

Urbanisme

De: Ville de Buc <nepasrepondre@villedebuc.fr>
Envoyé: mardi 15 octobre 2024 20:55
À: Urbanisme
Objet: Formulaire - Observation - Modification du PLU

Nom : HILAIRE

Prénom : Jean-Christophe

Mail : [REDACTED]

Observation(s) : Concernant les ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7, la localisation prévue pour implanter des logements locatifs sociaux et/ou des logements en bail réel solidaire sous la forme d'un ensemble collectif est très (trop) proche des maisons de ville de la résidence Jolie Ferme. A tel point que ces vis-à-vis pénaliseront les habitations préexistantes de cette résidence voisine. L'écran végétal séparatif envisagé ne pourra réellement avoir un effet occultant entre les deux résidences que lors que le couvert végétal aura pris un volume suffisant (soit dans plusieurs décennies) car la conservation des arbres de haute tige existants est insuffisante pour permettre de masquer l'immeuble de 10,5 mètres de haut qui sera situé à moins de 10 mètres de distance des maisons de la rue de la ferme. Pourquoi ne pas positionner ce "gros" bâtiment du côté forêt en l'intervertissant avec un des groupes de maisons individuelles ?

Pièce-jointe :

Lien de téléchargement des pièces-jointes :

ZAC Geneste (APP 7):

Pourquoi 60 logements (au +) seraient implantés sur une surface pouvant, au maximum, en contenir 30? (cela, même si on implante à la fois des pavillons et des immeubles)

- Pour les logements qui se trouveraient côté Est: Servitude de vue immédiate avec les maisons et jardins situés côté Ouest de la Résidence "Belle Ferme"

- Circulation supplémentaire interne, vu que l'accès se fait par la rue de la Geneste elle-même desservant une future maison médicale et en cul de sac au niveau du Haras.

DB

HERIOT Laura

De: Ville de Buc <nepasrepondre@villedebuc.fr>
Envoyé: jeudi 5 décembre 2024 19:18
À: Urbanisme
Objet: Formulaire - Observation - Modification du PLU

Nom : GASQ

Prénom : Christian

Mail : [REDACTED]

Observation(s) : Bonjour, tout d'abord, et contrairement aux autres documents proposés, je n'ai pas pu accéder au document dénommé "Plan de zonage". Voici mes quelques observations :1. Avec la suppression de la zone artisanale de la Geneste, quelles sont les options proposées aux actuels locataires de cette zone artisanale au cas où la commune choisisse de les accompagner dans leur re-localisation?2. L'équipement sportif (centre équestre associatif) situé au bout du chemin de la Geneste voit-il un impact quelconque sur son zonage car on remarque un délimité pointillé vert sur une partie qu'il occupe ? (on n'identifie pas la zone Na sur les schémas du Rapport de Présentation qui y fait pourtant référence)3. Quel est l'impact potentiel (positif ou négatif) anticipé sur les commerces existants une fois l'implantation de commerces et activités de services rendue possible dans une partie de la zone d'activités économiques? Est-ce une anticipation des besoins liés à l'augmentation des habitants de ce secteur après la réalisation de l'UP5 Fort de Buc?4. La dimension minimale des places de stationnement véhicules a disparu (auparavant elle était de 2,20 m x 5m) alors que la dimension minimale pour un emplacement vélo est indiquée (1,5 m2). Pourquoi?5. Le projet préalable de l'OAP4 indiquait 60 à 70 logements et suscitait déjà l'inquiétude des riverains quant à l'impact sur le trafic véhicules. Le nouveau projet en indique 69. Cet afflux de nouveaux véhicules dans une rue en impasse assez étroite qui sert déjà 80 habitations et un équipement sportif nécessitant parfois un accès camions ne va t'il pas altérer grandement la circulation et le stationnement ? Faudrait-il imaginer réduire le nombre de logements à défaut d'accès alternatif ou supplémentaire ?Merci par avance de l'attention que vous porterez à ces remarques. Cordialement.

Pièce-jointe :

Lien de téléchargement des pièces-jointes :

Urbanisme

De: Ville de Buc <nepasrepondre@villedebuc.fr>
Envoyé: dimanche 8 décembre 2024 12:54
À: Urbanisme
Objet: Formulaire - Observation - Modification du PLU

Nom : VIELLE

Prénom : Stéphane

Mail : [REDACTED]

Observation(s) : Bonjour,ci-dessous, 2 remarques sur le projet OAP7 :- Le nombre de places de parking minimum imposé dans la future UP7 me semble insuffisant, en effet chaque foyer possède généralement plus de 1,5 véhicules. Sans la prise en compte des nouvelles constructions (UP7, maison médicale et 7 maisons BRS), le nombre de places de parking de ce secteur (chemin de la Geneste, rue Collin-Mamet) avait déjà été identifié comme insuffisant dans le rapport INGETEC pour certaines tranches horaires ainsi que dans la contribution de membres du conseil de quartier Buc Château. En tant que membre élu de la commission Urbanisme, j'ai également signifié ce point lors de la commission du 18 septembre 2024.- La circulation chemin de la Geneste est déjà dense aux heures de pointe, la suppression d'un 2ème accès par la rue Louis Massotte tel qu'il avait été envisagé dans UP4, le supplément de véhicules généré par ces nouveaux projets estimé à plus de 700 véhicules/jour par le cabinet INGETEC risque de rendre la circulation compliquée principalement aux heures de pointe.Cordialement.

Pièce-jointe :

Lien de téléchargement des pièces-jointes :

À l'attention de Monsieur le Maire

Le 8/12/2024 à Buc

Objet : Observations concernant le projet de modification du PLU et les ajustements prévus de l'OAP7 dans le secteur UP7 - Demande de repositionnement de l'immeuble collectif

Monsieur le Maire,

La résidence Jolie Ferme est située à proximité immédiate de la zone UP7 concernée par la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des ajustements prévus de l'OAP7. En ma qualité de Président du syndic de la copropriété et dans le cadre de la consultation publique en cours, je souhaite, au nom des copropriétaires, vous faire part de nos observations concernant **le positionnement de l'immeuble collectif prévu dans le projet décrit en page 17 du rapport de présentation du projet de modification du PLU.**



Dans le schéma ci-dessus tiré du rapport de présentation du projet de modification du PLU, p.17, nous avons identifié les maisons directement impactées par le positionnement de l'immeuble collectif par un point rouge.

Nous tenons tout d'abord à souligner que nous ne sommes pas opposés à la construction de nouvelles maisons ou d'un immeuble collectif. Nous comprenons et soutenons la volonté de la commune d'améliorer l'offre de logements et de valoriser un secteur actuellement peu attractif. Cependant, nous estimons que le positionnement prévu de l'immeuble collectif doit être optimisé afin de minimiser l'impact sur les riverains, tout en répondant aux objectifs du projet.

Impact du projet sur la Résidence Jolie Ferme

Le Plan Local d'Urbanisme repose sur un principe d'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces existants. Nous estimons que le positionnement actuel de l'immeuble compromettra cet équilibre en introduisant une rupture visuelle et spatiale trop marquée avec les habitations voisines. Cela aurait trois conséquences principales :

1. Un impact sur le cadre de vie et sur l'attractivité du quartier

Les maisons de Jolie Ferme bénéficient actuellement d'un cadre de vie relativement calme et d'une vue dégagée. La taille de l'immeuble collectif (jusqu'à 10.5m de façade) et son positionnement tel que présenté sur la figure précédente (entre 6 et 10 m derrière la limite séparative), aura un impact visuel et spatial important, comme l'ont constaté M. Million-Rousseau et Mme Hériot lors de leur visite sur place. Etant donné la faible profondeur des jardins de nos maisons dans cette zone (moins de 6m), l'implantation de l'immeuble à une telle proximité va directement impacter ces maisons et risque de créer un fort sentiment de promiscuité et d'enclavement pour les résidents actuels. Le PLU lui-même, pour sa part, précise que :

- Tout projet "ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants"
- "l'aspect général des constructions ... devra s'harmoniser ... avec la typologie architecturale dominante du secteur"

Nous comprenons que ce projet vise à valoriser un secteur à l'état de friche ou d'usage industriel ancien, mais il est essentiel que cette valorisation ne nuise pas à la qualité de vie des résidents actuels, ni à l'attractivité de l'ensemble du quartier, notamment notre résidence Jolie Ferme.

2. Une perte de valeur potentielle pour les propriétés voisines

Bien que difficile à quantifier précisément à ce stade, la proximité immédiate d'un immeuble imposant ne pourrait que réduire significativement l'attractivité des maisons de Jolie Ferme. Cette perte de valeur pourrait découler aussi bien de la modification de la vue que de la réduction de l'intimité.

3. Un risque de désaccords ou de contentieux

Nous privilégions un dialogue constructif tel qu'il a eu lieu jusqu'à présent, et souhaitons éviter toute forme de litige. Cependant, il est probable que le maintien du positionnement

actuel de l'immeuble entraîne des désaccords et donne lieu à des recours juridiques de la part de certains riverains. Ces démarches ralentiraient certainement la mise en œuvre du projet et engendreraient des coûts supplémentaires. Nous espérons qu'en prenant en compte la position constructive exprimée dans ce courrier, de telles situations pourront être évitées dans l'intérêt de toutes les parties.

Notre demande

Nous souhaitons une modification de l'implantation de l'immeuble collectif afin de mieux l'intégrer dans son environnement, tout en préservant la qualité de vie des habitants de la copropriété Jolie Ferme. Par exemple, un positionnement plus au Nord, de l'autre côté de la voie de circulation (indiqué par la flèche verte sur le schéma) éloignerait l'immeuble des maisons de la résidence Jolie Ferme. Cette solution permettrait de préserver l'intimité et le cadre de vie des riverains, tout en répondant aux objectifs du projet, notamment en termes de densité et de cohérence avec les aménagements environnants.

En conclusion, nous espérons que la Mairie comprendra les arguments avancés par la résidence Jolie Ferme. Nous comptons sur la prise en compte effective de nos remarques dans le cadre de la consultation pour réévaluer la position du futur immeuble collectif, afin de mieux l'intégrer dans son environnement immédiat.

Nous réaffirmons notre soutien aux ambitions de ce projet, à condition que sa réalisation tienne compte des préoccupations légitimes des habitants actuels. Nous restons bien entendu disponibles pour échanger et contribuer à une solution équilibrée et durable.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Arnaud Gauffreteau

Président du Syndic de la copropriété Jolie Ferme

Ann-Catherine Cavalli

Buc, le 08/12/2024

Mairie de BUC
3 rue de Frères Robin
78530 Buc

Objet: Observations concernant le projet de modification du PLU et les ajustements prévus de l'OAP7 dans le secteur UP7

A l'attention de Monsieur le Maire,

En qualité de résidente du [REDACTED] à Buc, et riveraine directe de la zone de la UP7 concernée par la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des ajustements prévus de l'OAP7, je souhaite vous faire part de mes observations suivantes:

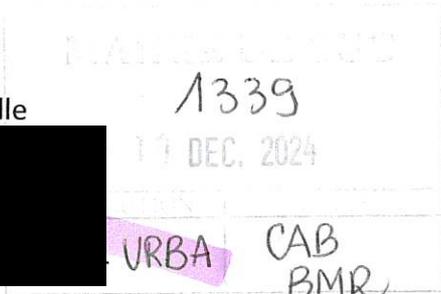
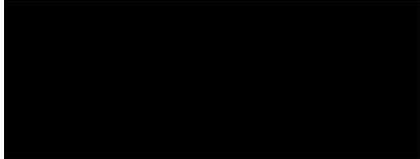
Vous inscrivez dans le Plan Local d'Urbanisme le principe d'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces existants. Le texte précise: que tout projet "ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants" et que "l'aspect général des constructions ...devra s'harmoniser...avec la typologie architecturale dominante du secteur". Or, le positionnement de l'immeuble collectif décrit en page 17 du rapport de présentation du projet de modification du PLU, ne tient pas compte de cet équilibre annoncé. La taille de l'immeuble collectif, allant jusqu'à 10.5m de façade, et son positionnement présenté en figure 1 (à 6m derrière la limite séparative), aura un impact visuel, spatial et sonore portant un préjudice aux logements avoisinants. Lors de leur visite sur place, M. Million-Rousseau et Mme Hériot, ont constaté la proximité et les dimensions disproportionnées d'une telle construction pour la zone concernée. Les jardins situés côté résidence Jolie Ferme ont une profondeur très limitée, ne dépassant pas les 5 mètres. La petite taille des jardins ne permet en aucun cas la plantation d'arbres afin de créer un écran vert. Une construction qui se base sur le projet actuel du PLU aurait comme conséquence la disparition des plantations actuelles côté OAP7. Replanter des arbres sur une bande de 6 mètres entre la clôture de nos jardins et la façade de l'immeuble collectif est tout simplement impossible. La législation en vigueur prévoit une distance minimale d'au moins 2 mètres de chaque limite. La plantation de haies serait insuffisante au vu de la hauteur et de la proximité d'un tel bâtiment.

Je constate également que l'actuel projet donne la priorité aux logements privés, vendus plus chers et placés en lisière du parc et sans voisinage. La Mairie ne peut cautionner que l'intérêt financier des promoteurs futurs se fassent au détriment de la qualité de vie des habitants déjà en place. De plus, le positionnement d'un immeuble collectif disproportionné rompra avec l'harmonie architecturale de la zone Geneste-Jolie Ferme. De ce fait, il dévalorisera fortement les maisons de la résidence Jolie Ferme. En conséquence, il me semble indispensable que l'implantation de l'immeuble collectif soit modifiée. Par exemple, par un positionnement à l'opposé, de l'autre côté de la voie de circulation, ou à l'entrée de la nouvelle résidence, parallèle au chemin de la Geneste. Deux emplacements, sans voisinage à proximité directe.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées.

Ann-Catherine Cavalli

Madame PERVES Armelle



Buc, Le 03/12/2024

Mairie de BUC
3 Rue des frères Robin
78530 BUC

Courrier Recommandé AR

A l'attention de Monsieur le Maire

Objet : Observations sur le projet de modification du PLU :

Demande de rendez-vous à Monsieur le Maire concernant le projet immobilier sur l'actuelle ZA de la Geneste

Monsieur le Maire,

En qualité de résidente du [redacted] à Buc, et riveraine de la zone de la Geneste, mes voisins signataires de ce courrier et moi-même, nous permettons, par la présente, de vous solliciter pour un rendez-vous.

Nous souhaiterions nous entretenir avec vous pour vous demander de revoir le projet, cité en objet et présenté par le conseil municipal du 30 septembre dernier.

En effet, nous ne comprenons pas pourquoi l'implantation d'un bâtiment haut disproportionné par rapport à nos maisons a été placé à 6 mètres de nos jardins, nous portant de ce fait de graves préjudices par rapport à l'impact visuel et la dévalorisation de nos propriétés. En conséquence, nous vous demandons de revoir ce projet afin de déplacer l'immeuble en face de l'autre côté de la voie de circulation vers le côté boisé.

