

Compte rendu de la réunion-débat :

« Quel Plateau pour demain »

Foyer Nicklès, la Grande Maison, mercredi 3 décembre 2025

0/ Introduction de la soirée par l'un des deux vice-présidents de l'ASA :

Notre plateau évolue avec les habitants qui le composent. Depuis son existence, nous avons en effet plusieurs générations qui cohabitent avec une multitude de sensibilités et d'attentes parfois différentes. Aussi, le bureau de l'ASA a souhaité organiser une soirée débat « quel plateau pour demain » afin d'exposer et de débattre de quelques thématiques dans un cadre informel propice aux échanges. Les sujets proposés concernent la préservation de notre cadre de vie, l'urbanisme, la gouvernance du plateau, l'évolution de notre environnement et de ce que ceci implique en termes de travaux.

1/ Présentation du projet de consolidation de Kléber :

Dans le cadre de la réfection de la chaussée de l'avenue Kléber, une première étude de ECR Environnement a été effectuée et a révélé la possibilité que surviennent des glissements de terrain. L'ASA a donc demandé à la mairie des études complémentaires. Dans ce cadre, la société Géolithe a été missionnée pour étudier la stabilité du versant aval de l'avenue Kléber. Une présentation de son rapport a été faite devant le bureau de l'ASA le 3 septembre 2025 dont voici le contenu.

Le site d'étude peut être divisé en 2 zones distinctes :

Zone 1 divisée en 6 secteurs : sur un linéaire de ± 130 m environ (de l'intersection avec Av. Gambetta jusqu'à l'intersection avec Av. Colbert). Le contrefort de l'avenue est composé majoritairement de murs de soutènement de hauteurs variables (de 0,7m à 1,7m), s'apparentant d'ailleurs plus à des murs de clôture. Ils sont constitués de matériaux divers : moellons, parpaings, plaques de béton. Globalement, ceux-ci présentent peu de désordres significatifs si ce n'est pour deux secteurs. Pour l'un avec l'absence de muret et l'autre à l'intersection avec l'avenue Colbert où le soutènement est réalisé par des plaques de bétons, peu adaptées pour assurer à terme la stabilité.

Zone 2 divisée en cinq secteurs: sur un linéaire de ± 130 m environ (de l'intersection avec Av. Colbert jusqu' à la fin de l'avenue). Cette zone est composée majoritairement par des talus partiellement boisés avec des pentes variables allant

de 30 à 40%. Les déformations les plus notables de la chaussée ont lieu sur la partie intermédiaire de la zone 2 (environ 60m linéaires) avec des fissures de l'enrobé et un tassement principalement au niveau des caniveaux, en particulier à l'endroit de l'ancienne fuite d'eau sur le coteau amont. Ces déformations seraient essentiellement dues, non pas à des glissements, mais à des tassements et au fluage de matériaux. Les travaux relatifs à la remise en état des réseaux, ainsi que la circulation de camions à fort tonnage, n'ont fait qu'accentuer les dégradations.

Geolithe préconise deux solutions pour les 60 mètres linéaires de la zone 2 :

Solution 1. On écarte la chaussée du coteau / du talus et on passe à une seule voie avec circulation alternée. On en profite pour végétaliser la voie libérée.

Solution 2. On garde les deux voies de circulations mais on effectue un ouvrage de renforcement du talus avec un contrefort en béton côté vallée renforcé par des pieux. Le principe est de « confiner » le sable (de le bloquer). Il y aurait nécessité certainement de déboiser le long du trottoir actuel pour coulage du contrefort en béton.

Compte tenu du coût de la Solution 2 (environ 500 keuros hors réfection de la bande de roulement), le maire de Bures privilégie alors la solution 1. Le bureau de l'ASA fait remarquer que la chaussée s'est déformée sur une durée de 20/30ans, sans rupture significative et qu'une solution serait de renforcer les points faibles sérieusement mais sans aller jusqu'au renfort en béton avec des pieux. JF Vigier indique qu'il ne peut proposer cette dernière solution car ceci consisterait à ne pas suivre les préconisations de l'expertise.

