



COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE

MODIFICATION DU PLU

Jeudi 12 décembre 2024

Théâtre des Arcades

Début de la réunion à 19h10.

Présentation par vidéo-projecteur du support ci-annexé au présent compte-rendu.

Propos introductifs de Monsieur le Maire.

Monsieur le Maire informe de la réception d'un courrier signé par les habitants de la résidence Jolie Ferme, riveraine de l'OAP n° 7, faisant part de craintes et interrogations au sujet du projet à venir dans la zone artisanale de la Geneste. Demande a été faite aux services de la ville d'organiser une réunion fin janvier 2025 pour prendre en compte ces questions et interrogations et avoir les éclairages de l'aménageur potentiel. Il est évoqué un aménageur potentiel car ce projet est privé, piloté par le propriétaire du terrain.

Initialement, l'ancienne OAP regroupait deux terrains. Ces deux terrains appartenaient à deux indivisions différentes. Le premier terrain supporte la Maison Blériot, vendue à un particulier et dont une rénovation à l'identique est en cours. Le second terrain est la zone artisanale.

Au début de la mandature actuelle, nous avons pris connaissance qu'une procédure contentieuse à l'encontre de l'annulation de cette OAP était en cours. Les propriétaires de la zone artisanale avaient entre temps choisi un promoteur et un architecte, qui ont tous deux travaillé sur la base de l'OAP annulée.

Nous avons décidé de mettre fin à cette procédure afin d'imposer à un futur projet une conformité stricte à la réglementation entourant les massifs boisés.

A partir de ce moment-là, les réflexions sur un projet d'aménagement se sont réenclenchées et dès le début nous avons intégré les services de l'État, à savoir l'Architecte des bâtiments de France, l'Inspection régionale des sites et la Direction départementale des territoires. Nous avons voulu associer dès le début ces services aux échanges afin que le promoteur et le nouvel architecte désigné par lui aient bien conscience des contraintes pour une prise en compte dans un projet.

Nous avons accueilli favorablement le changement d'architecte car celui-ci nous a semblé avoir une approche plus qualitative quant à l'insertion du projet vis-à-vis du site.

Nous avons suivi l'avancée de ce projet privé, en veillant à une proposition d'un nombre de logements acceptable dans cet environnement boisé et résidentiel. Nous avons donc commencé par faire réduire le nombre de logements en indiquant au promoteur qu'il fallait davantage se concentrer sur la qualité du projet.

Le projet en question permet d'intégrer tous les paramètres que la ville et les services de l'État ont donnés.

Dans le registre mis à disposition depuis le début de la concertation, nous avons reçu un certain nombre de questions pour lesquelles les réponses à apporter sont liées à des principes que les services de l'État ont imposé compte tenu des particularités du site.

Pour la ville, l'objectif c'est que le projet se réalise car ce sera tout de même plus qualitatif que l'existant. Il est reconnu que des choses sont certainement perfectibles à ce stade.

Il est rappelé l'intérêt particulier de propriétaires qui souhaitent pour diverses raisons se séparer d'un terrain. Intérêt particulier avec lequel une ville doit composer afin qu'un consensus émerge en vue de servir l'intérêt général, ce qui suppose parfois d'infléchir sur un projet personnel.

La réunion prochaine permettra à l'aménageur d'entendre directement les attentes des habitants de la résidence Jolie Ferme. A travers cet échange c'est important que l'aménageur puisse exposer les contraintes qu'il peut avoir, et enfin que l'on puisse faire le constat ensemble de ce que l'État impose.

La modification porte sur sept points.

Prise de parole du Maire-adjoint délégué aux Travaux, à l'Urbanisme, à la Planification urbaine et à l'Aménagement, Monsieur Bernard Million-Rousseau.

Rappel est fait sur la clôture de la concertation le 20 décembre 2024. Une synthèse de la concertation sera réalisée.

Présentation de la composition du plan local d'urbanisme.

Présentation de la liste des sept points de la modification.

Point d'étape sur la concertation au jour de la réunion publique :

- 9 contributions reçues.
- Le sujet le plus traité est l'OAP 7 et plus précisément l'emplacement du collectif.
- Autres sujets abordés :
 - Le nombre de places de stationnement sur l'OAP et le secteur
 - Le trafic supplémentaire
 - Le devenir des locataires
 - Question sur l'implantation de commerces dans la zone d'activité économiques.

> OAP 7

Présentation de la vue aérienne avec le périmètre en rouge de l'OAP n° 7 et de la zone artisanale.

Présentation de l'ancienne OAP 4. La nouvelle OAP proposée réduit la zone constructible.

Présentation du schéma de l'OAP n° 7. Il est précisé qu'il y a eu une volonté de réduire l'emprise au sol et des voies de circulation.

Information est donnée qu'en juillet 2020, le premier projet présenté prévoyait des surfaces de voies de circulation très importantes.

Le stationnement est regroupé par poche avec la volonté de les rendre peu visibles.

Il est précisé que la commune a fortement négocié avec les services de l'État pour que le stationnement du collectif soit situé en sous-sol.

Une aire de jeux sera aménagée dans l'actuelle clairière.

Les pointillés jaunes représentent des porosités pour accéder à l'espace boisé.

La commune a été très exigeante avec le promoteur et l'architecte sur la question de l'imperméabilisation des sols. L'état actuel c'est 46% de surface imperméabilisée. L'état projeté visé est de passer sous la barre des 30% de surface imperméabilisée.

Présentation de la perspective paysagère faisant état de l'amplification du boisement sur le site. La volonté est de faire entrer la végétation et les arbres le plus près possible des habitations.

Présentation de la coupe transversale orientation nord/sud.

Présentation de quelques principes d'aménagement :

- Le stationnement sera perméabilisé,
- La plantation de haies,
- La création de noues pour recueillir les eaux pluviales.

> **Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine**

Entre l'ancien PLU et l'actuel, en vigueur depuis février 2018, un certain nombre de bâtiments et édifices remarquables ont été enlevés.

Chaque propriétaire concerné a reçu un courrier d'information concernant la réintégration.

Les caractéristiques listées dans la fiche d'identification sont celles à préserver ou à mettre en valeur. Il est précisé que ce classement n'exclut pas la possibilité de réaliser une extension ou une surélévation à condition de préserver les caractéristiques du bâtiment et de l'accord de l'Architecte des bâtiments de France.

> **Mise en compatibilité avec le SAGE de la Bièvre**

Le principe posé par le SAGE : à l'endroit où l'eau tombe, elle doit s'infiltrer, évitant ainsi, autant que faire se peut, un rejet au réseau public.

A l'avenir les phénomènes pluvieux seront plus intenses et l'infiltration des eaux de pluie évite un rejet massif dans les rivières et donc diminue le risque d'inondation voire d'inondation par ruissellement provoqué par la saturation des ouvrages d'évacuation.

> **Favoriser la présence des arbres dans l'espace urbain**

44 arbres considérés comme étant remarquables, selon des critères de sélection, seront intégrés au PLU.

Ce sont des arbres présents exclusivement sur l'espace public. Toutefois, la commune a obtenu auprès de propriétaires privés l'autorisation d'y ajouter certains arbres présents sur leur parcelle.

Il est précisé que la liste n'est pas figée ; tout propriétaire pourra demander à la ville de faire intégrer des arbres présents sur son terrain qui rempliraient un ou plusieurs critères de sélection.

Ce sont des arbres qui vont bénéficier d'une protection très forte.

Une liste d'essences recommandées pour les arbres et les haies sera également intégrée au PLU pour ainsi éviter de voir être plantées des essences exotiques envahissantes comme le laurier cerise qui prolifère dans la forêt domaniale de Versailles.

> Accompagner la requalification de la ZAE

La création de ce sous-secteur vise la zone de commerces autour de l'Intermarché pour pérenniser la localisation des activités dans le bâtiment limitrophe. Ces activités étaient autrefois présentes dans la surface commerciale du supermarché (cordonnerie, presse).

La ZAE contient peu de porosité pour circuler à pied ou à vélo. La modification vise à créer de futurs cheminements, notamment piéton, entre la rue Hélène Boucher menant au parking de l'Intermarché et aux commerces rue Alexis Carrel ainsi qu'aux arrêts de bus présents sur l'Avenue Morane Saulnier.

Le second cheminement à créer se situe au niveau de l'Avenue Roland Garros, pour traverser un terrain qui accueillera prochainement un centre opérationnel de bus Keolis, pour déboucher sur la rue Audemars.

> Divers ajustements d'écritures dans le règlement

Quelques exemples sont donnés :

- La nouvelle norme de stationnements vélo à prévoir (il faut 1,5 m² par vélo)
- La mise à jour des destinations des constructions suite à une évolution réglementaire au niveau national
- Faciliter l'installation de panneaux solaires : actuellement, les installations doivent être imperceptibles depuis l'espace public. Proposition est faite de supprimer cette phrase. Il est néanmoins précisé que cet accord sera subordonné pour chaque dossier de déclaration préalable à celui de l'Architecte des bâtiments de France, obligatoirement consulté.

> Intégrer le périmètre de la ZPNAF au plan de zonage

Présentation de la carte.

Questions/réponses

Question/remarque n° 1 : Pourquoi changer le PLU ? Il est compréhensible que la mairie ait un projet à cet endroit. Comment la zone est-elle limitée ? Pourquoi arrêter la frontière du zonage aux terrains limitrophes, situés rue du Parc de Buc ? Mon terrain est riverain à la zone. Nous avons le projet de construire une maison. Les sites classés nous ont refusé le projet. Le projet porte sur 69 logements sur une zone qui a le même PLU que mon terrain.

Le problème de trafic doit être abordé. Il y a une entrée dans une rue qui voit passer beaucoup de véhicules. Comment vous allez gérer ce trafic ? Il y a des enfants qui vont sortir pour se rendre aux écoles. La situation actuelle est déjà très compliquée.

Vous parlez de qualitatif et non de quantitatif. Je ne comprends pas. Le projet qui était juste avant et rejeté par les sites classés, il y avait 45 ou 46 logements. Et il y a un pourcentage de logements sociaux plus important que la loi actuelle. Ce qui m'embête c'est que le prix de ma maison au m² subira une décote. Comment allez-vous gérer le prix au mètre carré à quelques mètres d'écart entre deux maisons ?

Réponse : le PLU indique que tout programme de quatre logements ou plus doit comporter au moins 30% de logements sociaux. La loi impose aux communes le respect de 25% de logements sociaux sur la totalité des logements présents sur le territoire. Voici la situation : certains logements sociaux anciens ne seront plus des logements sociaux à l'avenir. Ainsi le nombre de logement augmente par le retour de ces logements dans le parc privé, et la part de logements sociaux diminue. Ce même constat est fait lorsque des divisions parcellaires sont réalisées : le nombre de logements privés augmente, la part de logements sociaux diminue. Le ratio est donc mouvant. Les communes doivent anticiper ces fluctuations. Dans le cas de la ville de Buc, s'il n'est appliqué qu'un taux de 25% par programme de construction, la ville deviendra déficitaire et aura l'obligation de retrouver un taux de 25% sur son territoire. La ville a travaillé sur sa projection sur plusieurs années. En maintenant le taux de 30% sur les projets tels qu'ils sont présentés dans le PLU, cela permet à la ville de rester à 25% donc de respecter la loi.

La localisation de logements sociaux à proximité de logements non sociaux ne fait pas forcément baisser les prix.

En ce qui concerne la délimitation de la zone, il s'agit des limites du terrain vendu. Ce terrain a déjà fait l'objet d'un premier projet qui a en effet été rejeté.

De manière objective il convient de se demander si l'on préfère avoir une zone artisanale au milieu d'un site classé.

Il est rappelé que le premier projet qui a été soumis à la ville en juillet 2020 portait sur 104 logements, 18 à l'est, à l'emplacement de la Maison Blériot et 86 à l'ouest sur le périmètre de la zone artisanale. La zone où se situe la Maison Blériot a été rapidement exclue en raison de la protection du site classé et de l'intérêt patrimonial attaché à cette maison. Les discussions se sont donc concentrées sur la zone artisanale et les 86 logements programmés. La commune, soutenue par les services de l'État, a demandé une réduction forte de cette programmation.

Sur l'aspect circulation, aujourd'hui la zone artisanale ce sont des voitures, des camionnettes, des poids-lourds, et lorsque l'on compare le trafic généré par 69 logements composé uniquement de voitures de particuliers, il y aura un trafic inférieur à ce qui a cours aujourd'hui.

Commentaire dans le public : il faut aussi prendre en compte le trafic des livreurs.

Réponse : la hausse du trafic des livraisons n'est due que par nos comportements individuels. Chacun a la possibilité de réduire ce trafic par exemple en choisissant un point relais (localisation à Buc : sur la place du Marché, au petit Casino).

Commentaire dans le public : il est fait part de l'étonnement de conserver des bâtiments vétustes dont il est permis de se questionner sur les conditions de travail, avec du stockage d'électroménagers divers, au lieu d'y construire des logements neufs pour accueillir de jeunes ménages, dans un cadre qualitatif.

Réponse : Il est fait état d'une demande forte de Bucois, de jeunes couples avec enfants qui habitent notamment dans le quartier du Cerf-Volant, dont le logement est devenu trop petit mais qui souhaitent rester à Buc et qui ne trouvent pas d'autres opportunités de logements. L'intérêt général qui est attaché à ce projet c'est permettre aux Bucois d'évoluer dans leur parcours résidentiel. Il n'est pas souhaitable pour le dynamisme de la ville de voir quitter ces jeunes ménages avec enfants. Dans des villes voisines, il est constaté un vieillissement de la population, des classes qui ferment, voire des écoles qui ferment. Il est donc nécessaire pour une ville de faciliter les évolutions de logements.