Dans l'attente d'un rendez-vous pour en parler, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Yves Pierre PROSU
Emc SAUATI Catherine
[redacted]

PERVES Armelle

Ann-Catherine Cavalli
[redacted]

Maria Percher [redacted]

APondr

Luc-Marie MATHIEY [redacted]

DR & Mme K. COLLINS [redacted]

Bernard et Franca [redacted]

Buc, le 11 décembre 2024

Bonjour,

Habitant a [REDACTED], je suis directement impacté par la construction d'un logement de type Immeuble collectif derrière ma clôture (OAP7). J'estime que l'implantation de cette construction à cet endroit précis est nuisible pour les habitations avoisinantes et ce pour les raisons suivantes :

- La distance de l'immeuble : entre 6 et 10 mètres derrière la limite séparative est trop proche des habitations existantes.
- La taille de l'immeuble (jusqu'à 10, 5 mètres de façade) va dépasser les habitations existantes et entrainer de surcroît de l'ombre, un vis-à-vis inesthétique et certainement beaucoup de bruit de ses occupants.
- Les arbres actuels vont être coupés et je ne suis pas certaine qu'il y ait la possibilité d'en planter de nouveaux étant donné le peu de distance entre la construction et la limite séparative.
- Le sol argileux a-t-il bien été pris en compte dans l'étude d'urbanisme ?

Actuellement nous bénéficions d'un cadre calme (sans bruit) où la nature domine, l'implantation d'un immeuble va dégrader la qualité de vie des habitants de la rue de la ferme.

Par ailleurs, cette construction risque de nuire à la valorisation de nos habitations qui vont perdre de leur attractivité.

Je souhaite que la localisation de ce logement soit revue.

Merci de prendre note de mes remarques.

Katia LUCAS BOUVIER

A l'attention de Monsieur le Maire,
Pour la réunion du 12 décembre.

« Réaménager la zone de la Geneste en harmonie avec l'environnement » phrase extraite de Buc Info, novembre décembre 2024.

Si réaménager cette zone (succession H. Barberot) semble signifier : abattage des lauriers (entretenus pour la plupart par copropriétaires de la rue de la Ferme) abattage des arbres de haute tige, bref de tous les arbres, en bordure de notre résidence, juste de l'autre côté de nos palissades, grillages, comme cela nous a été révélé par M. Million-Rousseau chargé de l'urbanisme, M. Grasset, notre maire, se ferait alors complice de cette destruction de végétation, à l'heure du réchauffement climatique... Quel bon sens! et surtout quel constat de complicité avec un promoteur qui ne se sent pas gêné d'orchestrer tout cela à 6 mètres ? de nos clôtures = 6 grands pas!!! apprenions nous dernièrement après avoir parlé de 8 mètres en juin dernier.

Nous sommes étonnés de lire dans le magazine Buc Info nov/déc 2024 :

«Logements au sein d'une composition paysagère reconstituée par une amplification du boisement » (??)

« volonté de renforcer, le rideau de verdure », nous ont rapportée nos deux représentants de notre copropriété reçus en juin 2024, à notre demande, par M. Million-Rousseau, mais quel rideau de verdure? quand tous les arbres situés à 6 m de nos clôtures seront abattus, car à 6 m, distance minimum légale seront construits : petit immeuble de 21 logements sociaux, des logements en habitat collectif de petite taille, 10 maisons individuelles, d'un parking...

Il y a peu de temps les copropriétaires de la rue de la Ferme ont découvert « l'illustration de l'OAP 7 » dans le magazine Buc Info, nov/dec 2024.

Vous dites que c'est un projet privé certes (succession Monsieur Barberot) déjà retoqué par vos soins, une première fois, mais en entendant M. Million-Rousseau vous avez fait vôtre ce projet, ce plan, sans aucune concertation avec les copropriétaires de la rue de la Ferme.

En juin 2024, il a été affirmé à nos deux représentants de notre copropriété, que la mairie ne disposait pas de visuel sur l'immeuble de 21 logements sociaux, hauteur de 10,50 m environ. Quelle opacité !

À l'heure actuelle qu'en est-il?

Vous nous laissez nous faire imposer cette implantation (illustration OAP 7) avec un immeuble HLM qui ne se trouve pas au centre comme l'affirmait M. Million-Rousseau, chose que nous avons démontrée en la pointant du doigt sur le « plan » lors de la réunion chez Monsieur Bouvier au 9 rue de la Ferme, à notre demande.

C'est pourquoi nous vous demandons de faire implanter cet immeuble dans la moitié supérieure au centre et non comme il se trouve sur l'illustration OAP 7.

Les AVB ont été invités par vous Monsieur Grasset à la présentation de ce projet en juin 2024 avant même que nos deux représentants du syndic Jolie Ferme, ne soient reçus à

notre demande par M. Million-Rousseau et ne semblent pas du tout avoir réalisé l'abattage, la destruction à venir de l'autre côté de nos jardins.

Nous habitons depuis plus de 30 ans, rue de la Ferme, choix de vie pour la qualité de vie à Buc, qui n'a pas été démentie jusqu'à là.

Les grands frênes sont élégants, les hiboux, tourterelles, pigeons ramiers, écureuils, mésanges etc... peuplent cette végétation, et peut-être zone humide à conserver pour la biodiversité!

En souhaitant que vous preniez en considération nos remarques quant à ce futur projet désolant par certains aspects, nous vous prions, Monsieur le Maire, de croire en notre considération.

Monsieur le Maire,

Le 13 décembre 2024

Contribution du groupe Buc Désir

Enquête Modification PLU

Cette modification porte essentiellement sur l'OAP7, c'est-à-dire le cadre d'aménagement de cette OAP qui demeure une opération privée. Pour le moment les Bucois n'ont pas d'informations précises sur le projet retenu.

Les inquiétudes sont nombreuses notamment pour les riverains et les gênes occasionnées. La superficie de cette OAP a été sensiblement réduite. Le nombre de logements, le nombre de parking prévu par logement (1,5), les parkings visiteurs questionnent fortement sur cette OAP d'autant que la MRAe a émis des réserves concernant les incidences notables sur l'environnement. Par ailleurs l'immeuble collectif (R+2) présentera une hauteur de 11m. Hauteur suffisamment imposante par rapport à l'habitat existant dans ce secteur pour inquiéter sur la proximité, les vis-à-vis ou même pour certains une dévalorisation des maisons. Les distances prévues à l'OAP semblent trop courtes (6m entre les habitations et 4m avec l'espace boisé).

L'autre questionnement concerne la circulation dans un secteur proche des écoles, livraisons, aménagement futur du terrain Pagès et création des maisons sur l'ex terrain de la maison médicale. Sans compter l'ensemble des manifestations dans le secteur (château, lycée, collège...). Ce secteur est déjà saturé parfois et la proximité des riverains et des visiteurs n'est pas toujours aisée à maîtriser.

Il est dommage de ne pas avoir eu une approche beaucoup plus « nature en ville » s'agissant d'un beau site, proche des écoles, du haras et de l'étang de la Geneste. La zone actuelle avait besoin effectivement d'évoluer et la création de l'OAP empêche l'apparition d'un projet non maîtrisé. Toutefois comme rappelé nous sommes sur un projet privé et à la merci d'un équilibre financier pour l'aménageur.

Lors de la réunion du 12 décembre, vous vous êtes engagé à organiser une réunion dès janvier afin de suivre ce projet avec les Bucois et plus précisément avec les riverains.

Les autres points visés par cette modification :

Le patrimoine et le référencement des bâtiments à protéger. Cette modification réintroduits certains bâtiments qui avaient été oubliés. Toutefois, cette approche ne semble pas exhaustive. Certains habitats reflètent le caractère ancien de notre commune notamment sur le côté droit de la rue Louis Blériot vers Versailles (ex la boulangerie du bas Buc et son balcon...). Il serait nécessaire de reprendre globalement ce point.

La valorisation de la Bièvre et le zonage de la trame bleue : un inventaire est intégré au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Cette modification du PLU reprend ce zonage mais ne l'étend pas aux autres zones humides non-inscrites dans le zonage SAGE. (Ex : la zone humide du terrain Pagès). Cette modification aurait pu être l'occasion d'étendre ce zonage à l'ensemble des

zones humides de la commune. Par ailleurs ne pourrait-on pas définir pour l'avenir pour les zones humides un zonage spécifique (ZH) ?

Les arbres remarquables : le point positif de cette modification est le répertoire de 44 arbres dits remarquables qui sont protégés. Cette liste ne demande qu'à être enrichie éventuellement. Cette protection s'accompagne d'indemnisation si un arbre remarquable est abattu ou endommagé. Toutefois nous espérons que cette démarche s'étende à l'ensemble des arbres de la commune et peut être un classement en EBC.

Requalification de la ZAE, cette modification permet la création d'une zone Uia pour les commerces autour d'Intermarché. Par ailleurs, nous avons noté que le terrain de bus de l'OAP6 n'était plus envisagé, pourtant il figure toujours dans cette modification. A quel moment pensez-vous apporter cette modification ?

Les ajustements de zonage sont assez décevants, aucune amélioration sur les zones d'urbanisation (sauf OAP7) pour accroître le pourcentage de terrains aménagés en espaces verts (40% alors que beaucoup de communes s'orientent vers 60%). Vous avez indiqué lors de la réunion en visioconférence du 28 novembre que Buc était dans un environnement exceptionnel. Certes mais là nous parlons de la nature en ville et non des espaces qui entourent Buc et qui parfois sont difficiles d'accès (cheminement, parking saturé tel la Geneste ou supprimé tel la Minière).

La nature en ville contribue au bien être des habitants. Les bénéfices environnementaux et sociaux auxquels contribue la présence de la nature en ville sont bien établis (adaptation au changement climatique par rafraîchissement de l'air, reconquête de la biodiversité, amélioration de la gestion de l'eau, dépollution de l'air, fonction nourricière et également cadre de vie). La modification du PLU présentée ne reflète absolument pas cette volonté.

Enfin, cette modification ne mentionne pas les couloirs écologiques à créer ou réhabiliter et à sauvegarder.

Bien cordialement

Frédérique SARRAU, Véronique HUYNH, Frank MARQUET, Pierrette MAZERY

Urbanisme

De: Ville de Buc <nepasrepondre@villedebuc.fr>
Envoyé: samedi 14 décembre 2024 18:54
À: Urbanisme
Objet: Formulaire - Observation - Modification du PLU

Nom : Boireau

Prénom : Jean-Guillaume

Mail [REDACTED]

Observation(s) : Bonjour, je suis propriétaire a [REDACTED] Dans sa version actuelle le projet de modification m'inquiète sur les points suivants : - notre logement va se retrouver en vis à vis quasi direct d'un secteur de construction de logement intermédiaires, donc collectifs. Une implantation de logements individuels R+1 avec un recul d'au moins 15 m par rapport à la limite de propriété nous semble plus acceptable au regard de nos conditions de vie actuelles et des raisons pour lesquelles nous avons souhaiter nous installer dans ce logement. Cette distance est légèrement supérieure à celle que vous proposez entre les bâtiments du projet (12 m, cf page 18). L'implantation d'un bâtiment ayant une hauteur supérieure à R+1 nous serait préjudiciable.Par ailleurs le bâtiment d'habitat locatif sociaux devrait être positionné au Nord Est de la parcelle afin de préserver le vis a vis des logements entourant celle-ci.- un programme de 69 logements va créer un trafic routier important sur le chemin de la Geneste qui est déjà fortement emprunté pour l'accès de la résidence HautPré, du centre hippique et l'entrée de la forêt. Le trafic ne peut être réduit qu'avec la baisse du nombre de logements. Comme les habitants de la rue de la Ferme nous pensons que le projet dans sa version actuelle va grandement perturber la vis des habitants de ce quartier.merci pour votre écoute.

Pièce-jointe :

Lien de téléchargement des pièces-jointes :

A.P.A.C.H.

Association bucoise pour la Protection et l'Amélioration du
Cadre de vie, de l'Habitat et de l'Environnement



<https://www.apachbuc.org/>
apachbuc@yahoo.fr

Evolution des OAP

Concernant la création de l'OAP7

Evaluation environnementale

Le projet de la commune a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MARE) d'Ile de France. La MARE a émis, le 28 août 2024, un avis conforme (AKIF-2024-085) au projet de modification du PLU de Buc en concluant à la nécessité de soumettre partiellement le projet à une évaluation environnementale du fait de la création de l'OAP7.

Cette nécessité provient du fait que la commission a jugé que le projet est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement. La justification donnée est particulièrement intéressante et mérite une lecture complète :

« 3- Les incidences potentielles notables de ce projet sur l'environnement et la santé humaine :

- le site de l'OAP n°7 occupe un foncier actuellement arboré sur ses pourtours, et en continuité au nord avec un massif boisé de plus de 100 hectares, classé comme zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 et identifié comme réservoir de biodiversité dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ; il convient d'étudier précisément les enjeux concernant les milieux naturels (flore, faune et continuités écologiques) du contexte dans lequel s'inscrit le projet et de prévoir en tant que de besoin les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation nécessaires des incidences négatives potentielles du projet de modification du PLU ;
- ce secteur appartient en outre au site classé de la Vallée de la Bièvre et présente à ce titre une forte sensibilité paysagère dont il convient d'évaluer également les enjeux et qu'il importe de prendre en compte afin de limiter les impacts visuels associés au projet rendu possible par la modification du PLU ;
- l'OAP n°7 vise la requalification d'un site d'activités ayant potentiellement pollué les sols et il y a lieu de préciser comment le PLU a pris en compte les éventuels risques sanitaires associés dans le parti d'aménagement ;
- l'OAP n°7 vise à créer une offre de logements principalement intermédiaires et groupés, desservis par une voie en impasse dans un secteur éloigné des principales infrastructures de transport lourd ; cette offre de logements est susceptible d'accroître

les trafics motorisés individuels sur le chemin de la Geneste et les axes alentour, aucune alternative à l'automobile n'étant proposée dans cet environnement résidentiel pavillonnaire » ...

La Mission conclut en rendant l'avis suivant :

« Concluant que la modification du plan local d'urbanisme de Buc, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale est susceptible, par la création de l'OAP n° 7, d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive, la modification du PLU doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Buc pour les dispositions qui concernent la création de l'OAP n°7 »

Et la Mission motive sa décision comme suit :

« Les objectifs motivant la décision prise portent sur l'analyse des effets du projet de modification du PLU et la définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires en ce qui concerne :

- les milieux naturels ;
- le paysage du site classé ;
- l'exposition des occupants futurs du secteur aux risques sanitaires créés par les éventuels sols pollués ;
- l'accroissement des déplacements automobiles, du fait de la localisation du site de l'OAP n°7 et de la nature des développements de l'urbanisation prévus ou permis par le projet de PLU, responsables de nuisances sonores, d'émissions de polluants et de gaz à effet de serre et de consommations énergétiques plus importantes, et indirectement d'une dévitalisation des secteurs accessibles par d'autres moyens de déplacement (centre urbain, polarités du réseau de transport en commun) »

Dans le rapport de présentation du dossier soumis à concertation publique,

La création de l'OAP7 est présentée comme permettant « la renaturation » du secteur concerné.

L'objectif annoncé devrait préciser qu'il s'agit également de redonner à ce secteur un caractère compatible avec son intégration dans le site classé de la vallée de la Bièvre conformément aux justifications du classement en juillet 2000. Lors de la délimitation du périmètre du site classé, le choix a en effet été fait d'intégrer des parcelles enclavées au milieu d'un ensemble plus vaste retenu pour le classement, même si l'état de ces parcelles ne justifiait pas le classement à ce moment-là. Il s'agissait alors d'encourager leur évolution vers une qualité compatible avec le site classé. Cela a été le cas pour la zone artisanale de La Geneste.

Aucune justification n'est donnée dans le document quant au choix de la commune de faire évoluer la zone artisanale existante vers une zone de construction de logements plutôt que de réhabiliter la zone pour la remettre aux normes avec des constructions peu denses sur un seul niveau, la rendant compatible avec l'environnement remarquable et protégé dans laquelle elle se trouve.