Suite à cette réunion, le bureau de l'ASA a rédigé un compte rendu et l'a fait parvenir à la mairie pour validation/amendements. Le retour se faisait attendre, car JF Vigier avait contacté la société Géolithe pour savoir si la solution préconisée par l'ASA pouvait être intégrée au rapport. Début novembre, nous avons reçu un courrier de la part de JF Vigier annonçant que la solution proposée par l'ASA était maintenant présente dans le rapport et qu'elle avait ainsi sa préférence. A la lecture du rapport, on peut constater que cette solution s'accompagne de trois préconisations :

-le surdimensionnement envisagé de la structure de chaussée pour réduire les entretiens/maintenances, une gestion des eaux pour limiter l'infiltration et les écoulements dans le talus, un maintien/entretien, voire le renforcement, d'une végétation arbustive en sommet et dans les pentes du talus pour limiter les glissements/érosion de surface.

Nous avons vu également mentionnée une solution supplémentaire : réduire la largeur de la voie de circulation sur l'ensemble de l'avenue Kléber avec la création d'un sens unique, que nous avons interprété avec un alternat. Cette proposition est certainement une conséquence des remarques sur la solidité des murets dans la

zone 1. Des soutènements aval sur les jardins privés sont absents ou non adaptés. Il sera nécessaire d'envisager une négociation pour assurer la faisabilité de ces travaux, afin d'assurer la stabilité de la plateforme et donc de la voirie.

Par ailleurs, la mairie a transmis à l'ASA des relevés de vitesses et de fréquentation de l'avenue Kléber. Environ 450 véhicules et quelques camions, de l'ordre de 3 ou 4 l'empruntent chaque jour. Contrairement à une idée reçue, il y a peu d'excès de vitesse, celle-ci étant légèrement plus élevée lors de la circulation de nuit.

Suite à l'analyse du rapport, un membre du bureau fait état de réflexions pour l'aménagement de l'avenue Kléber. Il est très probable qu'une chaudière sera retenu pour les cyclistes. Ceci aura alors un effet positif, puisqu'en absence de cycliste, la circulation des véhicules motorisés sera déportée sur le centre des voies de roulements.

Question ouverte : dans ce cas, n'y aurait-il pas intérêt à positionner les deux voies pour cyclistes du même côté de la voirie ?

Dans le souci de privilégier la sécurité des piétons sur le trottoir côté vallée et de ne pas pénaliser les riverains ayant le stationnement de leur véhicule sur ce même trottoir, ce même intervenant propose qu'on aménage des places de parking de l'autre côté de l'avenue. Pour la faisabilité il annonce être en contact avec la mairie et l'entreprise Jean Lefevre bailleur de la ville pour la voirie. Cette proposition soulève quelques préoccupations dans la salle. L'ASA en charge de l'aménagement du Plateau doit être associée et prévenue avant toute décision finale afin de pouvoir consulter les colotis par vote électronique.

La même personne indique qu'il organisera une réunion de présentation aux habitants sur le terrain et/ou en mairie dès que possible afin de bien préciser les solutions techniques retenues. Il annonce enfin que sauf aléa, les travaux commenceront mi-janvier 2026 par demi-voie. Surpris par ce planning, il est convenu que l'ASA écrira au maire pour lui demander de lui communiquer les modalités d'exécution et le planning prévisionnel, afin d'en informer les colotis.

2/ Densification – taille des parcelles

Gif et Bures sur Yvette sont deux communes pour lesquelles un Plan Local d'Urbanisme s'applique. Ce plan, défini par zones géographiques précise notamment certaines règles, appelées prospects, que les constructions ou annexes doivent respecter : dimension, hauteur, emprise au sol, distances par rapport à la voirie ou aux parcelles adjacentes.

Notre plateau s'est organisé en lotissement et l'ASA a été créée en 1954. Comme dans la plupart des lotissements, un cahier des charges a été constitué avec 41

articles qui viennent en complément de ceux du PLU.

La typologie du plateau a bien évolué sur ces 70 dernières années puisqu'à l'origine, les routes n'étaient pas goudronnées et l'assainissement collectif n'est arrivé qu'en 1972 sauf pour quelques propriétés. Les premiers acheteurs construisaient souvent un habitat temporaire en attendant que les travaux de leur résidence principale s'achèvent. Les surfaces minimales des terrains à bâtir sont passées de 2500m² à 1500m², puis à 1300m² lorsque la rétrocession des ½ voies a été initiée. Certains articles mentionnent encore certaines règles à respecter sur le choix des matériaux de construction ou de couverture, dans l'esprit de garantir des constructions avec aspect « propre et agréable ». L'ASA est globalement peu intervenue sur l'aspect général des constructions, et nous pouvons maintenant observer dans le quartier des constructions aux styles très hétérogènes. Les colotis présents souhaitent que cela reste ainsi à l'avenir.

