

## 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 10m<sup>2</sup> 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 150m<sup>2</sup> 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 10m<sup>2</sup> 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.