Le document ne précise pas le nombre de logements prévu dans le projet privé à l'intérieur de l'OAP7.

Afin d'être compatible avec la situation en site classé, le nombre et la disposition des logements qui pourraient être construits ne peut atteindre ni l'emprise au sol, ni la

densité, ni la hauteur des constructions de la résidence Jolie Ferme voisine par exemple. Cette dernière est en site inscrit et non en site classé.

Il faut rappeler ici qu'en 2008, lors d'une demande d'extension très limitée d'une maison située dans la résidence du Parc de Buc limitrophe, le ministre de l'Environnement de l'époque, avait précisé, en donnant son autorisation (indispensable pour tout aménagement de ce type en site classé), qu'il souhaitait que des dispositions plus précises, voire plus restrictives quant aux volumes constructibles, soient introduites dans le règlement du PLU !

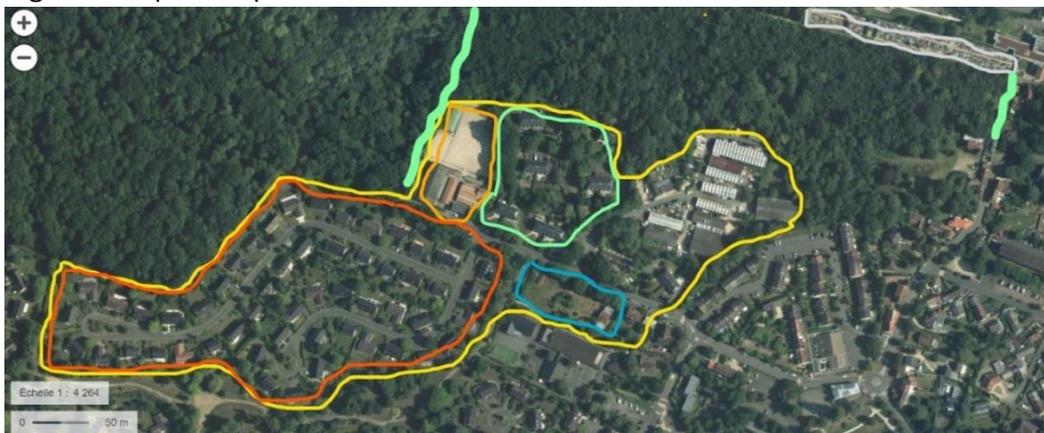
60 à 70 logements étaient annoncés sur l'ensemble du secteur de l'OAP4 qui s'étendait sur une superficie plus importante (voir ci-dessous les 2 figures périmètre OAP4 et périmètre OAP7 projetée)



Périmètre de l'OAP4

Périmètre de l'OAP7 projetée

Le nombre de logements, dont la construction sera autorisée dans l'OAP7, doit être limité à la capacité du chemin de La Geneste qui en constitue l'exutoire carrossable unique. Cette impasse dessert en effet déjà de nombreuses habitations, situées le long de cette voie et dans les rues Berlioz et Bizet de la résidence Hautpré, dont elle constitue également l'unique exutoire carrossable. Un club hippique très fréquenté occupe le fond du cul de sac. Aujourd'hui, certains utilisateurs de ce club stationnent sur le terrain de la future OAP7, en plus du chemin de La Geneste, notamment lors des manifestations le week-end. Ces besoins de stationnement et la circulation seront encore accrus dans l'impasse avec le projet municipal d'aménager notamment une maison médicale sur le terrain « Pagès » (qui faisait partie de l'OAP4 au sud du chemin de La Geneste) et un nouvel accès en voiture à l'école Louis Blériot par le chemin de La Geneste pour les parents des enfants de maternelle qui viendront s'installer dans les 220 nouveaux logements qui sont prévus sur le site du Fort de Buc.



Entouré en jaune l'ensemble des aménagements dont l'exutoire carrossable unique est le chemin de La Geneste

La résidence Jolie Ferme a également un débouché sur le rond-point à l'extrémité est du chemin de La Geneste.

La présentation indique une emprise au sol de 28% aujourd'hui pour la quinzaine de constructions existant dans le périmètre retenu pour l'OAP7 avec un taux d'imperméabilisation totale de 46%. Le projet prévoit d'atteindre une emprise au sol des constructions à venir de 25% de la superficie totale du terrain.

A la suite de l'annulation de l'OAP4, le règlement applicable au terrain concerné par l'OAP7 est celui du PLU précédent (2006) en zone 1AU du règlement. L'emprise au sol maximale autorisée y est de 20% de la superficie totale du terrain. Cette emprise maximale ne devrait pas être dépassée dans l'OAP7.

La superficie de l'OAP7 est sensiblement réduite par rapport à celle de l'OAP4. L'OAP7 se situe totalement au nord du chemin de La Geneste.

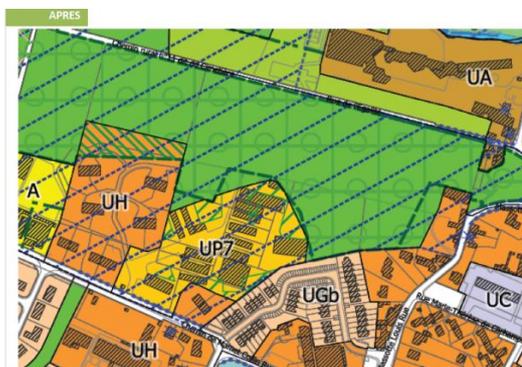
Nous ne pouvons qu'approuver et soutenir l'évolution du dispositif réglementaire visant à réduire la superficie de la zone U (urbaine) et augmenter la superficie de la zone N (naturelle) ainsi que son classement en Espace Boisé Classé (EBC) dans l'OAP7. Mais l'objectif annoncé de maintien d'espaces arborés n'est pas suffisant. L'EBC annoncé devrait à minima retrouver sa superficie définie au zonage du PLU de 2006.

Il faut vérifier si la prévision d'aménager 55% de la surface totale du terrain en espaces verts de pleine terre en zone UP7 (zone réglementaire applicable à l'OAP7) est cohérente avec la limitation à 20% d'emprise au sol des constructions à venir.



Zonage UP4 au PLU 2018

Zonage 1AU au PLU 2006 pour le projet UP7



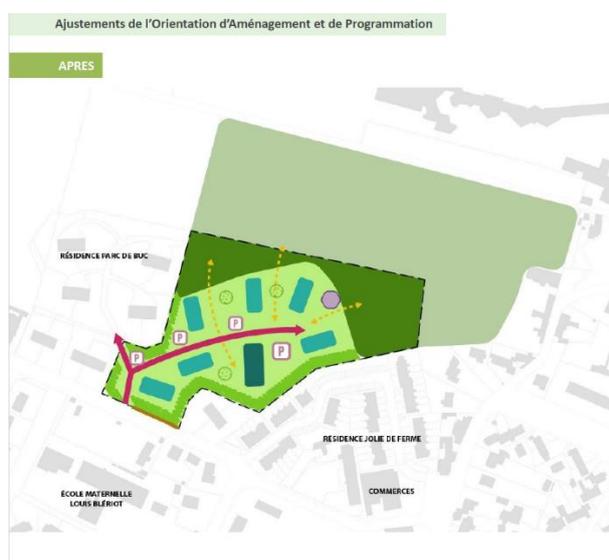
Zonage UP7 projeté

Création d'une catégorie **espaces verts protégés** spécifique à l'OAP7.

La limitation de la constructibilité des espaces verts protégés au profit de cheminements piétonniers doit être appliquée plus strictement que ce qui est prévu. Il ne faudrait pas que les revêtements, ou l'éclairage que l'on souhaiterait y installer, viennent contrarier le caractère naturel à préserver pour ces espaces.

De plus, un cheminement piétonnier ne peut entrer dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre, dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 du règlement de chaque zone, que s'il reste en pleine terre.

Il convient également de préciser où aboutissent, côté EBC, les cheminements proposés en pointillés jaunes sur la figure du projet ci-dessous.



Le rapport de présentation propose la modification d'une OAP et 3 non modifiées

Trois secteurs UP demeurent sans modification : UP2 (centre village), UP5 (le Fort), UP6 (ZAE).

L'OAP6 (UP6 du règlement) devrait être supprimée. Le terrain concerné devrait retrouver sa vocation agricole.

Un secteur UP disparaît : UP4 et une UP nouvelle : UP7.

L'annonce de conservation « des formes urbaines et des gabarits de constructions s'inscrivant harmonieusement dans le tissu urbain environnant » justifie pleinement une limitation à R+1 des nouveaux bâtiments qui seraient construits dans l'OAP7. Cette limite pourrait même être réduite, aucun des bâtiments existants sur le site ne comportant d'étage aujourd'hui et les constructions de la résidence limitrophe rue du Parc de Buc en site classé vers le club hippique étant limitées à R+combles.

La dépollution du sol devrait être ici spécifiquement mentionnée.

16 décembre 2024



Objet : Contribution de l'Association des Amis de la Vallée de la Bièvre à la concertation sur le projet de modification du PLU de Buc

Buc le 16 décembre 2024

En préambule, l'Association souhaite rappeler, inlassablement, plusieurs principes dont elle considère la prise en compte indispensable dans un PLU.

*L'application pleine et entière du principe de la loi de 1930 concernant les sites classés, à savoir la non-modification, par destruction ou construction, du site classé et l'inscription de cette règle au règlement du PLU dans chaque zone concernée.

De ce fait, une « zone à urbaniser » n'a pas sa place dans un site classé, celui-ci n'ayant pas vocation à être urbanisé. Concernant l'OAP7, le nombre de logements qui y a été évoqué paraît excessif au regard de son emplacement.

*Le maintien des espaces boisés (classés ?), notamment celui du fort de Buc, ceci entre autres pour répondre au PADD qui considère que « Les espaces boisés du territoire constituent une caractéristique majeure et identitaire de Buc » !

*L'interdiction de toute construction nouvelle en zone naturelle, hormis celles, réduites, éventuellement nécessaires à leur entretien ou à leur gardiennage.

*La limitation des parkings imperméabilisés à l'air libre et une application plus stricte des règles de réalisation mais aussi d'utilisation des parkings privés afin de limiter la consommation d'espace.

*Le strict maintien de l'exploitation agricole pour les terrains encore en exploitation sur la commune, y compris en dehors de la ZPNAF. Pour rappel, l'Association avait notamment soutenu, lors de l'enquête publique sur le PLU et ensuite dans son recours contre le PLU de 2018, l'avis défavorable du CDPENAF sur l'OAP6 située au sud de la commune sur un terrain agricole pour y installer un dépôt de bus et les ateliers y afférant. Le dépôt de bus pour VGP étant en construction avenue Rolland Garros, le maintien de l'OAP6 semble superflu et le terrain concerné devrait pouvoir conserver sa vocation agricole.



*La distinction entre les zones naturelles (forêts, bois, étangs, prairies, zones humides, ZNIEFF...), les espaces verts aménagés ou aménageables (parcs, jardins y compris communaux ou partagés) et les zones ouvertes pouvant recevoir des équipements de loisir hors constructions : stade, terrains de football, de boules, basket, rugby, city park, skate parc, aires de jeux pour les enfants, parkings paysagers...). Ces espaces doivent être considérés différemment les uns des autres avec des règles adaptées à leur état et à leur pérennisation.

Ainsi, par exemple, le bois des Gonards est classé dans le même zonage Na que le parc du château de Buc dont le caractère « naturel » n'est pas comparable à celui d'une forêt. Cela pourrait induire la possibilité de réaliser en forêt des aménagements que l'on peut accepter dans un parc mais qui seraient inadaptés en forêt. Le PLU de Buc doit retrouver une zone N stricte.

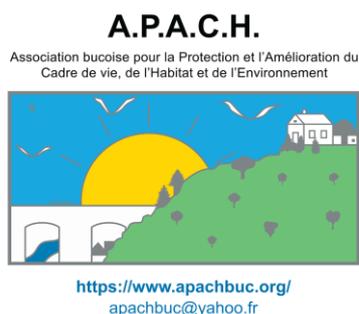
*La protection effective des lisières de forêts de plus de 100 ha. Cette protection doit être étendue aux parties non urbanisées aujourd'hui de la bande de 50m non constructible situées en secteur urbain constitué (SUC).

*Le rétablissement du site inscrit sur le plan du zonage.

*Le respect, par les établissements publics ou d'intérêt collectif, des règles générales de la zone du PLU dans laquelle ils trouvent place.

L'Association souhaite aussi réagir sur plusieurs dispositions particulières :

- La présence d'une zone humide sur le « terrain Pagès » (résidu sans doute de l'étang du Haut Buc) devrait être mentionnée au plan de zonage et les possibilités de construction sur ce terrain réduites par rapport à la zone UH.
- L'emplacement réservé au barreau de raccordement D91/D938 correspond à un projet d'un autre temps et ne devrait pas être maintenu, de même que la voie de liaison du futur quartier du Fort vers le Sud, qui doit pouvoir être envisagée en s'appuyant sur des voiries existantes et non en empiétant sur des terres agricoles.
- Les liaisons douces envisagées pour l'OAP 7 vers l'Espace Boisé Classé situé en site classé préfigurent plusieurs aménagements dans la zone Na qui semblent peu compatibles avec le caractère naturel du lieu.



Contribution APACH - volet zonage du projet de modification du PLU

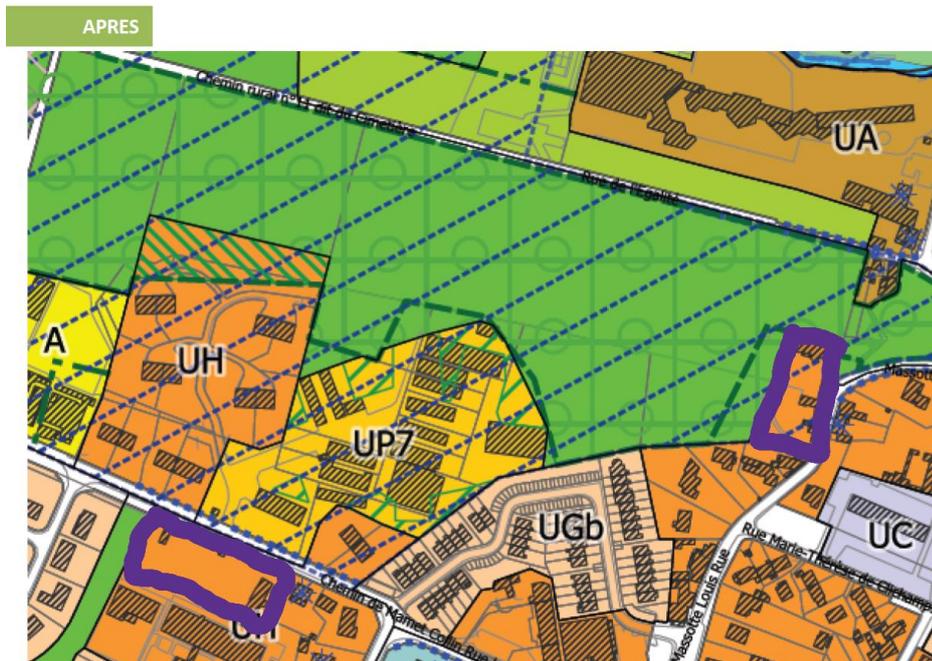
- Peu de changement dans les définitions des différentes zones par rapport au PLU 2018, seulement :
 - Passage de logements « locatifs » à logement « socio » dans certaines définitions
 - Facilitation d'installation des panneaux solaire dans l'ensemble des zones
 - Interdiction d'installation de lieux de cultes et de cuisines destinées à la vente en ligne dans certaines zones
 - Légère modification de la zone inondable le long de la Bièvre. La zone atteint maintenant le jardin d'enfant proche du parking Pré-Saint-Jean et les maisons voisines proches.
 - Trois secteurs UP demeurent inchangés : UP2 (cœur village), UP5 (fort de Buc) et UP6 dans la ZAE.
- Un secteur UP disparaît : UP4 (annulé par le tribunal administratif dans le secteur du chemin de La Geneste).
- Une UP nouvelle : UP7 sur une partie de l'UP4 annulée.
- Ajout de deux passages piétons entre des bâtis. Un au cerf-volant et un en zone d'activité.