Certains articles continuent en revanche à rester essentiels, et garantissent le cadre de vie que nous chérissons : la surface minimale des lots permettant d'ériger une et une seule habitation, l'interdiction de mur plein entre propriétés, la nature des clôtures sur voirie qui doivent rester ajourées, la préservation des arbres. Concernant la surface minimale des lots, les colotis présents sont unanimes pour préserver à tout prix cette règle qui se heurte bien souvent à la pression foncière. Cette règle est aussi essentielle pour garantir un nombre minimum d'arbres dans la mesure où ces arbres ne doivent pas être trop proches des habitations.

Jusqu'à la promulgation de la loi ALUR en 2014, le cahier des charges du plateau était annexé au PLU, et c'est la commune qui était responsable de veiller à son application lors de l'instruction des permis.

A partir de 2015, la commune n'a plus cette obligation et c'est exclusivement à l'ASA de veiller à son application. Bien que la loi ALUR ait déclenché une révision de bon nombre de PLU, avec uniformisation de clauses issues de cahiers des charges, il arrive maintenant que certains permis soient accordés par la commune en contradiction avec notre cahier des charges. Ce CdC reste néanmoins applicable et opposable à tout coloti et est systématiquement annexé à tout acte de vente : il ne peut donc être ignoré. L'ASA a quelques fois à instruire des demandes de division de terrain non conformes, qui vont du simple rappel de la règle, jusqu'au contentieux lorsque c'est nécessaire.

3/ Caractère boisé

Nous avons assisté ces dernières années sur le Plateau, à l'intérieur et en dehors du périmètre de l'ASA, à un certain nombre d'abattages parfois très significatifs sans remplacement ou avec un remplacement très partiel. Il est rappelé l'article 31 du cahier des charges (CdC) opposable à tous les colotis, qui édicte l'obligation d'atteindre une densité moyenne de 2 arbres de haute tige par are (100m²) de terrain.

S'ouvre alors une discussion sur les attentes des colotis : maintien, renforcement ou au contraire recul de ce caractère boisé.

La quasi-totalité des participants est en faveur du maintien et du renforcement de ce caractère boisé et par conséquent du respect de la règle précitée du CdC et demande donc au bureau de veiller à sa stricte application.

Certains participants souhaiteraient bénéficier de l'avis d'un expert forestier quant à l'état de leurs arbres et aux espèces les mieux à mêmes de prospérer sur le Plateau pour remplacer les arbres morts ou en mauvais point, tels les châtaigniers atteints de la maladie de l'encre voire même afin de disposer d'un soutien de l'ASA pour envisager des (re) plantations. Le bureau rappelle que de telles campagnes d'expertise et de soutien - accompagnement technique et financier - ont déjà été mises en œuvre. Elles ont rencontré un certain succès mais aussi, pour la partie accompagnement financier, une opposition de certains membres de l'ASA qui ont souligné que ces campagnes de soutien ne faisaient pas partie de l'objet social ni des missions stricto sensu de l'ASA, ce qui est correct. Pour décider d'une nouvelle campagne il serait donc souhaitable que l'AG se prononce dans des termes clairs en ce sens en donnant mandat au bureau d'y pourvoir. Le bureau précise que les colotis qui auront procédé à un abattage très significatif d'arbres non morts ou non établis comme malades, n'ont en toute hypothèse pas été et ne seraient pas admis au bénéfice d'un soutien financier.

4/ Gouvernance et fonctionnement de l'ASA

Ce point commence par un rappel : l'ASA est un établissement public administratif sous le contrôle du préfet pour ses actions et du trésor public pour ses finances. Les Statuts et le CdC sont accessibles sur le site de l'ASA. Il est tout à fait possible, mais chronophage, de les faire évoluer.