Pour revenir sur l'aspect qualitatif sur lequel la ville a insisté pour ce projet, il apparaît souhaitable de transformer cette zone pour répondre à une demande de Bucois de pouvoir se loger dans un endroit agréable.

Question/remarque n° 2 : Est-ce que l'immeuble collectif serait implanté à 6 mètres des clôtures de la résidence Jolie Ferme ?

Réponse : dans le dossier de modification, il est fait mention d'une distance minimale de 6 mètres. La distance proposée pour le projet indiqué sur le plan présenté en support de la réunion indique 8 mètres. La demande de déplacement du collectif sera étudiée car le questionnement est légitime.

Il est rappelé que la réunion qui sera organisée fin janvier sera l'occasion de réfléchir ensemble au projet.

Question/remarque n° 3 : Est-il possible de proposer un autre projet ?

Réponse : Cela ne dépend pas de la mairie. En effet, les propriétaires ont fait le choix d'un promoteur. Ce dernier a par la suite changé d'architecte lorsque le premier projet a été refusé.

Il est rappelé que lorsque le projet a été refusé, la ville a organisé peu de temps après une rencontre avec les services de l'État afin de cadrer les choix du promoteur.

Ce travail a pris du temps mais il était nécessaire pour s'assurer d'un accord ultérieur par les services de l'État. La ville n'est pas l'ultime décisionnaire et doit aussi composer avec les exigences de ces services.

Question/remarque n° 4 : Quel est le sort des arbres ? Les arbres seront-ils tous abattus ?

Réponse : Les arbres sont situés en périphérie de la zone. Il n'y a pas d'arbres au centre de la zone. Les arbres en périphérie seront maintenus pour peu qu'ils ne soient pas dangereux (risque de chute) et qu'ils soient en bonne santé. Il sera imposé à l'aménageur que dans l'hypothèse où un arbre serait abattu, il devrait être compensé.

Commentaire dans le public : La bordure végétalisée représentée dans le schéma de l'OAP n° 7 ne sera présente que dans un certain nombre d'années.

Réponse : Une attention sera portée à la hauteur des arbres plantés, tout en respectant les distances légales de plantation.

Question/remarque n° 5 : Le terrain situé au 5 chemin de la Geneste a recensé une zone humide. La mairie a un projet de construction d'un parking et d'une maison médicale avec possibilité d'un parking souterrain sous la construction. Comment pouvez-vous autoriser à construire sur une zone humide ?

Réponse : Ce terrain ne fait pas partie de l'OAP n° 7. La zone humide est située sur une partie du terrain. La maison médicale se situerait sur l'emprise actuelle de la maison et le parking se situerait entre la zone humide et la maison médicale.

Question/remarque n° 6 : Comment souhaitez-vous protéger une zone humide avec un parking à proximité ? Une crainte demeure sur la préservation de la faune et de la flore.

Réponse : Le terrain fait 3000 m². La maison et la zone de stationnement se situeraient sur une surface de l'ordre de 1000 m². Il n'y aurait aucune construction en sous-sol et le parking serait perméabilisé et végétalisé.

Commentaire dans le public : La circulation est difficile actuellement sur le chemin de la Geneste. Le projet d'une résidence et le projet de la maison médicale accroîtront les difficultés.

Réponse : A l'été 2020, à l'occasion de la première prise de contact avec le promoteur présenté par les propriétaires, la ville a posé le sujet de la circulation. Une étude de circulation lui a été demandé, avec un diagnostic de l'existant des flux directionnels, de l'état du trafic au niveau des trois intersections (la rue du Parc de Buc, chemin de la Geneste, rue Collin Marnet, rue de la Ferme, le rond-point devant le château). L'étude a été réalisée avec la première programmation présentée de 86 logements avec 150 véhicules. L'étude a abouti à la conclusion d'un trafic fluide.

La ville a demandé au promoteur une actualisation de l'étude.

Aujourd'hui, il n'y a plus d'OAP sur la zone artisanale. Faire une OAP à cet endroit permet d'être plus exigeant et restrictif sur un projet que s'il n'y en avait pas, s'il n'y avait aucun cadre.

Question/remarque n° 7 : Dans cette zone qui est pavillonnaire, cela ne gêne-t-il pas d'avoir un immeuble de trois étages ?

Réponse : Dans Buc on retrouve déjà cette configuration. Il faut revenir sur le principe du « zéro artificialisation nette des sols » et le sujet de la densification. On ne peut refuser aujourd'hui la densification. En revanche, on ne peut accepter de s'étendre en permanence de manière horizontale. Si les constructions ne sont pas augmentées en hauteur, on ne répondra pas à l'obligation de la loi, ni aux besoins de Bucois qui cherchent à rester à Buc. Il faut une hauteur raisonnée, qui s'intègre bien dans l'environnement. Aujourd'hui, la densification purement horizontale n'est plus viable. Il est rappelé que le schéma directeur d'Ile-de-France impose aux communes une densification pour répondre aux besoins de logements qui sont élevés dans la région.

L'attique constitue le 3^{ème} étage, disposé en retrait de la façade qui fait 9 mètres. L'attique est à 10,50 mètres.

Il est rappelé que l'architecture du projet ne peut être prescrite dans un PLU. Ce travail sera réalisé par la suite, en discussion avec la ville, par le promoteur et l'architecte du projet.

Question/remarque n° 8 : Pour avoir résidé pendant plusieurs années à proximité de la zone artisanale, il est préférable d'avoir un projet immobilier pour cette zone, en raison des nuisances et de la vitesse excessive qui est constaté par les véhicules qui entrent et sortent de la zone artisanale. Durant la période entre l'annulation de l'OAP 4 et la création de l'OAP 7, pourquoi n'y-a-t-il pas eu de projet ? Pourquoi et par qui ces projets ont-ils été retoqués ?

Réponse : Il y a eu un premier projet à partir de celui refusé par la ville en 2020 (le projet contenant 86 logements). Le projet comportait 49 maisons et 21 logements sociaux répartis en trois collectifs. Ce projet est passé en commission des sites. Ce projet a été refusé par les sites car il y avait une large majorité de maisons individuelles avec deux places de stationnement devant chaque maison. La consommation d'espace était trop élevée. Les services de l'État ont donc exigé un regroupement pour une consommation frugale de l'espace. A partir de ce refus, le promoteur a changé d'architecte pour se conformer à ce principe d'aménagement. Le travail s'est déroulé durant environ 2 ans.

Question/remarque n° 9 : En tant que membre du conseil quartier Buc-château de 2016 à 2019, ce sujet a été souvent abordé. L'information transmise à l'époque c'est qu'il y avait 65 logements prévus. Le fait d'avoir diminué le nombre de logement sous la barre des 70 revient à proposer la même chose que précédemment.

Réponse : ce n'est pas ce qui a été présenté à la nouvelle équipe municipale à l'été 2020.

Question/remarque n° 10 : Le PLU va nous aider à donner une hauteur maximale. Il faut que soient fournies des vues plus parlantes du projet afin de le rendre plus concret. Il est pris l'exemple des logements récemment construits à l'entrée de la commune des Loges-en-Josas. Comment se rendra-t-on compte qu'il y a trop de logements prévus sur ce terrain ? L'étude d'impact pourrait aider à trouver une fourchette de logements. Il est intéressant en tout cas de construire sur ce qui est déjà imperméable. Il est nécessaire de tenir compte des riverains, de la faune en place.

Réponse : Le nombre de logements a été déterminé au travers d'un ensemble de contraintes : les demandes de la ville (notamment réduire le nombre de logements) et celles des services de l'État, par la réalité économique (coût de dépollution et coût de la construction qui ont un impact sur la charge foncière) et les attentes des vendeurs.

Question/remarque n° 11 : N'y-a-t-il pas un risque de débordement du stationnement à l'extérieur de la résidence ? 1,5 véhicule par logement ne correspond pas à la réalité. Il faut prendre en compte la circulation actuelle et les encombrements constatés lorsqu'il y a des événements à Buc. Avec le projet d'un parking pour la dépose-minute des enfants, il y a aura aussi plus de circulation.

Quel est le cabinet qui a réalisé l'étude de circulation en 2020 ?

Réponse : Il s'agit du cabinet Technologies nouvelles. La ville a demandé une actualisation de cette étude puisque celle réalisée en 2020 se basait sur 86 logements avec 150 véhicules estimés.

Concernant l'inquiétude entourant la circulation, il faut rappeler que les usages ne sont pas tous les mêmes, au même moment.

L'étude de circulation et de stationnement en cours autour des établissements scolaires vise également à réaménager le parking actuel devant le groupe scolaire Louis Blériot afin d'augmenter l'offre de stationnement. Ensuite, le parvis devant le collège MLK et le LFA doit être repensé aussi, notamment pour la dépose des élèves par les parents, qui est problématique aujourd'hui.

Question/remarque n° 12 : Pourquoi ne pas réaliser un parking supplémentaire sur l'ancien terrain qui était projeté pour construire une maison médicale ?

Réponse : Ce terrain est ciblé pour y construire des logements en bail réel solidaire. Le terrain a été acheté 550 000 euros. Ce projet vise à trouver un équilibre financier.

Question/remarque n° 13 : Sur ce dernier terrain, une étude de sol a-t-elle été réalisée ?

Réponse : L'étude a été faite dans le cadre du projet précédent de l'ancienne mandature.

Question/remarque n° 14 : Pour revenir sur la hauteur de l'immeuble dans l'OAP 7, 11 mètres n'est pas négligeable. L'immeuble est imposant, plus haut que les maisons qui se trouvent à proximité de la zone, et avec si peu de distance, cela pose des questions sur la continuité architecturale du quartier.

Remarque dans le public : *[il s'agit d'un promoteur qui a rencontré les propriétaires, qui a eu connaissance des anciens projets avec plus d'une centaine de logements, et qui affirme que les élus ont bloqué le projet pendant des années].* L'ancien projet avec 49 maisons présentait plus de surfaces habitables et toute la problématique de ce projet c'est qu'il y a des bâtiments d'activités qui rapportent beaucoup de loyers à des propriétaires donc il leur faut une offre plus ou moins équivalente, au risque de voir se pérenniser une friche industrielle. Tout l'enjeu pour les élus et les services de l'État a été de rationaliser par rapport à l'ancien projet qui présentait un dédale de voirie et de stationnement, et ainsi limiter l'emprise au sol. En aparté, il est indiqué que les hauteurs des maisons anciennes en meulière avec une toiture en pente présentes a dans la région culminent à 10/11 mètres au sommet du toit.

Réponse : La ville ne trouve pas d'intérêt à voir dépérir une zone artisanale à cet endroit. Sur les hauteurs, le choix est restreint : soit on artificialise plus, ce qui n'est pas souhaité, soit l'on augmente la hauteur des constructions. Il est nécessaire de trouver cet équilibre, et notamment en travaillant sur l'aspect architectural.

Remarque dans le public : durant la phase de concertation on peut faire des interventions sur le registre papier et Internet. Il est demandé que les interventions faites sur Internet soient consultables sur Internet.

Question/remarque n° 15 : Quel est le planning de la modification du PLU ?

Réponse : Une synthèse de la concertation sera présentée à la commission urbanisme et au conseil municipal pour s'accorder sur les modifications du PLU. L'évaluation environnementale sera finalisée par la suite. Une enquête publique sera menée sur une durée d'un mois. Pour le moment, l'approbation du PLU est visée à l'été 2025.

Question/remarque n° 16 : Quelle sera la durée des travaux ?

Réponse : Pour un projet comme celui-ci, en moyenne 2 ans.

Question/remarque n° 17 : Etant donné que le dépôt de bus est en construction dans la zone d'activités économiques, l'OAP 6 est-elle maintenue ?

Réponse : La ville souhaite conserver cette zone en agricole. Des projets ont été présentés à la ville et ont été refusés. Cet aspect sera officialisé ultérieurement dans le PLU.

Question/remarque n° 18 : Y-a-t-il un autre projet concerné par le PLU ?

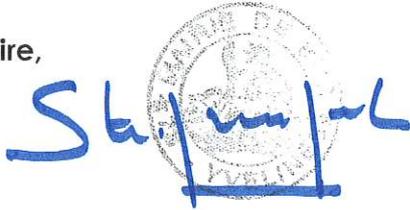
Réponse : Oui il y a d'autres projets dans Buc comme l'OAP 2 et le Fort du Haut-Buc mais ne sont pas concernés par cette modification du PLU.

Propos conclusifs de Monsieur le Maire.

Remerciements adressés aux personnes venues assister à la réunion. Rappel est fait sur la concertation en cours et sur la prochaine réunion organisée avec les habitants de la résidence Jolie Ferme en présence du promoteur et de l'architecte.

Fin de la réunion 21h20.

Le Maire,



Stéphane GRASSET

RÉUNION PUBLIQUE

Modification du PLU

Le jeudi 12 décembre 2024
à 19h
au Théâtre des Arcades



Qu'est-ce qu'un PLU ?

Document de planification qui régit l'aménagement d'un territoire.

Il organise l'utilisation des sols en tenant compte des besoins de développement, de protection de l'environnement et de qualité de vie des habitants.