D'une façon générale, nous pensons que le zonage devrait être plus fin avec davantage de zones spécifiques en vue de mieux conserver certaines caractéristiques de quartiers qu'il serait souhaitable de maintenir. L'extension de la zone UH à de nouveaux quartiers (déjà en 2018) uniformise l'évolution possible du bâti, banalisant le village ce qui est dommage.

Dans le secteur du chemin de La Geneste :

- Dans l'OAP7 : Restitution d'une petite parcelle en Espace Boisé Classé par rapport à ce qui avait été retenu dans l'OAP4 annulée

- Le terrain « Pagès » et la partie construite de la propriété maison Blériot, zonés UP4 dans la partie annulée du PLU 2018, sont proposées pour être intégrées dans le zonage UH général (entourés violet figure ci-dessous).



Zonage proposé dans la modification

Dans ce secteur, une autre modification de zonage avait déjà eu lieu au PLU 2018 pour passer les parcelles entourées en jaune sur la figure ci-dessous de UG au PLU 2006 à UH.



Zonage au PLU 2006

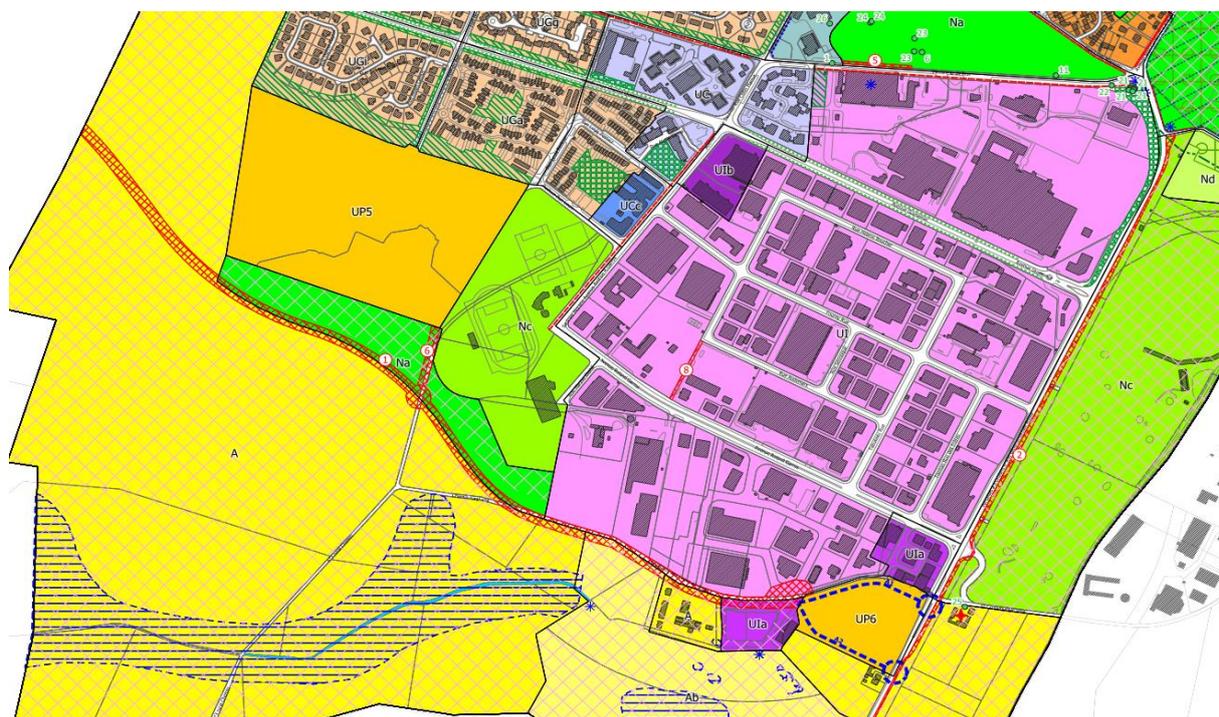
Le lotissement du Parc de Buc (zoné UG au PLU 2006 figure ci-dessus entre le 1N du club hippique et le 1AU de la zone artisanale), devrait retrouver un zonage UG plus compatible avec l'existant en confirmant son caractère résidentiel. La petite parcelle au sud-est de l'OAP7 (entourée jaune dans la partie 1AU sur la figure ci-dessus) au nord du chemin de La Geneste et qui comporte deux maisons jumelles construites sur le même modèle que le lotissement du Parc de Buc devrait être rattachée à cette zone UG. L'EBC, qui avait disparu au PLU 2018, doit intégralement retrouver au minimum sa superficie de 2006 au minimum.

La petite parcelle qui a été détachée de UG en 2018, à l'est le long de la rue Louis Massotte (aussi entourée jaune sur la figure ci-dessus), devrait également retrouver son zonage en UG de 2006, plus compatible avec l'existant.

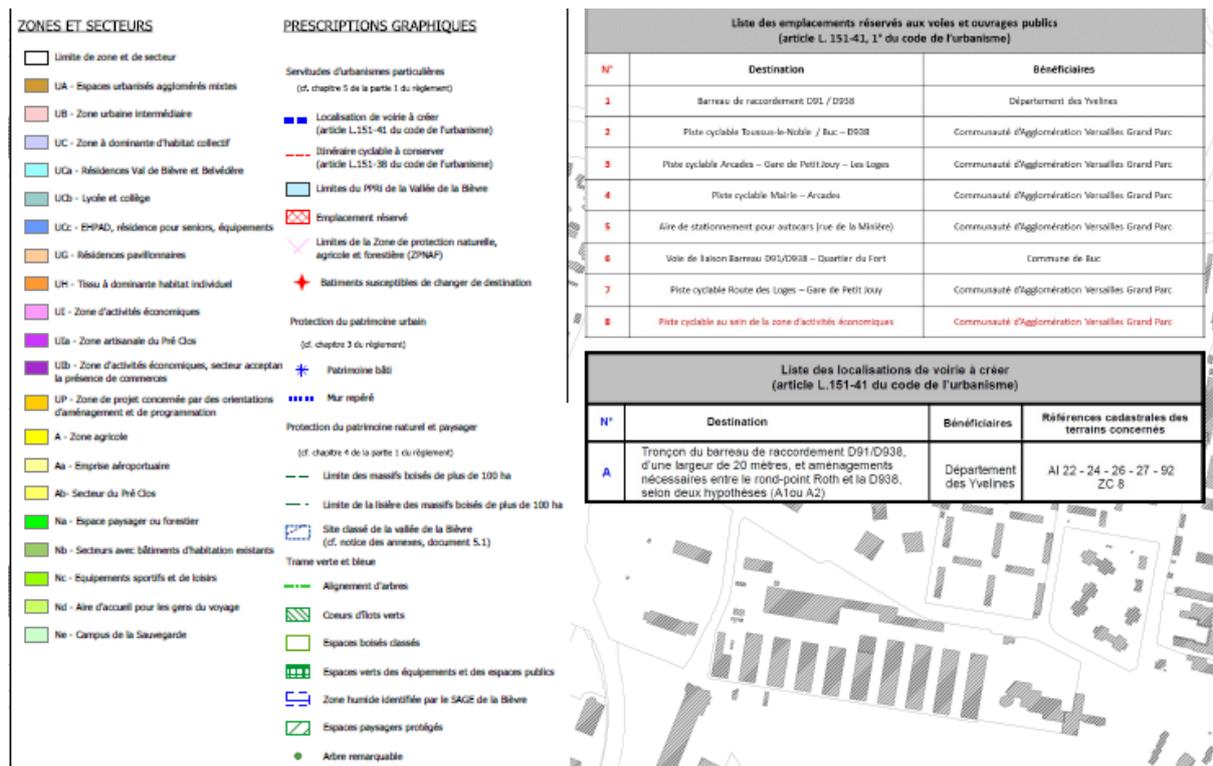
Le terrain « Pagès » (au sud du chemin de La Geneste, entouré jaune sur la figure ci-dessus) ne devrait pas être intégré dans la zone UH mais retrouver son zonage UG de 2006. La présence d'une zone humide (résidu sans doute de l'étang du Haut Buc) devrait être mentionnée au zonage et les possibilités de construction sur ce terrain réduites par rapport à la zone UH.



Dans la zone d'activité



Zonage modifié proposé



Cartouche projet plan de zonage modifié 2024

Il est plus que temps que le règlement de la ZAE intègre des mesures fermes et ambitieuses pour faire diminuer la circulation des poids lourds dans la commune. Il ne devrait plus s'agir de continuer à développer l'accueil d'entreprises de logistique pure, de collecte de déchets, de production polluante ou de dépôt de véhicules... qui rapportent peu de valeur ajoutée à la commune, ne créent pas ou peu d'emplois et nécessitent une importante circulation de poids lourds. Il devrait s'agir de faire en sorte de ne plus accueillir dans la ZAE que des entreprises de qualité offrant une valeur ajoutée plus importante et davantage de création d'emplois qualifiés.

Pour adapter le logement que Buc peut offrir aux emplois disponibles dans la commune, il y a deux façons de procéder :

- *Soit on surdéveloppe l'offre de logements adaptés à des salariés peu qualifiés
- *Soit on attire des entreprises de qualité qui peuvent trouver une main d'œuvre qualifiée existant déjà sur place

Sans oublier de répondre au premier besoin, nous pensons qu'il faut encourager le second en mettant l'accent sur la qualité des entreprises que nous voulons attirer dans notre ZAE.

Le périmètre du sous-secteur Uia avait déjà été modifié au PLU 2018 par rapport au PLU 2006 en le scindant en deux parties non jointes constituant ensemble la zone nommée « artisanale du Pré Clos ». Ce n'était déjà pas très cohérent et démontrait bien que la partie Uia coincée entre deux parcelles agricoles (celle de l'école de chiens d'aveugles et un champ cultivé) n'était pas à sa place. Cette parcelle devrait aujourd'hui retrouver sa caractéristique de zone humide dans le Pré Clos (cf étude réalisée par le cabinet Greuzat en décembre 2023).

Dans ce secteur, l'OAP6 (UP6 du règlement) est maintenue au projet de plan de zonage proposé. Cette Opération d'Aménagement et de Programmation correspond à l'installation d'un nouveau dépôt de bus, au Sud de la ZAE, en faveur de VGP.

La ZAE comportait déjà 6 dépôts de bus (avec celui du terrain Dominique Immo2 – zone Uia à côté de l'école de chiens d'aveugles- qu'il est question de faire évoluer pour installer une

station de production-distribution d'hydrogène). Cette très importante mobilisation de terrain pour faire stationner des bus ne rapporte pas grand-chose à la commune ; pas d'activité très valorisante, pas de création d'emploi qualifié, très peu d'emplois tout court et une circulation accrue de poids lourds dans la commune.



Localisation des dépôts de bus

On ne comprend pas la justification d'un dépôt de bus supplémentaire dans ces conditions. L'OAP6 sur un terrain agricole actuellement cultivé devrait être supprimée. Il est temps que l'on rende le terrain de l'OAP6 à l'agriculture.

L'OAP5 (UP5 du règlement)

L'Opération d'Aménagement et de Programmation du fort de BUC (UP5) est maintenue avec sortie carrossable unique sur ... ? un nouveau barreau SUD ? qui empièterait sur les champs récemment rachetés par un jeune agriculteur pour faire du maraîchage.



Aucune indication n'est donnée sur le débouché est ou ouest de la sortie carrossable sud unique projetée pour l'OAP5 qui, telle qu'elle est figurée sur le plan ci-dessus est un véritable massacre pour les terres agricoles aujourd'hui cultivées.

Zone N (naturelle)

Il n'y a plus de zone naturelle non constructible à Buc.

Vous ne trouverez plus de zone N stricte sur le plan de zonage de la commune. C'était déjà le cas au PLU 2018 et nous avons déjà contesté cette vision des choses, découpant l'intégralité de la zone naturelle de la commune en sous-zones permettant d'y effectuer des aménagements plus ou moins importants.

La forêt domaniale de Versailles se retrouve ainsi dans la même sous-zone Na que le parc du château par exemple.

La modification en cours devrait être l'occasion de redonner, au moins à la forêt domaniale de Versailles, son zonage N strict inconstructible, plus cohérent avec le classement en forêt de protection que nous appelons de nos vœux.

Zones humides

Un premier inventaire des zones humides a été intégré au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre. On retrouve ces zones comme il se doit sur le projet de carte générale du zonage.

Une étude est actuellement en cours pour affiner l'inventaire de façon à pouvoir y intégrer de nouvelles zones humides, potentielles ou non encore identifiées, indépendamment des recherches à faire lors de tout nouveau programme d'aménagement.

Une recherche de zone humide potentielle serait dès à présent bienvenue dans le périmètre de l'OAP2 par exemple. Cela permettrait d'éviter l'engagement d'importants investissements pour élaborer des projets qui pourraient ensuite s'avérer irréalisables en raison de la présence d'une zone humide, comme c'est le cas en ce moment sur le terrain « Pagès ».

Site classé de la vallée de la Bièvre et site inscrit

Le site classé de la vallée de la Bièvre et le site inscrit doivent figurer dans le document graphique du plan des servitudes.

L'un ou l'autre peuvent recouvrir une partie de territoire de n'importe quelle zone du plan de zonage.

Les règles d'aménagement qui s'y appliquent sont alors celles qui concernent le site classé ou le site inscrit selon le cas, prenant le pas sur les règles générales de la zone.

Il serait souhaitable que site classé et site inscrit disposent d'une rubrique spécifique dans le règlement pour préciser ces règles et d'un rappel de leur applicabilité dans chaque zone pour la partie qu'ils recouvrent.

16 décembre 2024

A.P.A.C.H.

Association bucoise pour la Protection et l'Amélioration du
Cadre de vie, de l'Habitat et de l'Environnement



<https://www.apachbuc.org/>
apachbuc@yahoo.fr

Contribution APACH à la concertation portant sur la modification 2024 du PLU de Buc

Partie bâtiments, édifices et sites repérés

Si l'on veut conserver, ou rendre, à la commune le caractère villageois cher à ses habitants, il serait utile de se poser la question de savoir ce qui constitue les caractéristiques des villages préférés des Français.

Afin de mettre en lumière et de protéger le patrimoine qui fait partie de l'histoire et de la richesse caractéristiques spécifiques à Buc tout en participant à son charme et son attrait, la commune avait fait réaliser en 2006 un recueil des édifices à protéger au titre de la loi paysage. Cet excellent inventaire avait été joint au PLU dans sa version 2007.

Il comportait les rubriques suivantes :

- Edifices et monuments divers
- Demeures et maisons
- Murs
- Sites naturels
- Petit patrimoine
- Sites urbains
- Bâtiments industriels

On y découvre un assez riche patrimoine, insuffisamment mis en valeur, souvent méconnu et malheureusement parfois délaissé.