Il est rappelé que les membres du bureau sont élus par l'AG et renouvelés par moitié tous les ans. Les actions menées par le bureau sont décidées collégalement sous la supervision d'un président (en l'occurrence une présidente) de 2 vice-présidents et d'un trésorier. Toutes les décisions sont prises à la majorité. Le président a voix prépondérante en cas de partage des voix.

Le débat s'engage sur la question de savoir s'il faut modifier les Statuts et le CdC. En particulier faut-il introduire dans les Statuts des clauses étendant notre "intérêt à agir". C'est ce point qui a été défavorable à l'ASA devant la juridiction administrative dans l'action à l'encontre du permis de construire accordé par la mairie de Bures avenue Kléber. Des échanges il ressort que personne ne souhaite tenter cette modification qui pourrait être en contradiction avec le droit de l'urbanisme et en particulier la loi ALUR et se voir censurée par le Conseil d'Etat.

Le débat se poursuit sur les dépenses juridiques qui semblent trop importantes. Il est rappelé que l'action essentielle de l'ASA est de faire respecter le CdC en particulier pour ce qui concerne la surface des terrains et leur boisement. Sans pouvoir de police la seule solution réside dans une action judiciaire. C'est devant le tribunal judiciaire qu'a été tranché le contentieux Mahmoud sur la perte de chance alléguée que constituait pour lui l'impossibilité de diviser une parcelle dont la division conduisait à ne pas respecter la surface minimale requise de 1300 m². Ce

jugement fait maintenant jurisprudence. Il est suggéré de prendre avis des colotis pour tout engagement financier dépassant un certain montant. Il est remarqué qu'il faut agir vite en particulier quand l'ASA est mise en cause (ce qui fut le cas de M Mahmoud) dans les délais de droit impartis. Une consultation des 166 colotis est bien sûr possible mais difficilement gérable.

Le débat porte ensuite sur le déroulement de l'AG. Deux intervenants déplorent l'animosité exprimée en certaines occasions par des membres du bureau de l'ASA à l'endroit de certains colotis, ce qui ne favoriserait pas la sérénité des débats lors de l'assemblée générale. Il est rappelé à ce sujet que les enjeux pour la Présidence sont de taille puisque devant les tribunaux lors du procès Mahmoud la responsabilité pécuniaire de la Présidente à titre personnel a été mis en cause par celui-ci.

Des suggestions pour améliorer le déroulement de l'AG et les communications entre bureau et colotis sont proposées. En sus du vote du rapport moral : un vote de quelques grands sujets et un vote des colotis pour certains types de dépenses. Un mailing pour, le plus régulièrement possible, tenir au courant des décisions prises par le bureau. Ces suggestions seront étudiées par le bureau lors de ses prochaines réunions.

Pour finir un membre du bureau nouvellement élu s'exprime pour déplorer le manque d'engagement et de réactivité des membres du bureau. Il est rappelé que l'exercice est bénévole et que l'on ne peut pressurer les non-répondants qui sont toutefois invités, dans la mesure du possible à une plus forte mobilisation.

5/ Aménagements sur le Plateau :

5.1/ Tout à l'égout : 9 habitations sur l'ASA ne sont actuellement pas raccordées au "tout à l'égout". Elles sont situées sur l'avenue Faidherbe ou Chemin de la Coudraye et donc sur la commune de Bures sur Yvette. Le niveau des écoulements est inférieur au niveau du "Tout à l'égout" du plateau ce qui implique la nécessité de travaux conséquents par la Communauté d'Agglomérations de Paris Saclay (CAPS) avec un raccordement par gravité sur le réseau giffois. Celle-ci a donc été sollicitée par les maires et l'ASA. La CAPS a répondu qu'elle prévoit une étude et des travaux dans un délai maximum d'une dizaine d'années. Au vu de ce retour, un nouveau courrier a été fait aux maires des deux communes pour leur demander d'intervenir pour réduire ce délai. Une action sous forme de pétition de l'ensemble des colotis (ou autre action ?) a été évoquée lors de la réunion pour soutenir la démarche ;

5.2/ Meulières : elles ont été récupérées avenue Molière et déposées par les services techniques de Bures aux endroits précédemment identifiés. Un ajustement de leur positionnement est peut-être à faire en certains endroits comme au croisement Corneille - Faidherbe. La société Jean Lefèbvre doit venir pour finaliser l'opération, elle pourra alors faire le nécessaire.