- **Rapport de présentation**
- **Projet d'aménagement et de développement durables**
- **Orientations d'aménagement et de programmation**
- **Règlement**
- **Plan de zonage**
- **Annexes (servitudes d'utilité publique telles que le périmètre de protection des abords des monuments historiques, les zones d'expansion des crues, ...)**

Quels sont les objectifs de la modification ?



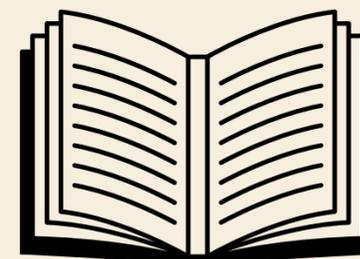
Création de l'OAP 7



Accompagner la requalification de la ZAE



Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine



Divers ajustements d'écriture dans le règlement



Mise en compatibilité avec le SAGE de la Bièvre

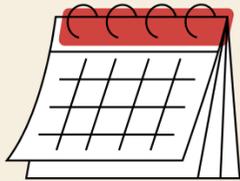


Intégrer le périmètre de la ZPNAF au plan de zonage



Favoriser la présence des arbres dans l'espace urbain

Concertation publique en cours



du 7 octobre au 20 décembre 2024



9 contributions reçues

Synthèse

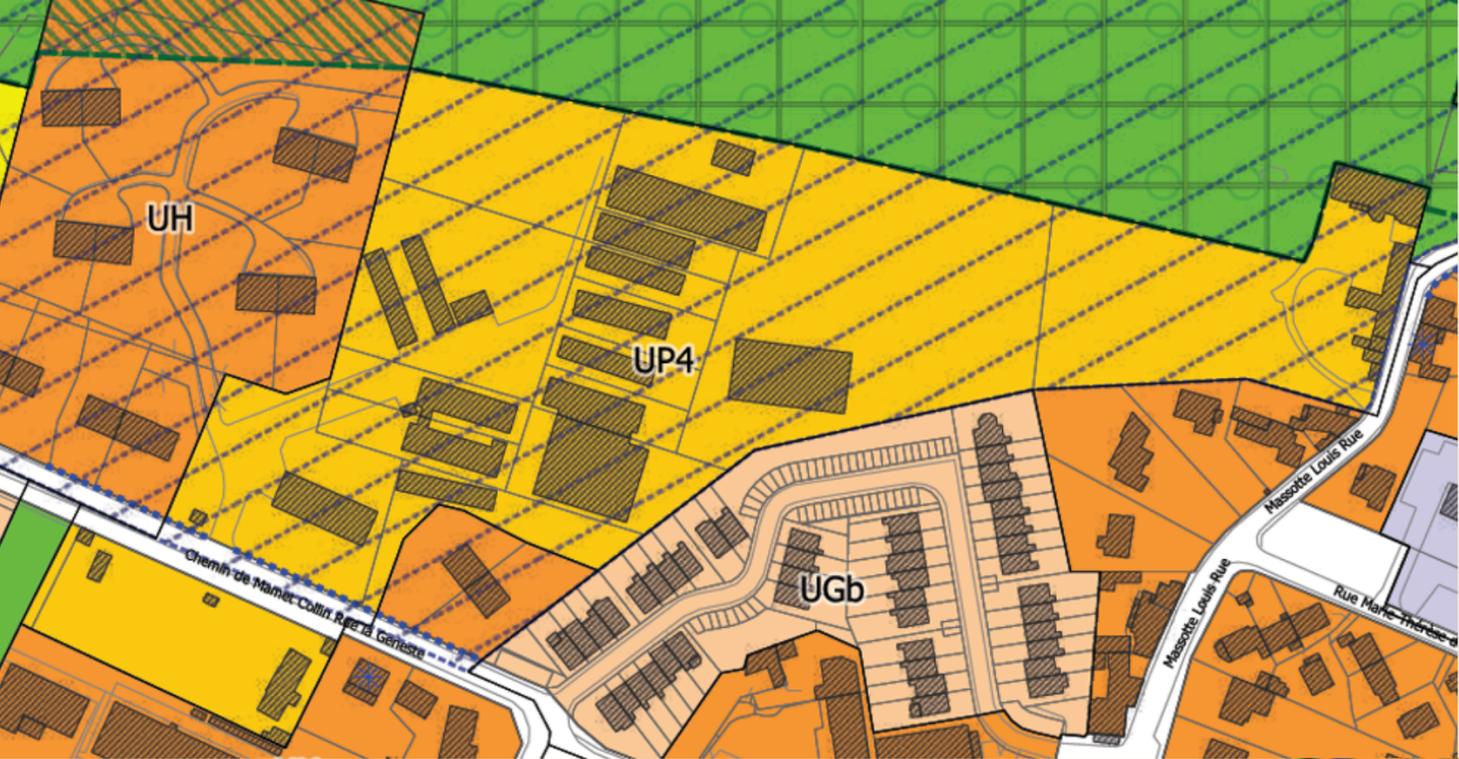
- **OAP 7 :**
 1. **emplacement du collectif**
 2. **retrait du collectif vis à vis des maisons de la résidence Jolie Ferme**
 3. **nombre de places de stationnement sur l'OAP et sur le secteur**
 4. **trafic supplémentaire**
 5. **devenir des locataires de la zone artisanale**
- **Implantation de commerces et activités de service dans la ZAE : impacts**