Il est constitué d'éléments de nature historique, architecturale, culturelle mais également naturelle.

Certains des éléments, retenus en 2007, ont disparu de la liste retenue au PLU 2018.

Le projet actuel de modification en réintègre un grand nombre et nous en sommes heureux.

Dans le projet de règlement modifié, le fondement de la protection précise qu'il s'agit d'identifier les éléments retenus pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Nous pensons qu'il faut conserver également le motif « naturel » qui était retenu au PLU 2007.

Certains éléments restent ignorés dans le projet malgré l'intérêt qu'ils présentent et la perte que constituerait leur démolition ou leur transformation pour en faire des éléments d'une triste banalité que l'on rencontre partout.

C'est le cas des sites urbains qui étaient retenus au PLU de 2007.

Ne faisons pas de la modernisation et des améliorations nécessaires et salutaires du patrimoine présent sur la commune une entreprise de démolition de ce qui fait encore le charme de Buc.

L'inventaire proposé pour la liste modifiée aujourd'hui abandonne la classification adoptée au PLU 2007 par type au profit d'une continuité de cheminement. C'est un choix que l'on peut comprendre et qui met l'accent sur des ensembles intéressants. Mais il faudrait également maintenir quelque part une classification catégorielle plus pratique.

Pour chaque élément retenu, il serait également souhaitable de signaler lorsqu'il se situe en site classé de la vallée de la Bièvre ou en site inscrit et de reporter les numéros des parcelles sur le plan cadastral partiel qui est joint dans la fiche.

Il apparaît que la valeur des édifices repérés est souvent amplifiée par leur inclusion dans des ensembles restés cohérents. Le maintien de ces ensembles est donc important.

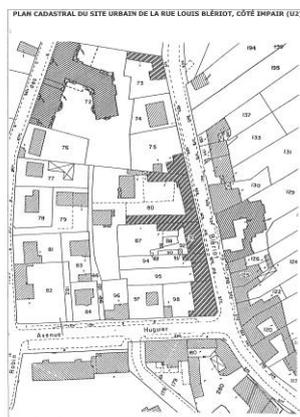
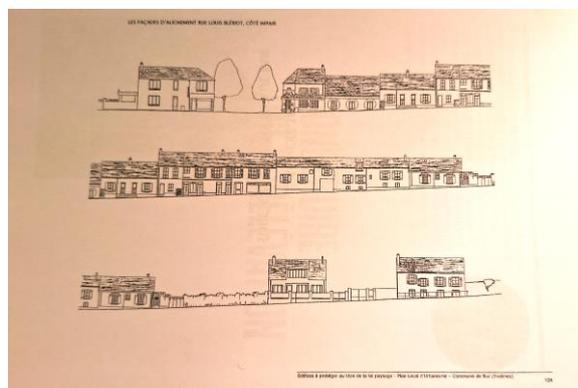
SITES URBAINS

Au PLU 2007, on retrouvait notamment dans cette catégorie les maisons côté pair et impair le long de la rue Louis Blériot à proximité du carrefour avec l'avenue Huguier ainsi que la place de la République.

Ces trois sites urbains ont disparu de la liste retenue en 2018 et ne sont pas réapparues dans la proposition de modification faite aujourd'hui. Nous pensons que c'est regrettable car ils ont encore tout leur intérêt pour caractériser Buc.

Notamment *la rue Louis Blériot côté impair* (que l'on retrouvait p.126 du document 2007)

Ce site urbain va de la parcelle cadastrale 73 au nord jusqu'à l'intersection avec la rue Huguier au sud. Il fait encore partie du centre ancien caractéristique du village de Buc avec son rythme parcellaire spécifique, ses maisons basses et ses façades alignées à front de rue.



Dans le recueil des édifices à protéger en 2007

Même si séparément, chacune de ces maisons ne présente pas un intérêt architectural particulier, elles constituent ensemble un site emblématique de Buc. Un grand nombre de photos du début du 20^e siècle en attestent et ce site est repris dans le parcours Blake et Mortimer.

Avec le « Grand Balcon » (dont la bâtisse existe toujours à l'angle Huguier/Blériot), au coin du « pavé » où les Bucois se retrouvaient Grande rue, cette bâtisse fait partie de l'histoire de la commune et marque matériellement avec les autres l'arrivée dans le centre du bourg. La destruction de ce site ferait disparaître cette trace pour une banalisation sans retour regrettable.

Et quoi de mieux, pour marquer l'arrivée dans le centre d'un village et ralentir la circulation apaisée, qu'une rue ayant gardé son authenticité villageoise ?

Qu'un entretien et une rénovation des bâtiments soit indispensable, nous en convenons volontiers.

Mais c'est le cas pour de nombreuses maisons dans Buc et ce n'est pas pour autant que l'on projette de les démolir !

Dans le cas présent, toute rénovation ou transformation du bâti doit être réalisée dans le respect de l'authenticité historique et emblématique de ce site urbain.

La Grande Rue ensuite dénommée rue Louis Blériot, porte le nom de l'aviateur. Elle a marqué l'histoire de notre village.

Si le projet actuel de modification vise à mettre la nature en évidence dans cette partie du centre bourg le long de la rue Louis Blériot, plutôt que de démolir le bâti emblématique toujours présent côté impair, ne serait-il pas plus raisonnable, moins coûteux et tout aussi efficace de protéger et d'inciter à remplacer les arbres qui ont disparu dans les petits jardins en façade des maisons bordant la rue juste en face (côté pair) que l'on voit sur la photo ancienne ci-dessous ?

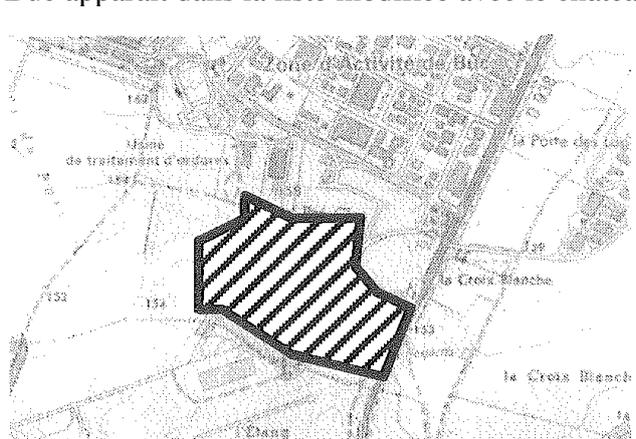


SITES NATURELS

En 2007, cette catégorie comprenait le Parc du Château du Haut Buc, la zone humide du Pré Clos, le chêne de Louis XIV dans le Bois des Gonards et le chêne de Louis XIV dans le Bois de la Geneste.

En 2018, ces éléments ont intégralement disparu de la liste retenue, ce qui dénote de l'état d'esprit particulier de la commune à leur égard alors.

Le chêne de Louis XIV n'existe plus dans le Bois des Gonards, et le Parc du Château du Haut Buc apparaît dans la liste modifiée avec le château lui-même.



Le Pré Clos dans le recueil 2007 des édifices à protéger au titre de la loi Paysages

La zone humide du Pré Clos, particulièrement précieuse pour la biodiversité et la qualité de l'environnement de la commune, devrait figurer en tant que telle dans cette rubrique (et pas seulement le cœur de Louis Massotte).

Dans cette rubrique, on pourrait également trouver d'autres sites « naturels » comme l'étang de La Geneste, la zone humide du le Pré Saint-Jean et les zones humides de l'amont et de l'aval de l'Aqueduc notamment.

Mais on pourrait également y trouver les vues intéressantes sur le paysage à conserver ou à rétablir. On peut penser à la vue sur les Arcades depuis la rue Louis Blériot dans sa partie montante après la place du marché par exemple, mais ce n'est pas la seule qui mériterait d'être entretenue, préservée et valorisée.

MURS

Les murs en meulières sont typiques de Buc. Leur conservation et leur mise en valeur contribuent au maintien de l'identité spécifique de la commune.

Ils sont heureusement repris dans la liste 2024 des édifices à protéger.

Une illustration photographique plus riche de leur état actuel mériterait d'être conservée quelque part.

Il serait sans doute prudent de préciser également la hauteur des murs à conserver.

EDIFICES ET MONUMENTS DIVERS

L'ancienne école des filles rue des Frères Robin a été démolie au profit du Parvis des Lumières et de l'Espace Pyramide.

L'ancien couvent des Ancelles et ses dépendances (p.75 recueil 2007) a été démoli au profit d'une construction privée de logements rue Louis Blériot.

Disparaissent également de la liste, bien qu'emblématiques de Buc, les éléments suivants qui devraient retrouver leur place dans la liste :

*le corps de logis de la **ferme du Haut Buc** (p.66 recueil 2007) 2 rue Collin Mamet. Cette longère constituait la demeure du fermier. Elle a abrité le relais de Courlande dans les années 70.

*Un bâtiment existait dès 1683 sur ce qui est aujourd'hui le **haras de Vauptain** (p.70 recueil 2007). Les vestiges des constructions anciennes sont constitués par le portail d'entrée, les murs d'étables, la grange à blé et un pont sur la Bièvre. Le moulin faisait partie des moulins aménagés sur la Bièvre pour alimenter les jardins du château de Versailles en eau.



Il serait regrettable de ne pas retrouver ce patrimoine dans la liste 2024.

*le fort de Buc (p.80 recueil 2007) disparaît de façon incompréhensible de la liste. Il faut le réintégrer.



PETIT PATRIMOINE

La chaussée du Cidevant (plateau agricole p.116 recueil 2007 dont l'histoire mériterait de faire l'objet d'une recherche) disparaît de la liste mais devrait être réintégré.



16 décembre 2024

A.P.A.C.H.

Association bucoise pour la Protection et l'Amélioration du
Cadre de vie, de l'Habitat et de l'Environnement



<https://www.apachbuc.org/>
apachbuc@yahoo.fr

Buc, le 18 décembre 2024

Contribution de l'association A.P.A.C.H. à la concertation portant sur la modification du PLU de Buc volet nature

L'Association partage totalement l'objectif annoncé dans le rapport de présentation qui consiste à favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune.

Plus généralement, la présence de la nature en milieu urbain offre des bénéfices environnementaux et sociaux indéniables. Elle doit être encouragée pour faire face aux défis du changement climatique, favoriser la biodiversité et améliorer le bien-être des citoyens en luttant contre les îlots de chaleur notamment.

La restauration des milieux naturels constitue un levier essentiel pour renforcer notre résilience. Les collectivités sont encouragées à définir des objectifs de renaturation et de désimperméabilisations, avec de nombreux projets visant à intégrer 60 % de nature, même dans les sites existants.

Plusieurs volets du projet actuel sont liés à cet objectif qui sera conforté par la mise en application de la loi ZAN (zéro artificialisation nette).

Espaces protégés

Le rapport de présentation de la modification du PLU intègre les espaces protégés dans les éléments de la trame verte urbaine. Mais ces espaces sont exclusifs à UP7 (règlement de l'OAP7).

Pourquoi pas mais c'est alors loin d'être une révolution ou un acquis fondamental, ces espaces n'étant finalement pas inconstructibles. La possibilité est donnée d'y implanter DES « annexes » dont la définition est ambiguë. Elles peuvent atteindre jusqu'à 10m² d'emprise au sol et constituer de fait une extension de construction existante.

La superficie des espaces protégés étant prévue pour être comptée comme espaces végétalisés en pleine terre, ces derniers s'en retrouvent amputés de la superficie totale des dites annexes. La mesure prévue pour les espaces protégés est donc un trompe-l'œil.

Arbres remarquables identifiés

Nous saluons l'initiative « remarquable » !

Pourquoi le chêne tricentenaire dit de Louis XIV au pied de la Butte aux Vaches ne figure-t-il pas dans l'inventaire ?

L'ONF a manifesté (d'après ce qui a été dit en réunion publique le 12 décembre) la volonté d'associer le public à l'identification de certains arbres à protéger particulièrement sur son territoire. Ce chêne devrait, comme d'autres à définir, pouvoir entrer dans la liste qui mériterait d'être encore enrichie.

A ce stade, seuls des arbres situés sur le domaine public sont répertoriés.

Cependant, certaines rangées d'arbres situées dans des propriétés privées participent à la structure du paysage de la commune. Elles devraient pouvoir être reprises dans l'inventaire en vue de bénéficier d'une protection. C'est le cas notamment de la double rangée d'arbres intérieure au mur le clôture du collège MLK et de son parking le long de la rue Collin Mamet ou du double alignement de tilleuls à l'intérieur du mur de clôture du 1er rue Louis Massotte en haut de l'épingle à cheveux, pour ne parler que de celles-là.

Dans les dispositions applicables aux arbres remarquables, il faut ajouter « au préalable » dans la phrase « L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés et validés **au préalable** par les services de la commune »

Et qu'en est-il du suivi et de l'évaluation de la protection simple des arbres identifiés ?

Cœur d'îlot vert

Cette notion de « cœur d'îlot vert » est dévoyée.

On ne devrait par exemple pas pouvoir en exclure l'ensemble constitué par tous les jardins intérieurs à l'OAP2 qui constituent de fait ce que l'on peut appréhender comme un réel « cœur d'îlot vert ».

En revanche, des fonds de parcelles limitrophes d'une forêt ou le pourtour végétalisé d'une résidence devraient entrer dans une autre catégorie plus compatible avec leur situation circonscrite et non centrale à un îlot.

Les possibilités d'implantation d'annexes jusqu'à 10m² d'emprise au sol dans ces espaces ne sont pas appropriées à l'objectif de maintien de l'aspect « naturel » qui dit être poursuivi.

Espaces verts de pleine terre

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif devraient être soumis aux mêmes contraintes que les autres.

Cette exemplarité dans le respect des contraintes par les bâtiments publics ou d'intérêt collectif devrait être généralisée à tous les éléments du règlement. Nous n'avons jamais cessé de le demander.

Continuités écologiques

Densification et patrimoine naturel ont souvent des difficultés à intégrer les continuités écologiques. La trame verte et bleue devrait être à la base de chaque projet, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Sur le plan écologique, la trame verte présente, avec les routes, les voies, les clôtures, ...des discontinuités fonctionnelles pour le déplacement des espèces. Ces ruptures

devraient être clairement identifiées et faire l'objet de traitement en vue de les réduire. La prise en compte d'une trame verte dans les futurs projets sur le territoire pourra renforcer les liens entre ces différents espaces verts.

Le projet Cartovégétation, initié par FNE et développé localement par les AVB, devrait permettre d'intégrer favorablement ces préoccupations, en particulier dans le PLU de Buc.

Les zones humides

Les zones humides doivent être intégrées dans les espaces naturels.

Le plan de zonage n'identifie que les zones humides répertoriées par SAGE. La zone humide avérée sur le terrain « Pagès » devrait y figurer également. Le plan devra être complété avec les zones qui seront identifiées par la suite.

La question se pose par ailleurs de la création sur la commune de zones humides en vue de compenser des destructions ailleurs. On pense notamment à la création d'une zone humide sur un terrain agricole cultivé au sud de la ZAE pour compenser des destructions opérées sur le plateau de Satory.

Cette pratique pose doublement question

1. Est-il bien judicieux de soustraire à l'agriculture un terrain cultivé, intégré qui plus est dans la partie terre agricole de la ZPNAF
2. Buc doit-elle offrir un morceau de son territoire pour répondre aux obligations liées à un aménagement destructeur sur une autre commune (ici Versailles en l'occurrence) ?

