution de ces nuisances. Mais il reste des couloirs (en particulier du côté de Bures, sur le versant Vallée de l'Yvette, pour les avions à destination de l'Ouest ou du Nord) ainsi que des tranches horaires (le matin vers 7h, en fin d'après-midi et le soir) où elles sont importantes. En outre, tous les jours, les hélicoptères (Pumas de l'Armée de l'Air et de la Gendarmerie) font grand bruit au cours de plusieurs passages parfois espacés de quelques minutes seulement.

Compte tenu de l'augmentation prévue du trafic aérien combiné aux passages de plus en plus nombreux des hélicoptères à très basse altitude, une personne appelle vivement les habitants à se mobiliser et à alerter, de manière individuelle ou collective, les mairies concernées, le préfet et l'ACNUSA (Autorité de Contrôle des Nuisances Aéroporutaires) qui est habilitée à établir les Plans d'Exposition au Bruit (PEB) et de Gêne Sonore (PGS). Car si on ne peut pas agir sur les modifications des couloirs, on peut être concerné par un PGS et ainsi bénéficier d'aides à l'insonorisation de l'habitat. C'est urgent car cela ne va pas aller en diminuant.

La même personne cite une application « Flightradar24 » qui permet en temps réel de pointer sur les avions en approche et passant au voisinage et d'en donner l'identification. Peut-être serait-elle utile dans la mise en œuvre d'actions à définir.

L'accessibilité au Plateau pour les piétons

Une personne a mentionné une proposition faite sur le Forum concernant les habitants du Plateau qui sont amenés à descendre ou à monter à pied la côte de l'Avenue Gambetta et de l'Avenue Kléber. Il a été proposé la création d'un macaron que les automobilistes disposés à prendre en charge ces personnes apposeraient sur leurs voitures et d'un badge pour les piétons. Ce système faciliterait, (au niveau du parking de la gare ou plus près encore du Plateau), l'identification réciproque des piétons désirant qu'on les emmène sur le Plateau et des automobilistes prêts à les y emmener. Ceci constituerait en plus une très bonne opportunité de se connaître et de vivre ensemble.

Pour aller encore plus loin il a été proposé d'organiser un covoiturage.

La Fibre

Plusieurs participants indiquent que la fibre marche bien depuis qu'ils y ont accès par l'opérateur Orange. Une personne a toutefois indiqué que si pour des besoins banaux d'internet, tels que la télé ou les courriels, l'opérateur Orange est très suffisant, l'opérateur Free s'avérerait bien meilleur pour des besoins plus spécifiques. Il demande donc si l'ASA ne pourrait pas intervenir auprès de la CAPS pour encourager l'opérateur Free à assurer des branchements à la fibre.

Vivre ensemble :

Une personne rappelle qu'historiquement les enfants ont permis les contacts entre les familles, de même que, au début de l'existence du Plateau, l'entretien des routes qui n'étaient alors que des chemins : chaque année et parfois plus, il fallait, pour éviter la boue, que les riverains y étalent ensemble des pierres apportées par camions...

Aujourd'hui, plusieurs participants expriment leur satisfaction que nos AG qui permettent des retrouvailles annuelles puissent être accompagnées par des réunions du type des deux dernières. Leur format semble convenir, l'objectif étant toujours d'avoir un moment de convivialité et d'échange. L'ASA se propose d'organiser d'autres réunions de ce type dans le futur et en particulier des réunions de suivi pour voir comment les différentes actions proposées se développent.

LES ATTENTES DES HABITANTS DU PLATEAU PAR RAPPORT A L'ASA

Certains membres présents, considérant que l'ASA, ayant fait aboutir la rétrocession des voies aux communes, n'aurait plus d'objet, ont posé la question de la justification de son existence. Ils proposaient que l'ASA soit remplacée par une Association type 1901. Leur argument était que les membres d'une Association 1901 qui sont donc volontaires seraient plus actifs à défendre les intérêts des habitants du Plateau. Il a été répondu que l'une des missions de l'ASA telle qu'elle est inscrite à l'article 4 de ses Statuts est, d'une façon générale, d'étudier et de réaliser tous travaux améliorant les conditions d'habitation dans le lotissement.

En outre, au cours de la discussion qui a suivi cette intervention, il est apparu que la grande majorité des présents n'adhèrent pas à ces idées. En effet, ceux-ci voient bien que les problèmes actuels qui se posent aux habitants en termes de qualité de vie et de sécurité, nécessitent une association beaucoup plus structurée qu'une Association de type 1901. En tous cas, elles ne comprennent pas, vues l'urgence et la complexité des problèmes, l'intérêt qu'il y aurait à dissoudre une association qui est déjà organisée et forte (elle compte 168 adhérents) et qui a fait ses preuves, pour en créer une nouvelle sur des bases beaucoup moins stables et dont personne ne connaît a priori le succès. La question de l'obligation faite aux propriétaires du Plateau d'être membres de l'ASA a été soulevée de même que la question de sa légitimité dès lors que « seulement 40 à 50 membres » sont actifs. Les participants ont cependant considéré que 40 à 50 membres actifs étaient déjà une bonne représentation et que leur participation financière ne leur semble pas une charge très lourde compte tenu du coût très faible de la cotisation qui serait de toute manière due à toute Association de type 1901 susceptible d'engager des actions impliquant un prix.

GOVERNANCE DE L'ASA

La question de consulter les membres de l'ASA systématiquement avant d'engager des dépenses non courantes importantes a été soulevée. Le point a été débattu et il est apparu que tout était une question de mesure. Sur le sujet de l'installation d'une camera, le budget étant de 12000 euros, une consultation de tous les membres a été diligentée. Sur des dépenses moins importantes (opération de reboisement ou consultation d'un avocat pour évaluer les conséquences de la loi ALUR) ou en cas d'urgence, le Bureau (auquel tout membre peut se présenter), agit dans le cadre de la délégation naturelle que lui concède son élection démocratique.

ACTIONS A CONDUIRE PAR LES MEMBRES DE L'ASA

- Participer activement à l'élaboration des PLU et s'entourer des conseils d'un spécialiste ;
- Exiger que les communes entretiennent correctement les voies ;
- Informer les nouveaux arrivants des problèmes de construction particuliers au Plateau ;
- Se mobiliser et alerter les mairies de Bures et de Gif, le préfet et l'ACNUSA à propos des nuisances sonores ;
- Engager une nouvelle action de plantation d'arbres ;
- Encourager l'aide des piétons par les conducteurs du Plateau (macarons, badges) ;
- Organiser d'autres soirées débats avec suivi des décisions déjà prises.

DERNIERE MINUTE

1/ La pétition concernant le remplacement de la boîte à lettres publique a reçu 57 signatures et a été envoyée le 2 Février 2016 à la Poste.

2/ A propos de l'accessibilité du Plateau pour les piétons, le Bureau pense à relancer auprès de la Mairie de Bures la question du car scolaire qui n'y a jamais abouti alors que Gif l'assure depuis longtemps. Pour cela, il est nécessaire de connaître dès à présent le nombre d'enfants concernés (pour cela nous contacter à l'adresse suivante : dimicoli@wanadoo.fr ou Mme Dimicoli Iliana au 12 Avenue Lamartine 91190 Gif /Yvette)