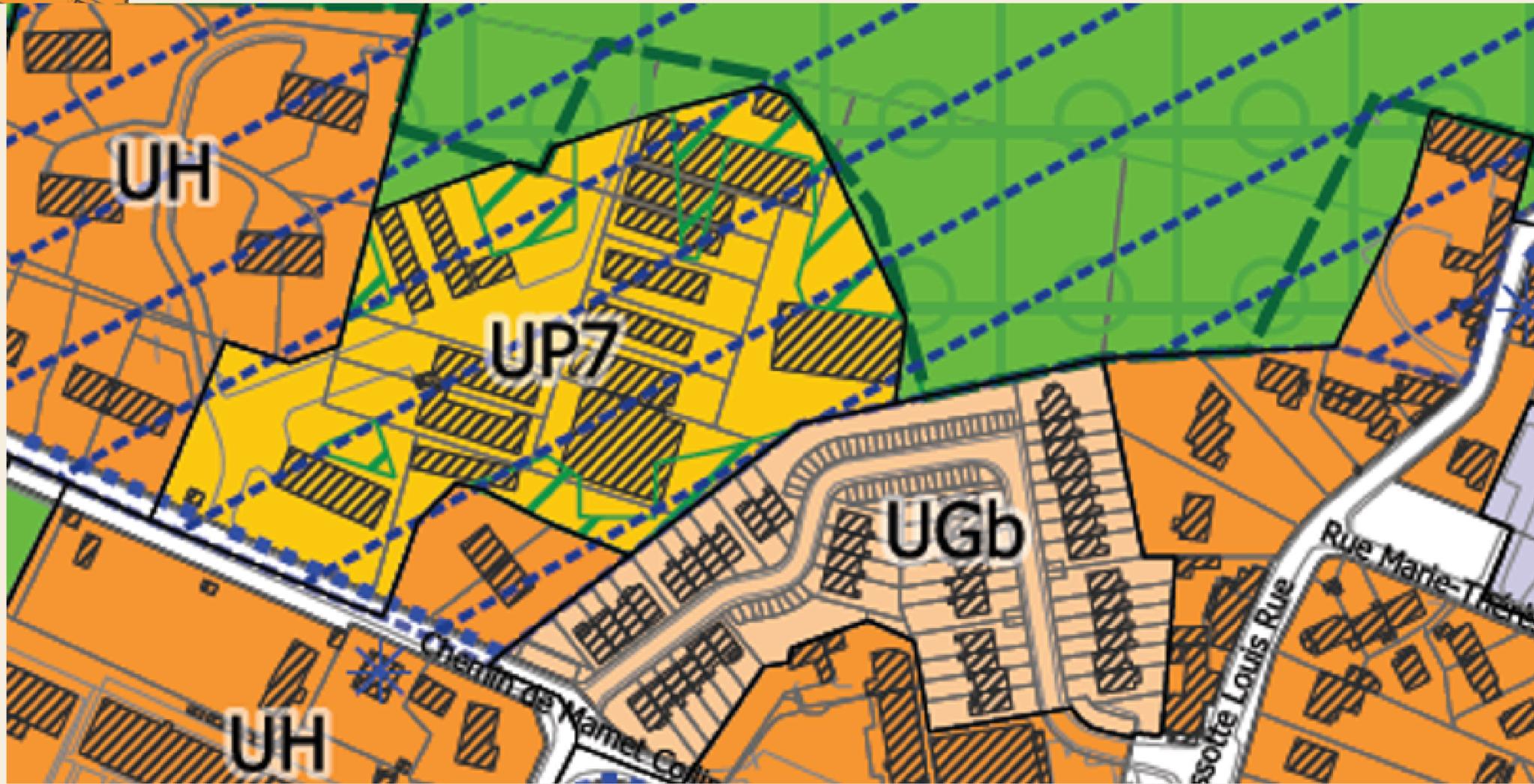
Création de l'OAP 7



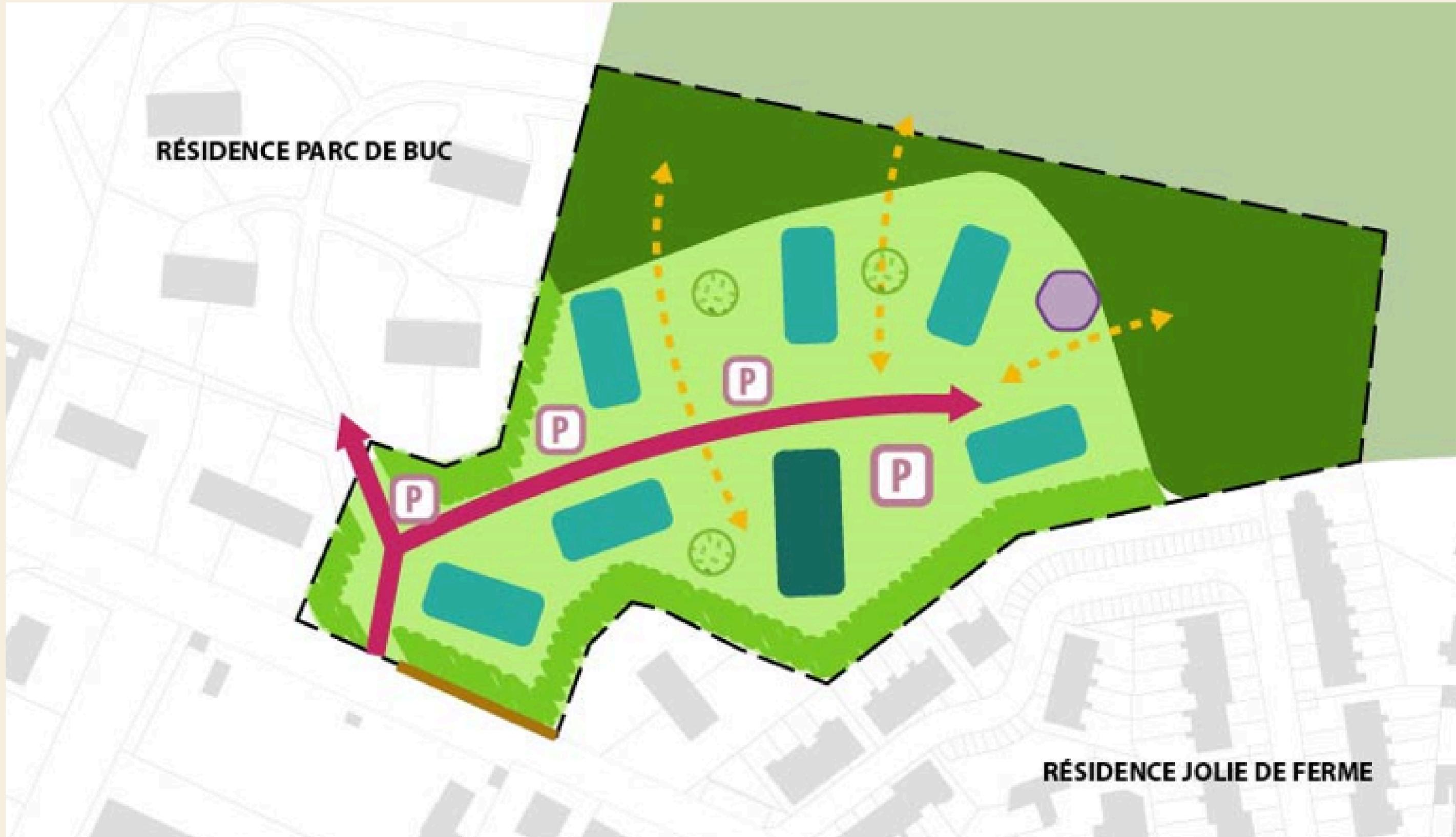
Avant



Après

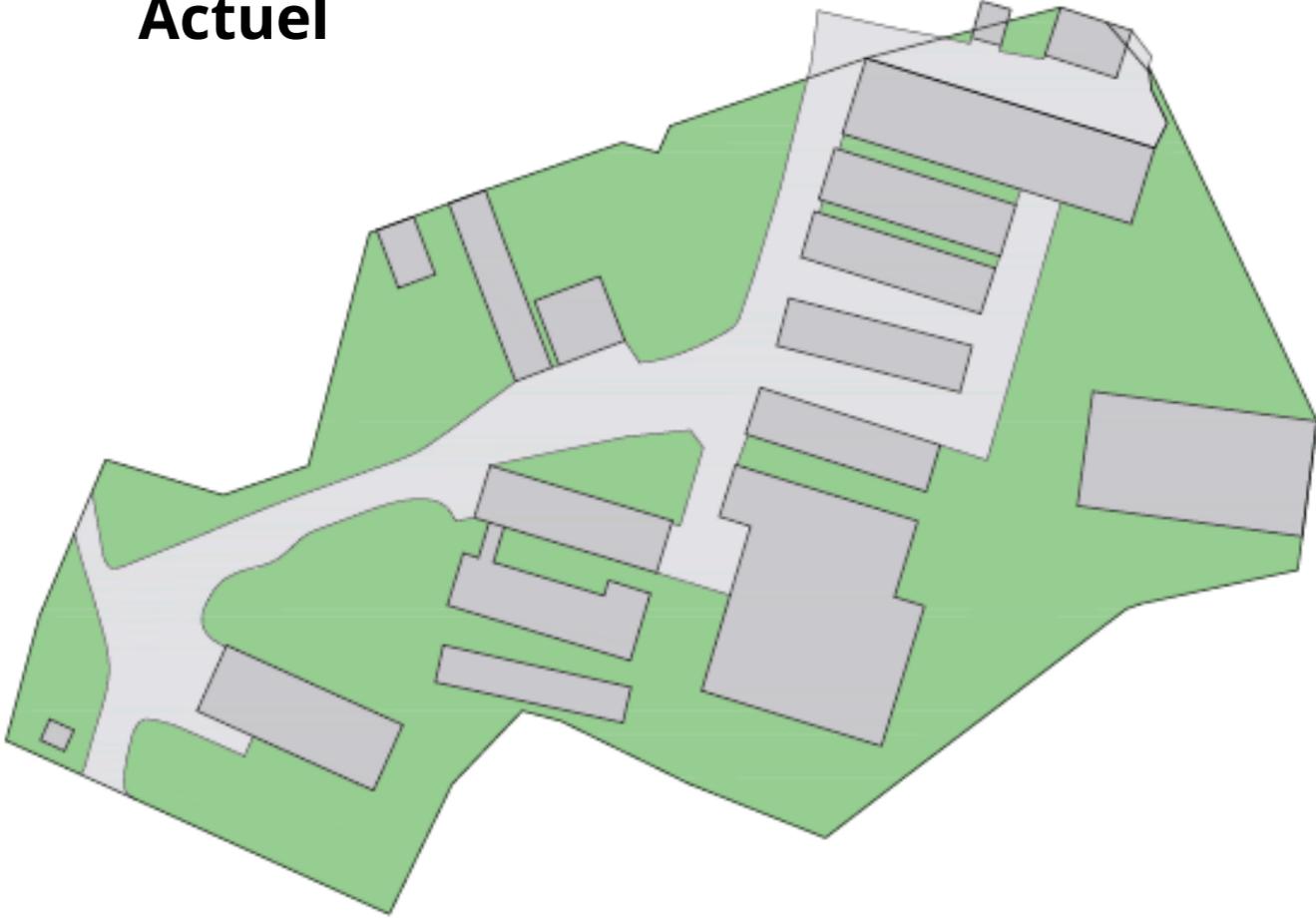


Schéma

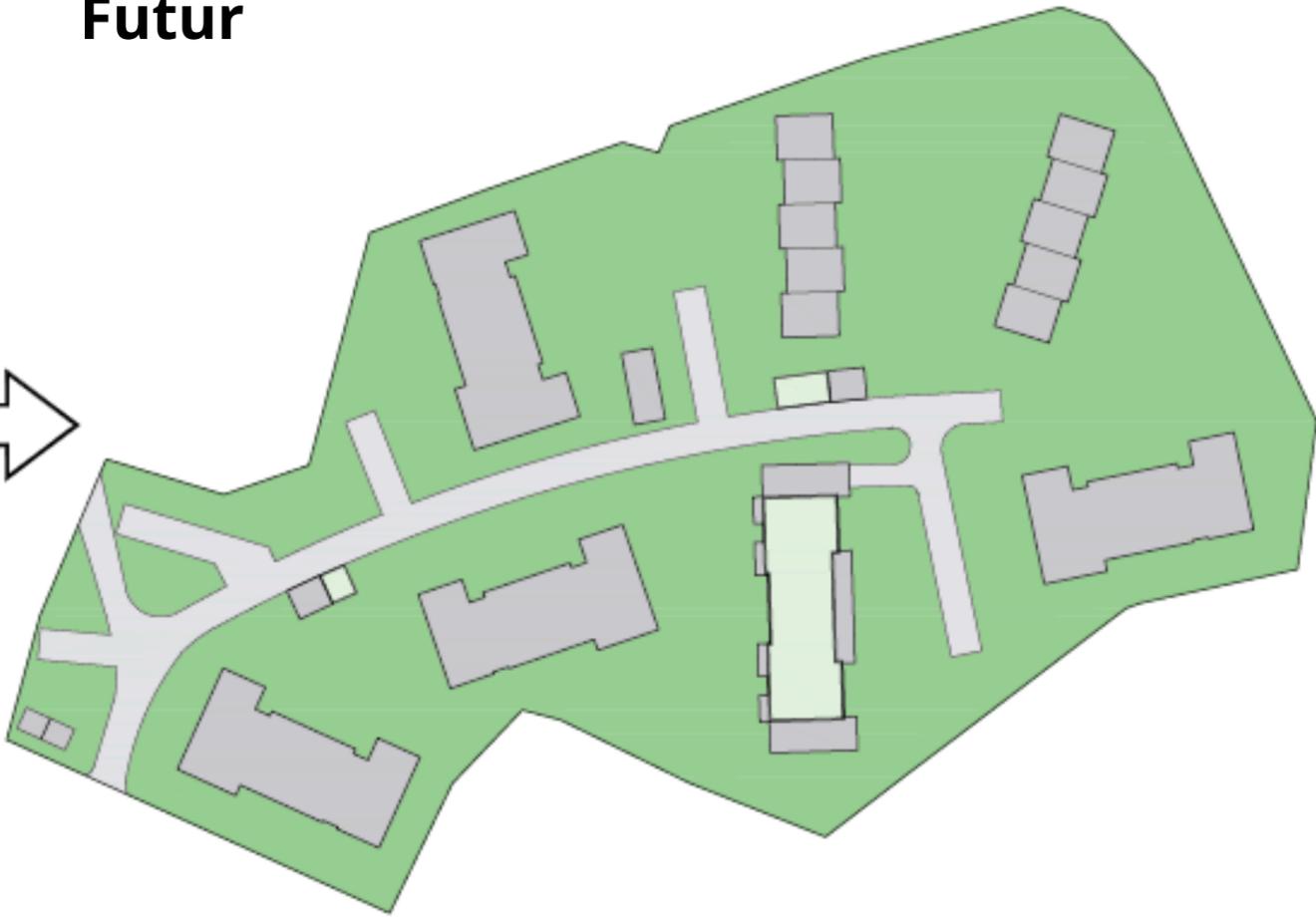
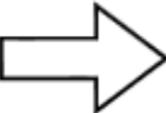


Désimperméabilisation

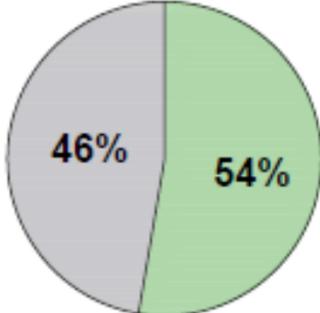
Actuel



Futur



MINERALISÉ



VÉGÉTALISÉ

MINERALISÉ



VÉGÉTALISÉ
(dont 3% toitures
végétalisées)

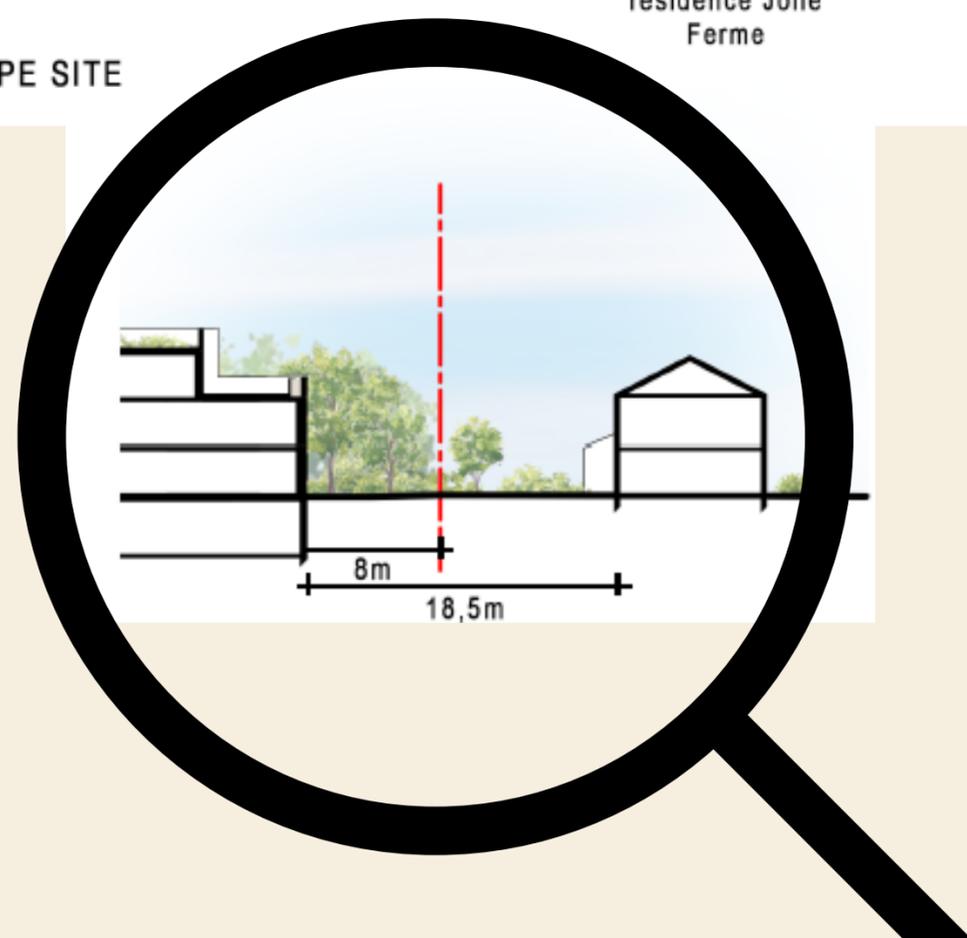
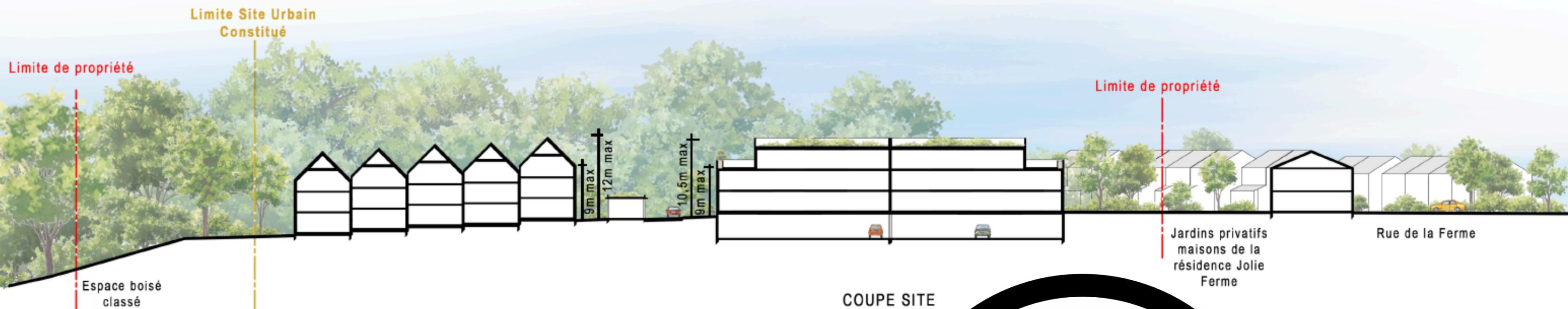
Perspective paysagère

Actuel



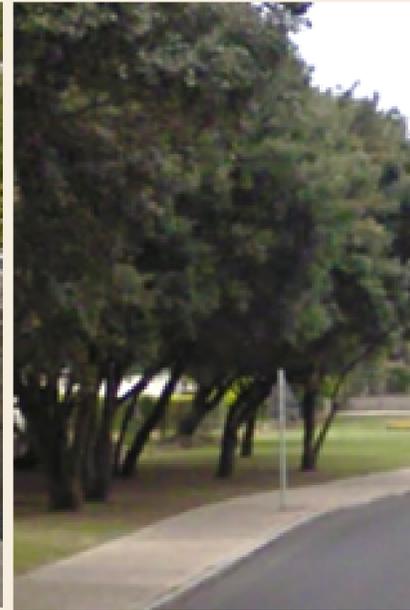
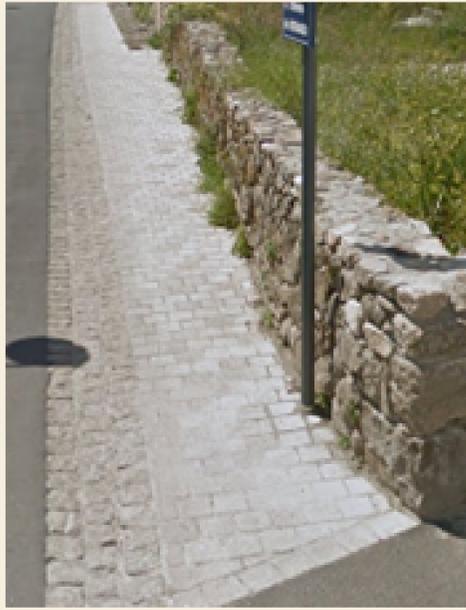
Futur