Notre bilan sur l'aspect « nature » du projet de modification du PLU

Lors de la réunion publique du 28 novembre, il a été souligné que Buc bénéficie d'un environnement exceptionnel, entouré de forêts et d'étangs. Cet environnement favorable ne doit pas occulter les besoins des habitants en centre-ville, entre autres pour un accès aux espaces naturels adapté pour les familles. Un effort significatif doit être consenti pour améliorer les cheminements piétons.

Une concertation autour de projets comme l'OAP2, la place du marché ou la renaturation de la Bièvre, pourrait contribuer à une vision naturelle et partagée de notre cœur de ville.

Et bien qu'on ne puisse pas vraiment les considérer comme des espaces naturels, les terrains agricoles présents sur la commune (qui ne sont pas tous sanctuarisés par la ZPNAF) doivent faire l'objet d'une attention protectrice particulière. Abîmés, ils ne pourront plus retrouver leur fonction nourricière pour les générations futures. C'est notre responsabilité collective qui est engagée.

Contribution de l'Association VeloVGP à la concertation sur la procédure de modification du PLU de Buc

VeloVGP et son antenne VeloBuc souhaitent rappeler l'action de l'association en faveur du développement des mobilités actives, déplacements cyclistes mais aussi piétons, et à ce titre souhaite faire part de plusieurs commentaires dans le cadre de la procédure de modification du PLU de Buc.

Nous apprécions à sa juste valeur la part faite aux alternatives à la voiture dans le dernier magazine municipal et son dossier dédié aux mobilités. Mais nous souhaitons aussi insister sur le besoin d'associer les différents acteurs dès la phase de conception des opérations d'aménagements de voiries, de voies cyclables et d'itinéraires piétons et cyclistes. Il peut être utile de rappeler que la restructuration récente du carrefour du Cerf-Volant a certes conduit à une amélioration notable par rapport à la situation antérieure pour les cyclistes notamment mais n'a pas permis de rendre une copie parfaite car plusieurs lampadaires continuent d'empiéter sur le trottoir du côté de la montée de la rue Louis Blériot juste avant la supérette, ce qui gêne les piétons et peut conduire à des conflits d'usage entre piétons et cyclistes.

Par ailleurs nous nous interrogeons sur la représentation de plusieurs itinéraires cyclables du plan du zonage général :

- Certains itinéraires existants sont absents, ceux du quartier Pasteur notamment et la liaison vers l'école Louis Clément, de même la piste Buc – Les Loges est absente ;
- La piste Buc-Toussus depuis le Mirage apparaît comme un emplacement réservé mais pas comme un itinéraire existant à conserver ;
- L'emplacement réservé pour une piste Mairie-Arcades (4) ne correspond plus à aucun projet et on peut s'interroger sur son maintien, surtout depuis que la rue Massotte a été placée en zone 30 dans son intégralité, plus favorable a priori à la cohabitation cyclistes-automobiliste et donc rendant moins nécessaire un itinéraire cycliste dédié, même s'il faut constater que les excès de vitesse des automobilistes restent nombreux ; VeloBuc serait en revanche favorable dans ce secteur à réétudier la possibilité pour les cyclistes d'emprunter les voies existantes du Bois de la Sauvegarde, voire le long de la Bièvre, avec une signalétique adaptée pour favoriser la cohabitation entre promeneurs à pied et à vélo ;
- L'emplacement réservé (7) correspondant à un itinéraire existant vers la gare du Petit Jouy depuis le Mirage (itinéraire cyclable de la Véloscénie) n'est pas correctement représenté ;
- Nous nous réjouissons de la création d'un nouvel itinéraire cyclable dans la Zone d'Activité mais les itinéraires actuels (bandes cyclables) ne sont pas exactement représentés avenue Rolland Garros et avenue Morane Saulnier ;
- L'emplacement réservé au barreau de raccordement routier D91/D938 correspond de notre point de vue à un projet obsolète et ne devrait pas être maintenu, de même que le projet de voirie y menant depuis le futur quartier du Fort ; la création d'un nouvel ouvrage routier vers Guyancourt supprimant des terres agricoles devrait être abandonnée, l'itinéraire cyclable existe, et des alternatives modales avec le doublement du RD36 et la création de la ligne 18 au Sud rendent caduc ce projet.

De plus, la modification du PLU ayant aussi pour objectif d'accompagner le projet de requalification de la Zone d'Activités, nous souhaitons rappeler que plusieurs trottoirs de la zone d'activités sont dans un état déplorable depuis des années et que rien n'est fait pour y remédier malgré les différents signalements qui ont été effectués.

VeloBuc souhaite aussi apporter des commentaires sur les OAP :

- Concernant l'OAP 7, les dispositions pour les stationnements des véhicules automobiles sont très détaillées mais les modalités pour le stationnement des vélos beaucoup plus floues. Nous saluons la part réduite du nombre de stationnements de véhicules sur ce secteur par rapport à la règle générale mais il est dommage que les choses ne soient pas mieux précisées pour les stationnements des vélos. Les liaisons douces envisagées dans le secteur vers la forêt et le site classé interrogent, irait-on vers la création de nouvelles liaisons douce depuis et vers l'OAP7 ?
- Une voirie de desserte du quartier du Fort (OPA5) est figurée vers le Barreau Sud évoqué ci-avant, nous pensons qu'une desserte de ce futur quartier doit pouvoir être envisagée en s'appuyant sur des voiries existantes et non par la création de nouvelles voies empiétant sur des terres agricoles, tout en y intégrant, évidemment, des itinéraires cyclables appropriés.

Enfin VeloBuc souhaite profiter de cette contribution pour revenir sur l'étude de besoin en terme de stationnements pour vélos qui reste encore à améliorer en plusieurs endroits de la ville, avec notamment l'exemple emblématique concernant le besoin en stationnement autour de l'Espace Pyramide et du Théâtre des Arcades qui est très insuffisant lorsque des événements ont lieu. Nous espérons que cette étude fera bien partie du Plan Vélo dont le résultat est attendu très bientôt.

Contribution Arlette Fastré à la concertation portant sur la modification du PLU de Buc

10-12.2024

Le rapport de présentation de la modification réalisé par le bureau d'études Espace Ville est clair et accessible.

Accompagner le projet de requalification de la ZAE

Ce qui est annoncé en page 102 du rapport de présentation comme accompagnement de la requalification de la ZAE est décevant. Le projet ne comporte que deux mini mesures vraiment marginales.

L'une d'elles n'est de plus qu'une régularisation de situation existante avec la transformation en commerces-services de locaux préalablement exploités pour des activités « industrielles » sur un terrain contigu au magasin Intermarché.

On se demande d'ailleurs comment les installations de commerce ont pu être autorisées à cet emplacement, alors qu'elles sont expressément interdites par le règlement de la zone au PLU en vigueur !!!

La seconde mesure ajoutant un emplacement réservé pour permettre le développement des circulations douces est louable. Mais il faudrait également rendre à nouveau praticables les trottoirs pour les piétons. Le fait qu'ils ne le soient plus (ou qu'ils n'existent pas) sur des linéaires de la compétence de VGP démontre, s'il le fallait, l'intérêt (!?) de la communauté d'agglomération pour la ZAE de Buc.

Et c'est tout !!! On aurait vraiment pu s'attendre à quelque chose de plus global et abouti pour l'accompagnement du projet de requalification de la ZAE.

Pendant ce temps, la commune continue à autoriser l'installation d'activités génératrices d'un surcroît de circulation de poids lourds sur son territoire.

Dans son projet de SDRIFe à l'horizon 2040, qui vient d'être soumis à enquête publique, la Région a identifié la ZAE de Buc comme un « site support de services urbains ou d'économie circulaire » ; entendre : zone annexe de logistique par rapport aux grands axes et gares. Répondant à l'expression d'une inquiétude à ce sujet, Monsieur le maire avait déclaré qu'il avait répondu que la commune ne voulait pas de ce "cadeau" et qu'il l'avait exprimé lors de l'enquête publique de mars 2024. Problème : nous n'avons trouvé aucun document écrit confirmant cette position

Règlement écrit modifié

D'une façon générale, il n'est pas acceptable que les équipements d'intérêt collectif et les services publics soient encore exempts de l'obligation de respecter les règles. Ces établissements devraient au contraire être exemplaires.

DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES :

Annexes

La précision : le bâtiment annexe « est réputé avoir la même destination que la construction principale » est ambiguë. Cela laisse la possibilité à l'annexe de devenir une extension de l'habitation principale, d'autant plus que son accollement à l'habitation

principale serait à présent possible et que les limites en hauteur et en superficie seraient supprimées.

Appentis

La surface maximale au sol et la hauteur maximale doivent être précisées si on ne veut pas que la construction soit un carport possiblement transformé sans augmentation de surface au sol en garage fermé puis en extension d'habitation.

Que veut dire « non fermé et clos » ? Quelle différence ?

Garage

Si on veut qu'un garage reste destiné au stationnement de véhicule et ne soit pas transformé en habitation (studio), il faut préciser une hauteur limite pour la toiture

Les coeurs d'îlots verts

Green washing. Ces espaces ne sont pas délimités précisément : limites, superficies.

Sur le plan de zonage, ce sont principalement les fonds de jardins privés qui les constituent. La plupart ne sont pas au coeur d'un îlot.

Il est incompréhensible que les jardins des maisons incluses dans l'OAP2 ne figurent pas dans cette catégorie alors qu'ils constituent précisément le coeur d'un îlot. En fait, ce sont les seuls réels « coeurs d'îlots verts » du plan de zonage !

La construction d'une annexe jusqu'à 10m² d'emprise au sol que l'on projette de rendre possible dans les coeurs d'îlots verts est beaucoup plus impactante sur le paysage que l'implantation d'une aire de stationnement perméable et végétalisée de la même superficie.

Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes

« Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux ».

Ce principe devra être appliqué lors des travaux sur le terrain anciennement pressenti pour l'implantation de la maison médicale rue Collin Mamet.

Zones humides

L'intégration des éléments du SDAGE (Seine Normandie) et du SAGE (de la Bièvre) dans le PLU relève d'une obligation.

La zone humide du terrain Pagès n'est pas identifiable sur le plan de zonage.

D'une façon générale, les compensations pour destruction de zones humides doivent prioritairement trouver place sur des terrains de zones humides dégradées ou qui ont disparu à la suite d'interventions volontaires plutôt que sur des terres agricoles en exploitation.

La zone Uia contigüe au terrain de l'école de chiens d'aveugles au sud de la rue St-Exupéry doit être répertoriée en classe B comme une zone humide probable et c'est sur ce type de terrains que les mesures compensatoires pour destruction de zones humides devraient trouver place.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

D'une façon générale, le zonage devrait être plus fin en vue de mieux conserver certaines caractéristiques de quartiers qu'il serait souhaitable de maintenir.

Zone UH tissu à dominante habitat individuel

On ne voit pas bien ce qu'une construction à destination de bureau d'une surface plancher pouvant aller jusqu'à 150m² viendrait faire dans cette zone à dominante habitat individuel alors que l'on cherche à « requalifier » la ZAE en vue de réduire la circulation de camions. C'est plutôt dans la ZAE que cette implantation devrait être favorisée.

Pour atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette, il faut se poser la question de la pertinence du projet de réduction de la superficie du terrain à aménager en espace vert de pleine terre à 40% au lieu de 50% pour les logements locatifs sociaux (locatif social et/ou accession sociale) et/ou d'habitat individuel groupé dont l'emprise au sol est supérieure à 30% de la surface du terrain.

Il est inconcevable de maintenir dans le règlement « Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas imposé. »

Zone Ui zone d'activité économique sur le plateau

D'une façon générale, les règles régissant la zone telles qu'elles sont rédigées ne font pas état d'une réelle volonté de transformer la zone pour la faire évoluer de son état actuel vers une zone d'activités de haute technologie moins tributaire de circulation de camions.

En vue de réduire la circulation de camions dans Buc, il faudrait expressément autoriser l'installation d'activité de bureaux en Ui, même s'ils ne sont pas directement liée à une autre activité autorisée dans la zone.

Pour être cohérent avec la volonté affichée de requalifier la zone vers des activités de haute technologie moins consommatrices de circulation de poids lourds, il faudrait introduire au paragraphe 1.2 une réduction de la possibilité d'installer des constructions à destination d'entrepôt et limiter leur volume pour celles liées à une activité autorisée existant dans la zone. Idem pour le stockage non couvert de matériaux et pour les dépôts de véhicules.

Comment concilie-t-on la présence du Campanile et des Clés du Roi dans la zone Ui avec l'interdiction des constructions et installations à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques qui est introduite ?

Par ailleurs, il serait utile que les obligations d'entretien (prévu dans ce règlement) soient contrôlées et suivies de davantage d'effets positifs.

Zone UP opération d'aménagement programmé

UP4 n'existe plus ! La référence qui y est faite en page 104 du règlement modifié doit être supprimée.

L'annonce dans UP7 de la conservation « des formes urbaines et des gabarits de constructions s'inscrivant harmonieusement dans le tissu urbain environnant » justifie

pleinement une limitation à R+1 des nouveaux bâtiments dans l'OAP7. Cette limite pourrait même être réduite, aucun des bâtiments existants sur le site ne comportant d'étage aujourd'hui et les constructions de la résidence limitrophe en site classé étant limitées à R+combles.

La dépollution du sol devrait être ici spécifiquement mentionnée comme requise dans l'OAP7.

En page 22 du rapport de présentation, la possibilité d'implanter une « annexe » de 10m² d'emprise au sol dans un espace vert protégé donne, du fait de la modification proposée au titre des annexes, la possibilité d'une extension des constructions qui n'a pas lieu d'être si on souhaite conserver l'aspect naturel de ces espaces. C'est contradictoire avec l'interdiction des stationnements par exemple ainsi qu'avec la prise en compte de la superficie des espaces paysagers protégés dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre.

Zone A agricole

Le changement de destination autorisé pour un bâtiment localisé en zone A ne doit être possible QUE pour une destination liée à une exploitation agricole.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être soumises aux mêmes règles que les autres pour tous les paragraphes.

La présence d'un paragraphe « la nature en ville » dans cette zone paraît un peu paradoxale.

Zone N espaces protégés en raison de leur caractère naturel

La zone naturelle N « pure » a disparu du PLU de Buc depuis la révision qui a abouti à la version 2018. La nature y a été intégralement morcelée en sous-secteurs autorisant des aménagements multiples et variés, contrairement à la zone N d'origine. Sans parler là encore de l'exemption du respect des règles pour les constructions d'intérêt collectif et les services publics.

*Na espace paysager ou forestier

On pourrait penser qu'un des sous-secteurs serait consacré aux espaces boisés. Mais on retrouve en Na par exemple à la fois la forêt domaniale de Versailles, le Pré St-Jean, le parc du château, une bande de terrain partiellement imperméabilisé au sud du Fort et la coulée verte de la résidence Hautpré. Ces trois derniers espaces n'ayant plus grand-chose à voir avec un espace « naturel » comme une forêt ou un pré. L'inventaire de la zone Na n'est pas cohérent.

La partie forestière de Na semble cependant davantage protégée en ce qu'elle paraît intégralement couverte soit par la ZPNAF, soit par un EBC, mais il faut s'en assurer.

Pourquoi autoriser les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou des jardins communaux en zone forestière ?

Au vu de la superficie de l'espace de forêts à Buc, y autoriser des constructions d'emprise au sol représentant 5% de la surface totale et complètement inacceptable.

