

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.

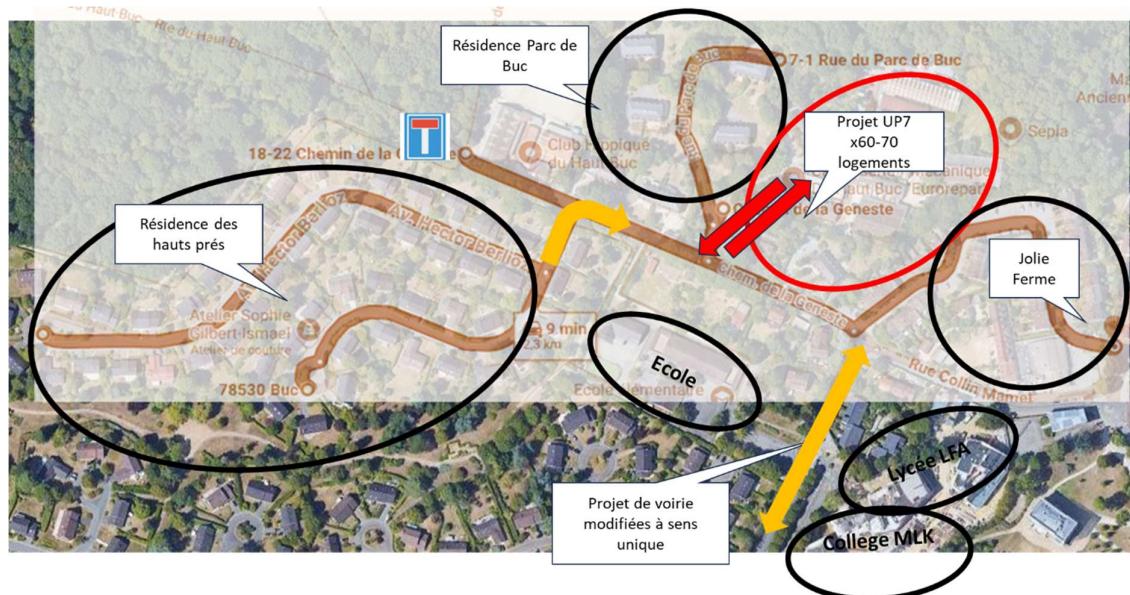
Or votre projet UP7 vise, lui, 60-70 logements sur une zone d'une taille comparable, limitrophe à UH, et tout aussi enclavée dans son environnement privilégié et protégé pour son caractère exceptionnel.

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.

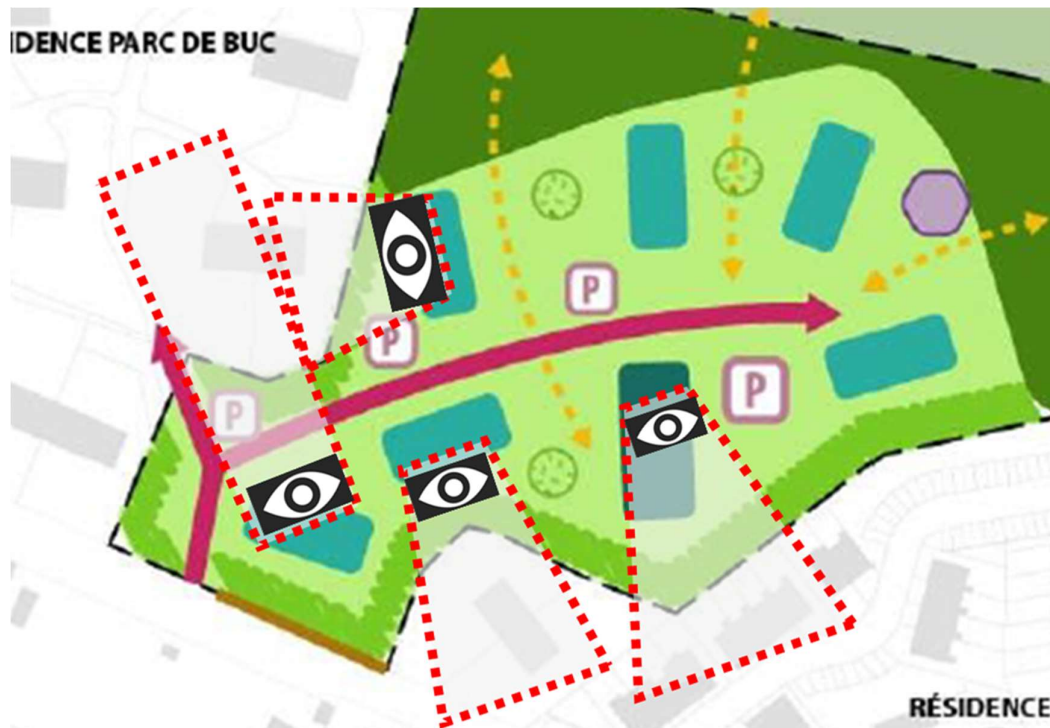
En sixième lieu, nous nous arrêtons sur les choix de bâtiments que le PLU propose pour l'UP7.

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 vue 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 logement sociaux, et surtout des tranches plus hautes de plafonds
- Limite les hauteurs des bâtiments au R+1

Les 3 points ci-dessus sont indéboullonnables. 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.