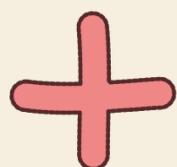


Quelques principes d'aménagement



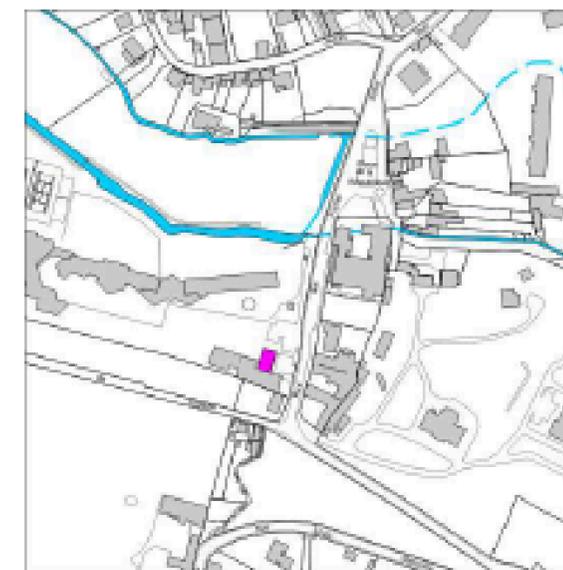


Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine



**14 bâtiments et
édifices repérés**

3 rue des Frères Robin (cadastre : AC39)



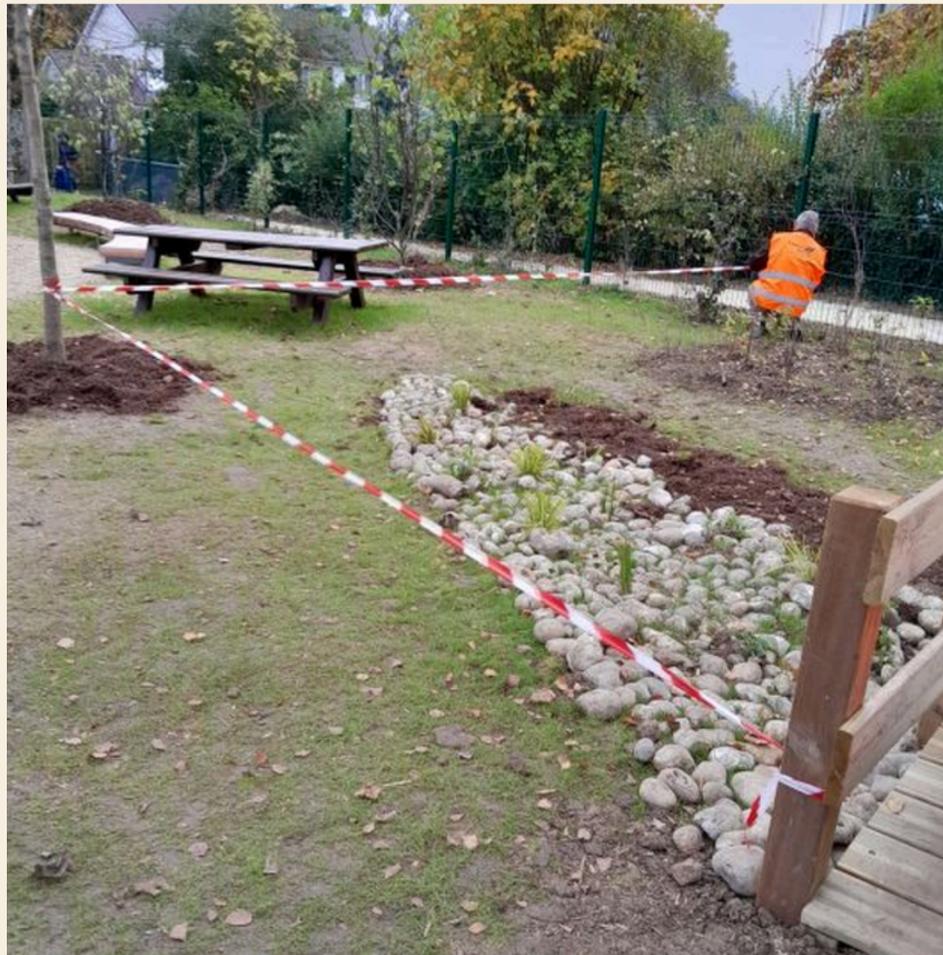
Occupation / Typologie	<input type="checkbox"/> Habitat individuel <input type="checkbox"/> Habitat collectif <input checked="" type="checkbox"/> Equipement <input type="checkbox"/> Activités <input type="checkbox"/> Mixte <input type="checkbox"/> Mur <input type="checkbox"/> Edifice
Critère(s) de protection	<input type="checkbox"/> Culturel <input checked="" type="checkbox"/> Historique <input type="checkbox"/> Architectural
Description et composition	<p>- <i>Propriété des Eaux vives</i> - Cette propriété, occupée aujourd'hui par la Mairie, fut le premier presbytère de Buc. Elle était appelée la Cure. Au cadastre de 1811, elle comprenait « une maison cour et bâtiments, un pré, un jardin, une pièce d'eau d'agrément ». Les différents propriétaires furent nombreux mais apportèrent peu de modifications. Souvent, ils habitaient Paris et venaient de manière occasionnelle à Buc pour y respirer « le bon air ». En 1927, Mathilda Gray en devient la nouvelle propriétaire. C'est une citoyenne américaine sans profession qui séjournait peu à Buc. Pendant la dernière guerre, la maison, occupée par des officiers allemands puis américains, fut très abîmée ainsi que le parc. Voyant cette vaste résidence abandonnée et située au centre du village, la municipalité souhaita, dès 1945, l'acquérir. Informée de ce souhait, Mathilda Gray légua en 1948 sa propriété des Eaux vives à la ville de Buc. Un cadran solaire situé sur le pignon sud du bâtiment date de 1825.</p>
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	<ul style="list-style-type: none"> - Couverture ardoise - Gorniche - Volets persiennes - Ferronneries : gardes corps - Lucarnes - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades et des ouvertures (y compris les menuiseries)



Mise en compatibilité avec le SAGE de la Bièvre



Zéro rejet des eaux pluviales



Préservation des zones humides





Favoriser la présence des arbres dans l'espace urbain

44 arbres remarquables

Critères de sélection



Age



Dimensions



Forme



Rareté

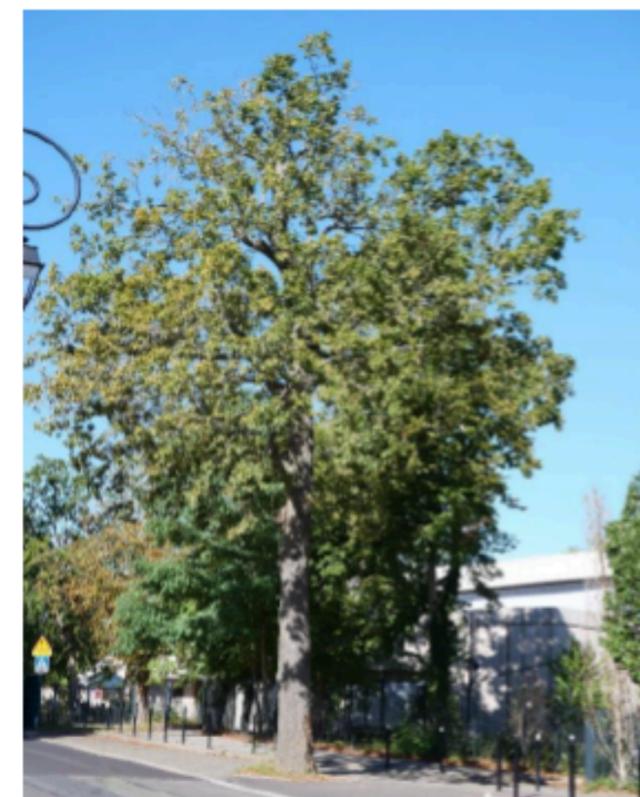


Histoire

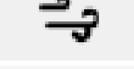
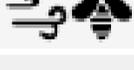
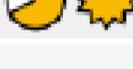


Paysage

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomie : Quercus Robur
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635429,93 Coordonnées Y : 6852461,35
Adresse et condition d'accès	Rue de la Minière - entrée du parc.
Caractéristique du PLU :	
<input type="checkbox"/> Age <input type="checkbox"/> Dimensions <input type="checkbox"/> Forme <input type="checkbox"/> Rareté <input type="checkbox"/> Histoire <input checked="" type="checkbox"/> Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 14 Circonférence du tronc (en m) : 2,53 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Un chêne avec de belles dimensions pour un arbre de rue constitue un élément structurant du paysage hors du parc voisin. Son tronc est à protéger de la circulation limitrophe (entrée du parc et du lycée) et son système racinaire de toute intervention souterraine.	



Espèces d'arbres recommandées :

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS	OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITROPHILIE	PH
<i>Alliaria petiolata</i>	Alliaire	40-80 cm		Avril-Juin								
<i>Allium ursinum</i>	Ail des ours	45-85 cm		Mai-Juin								
<i>Anemone nemorosa</i>	Anémone des bois	10-30 cm		Mars-Mai								
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Carfeuil des bois	100 cm		Mai-Août								
<i>Avenella flexuosa</i>	Foin tortueux	30-80 cm		Mai-Août								
<i>Betonica officinalis</i>	Épiaire officinale	15-40 cm		Juillet-Août								
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	20-25 m		Avril-Mai								
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	10-15 m		Avril-Mai	-							
<i>Brachypodium sylvaticum</i>	Brachypode des bois	50-100 cm		Juillet-Août	-							
<i>Calluna vulgaris</i>	Callune fausse bruyère	30-100 cm		Juillet-Septembre								
<i>Carex pendula</i>	Laïcho à épis pendants	jusqu'à 100 cm		mai-juillet	-							
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	15-25 m		Avril-Mai								
<i>Convallaria majalis</i>	Muguet	10-30 cm		Mai-Juin								
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier	5-6 m		Mai-Juin		-						
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balai	1-3 m		Mai-Juin								
<i>Daphne laureola</i>	Daphné lauréole	40-100 cm		Février-Avril								
<i>Erica cinerea</i>	Bruyère cendrée	20-60 cm		Juin-Juillet								
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine	60-120 cm		Juillet-Septembre								