Contribution spécifique pour les dispositions spécifiques à la zone UGd (Hautpré) 19.12.2024

-Pour le remplacement des portes d'entrée :

afin de préserver l'harmonie de l'ensemble, les conditions qui suivent doivent être maintenues et des photos d'illustration de ce qui est préconisé doivent être jointes

*les cadres moulurés rectangulaires et en relief des dormants (parties fixes) sont en nombre égal et alignés horizontalement avec les cadres moulurés de l'ouvrant de la porte,

*les dormants et l'ouvrant sont réalisés dans le même matériau afin de permettre une évolution uniforme des couleurs dans le temps

-Pour le remplacement des volets à persiennes :

la couleur des volets à persiennes doit pouvoir évoluer pour les Capucines en adoptant les mêmes règles que pour les autres types de maisons

-Pour les fenêtres de toit

Il faut maintenir les préconisations générales suivantes :

*leur type, leur couleur et leurs dimensions sont homogènes

*elles seront axées de façon équilibrée sur les pleins ou les vides du niveau inférieur.

*Sur un même niveau, elles sont alignées les unes par rapport aux autres par les sommets

*en cas de deux niveaux de fenêtres de toit à l'arrière uniquement, celles du niveau supérieur éventuel devront être positionnées dans l'axe de celles du niveau inférieur

*en cas de positionnement exceptionnel à l'avant de la maison, il ne sera toléré qu'un seul niveau aux mêmes conditions d'uniformisation et d'alignement qu'à l'arrière et une seule ouverture centrée au-dessus du garage

Le nouveau paragraphe concernant les dimensions est confus, source de discussions à n'en plus finir. Il faut adopter les préconisations de l'ABF pour toute nouvelle implantation sur un pan de toit qui ne comportait pas d'ouverture et exiger une harmonisation avec les ouvertures existantes pour les autres.

-Pour les clôtures

L'absence de clôtures et la limitation de la possibilité d'en installer à l'arrière des lots seulement est la caractéristique de Hautpré. Elle en fait le charme et l'attrait depuis plus de 50 ans. Laisser libre cours à l'enfermement complet de chaque lot en supprimant ce paragraphe rétrécit les perspectives à la fois depuis les maisons et depuis les espaces communs, ce qui pénalise tout le monde, et ramène la résidence au niveau de n'importe quelle autre, la banalisant sans cachet particulier.

Il faut maintenir le paragraphe existant sur les clôtures.

Arlette Fastré



Consultation révision PLU/Ver luisant/18 dec 2024

L'association bucoise Ver luisant a souhaité participer à la consultation publique et émettre des observations et préconisations sur le projet OAP 7.

Cependant, en préambule, et en écho aux associations des Amis de la Vallée de la Bièvre et Apach, nous nous étonnons des velléités de maintenir l'existence d'une « zone à urbaniser (ZAU) » en plein site classé de la Vallée de la Bièvre, qui, par définition, n'a pas vocation à être urbanisé.

La première affectation logique et appréciable de cette parcelle, au regard de la lutte contre les effets de serre et le réchauffement climatique, ainsi qu'au titre de celle contre l'érosion de la biodiversité, serait de la rendre à la nature et d'y entreprendre une renaturation, une fois les baraquements enlevés et le terrain dépollué, permettant au PLU de Buc de sanctuariser une zone naturelle N stricte.

Cette option n'ayant pas été envisagée ni verbalisée et encore moins discutée, l'association Ver luisant prend bonne note, en la matière, du sabrage de l'option 1 « éviter » de la séquence « éviter, réduire, compenser » inscrite dans le code de l'environnement depuis... 1976 !

Elle rappelle que tant qu'un flou existera sur le nombre de logements nécessaires et acceptables à construire pour l'avenir de Buc, en sus du projet de création de logements au fort de Buc, il faudra s'attendre à ces torpillages bâtimentaires parcellaires, sans vision globale, qui font peu à peu disparaître les zones naturelles en cœur de village. Elle rappelle enfin que seule une planification nouvelle dévolue à la zone d'activité permettrait de sortir du brouillard en rendant possible une coexistence apaisée entre écoquartiers et zones entrepreneuriales redessinées.

Ceci étant posé, l'association Ver luisant, à la suite de la réunion publique du jeudi 12 décembre, émet les considérations suivantes :

I) OAP 7

- 1) **Faire l'étude d'impact appelée évaluation environnementale et recommandée par la MRAE** selon plusieurs dimensions du projet :
 - à échelle haute avec 60/70 logements
 - et à échelle basse avec deux fois moins de logements,
 - et à chaque fois avec ou sans habitats individuels.

En effet, construire 60/70 logements (fourchette haute) paraît excessif avant même d'avoir réalisé l'étude d'impact, -au regard de l'emplacement du projet, et doit donc d'autant plus orienter cette étude

environnementale non seulement sur les impacts, mais aussi sur les moyens de minimiser les préjudices portés à l'environnement :

- Pour la circulation de la faune sauvage (pollution lumineuse et sonore, présence humaine intensifiée dans le bois, etc.)
 - Pour la qualité de la biodiversité du bois
 - Pour la qualité de vie des riverains en raison de différents types de nuisances (sonores, lumineuses...), et en raison de l'accroissement des va-et-vient de circulation
- 2) **Faire une étude sur la dépollution, également recommandée par la MRAE** : analyser et citer les différents polluants présents sur le site **et communiquer** les résultats aux Bucois :
- 3) **Sanctuariser l'espace boisé classé (EBC)** existant sur la parcelle : le périmètre de l'OAP7 comprend à l'est un espace boisé : il ne faut rien y construire. L'EBC annoncé devrait *a minima* retrouver sa superficie définie au zonage du PLU de 2006.

Bien plus, il convient de s'interroger jusqu'à quel point les interactions humaines devront y être tolérées, voire encouragées. A ce titre, les liaisons douces envisagées pour l'OAP 7 avec l'Espace Boisé Classé préfigurent plusieurs aménagements dans la zone Na qui semblent peu compatibles avec le caractère naturel du lieu (circulations piétonnes densifiées). L'étude d'impact devra mettre en lumière cette réalité.

- 4) **Limitier l'emprise au sol et la hauteur à du R + 1 + combles et R + 1** : A la suite de l'annulation de l'OAP4, le règlement applicable au terrain concerné par l'OAP7 est celui du PLU précédent (2006) en zone 1AU du règlement. L'emprise au sol maximale autorisée y était de 20% de la superficie totale du terrain. Cette emprise maximale ne devrait pas être dépassée dans l'OAP7.

Ver luisant pense qu'il serait souhaitable, afin de **densifier sans artificialiser**, d'aller au bout de la logique et de rejeter le concept d'habitat individuel séparé pour **réfléchir à la création de collectifs** diversifiés sur le modèle de ceux construits à l'entrée des Loges-en-Josas, à gauche en arrivant par la route de Buc, où des bâtiments de R + 1 et R + 2 voisinent harmonieusement, les plus hauts étant en partie enterrés en jouant sur la déclivité du terrain. Or on retrouve sur l'OAP7 un terrain également en pente, laissant des possibilités intéressantes d'aménagement pour les parkings en sous-sol ou l'effacement des perspectives hautes.

- Nous resterions ainsi dans l'esprit de l'aménagement actuel de cet espace occupé de longs entrepôts.
 - Il n'y aurait pas de stigmatisation entre ceux qui sont en habitat collectif et ceux qui sont en habitat individuel car tout le monde serait dans un habitat collectif, ce qui n'exclut pas des traitements diversifiés visuellement et des aménagements décoratifs et fonctionnels dans le traitement des façades, fenêtres, portes...
- 5) **Concevoir la végétalisation de la parcelle en même temps que le bâti** pour qu'ils soient complémentaires afin de ménager une place de choix à la végétation et non de chercher, trop tardivement, à l'implanter dans les possibilités restantes.
- Les haies et le couvert arbustif ne doivent pas comporter d'espèces envahissantes (tel le laurier cerise, mais il y en a d'autres...)

- Les essences choisies doivent favoriser la survie des pollinisateurs, et tout particulièrement des pollinisateurs sauvages dont les populations se sont effondrées en dix ans, y compris à Buc, en raison d'une moins bonne qualité et densité des floraisons disponibles, et de la concurrence croissante et déloyale avec les abeilles domestiques. Ce point devra être abordé par l'inventaire des impacts.

6) **Le parking écologique** de surface doit être étudié pour servir la biodiversité.

Il s'agit d'abord de préserver les fonctions naturelles du sol. C'est-à-dire qu'il doit d'abord être une surface drainante (*id est* « parking infiltrant »), ce qui suppose un remplissage naturel, avec un mélange de terre végétale, de graviers, une sous-couche drainante (pas de dalles pré-engazonnées en béton !).

Ensuite, le parking écologique apporte une surface de végétalisation spécifiquement enrichie au regard des « services écologiques » qu'il est sensé apporté, faute de préservation d'habitat naturel. Cette végétalisation doit concerner l'ensemble de l'espace où se situe le parking en tant qu'espace d'interactions avec la faune sauvage et les insectes et pas seulement les « places de stationnement » et ses dalles végétalisées. Il faudrait aménager un parking paysager comprenant des zones de restauration de la biodiversité avec des plantes, de l'herbe non tondue, des arbres et différentes strates arbustives. Les haies doivent être composées d'espèces paysagères locales (pas de lauriers cerise !), ce qui renvoie au précédent point.

- 7) **Intégrer au projet le tri des déchets recyclables**, dont les biodéchets, dans les parties individuelles et communes
- 8) **Tenir compte de la vocation verte de ce quartier** (la rue de la Geneste, EBC, le jardin Pagès actuel, le centre équestre, la butte aux vaches,) **et des aménagements à venir** (le cheminement piétonnier des enfants entre les deux collèges, l'ouverture du jardin Pagès aux espaces alentours, la réfection du parking devant l'école Blériot.) pour renforcer l'idée d'ouvrir l'espace aux circulations piétonnes et autres circulations douces.

II) Terrain Pagès

La mise en évidence d'une zone humide sur le « terrain Pagès » (résidu probable de l'étang du Haut Buc et aboutissement des sources du plateau de Saclay), terrain qui faisait aussi partie de l'OAP4, devrait désormais être mentionnée au plan de zonage du PLU afin de restreindre clairement et durablement les possibilités de construction sur ce terrain. Le choix proposé de classer toute la surface du terrain concerné en zone UH est hautement contestable.

Une zone humide est un écosystème. Ce qui signifie que la mare et les êtres vivants qui en tirent leur existence n'existent que les uns en fonction des autres et que toute disparition d'une espèce, met en péril la survie du système. D'où les obligations de protection des mares et zones humides. Peut-on considérer qu'une circulation régulière de véhicules, certes, à dominance diurne, contournant et traversant le terrain immédiatement proche de la mare constitue une mesure de protection de celle-ci ? Personne n'en conviendra. C'est donc une circulation qui ne pourra qu'être préjudiciable à la zone humide, aujourd'hui enclose en surface et protégée des intrusions extérieures.

Aussi l'association Ver luisant recommande-t-elle d'exclure tout stationnement et circulation de véhicules dans l'enceinte du jardin, autres que piétonniers. Une mise en valeur naturaliste du jardin, de la mare et de la zone humide avec des panneaux pédagogiques prendrait alors tout son sens auprès

de la population – et des enfants scolarisés à côté- car c'est la seule zone humide en cœur de ville. Des animations sur les insectes et l'observation des oiseaux pourraient s'y dérouler régulièrement.

Là encore, Il est nécessaire de diligenter une étude environnementale des impacts de la traversée du terrain par des véhicules et des aménagements prévus.

Les parkings réaménagés de l'école Blériot et de la Geneste devraient suffire, d'autant que les habitants, au moins ceux du Haut-Buc, devraient pouvoir s'y rendre aussi à pied et en vélo. Les professionnels pourraient accéder au parking de l'école de musique et celui du LFA.

III) Barreau sud

Il est fait mention à plusieurs reprises dans les documents mis à la consultation de l'emplacement réservé au barreau de raccordement routier entre D91 et D938, ce projet n'a plus lieu d'être et ne devrait pas être maintenu, le doublement de la RD36 vers Saint-Quentin en Yvelines et la ligne 18 en construction étant suffisants à répondre durablement aux besoins de déplacements Est-Ouest sur le territoire ; dans le même secteur, la voie de desserte du futur quartier du Fort (OAP5) vers le Sud, doit pouvoir être envisagée en s'appuyant sur des voiries existantes et non en créant de nouvelles voies au détriment de terres agricoles.

IV) OAP 6 dépôt de bus

Ver Luisant s'interroge aussi sur le maintien au PLU d'une OAP6 située au sud de la commune sur un terrain actuellement agricole, OAP6 programmée au PLU de 2018 avec la vocation de créer à cet endroit un nouveau dépôt de bus pour VGP.

Or VGP a depuis pris la décision d'implanter son nouveau dépôt de bus avenue Roland Garros et les travaux sont actuellement en cours. Le maintien de cet OAP6 n'apparaît désormais plus pertinent et le terrain concerné devrait pouvoir conserver durablement sa vocation agricole.

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver nos observations relatives au projet d'Aménagement du PLU, et plus spécifiquement de la zone UP7 de ce dernier.

En préambule, veuillez noter que, indépendamment de ce que ce courrier pourrait vous laisser penser, nous sommes favorables à l'évolution de la zone d'activité de la Geneste (ZAG). A la fin de ce courrier, nous y proposons des évolutions qui permettrait une issue nous évitant mutuellement des batailles administratives promises pour longues.

Cependant, en l'état, le projet de PLU n'est pas acceptable. Nous en appelons à davantage de partage d'information préalable, de considérations de vos concitoyens et de la communauté qu'ils représentent.

En l'état, nous sommes fermement opposés à ce projet de PLU qui présente un **parti d'aménager entaché d'erreurs manifestes d'orientations**.

En premier lieu,

La densité des logements sur la proposition en zone UP7 est en décalage excessif avec les zones voisines existantes. Sur l'illustration plus bas, la zone rouge délimitant le projet de zone UP7 a été visuellement repositionnées (en bleu) sur les zones entourant le projet.

Les 4 zones bleues contiennent en moyenne ~26 logements alors que le projet de PLU projette une densité de 60 à 70 logements. Ceci nous semble inacceptable, tant au regard de la qualité de vie des habitants, de l'augmentation des nuisances, de l'explosion du trafic routier, de l'impact économique lié à la dilution de l'offre et la diminution en gamme des logements, notamment sa partie sociale.



Le projet de PLU de la zone UP07 nous est présenté comme une « renaturation » alors qu'il consiste davantage en une promotion immobilière de masse sur un site pourtant placé sous protection des sites afin de préserver son caractère extraordinaire.

Aucune justification n'est donnée pour justifier le passage de la zone d'activité de la Geneste (ZAG) vers une zone clairement surpeuplée, sur-construite, plutôt que le choix d'une orientation vers une zone peu dense et identiques aux zones environnantes, comme ce fut le cas dans les premières esquisses du projet.

En second lieu,

Ce projet de PLU s'oppose aux règles de contrôle de la densification imposé par le classement du site de la vallée de la Bièvre, et de son attentive Inspection des sites.

Je me permets de reprendre à mon compte le refus de Permis de construire apposé en 2021 au projet de la construction d'une maison individuelle situé Rue du parc de Buc, en zone UH, voisine limitrophe, à faire valoir dans le cadre de votre projet de zone UP7. Cette demande de permis de construire portait sur la division d'un terrain de 1184m² et la construction d'une maison individuelle de 102M² d'emprise sur une parcelle 600m².