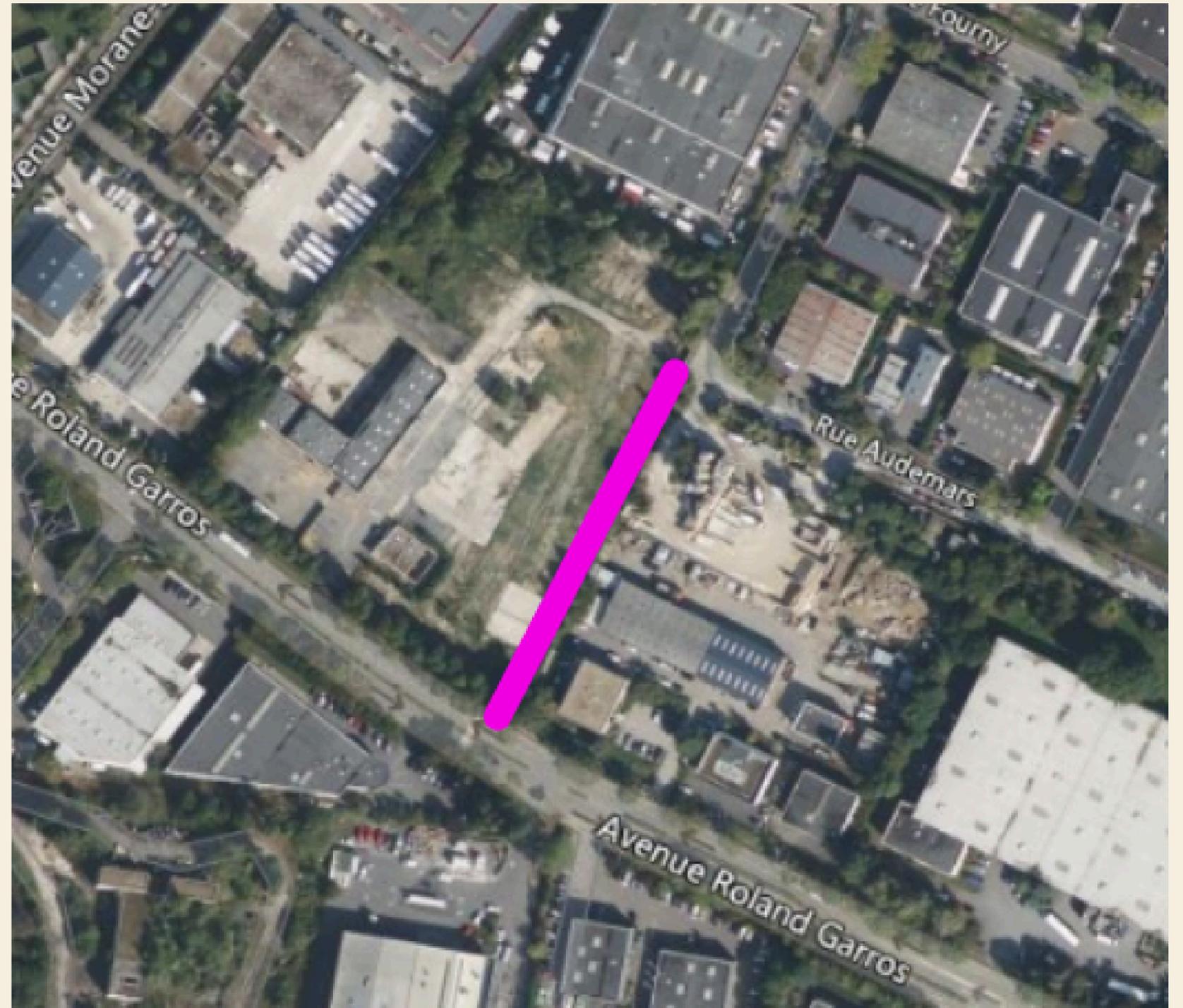
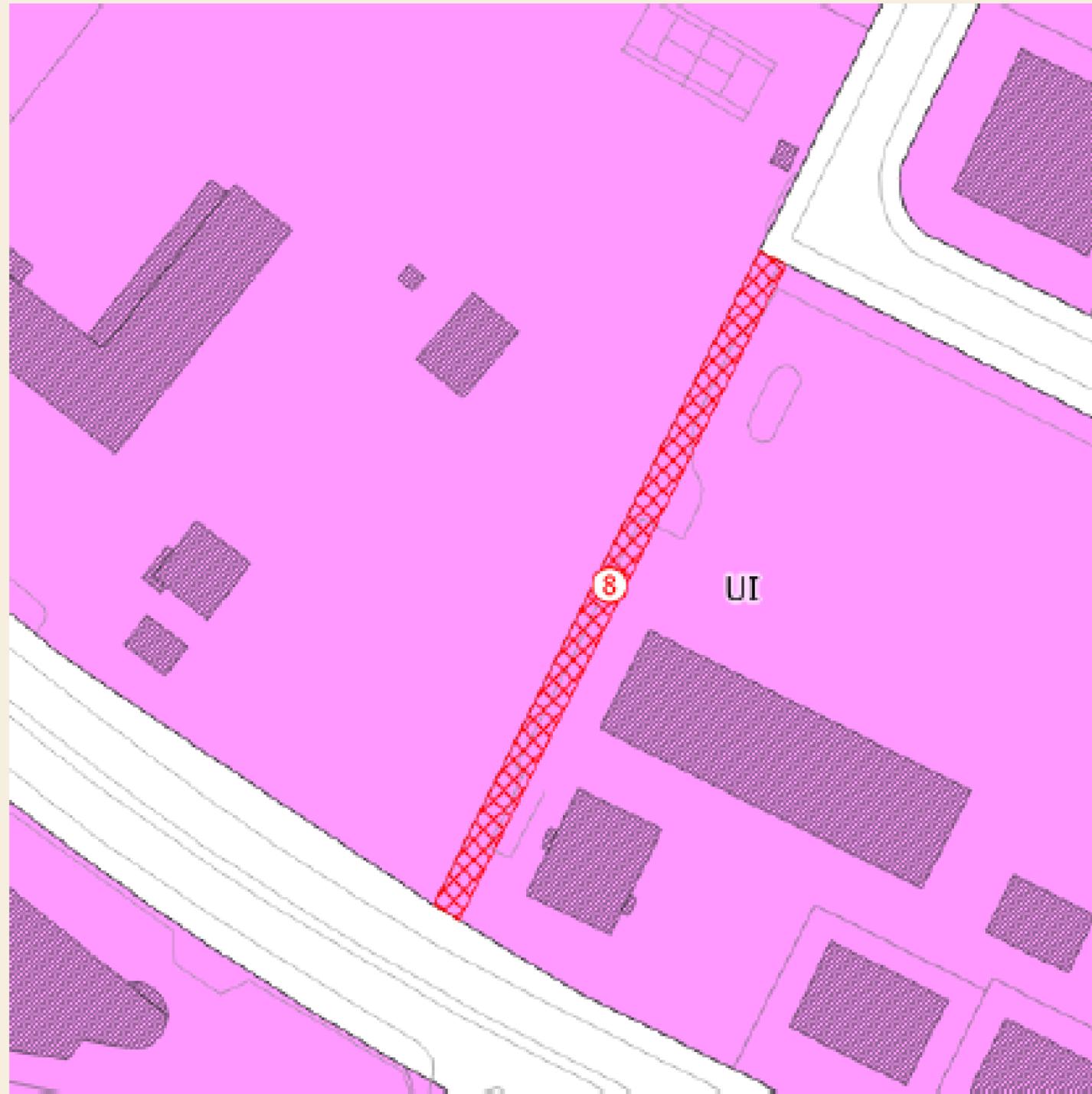


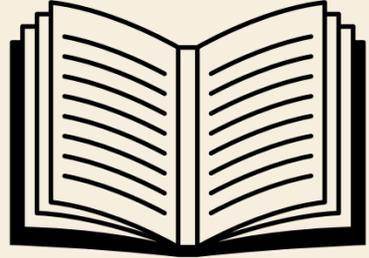
Accompagner la requalification de la ZAE





Accompagner la requalification de la ZAE





Divers ajustements d'écriture dans le règlement



**Nouvelles normes
sur les espaces de
stationnement des
vélos**



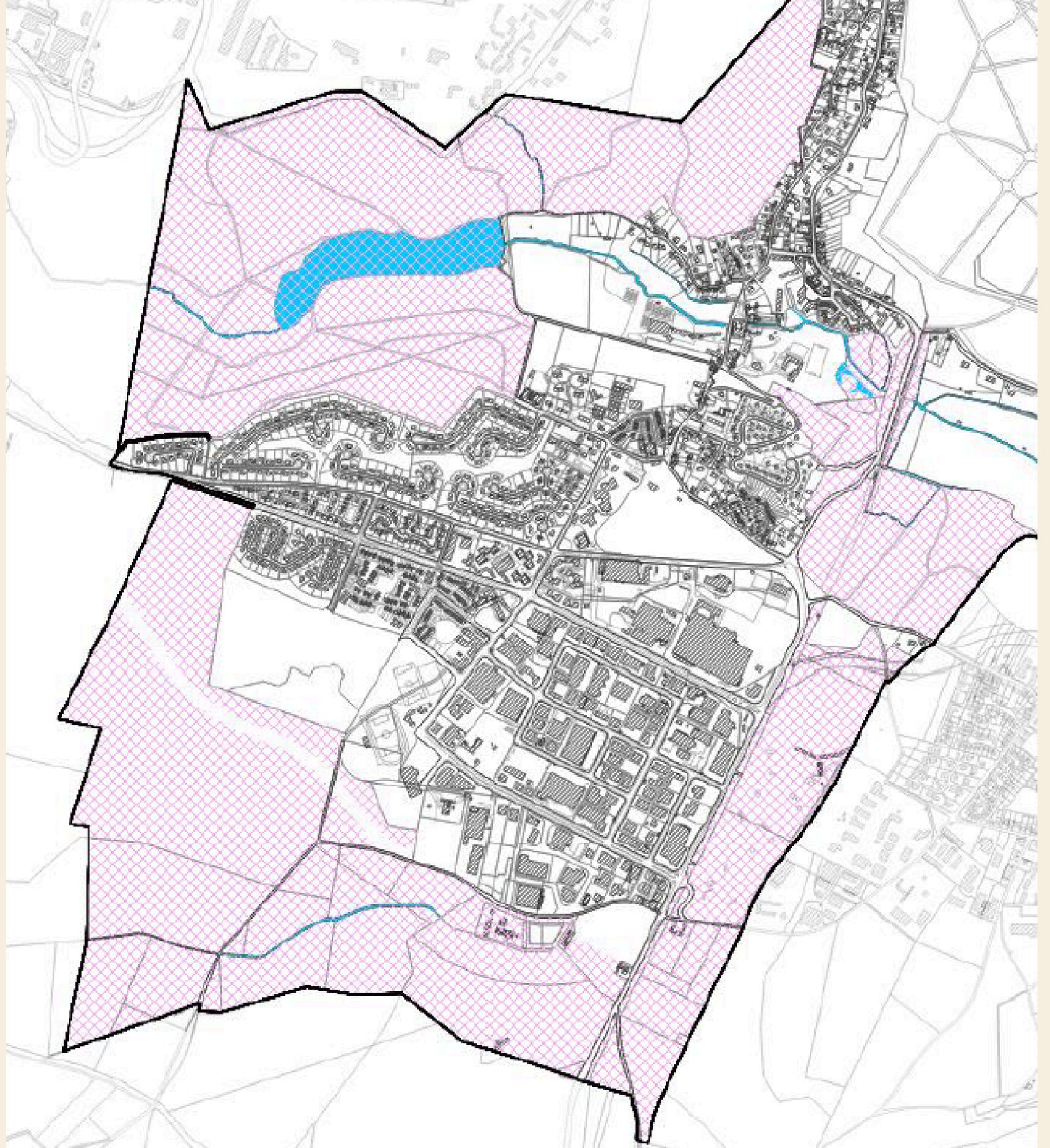
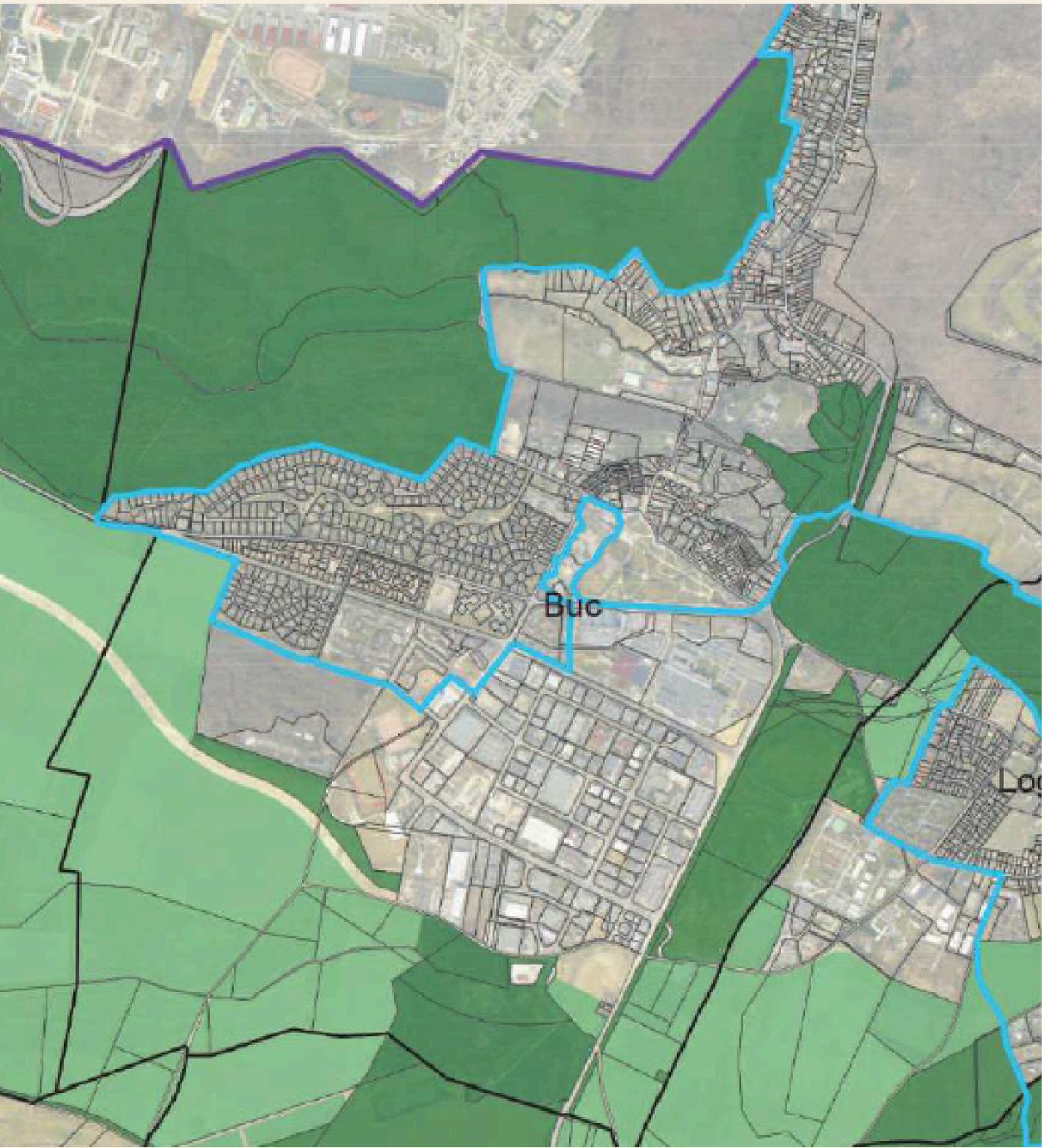
**Mise à jour des destinations
des constructions**



**Faciliter
l'installation de
panneaux solaires**



Intégrer le périmètre de la ZPNAF au plan de zonage





COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION AVEC LES RIVERAINS DE LA FUTURE OAP 7 MODIFICATION DU PLU

Mercredi 22 janvier 2025

Château de Buc – Salle des mariages

Invitation :

- Résidence Jolie Ferme
- Résidence du Parc de Buc

Participants :

- Monsieur le Maire
- Messieurs les Adjointes à l'Urbanisme, à l'Environnement, et Mmes et Messieurs = les autres élus
- Monsieur GILLE, Les Nouveaux Constructeurs
- Monsieur DOLBAKIAN, Agence GERA
- Monsieur JEFFROY, Agence GERA

Début de la réunion à 19h00.

Présentation sur vidéo-projecteur d'un support d'information préparé par Les Nouveaux Constructeurs et leur architecte l'Agence GERA.

Propos introductifs de Monsieur le Maire.

Monsieur le Maire rappelle l'objectif de la réunion et présente le promoteur et l'architecte, choisis par les propriétaires du terrain et présentés à la ville.

La ville travaille donc avec ce promoteur depuis quelques années, en coopération avec les services de l'État (architecte des bâtiments de France, inspection des sites et la direction départementale des territoires), impliqués dès le début des discussions suite au rejet du premier projet présenté. Cette coopération a permis d'aboutir à un projet qui a remporté l'adhésion sur son contenu en termes de densification, d'implantation sur le terrain, de désimperméabilisation et de respect de l'environnement. Projet long à mener en raison de ces discussions.

Lors de la réunion publique, des préoccupations ont été émises et ont été partagées au promoteur.

Il est rappelé que le site est entouré d'un espace boisé classé, situé en site classé, ce qui implique plusieurs contraintes édictées par les services de l'État qu'il convient de respecter. Enfin, et c'est une contrainte qui pèse sur le promoteur, ce terrain est privé et les propriétaires souhaitent le vendre correctement. L'équation pour le promoteur est donc la suivante : la ville ne souhaite pas trop densifier à cet endroit et que ce soit le plus vert possible, et à cela il convient d'ajouter les exigences de l'architecte des bâtiments de France et de l'inspection régionale des sites.

La réunion a pour objet la présentation d'un projet spécifique, contrairement à la réunion publique du 12 décembre 2024 qui présentait les règles générales et orientations d'une OAP sur le secteur.

Prise de parole de Monsieur GILLE, Les Nouveaux Constructeurs.

Présentation de l'équipe qui œuvre sur le projet : l'Agence GERA, le paysagiste Michel DESVIGNES qui n'a pas pu être présent à la réunion et qui travaille sur la palette végétale du projet et le maître d'ouvrage, Les Nouveaux Constructeurs.

Projet initié il y a 5 ans. Le premier projet comportait 86 logements, essentiellement des maisons avec un petit collectif. Ce projet a reçu un avis négatif de l'inspection des sites et de l'architecte des bâtiments de France, ce qui a amené à revoir en totalité le projet et débiter un travail de réflexion avec la ville et les services de l'État. Ces derniers ont transmis un certain nombre de directives pour élaborer un projet consensus. Le projet concentre donc les impératifs de toutes les parties prenantes pour obtenir un projet acceptable pour tous. Le projet a été énormément discuté et mûri.

Prise de parole de Monsieur DOLBAKIAN, Agence GERA.

> Présentation d'une vue aérienne du site

En tant qu'architecte/urbaniste, la réflexion du travail s'est traduite en termes de reconquête pour améliorer considérablement le site, redonner ses droits à la forêt, au végétal, déminéraliser et procéder à la démolition des bâtiments existants. Le site est très minéralisé et pollué actuellement, occupé par des hangars vétustes, et où s'alignent des carcasses de voitures, et de l'électroménager divers.

> Présentation du schéma de l'OAP

Ce schéma présente les orientations urbaines.

Il est rappelé la préoccupation émise au sujet de l'emplacement du collectif qui réunit 21 logements. Les autres rectangles bleus représentent les habitations intermédiaires et les maisons individuelles.

> Présentation du plan de masse

Ce plan présente l'organisation des bâtiments et de l'accès au site.

L'accès aux logements se fera à l'endroit actuel d'accès à la zone artisanale.

Le mur en meulière implanté le long du chemin de la Geneste sera maintenu.

Le projet a été travaillé dans le sens d'une réduction forte de la voirie et plus largement de la minéralisation actuelle du site au bénéfice du végétal et des espaces verts.

Les constructions sont très espacées les unes des autres et se composent de plusieurs unités. Ces unités rassemblent des logements dits intermédiaires, c'est-à-dire des petits collectifs offrant des accès individuels à certains logements et dotés de parties communes qui en desservent d'autres. Le projet comporte également des maisons individuelles.

Le collectif a été déplacé. Initialement placé au centre, au sud du site, à la suite de nombreuses remarques des riverains, il a été déplacé à l'est afin de l'éloigner des maisons et jardins de la résidence Jolie Ferme.

Sur l'organisation générale du plan, on a une colonne vertébrale pour éviter la minéralisation et la multiplication de voiries. L'unique voie dessert des poches de stationnement réparties sur

l'ensemble du domaine. Cette desserte offre également des locaux destinés à abriter des vélos et des locaux destinés à recevoir les ordures ménagères pour que leur évacuation puisse se réaliser de manière commode.

> **Présentation du plan de masse avec les arbres**

Ce plan présente les conclusions de l'étude phytosanitaire réalisée par des spécialistes. Ils ont répertorié l'ensemble des végétaux et des arbres de manière à identifier ceux qui sont en bonne santé, ceux qu'il convient d'abattre car des arbres ne sont pas entretenus depuis de nombreuses années. Cette étude permet à l'architecte/urbaniste de concevoir à termes les plantations complémentaires à faire, préserver les arbres remarquables de haute tige et de compléter toute la trame végétale. L'objet est de refaire pénétrer le végétal sur ce site.

> **Présentation du plan de masse avec un zoom au niveau de l'emplacement du collectif**

Actuellement il y a un rideau végétal consistant sur la lisière, le long de la limite foncière. Les arbres sont destinés à être préservés et d'autres seront plantés à l'occasion du projet.

> **Présentation de la volumétrie 1**

A droite, se trouvent les maisons de la résidence Jolie Ferme et à gauche, les bâtiments construits.

> **Présentation de la volumétrie 2 (avec densification du boisement)**

A droite, se trouve la résidence Jolie Ferme, à gauche, le bâtiment collectif sur R+1 + Attique, c'est-à-dire un étage en retrait. Cette image permet de mesurer la distance et la volumétrie de la résidence et du projet.

> **Présentation de la volumétrie 3 (avec densification du boisement)**

Point de vue : depuis la résidence Jolie Ferme, à la limite de la bande des places de stationnement. à droite se trouve le bâtiment collectif et à gauche les maisons de la résidence Jolie Ferme. L'écran végétal sera consistant sur toute la bordure de la parcelle.

> **Présentation d'un plan de coupe**

Le terrain a une déclivité sud-nord.

> **Présentation d'une superposition du projet sur la photo aérienne du site**

Cette superposition permet de comparer l'impact des constructions et de la voie de desserte par rapport à l'existant et la métamorphose future du site.

> **Présentation du schéma comparant les taux de perméabilité du site (existant/projet)**

Existant :

- 46% minéralisé
- 54% végétalisé

Projet :

- 27% minéralisé
- 73% végétalisé

> Présentation des façades d'un bâtiment de logements intermédiaires et des maisons individuelles

L'esprit architectural a été étroitement travaillé avec l'architecte des bâtiments de France et l'inspection des sites.

Il s'agit d'un vocabulaire architectural traditionnel dans la mesure où l'on retrouve des toitures à pente, couvertes de tuiles, combiné à une écriture un peu plus contemporaine, épuré, avec un registre restreint de matériaux et de couleurs. Il y aura tout de même une diversité de matériaux pour permettre d'animer le site et pour les résidents d'identifier leur habitation.

Il n'y aura pas de différence fondamentale dans l'écriture générale entre le collectif, les maisons et les habitations intermédiaires afin de conserver une homogénéité et une harmonie.

Les maisons seront des T5.

> Présentation du tableau récapitulatif le nombre de logements

69 logements dont :

- 21 logements sociaux,
- 38 logements intermédiaires,
- 10 maisons individuelles.

A ce stade, il y a un total de 102 stationnements : stationnement des logements (21+72), stationnement visiteurs (7) et stationnement en autopartage (2).

Questions/réponses

Question/remarque n° 1 :

- Il est évoqué le style architectural jugé en rupture avec les habitations de la commune. Il est présenté un style scandinave, avec deux types de façade.
- Le sujet de l'accès n'est pas traité. La taille de l'accès est jugée problématique. Aujourd'hui ce problème d'accès est existant et limité aux heures d'arrivée et de départ des artisans. Dans la journée la circulation est relativement faible. Cet accès assurera la circulation des véhicules et des piétons. Cette configuration est dangereuse avec un trafic augmenté.
- Pour l'accès à la résidence du Parc de Buc, il faut impérativement un contrôle d'accès. Actuellement, des soucis sont rencontrés.
- Le nombre de place de parking prévu n'est pas suffisant par rapport au constat fait aujourd'hui.
- Il manque une présentation de vue depuis la résidence du Parc de Buc

Question/remarque n° 2 : Il est fait état d'une inquiétude par rapport à la circulation et le stationnement sur le chemin de la Geneste. Actuellement, la situation est compliquée lorsqu'il y a des événements organisés par la ville ou par les établissements scolaires, ou liés à la fréquentation du centre équestre.

Pourquoi 69 logements à cet emplacement ? Pourquoi ne pas préserver davantage d'espace boisé ?

Question/remarque n° 3 : actuellement depuis la résidence Jolie Ferme il n'y a aucune vision sur les bâtiments. Ceux-ci sont cachés par la végétation. Sur le plan zoomé il est indiqué « arbre à supprimer ». N'y aura-t-il donc plus d'arbres qui cacheront depuis le parking de la résidence ? La vue sur le bâtiment sera donc complète. Il est donc envisagé de supprimer tous les lauriers.

Réponse :

Monsieur le Maire intervient sur le cas des lauriers. Ce sont des plantes qui font parties de la liste des plantes invasives. Des arbres sont supprimés mais d'autres seront replantés. Ils figurent sur le plan présenté.

Monsieur Gille propose de réaliser des vues du projet depuis la résidence du Parc de Buc.

Sur l'aspect architectural, l'écriture est plutôt contemporaine, avec des façades en bardage bois. Ce parti architectural a été choisi en accord avec l'architecte des bâtiments de France et l'inspection des sites. Il nous a été expliqué que l'architecture ne peut s'arrêter à une époque, elle évolue avec les besoins. C'est un parti pris qui a été longuement discuté, durant deux ans et demi. Le premier projet proposé était plus traditionnel et a été refusé notamment car jugé trop pastiche par l'architecte des bâtiments de France.

Entre les années 1970 et maintenant, des choix de matériaux, d'agencement, ne sont plus les mêmes.

Dans ce projet, la programmation est assez spécifique car il y a des maisons, ce qui a été longuement discuté avec l'inspection des sites, et surtout des appartements grands avec des extérieurs qui visent des populations qui ne trouvent pas de maisons accessibles sur Buc.

Pour les bâtiments intermédiaires, il y a des logements en rez-de-jardin et des duplex ouverts sur l'extérieur.

Sur les accès, ce point sera à discuter avec les résidents de la rue du Parc de Buc. Lors des échanges avec la ville, ce sujet a été abordé, notamment pour savoir s'il fallait prévoir un contrôle des accès. Aucune décision n'a été prise pour le moment. Un élargissement de l'accès pourra difficilement être envisagé, notamment parce que le mur d'enceinte est protégé.

En ce qui concerne la circulation, une étude de trafic a été réalisée et est concluante. Par rapport au stationnement, il faut savoir que plus il y a de stationnements disponibles, plus il y a de véhicules. Le second point : ce projet a été conçu avec les usages d'aujourd'hui, avec notamment un usage de la voiture plus contesté. Dans le projet, il est prévu 1,5 place par logement en accession libre, la mobilité douce a été pensée pour encourager sa pratique (par exemple par l'implantation de larges locaux à vélo à différents points du projet) et par l'introduction de places en autopartage au bénéfice des résidents.

Question/remarque n° 4 : un visuel du projet depuis la résidence du Parc de Buc est demandé. Il y a une inquiétude sur les vis-à-vis futurs.

Question/remarque n° 5 : pourquoi dans les différents projets, le collectif est implanté au plus près de la rue de la Ferme. Plus de gens sont impactés par cette implantation. Une localisation au nord serait préférable.

Réponse : lorsque les réflexions d'aménagement ont débuté, l'espace boisé a été au cœur du projet. Avec la ville, le premier travail a été de reclarifier la zone afin de sanctuariser l'espace protégé. Lors des discussions sur la composition du projet avec les services de l'État, une attention devait être portée sur la perception du projet dans cet espace protégé. L'implantation du collectif ne pouvait pas être envisagé du côté de l'espace boisé classé mais du côté des accès et de l'espace urbain. Initialement le positionnement du collectif a été envisagé à l'entrée du projet, ensuite au centre et désormais il est proposé à l'est. Dans la réflexion d'implantation, il fallait également laisser un maximum d'espace libre sur la partie nord du site pour gérer les eaux pluviales.

Le collectif est quasiment à la même hauteur que les maisons.