La réponse de votre service d'urbanisme indique la réponse négative de l'inspection des sites estimant que le projet « **impliquerait une densification contraire à l'esprit des lieux et contraire au motif de classement du site classé** ».

Ce projet de maison, rejeté à cause d'une densification contraire, et manifestement insoutenable, faisait alors passer le nombre de logements de 12 à 13 logements sur la zone.

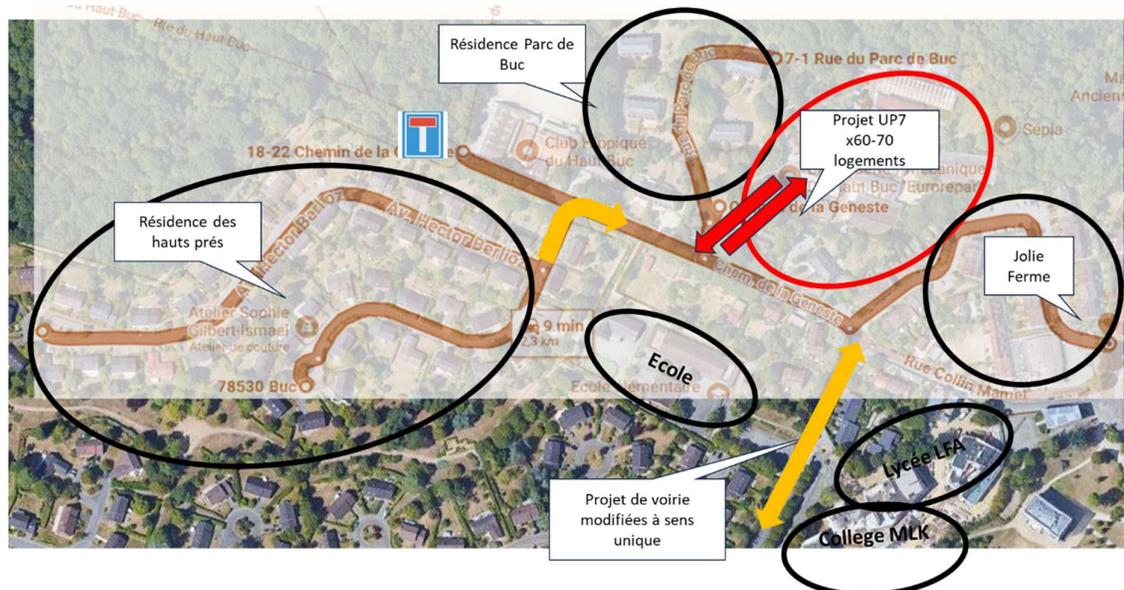
Or votre projet UP7 vise, lui, 60-70 logements sur une zone d'une taille comparable, limitrophe à UH, et tout aussi enclavée dans son environnement privilégié et protégé pour son caractère exceptionnel.

A nouveau, nous y verrions un parti d'aménager entaché d'erreurs manifestes d'orientations et d'oubli du caractère jurisprudentiel des décisions précédentes en la matière.

Le troisième volet porte sur la circulation.

Nous nous joignons à la MRAE qui émet des réserves fortes sur les incidences notables sur l'environnement et le trafic routier.

La rue de la Geneste, dans laquelle se déverserait le trafic routier du projet en UP7, est déjà un secteur parfois saturé. La rue de la Geneste, qui se termine en cul-de sac au niveau du Haras, n'offre aucune échappatoire, et accueille à la fois le trafic de la résidence des haut-près, celui de la résidence du parc de Buc, de Jolie Ferme, et la présence des 3 établissements scolaires (L. Bleriot, LFA, MLK) qui génèrent un trafic souvent dense, des stationnements sauvages, et des comportements routiers souvent dangereux pour les élèves aux alentours. Voir schéma plus bas.



La route de la Geneste est assez étroite et ne laisse pas la possibilité à deux voitures de se croiser lorsque d'autres sont en stationnement.

Nous prenons note, mais réfutons, les conclusions de l'étude de trafic menée jusqu'à lors. Le ressenti des riverains est autre. Nous pouvons en témoigner chaque jour ouvrée. La circulation demande fréquemment à l'un des deux conducteurs se croisant de se ranger sur le bas-côté, ou de prendre l'emplacement d'un parking éventuellement libre afin de laisser l'autre véhicule passer aisément.

J'en veux pour meilleure preuve **les photos prise ce jour (19/12/2024), à 16h50**, rue de la Geneste :

Rue de la Geneste, 19/12/24 16h50



Difficultés de croisements lié à la circulation actuelle.



Le supplément de trafic lié à l'implantation d'une zone UP7 avec de bien trop nombreux logements, et n'offrant qu'une seule route d'entrée et de sortie se déversant entièrement sur la même rue de la Geneste ne pourrait qu'affecter davantage la circulation, densifier les trafic, augmenter les risques d'accidents aux approches des trois établissements scolaires, et générer une pollution supplémentaire dans ce cadre de verdure.

Le projet de PLU de la zone UP7 semble faire fi de la situation actuelle, sous-estime manifestement les nuisances existantes, et davantage celles supplémentaires liées au trafic généré d'une part par les 60-70 logements, probablement estimable à +100 véhicules supplémentaires, et d'autre part par la « zone de circulation active » prévue avec l'aménagement de commerces.

Nous noterons au passage que la rue de la Geneste se jette dans la rue Colin Mamet qui perdrait potentiellement sa capacité d'absorption du trafic en passant en sens unique pour laisser place à une voie douce plus large. Nous sommes évidemment absolument favorables à ce dernier changement tant il assurerait la sécurité des nombreux enfants se rendant à Vélo dans les 3 établissements scolaires. En revanche, le trafic dans la rue de la Geneste s'en retrouvera encore davantage densifié par la combinaison des deux effets.

En quatrième lieu, nous revenons sur l'aspect social du projet.

Nous comprenons les obligations imposées en la matière, et n'y sommes pas fermés au principe de la mixité sociale à Buc. La ville de Buc doit s'y plier dans tous les cas.

Néanmoins, il faut pouvoir y trouver une balance. Le retard pris précédemment ne doit pas peser sur les nouveaux projets de façon excessive. En l'état, le projet de PLU autoriserait un niveau de 30% de logements sociaux avec des plafonds les plus bas.

Des compromis doivent être trouvés pour maintenir une dynamique positive.

En tout état de cause, plusieurs études démontrent l'impact financier induit par l'inclusion de projets sociaux sur les prix au M² des maisons environnantes. En moyenne, il s'agit de 4%. Mais ce chiffre varie fortement si la zone concernée présente un prix au m² élevé comme c'est le cas sur Buc. (~5600€/m²).

Il est à noter que la zone la plus proche présentant un tel ratio affiche un prix/m² à 1600€ en dessous. Ceci représenterait une perte de valeur potentielle de 160K€/maison (100m²) à jolie-ferme, 240K€/maison au haut-pré (150m²), et 320K€/maison (200m²) du parc de Buc.

Outre l'aspect individuel qui pourrait m'animer en tant que propriétaire, je suis, à vrai dire, encore davantage consterné par le manque de considération d'une mairie projetant ce PLU sans se soucier de ces impacts sur sa communauté voisine.

En cinquième lieu,

Nous nous arrêterons sur le caractère exceptionnel de la vallée de la Bièvre que nous devons préserver pour sa qualité de vie, le calme qu'elle procure, et par application pleine de la loi 1930 des sites classés

La modification du PLU proposée va à l'encontre totale de la nature en ville qui pourtant contribue au bien être des habitants de façon établie. Le projet présenté comme une « renaturation » avec des « rideaux de verdure » nous apparaît bien différent à la lecture. Nous y voyons plutôt, sous-couvert d'une simple protection renforcée de la zone en lisière de forêt, l'autorisation ouverte de construire à vue et massivement sur la zone UP7 des immeubles et d'y abattre les arbres, sous la seule réserve de plantation nouvelle compensatoire.

Les arbres de hautes tiges ont quelques décennies. Mais aussi les autres essences et espèces méritent attention. Les lauriers Palme de 7 à 8 mètres de haut, après plus de 40 ans de croissance, se trouveraient aussi menacés par les grues.

Les animaux peuplant la zone tel que les hiboux, tourterelles, pigeons ramiers, écureuils, mésanges sont menacés. Les biches que nous observons chaque semaine dans nos jardins disparaîtront.

La préservation de cet environnement doit garder la priorité absolue, même face à une envie de développement de la zone de la ZAG. Nous soutenons le projet d'un aménagement de la ZAG, mais pas sous la pression édictée par prix de vente du terrain et de l'agenda financier d'un promoteur. L'aménagement de la ZAG doit se faire correctement, c'est-à-dire raisonnablement, ou elle ne se fera pas du tout.

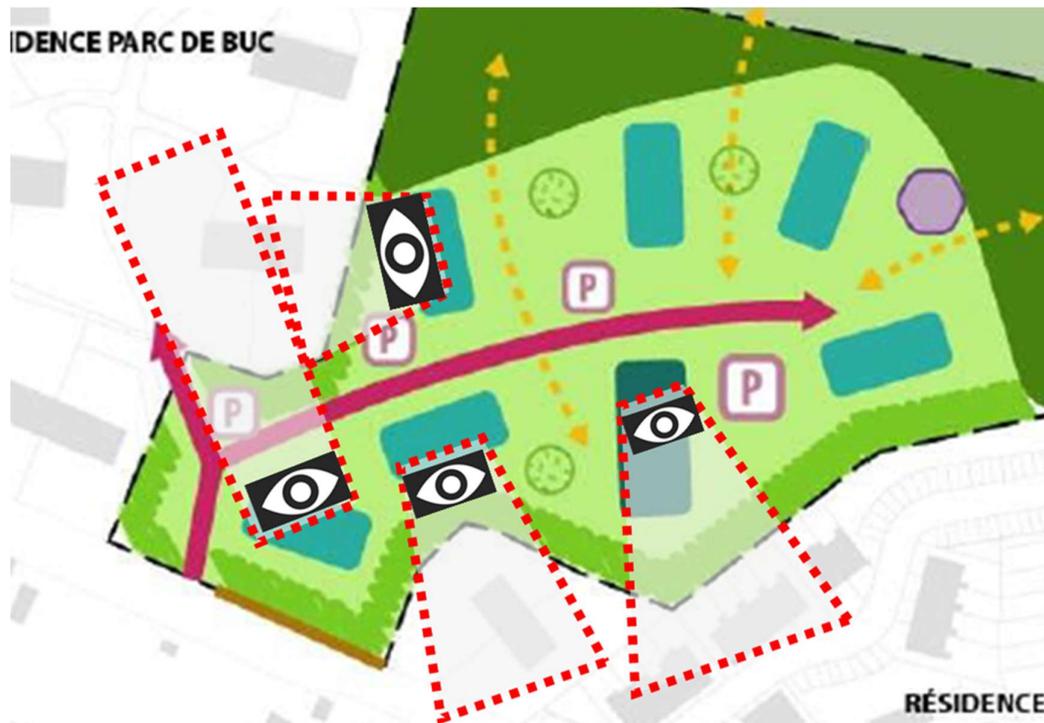
En sixième lieu, nous nous arrêtons sur les choix de bâtiments que le PLU propose pour l'UP7.

Nous bénéficions d'un cadre calme, sans bruit, et sans vis-à-vis où la nature domine. L'implantation des immeubles tels que prévus va dégrader la qualité de vie des habitants des quartiers environnants.

En l'état, la proposition de PLU laisserait l'implantation de bâtiments en R+2 qui prendraient vues sur les terrains avoisinants existants tel que représentés sur le schéma plus bas en rouge. Il est d'ailleurs à noter qu'une autorisation de construction de piscine a été autorisée par PC sur l'un de ces terrains en vue. C'est à en perdre son latin.

Nous insistons donc fortement sur la nécessité d'abaisser, non seulement le nombre de logements, mais aussi la hauteur à un maximum de R+1 afin de ne pas impacter la qualité de vie des riverains actuels.

Nous sommes conscients que l'équation économique ne sera pas simple à trouver. Mais la priorité doit être donnée avant tout à la préservation de cet environnement.



En conclusion,

Vous aurez compris que nous nous opposons à ce projet de PLU sur la zone UP7, en l'état, tant il présente un parti d'aménager entaché d'erreurs manifestes d'orientations.

Nous reprendrons également à notre compte les décisions du tribunal de Versailles sous référence N°1805760 retoquant la précédente proposition de PLU, ainsi que le caractère jurisprudentiel de la décision de refus de permis susmentionné.

La modification de ce PLU a pour conséquences :

- Une dégradation des qualités de vie des habitants,
- Une augmentation des nuisances sonores et visuelles, et du trafic routier
- Une augmentation disproportionnée des nouveaux logements, accompagnée d'une inclusion mal sentie de logements sociaux en fort décalage avec les quartiers voisins.
- Un impact économique majeur sur la communauté environnante par la dilution de l'offre, la détérioration de quartiers pavillonnaires d'exception, par des logements en masse et sociaux exagérément décalés
- Une détérioration de l'environnement exceptionnel de la zone.
- Le non-respect de décisions précédentes des inspections des sites pour des cas bien moins densifiant.

- La non-conformité avec les règles d'urbanisme des zones périphériques tant eut égard à la densité prévue, à la hauteur des bâtiments, à leurs reculs, et aux vues prises sur les parties privatives environnantes.

Nous concluons positivement, tout d'abord en vous assurant de notre pleine volonté trouver un accord sur le projet de PLU afin de dynamiser la zone de la ZAG. Pour ce faire, il faudrait que le nouveau PLU de la zone UP7:

- Limite les logements à la moyenne périphérique, à savoir de 26 logements Maximums
- Limite à 20% les logements sociaux, et surtout des tranches plus hautes de plafonds
- Limite les hauteurs des bâtiments au R+1

Les 3 points ci-dessus sont indéboulonnables. Nous y rajoutons nos vifs souhaits de

- La suppression de la possibilité de zone de commerce et des places de parking dynamiques attenantes.
- La création d'une deuxième ouverture dans la ZAG permettant la sortie des véhicules s'y trouvant par une autre voie que la seule route de la Geneste

Nous nous engageons à en débattre constructivement pour faire avancer le projet qui nécessite une modification profonde et concertée. Nous vous proposons de vous rencontrer afin d'en échanger.

Sebastien Vanderperre.

Urbanisme

De: Ville de Buc <nepasrepondre@villedebuc.fr>
Envoyé: vendredi 20 décembre 2024 23:15
À: Urbanisme
Objet: Formulaire - Observation - Modification du PLU

Nom : Kinga

Prénom : Gergely

Mail : [REDACTED]

Observation(s) : Malgré les changements apportés au PLU actuel, aucune solution rassurante n'a été trouvée à un certain nombre de problèmes : l'augmentation du nombre d'habitants due aux nouvelles constructions dépasse de loin la capacité des infrastructures de la ville. Un exemple en est la zone de construction près de la rue de la Geneste qui rendrait le quartier tellement surchargé de véhicules que la circulation deviendrait impossible pour les habitants de la rue Bizet et de la rue Hector Berlioz. Sans parler des effets désastreux sur la nature de notre ville en termes de pollution de l'air, de bruit, etc. Dans des circonstances normales, cette augmentation de la population se produit sur plusieurs décennies, laissant à la ville le temps de s'adapter. De plus, il semble que Buc deviendra avec ce nouveau PLU un environnement quasi totalement bâti avec des espaces verts bien réduits, bref, l'endroit que tant d'habitants actuels souhaitaient éviter en y emménager.

Pièce-jointe :

Lien de téléchargement des pièces-jointes :