Monsieur le Maire intervient pour rappeler que lors de la réunion publique du 12 décembre 2024, l'implantation du collectif inquiétait les riverains de la résidence Jolie Ferme qui estimaient que cette localisation générerait une vue plongeante sur les jardins. Il a donc été proposé de positionner le collectif en face de la zone de parking de la résidence. Devant le collectif des arbres seront maintenus et plantés.

Monsieur Gille indique qu'il y aura un gros travail du paysagiste avec notamment la plantation de spécimens avec un développement avancé. Au moment de la livraison, la végétation sera consistante.

Question/remarque n° 6 : En termes de suggestion, il peut être envisagé de reculer le collectif, quitte à supprimer quelques maisons derrière.

Avec ce projet, la circulation dans le secteur deviendra dangereuse. Quelle solution a été apportée ?

Réponse : un bureau d'étude externe a travaillé sur le sujet. L'étude de trafic a été communiquée à la ville et au service de l'État. Ce projet a été conçu de manière à limiter l'usage de la voiture et vise une population tournée vers d'autres usages de mobilité.

Il est rappelé que l'offre de stationnement draine l'arrivée de véhicules. Limiter cette offre permet de contenir le flux de véhicules.

Question/remarque n° 7 : outre la problématique de la circulation et la desserte par une voie d'accès, le projet présente une densité importante. La réduction du nombre de logement pourra résoudre cette problématique. Les autres quartiers alentours ont une densité relativement faible. Sur la résidence du Parc de Buc par exemple, tous les terrains ont une superficie de 1000 m² avec un foyer par terrain. La résidence Hautpré a une configuration à peu près similaire.

L'implantation à l'ouest des logements intermédiaires, qui sont en R+2, générera une vue direct sur les maisons de la résidence du Parc de Buc.

L'ancien projet qui comportait 47 maisons individuelles était préférable.

Réponse : L'ancien projet prévoyait 86 logements. Le projet évoqué n'a pas été proposé par Les Nouveaux Constructeurs.

Question/remarque n° 8 : Pourquoi ne pas déplacer le collectif de l'autre côté du mur existant ?

Réponse : Cette implantation a été une première piste envisagée. Après discussions avec l'architecte des bâtiments de France et l'inspection des sites, il a été demandé de préserver l'aspect maison et toit en pente sur la rue.

Question/remarque n° 9 : Il pourrait être proposé de décaler le collectif vers le nord, sur le même axe. Pourquoi cette localisation n'a-t-elle pas été retenue ?

Réponse : Dans la logique de l'inspection des sites et de l'architecte des bâtiments de France, le collectif doit être placé vers l'espace déjà bâti plutôt que vers l'espace boisé car ce bâtiment possède un parking en sous-sol. Dans le cadre du site classé, il est demandé de limiter au maximum l'infrastructure afin de ne pas modifier la topographie. C'est la raison pour laquelle il y a pour les autres logements du stationnement en surface.

La marge de manœuvre possible serait de déplacer le bâtiment, toujours positionné à l'est, vers l'aire de jeux mais tout en veillant à ne pas empiéter sur l'espace boisé. Les architectes vont poursuivre la réflexion.

Question/remarque n° 10 : Quelle est la hauteur des constructions ? Il est fait part d'une inquiétude par rapport à la hauteur des maisons de la résidence Jolie Ferme.

Réponse : Le collectif est à 10,50 mètres au plus haut. Pour les logements intermédiaires, donc avec un toit en pente, la hauteur est à 9,50 mètres, au sommet du toit. En raison de la pente du terrain, vers le nord, les constructions peuvent atteindre au maximum une hauteur de 12 mètres côté nord, au sommet du toit.

Par rapport à la hauteur des maisons de la résidence, il y a une différence à peu près de 2 ou 2,50 mètres.

Le ratio des distances d'implantation généralement appliqué dans les programmes immobiliers c'est retrait = hauteur de la construction. Pour ce projet, la distance d'implantation est supérieure à la hauteur des constructions.

Il est rappelé qu'un rideau végétal sera maintenu. Dans le schéma présenté, ce qui ressort c'est la végétation enlevée mais énormément de végétation est retenue. L'étude phytosanitaire a été simplifiée sur le schéma. Les éléments plus techniques pourront être communiqués. Ce projet intervient dans un but de préserver au maximum l'intégrité du site. Le travail réalisé par le paysagiste vise à préserver le maximum d'arbres. Cependant, le paysagiste a des directives à respecter vis-à-vis de l'environnement, du site, des essences qui ne sont pas locales, qui sont invasives. Le paysagiste doit donc demander la suppression de certaines essences et d'en planter d'autres de façon à obtenir un développement qui soit pérenne. Un écran sera préservé car les arbres ne seront pas tous enlevés, ensuite d'autres arbres de taille mature seront plantés, avec éventuellement des hauteurs de 3 mètres. La base existante sera préservée et densifiée. Des arbres ne perdant pas leur feuillage l'hiver seront aussi plantés.

Question/remarque n° 11 : Le sujet de la circulation générée par ce projet est central. Les constructions sont trop hautes. Il faut leur enlever un niveau. Il faut du R+1 donc des maisons avec un étage.

Réponse : Les maisons et les bâtiments de logements intermédiaires ont une volumétrie de R+1+combles aménagés. Une maison à R+1 avec une toiture a une même volumétrie qu'une maison à R+1 et un volume de toiture qui est aménagé.

Question/remarque n° 12 : Il n'est pas évoqué un volume mais des vues. Sur les façades 3 niveaux de fenêtres sont représentés.

Réponse : Le dernier étage se trouve dans le volume des combles. Avant de trouver un consensus avec toutes les parties prenantes. Le projet est passé de 86 à 69 logements. Par rapport au premier projet, la surface constructive a été diminuée de l'ordre de 20%.

Les éléments avancés ce soir ont besoin d'être affinés, précisés, représentés, discutés, donc sur la circulation, les gabarits, la végétation. Le promoteur reste à l'écoute et va retravailler sur ces éléments. Les gabarits des constructions vont être représentés avec des modélisations pour améliorer la perception des distances, couplées à la végétation. Le plan ne permet pas de les apprécier.

Sur l'ensemble des remarques, le promoteur va retravailler pour apporter des réponses.

Question/remarque n° 13 : Au-delà de la hauteur des constructions qui pose problème, c'est aussi leur orientation. Il y a un énorme bâtiment juste en face des maisons de la résidence du Parc de Buc. L'évolution demandée ce n'est donc pas que la hauteur mais aussi l'orientation à changer pour éviter d'avoir toute la façade orientée vers les maisons. Il est peut-être possible de pivoter la construction à 90° pour réduire le vis-à-vis, orienter le bâtiment vers la forêt.

Réponse : L'idée du projet validé avec les services de l'État était de conserver l'organisation actuelle du site. Le site à l'époque a servi de garage pour les avions. Cette composition « en raquette » a été rappelée par l'architecte des bâtiments de France. L'objectif à atteindre également c'est la reconquête de la forêt. Il fallait donc éviter de proposer une barrière de front bâti et créer des percées vers la forêt, et permettre également la gestion des eaux pluviales. Le premier projet prévoyait en effet des bâtiments le long de la forêt avec une desserte pour rejoindre les bâtis. Il y avait donc beaucoup de voirie.

Les bâtiments sont ainsi disposés pour éviter d'avoir des jardins privatifs au nord. C'est la raison pour laquelle dans la majorité des cas c'est une exposition est-ouest qui est privilégiée.

Question/remarque n° 14 : L'aspect historique qui explique le choix d'implantation des bâtiments est compris mais il faut prendre en compte la gêne des riverains. L'espace forêt, mis à part les sangliers, personne ne s'y aventure étant donné la forte pente.

Réponse : La forêt à l'arrière est effectivement peu accessible pour les promeneurs. Les ouvertures vers la forêt viseront à éviter de créer des ruptures dans le déplacement de la faune.

Ce terrain n'a jamais été entretenu depuis des décennies ce qui explique que les sangliers s'y réfugient.

Question/remarque n° 15 : Est-ce envisageable de réétudier l'orientation des constructions ?

Réponse : Une réflexion va être menée. Il est nécessaire d'en discuter avec les services de l'État. Les possibilités d'ajustement seront étudiées, même si pivoter à 90° sera difficile car cela remet en cause toute la configuration du site.

L'orientation s'explique aussi par l'aspect énergétique des bâtiments. Il s'agit de proposer des logements traversants pour améliorer le confort hiver/été.

Question/remarque n° 16 : Y-a-t-il une vue plus travaillée du collectif ? Pourquoi le style du collectif est différent des autres constructions ?

Réponse : A ce stade, ce qui vous est présenté est une esquisse. Quant au style, on retrouvera des matériaux similaires comme le bardage bois. Sur l'aspect architectural, le parti pris était de proposer une variante.

Question/remarque n° 17 : L'aspect cubique du collectif est peu attrayant, il y a actuellement une uniformité dans l'architecture, cet aspect cubique se retrouve partout. L'erreur commise dans les années 50 et 60 d'enfermer les architectes dans cette conception est de nouveau réitérée aujourd'hui.

Réponse : Les visuels présentés ici ne sont pas définitifs. Les attentes des riverains sur l'aspect architectural seront prises en compte.

Question/remarque n° 18 : Il a été dit précédemment que le collectif ne pouvait pas être déplacé en raison de l'existence d'un sous-sol. Y-a-t-il une obligation de mettre un sous-sol à cet immeuble ?

Réponse : Le premier point reproché par les services de l'Etat sur le premier projet c'était l'omniprésence de la voiture et du stationnement. Il y avait en effet à l'époque une impossibilité réglementaire de créer des sous-sols. L'objectif demandé pour ce projet : déminéraliser davantage. Pour y répondre, il a été proposé de regrouper le stationnement par poche, végétalisée, et ainsi limiter dans le même temps la pollution visuelle générée par les stationnements. Il a été possible de situer les 21 places associées au collectif en sous-sol pour éviter trop de stationnement en surface qui consomment de l'espace vert, au détriment d'un usage plus vertueux du sol. L'infrastructure ne pouvait pas se faire sur l'ensemble du projet car l'une des remarques

imposées par l'inspection des sites était de toucher au minimum le sol car dans un site classé le sous-sol et la topographie du site sont aussi classés.

Monsieur le Maire rappelle que le stade de dépôt du permis de construire n'est pas encore atteint. Il sera temps de se revoir et d'affiner le projet pour prendre en compte le mieux possible les demandes et remarques.

Question/remarque n° 19 : Pour la résidence Jolie Ferme, la demande a été partiellement entendue. Initialement, se posait un problème de vue sur les jardins par le collectif. Pour autant, la nouvelle proposition ne règle pas le problème de vis-à-vis. Le déplacement du collectif qui conserverait son orientation réglerait probablement le problème.

Réponse : Une réflexion va être menée pour retravailler l'orientation avec les différentes contraintes règlementaires et du parcellaires.

Question/remarque n° 20 : Pourriez-vous préciser ce qu'il en est du passage dessiné entre la future résidence et celle de Jolie Ferme ?

Réponse : cela fait partie d'une réflexion globale de créer un accès piéton car l'inspection des sites souhaiterait que ce site soit ouvert au public et ouvert sur la forêt.

Question/remarque n° 21 : Aucune maison n'est dirigée vers la vallée alors que c'est ce qu'il y a de plus beau.

Réponse : La cime des arbres est tellement haute qu'aucune vue sur la vallée n'est possible et elle n'est pas souhaitée par l'inspection des sites.

Question/remarque n° 22 : Quelle est la distance entre la construction centrale et les premières maisons de la résidence Jolie Ferme.

Réponse : 13 mètres jusqu'à la limite foncière. A l'ouest, au point le plus proche, à l'angle, il y a une distance de 8 mètres.

Question/remarque n° 23 : pour le collectif, au-delà du visuel, il y a les nuisances sonores à évoquer.

Question/remarque n° 24 : Comment est prise en compte la pollution du terrain ?

Réponse : La dépollution du site sera réalisée. Des études ont été faites sur l'ensemble du site : la pollution en superstructure (les bâtiments en fibrociment), la pollution en infrastructure du sous-sol et la partie superficielle du terrain.

Question/remarque n° 25 : Les bâtiments sont en fibrociment. Il y a une inquiétude sur la démolition.

Réponse : Le fibrociment est répandu et c'est la pollution à l'amiante la moins dangereuse car il y a peu de particules libres. Par précaution, des repérages sont faits en amont pour mettre en sécurité les personnes sur site qui seront vêtues de combinaison ; il y a une mise à l'isolement des bâtiments le temps du démontage pour qu'ils ne soient pas à l'air libre. Il n'y a pas de destruction sur site. Les matériaux de construction amiantés sont démontés et amenés en décharge spécialisée.

Question/remarque n° 26 : Un constat des lieux sera-t-il réalisé avant l'abattage des arbres ?

Réponse : Le travail a été fait par le paysagiste.

Question/remarque n° 27 : Il est demandé que la poche de parking située au sud des terrains de la résidence du Parc de Buc soit déplacée.

Propos conclusifs de Monsieur le Maire.

Les remarques seront analysées. Une réflexion va être entamée pour voir ce qu'il est envisageable d'adapter. Ensuite, une nouvelle réunion pourra être organisée pour voir ce qui a été ou non pris en compte.

Côté municipalité il est rappelé que le souhait était de réduire la densification, donc il a été demandé plus de qualitatif que du quantitatif.

Fin de la réunion 21h10.

Le Maire,



Stéphane GRASSET