

A.P.A.C.H.

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



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

A.P.A.C.H. a été invitée par le maire de Buc à s'exprimer sur les modifications apportées au projet de modification du PLU à la suite du bilan de la concertation publique.

L'Association a profité de cette occasion pour rappeler sa position plus générale sur le contenu du PLU de Buc dans son ensemble.

Cet avis a été transmis au maire le 27 août 2025.

En résumé :

L'Association salue certaines modifications apportées au projet à la suite du bilan de la concertation qui vont dans le bon sens. Elle regrette cependant l'insuffisance des adaptations retenues.

- A.P.A.C.H. souhaite que le plan de zonage comporte un plus grand nombre de zones permettant de préserver des caractéristiques spécifiques à certains quartiers qu'il conviendrait de préserver pour mieux protéger ce qui reste du village. Il s'agirait également de mieux répartir le bâti par typologie sur l'ensemble de la commune.
- A.P.A.C.H. demande la réintégration de l'UP6 en zone A
- A.P.A.C.H. demande le rétablissement d'une zone N stricte, notamment pour la forêt.
- L'Association est fermement opposée à la multiplication excessive des règles alternatives ainsi qu'à l'exonération du respect des règles dont bénéficient les aménagements publics ou d'intérêt collectif. Ces derniers devraient au contraire se montrer exemplaires en la matière.
- Elle est opposée à toute atteinte aux murs de clôture en meulière, caractéristiques du bourg et de la région. C'est particulièrement le cas pour ceux qui sont explicitement protégés dans les annexes au PLU.
- Elle conteste le nombre excessif de logements en UP7, prévu pour aller jusqu'à 69 en site classé de la vallée de la Bièvre. La hauteur autorisée pour les constructions ne devrait pas dépasser 9m dans ce secteur. Les cheminements doux à créer et qui mènent à des parcelles privées autour du site devraient être retirés du plan prévisionnel.

Concernant l'étude environnementale requise pour l'OAP du chemin de La Geneste

Il est regrettable que cette étude se soit limitée à la circulation sur le chemin de La Geneste et au traitement de la pollution du sol de la zone artisanale actuelle.

L'impact de l'opération envisagée en UP7, en site classé de la vallée de la Bièvre, avec la forêt, l'EBC et l'ENS contigus, ne sera pas neutre. Il mériterait d'être évalué pour en limiter les effets négatifs et prendre les mesures nécessaires en vue de les encadrer strictement.

La circulation chemin de La Geneste

L'étude datée de janvier 2025 et réalisée par Les Nouveaux Constructeurs, concernant l'impact de l'aménagement de l'OAP7 sur la circulation chemin de La Geneste, prévoit une augmentation moyenne quotidienne de 100 véhicules aller et retour entre la sortie de l'OAP7 et le carrefour avec la rue Collin Mamet. Cela signifie au mieux 200 mouvements de plus en moyenne chaque jour sur ce chemin.

Il faudra y ajouter le trafic généré par un nouvel aménagement déjà envisagé sur le terrain Pagès.

En page 26/41 du document « règlement modifié 25.6.2025 » il est précisé :

« Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules prévus et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour. L'emplacement de l'espace permettant aux véhicules de faire demi-tour doit être situé à l'endroit où ceci est le plus aisé au regard de la configuration du terrain et de l'aménagement projeté (par défaut dans la partie finale de la voie). »

Le chemin de La Geneste est en cul-de-sac (ou impasse). Où ce demi-tour est-il prévu sur l'espace public ?

L'étude de pollution du sol de la zone artisanale est réalisée par SOLPOL à la demande des Nouveaux Constructeurs, candidats à l'aménagement.

Cette étude met en évidence la très lourde responsabilité des municipalités successives qui, pendant des dizaines d'années ont laissé la situation sanitaire se dégrader sur ce terrain sans la moindre intervention pour la faire cesser ou y remédier.

L'étude a été réalisée en tenant compte de l'objet consistant en la réalisation de logements SANS niveau de sous-sol.

Comment concilie-t-on cela avec la modification proposée en page 29 du projet de règlement modifié qui précise : *« Pour toute opération de plus de 3 logements, les stationnements doivent être réalisés en sous-sol. Cette disposition ne s'impose pas en zone UP7 où les stationnements peuvent être réalisés en sous-sol ou en surface, indépendamment du nombre de logements construits. » ?*

Il n'y a pas d'analyse quantitative des risques sanitaires liés à l'usage du site.

Comment le niveau de dépollution réalisé sera-t-il évalué et comment s'assurer que l'utilisation ultérieure par les nouveaux occupants ne dépassera pas les recommandations actuelles répondant à une dépollution limitée ?

Quel impact sur la circulation de l'évacuation des de 400 tonnes estimées pour les terres polluées et un peu plus de 700 tonnes dans le cadre de la purge (page 37 du rapport POLSOL) ?

Concernant les OAPs

Dans le rapport de présentation

L'OAP 6 devrait être retirée

L'OAP 7 est ajoutée

En page 32 du rapport de présentation, UP47 reprend le 4 d'UP4

-Il est bien précisé cette fois que le secteur est inclus dans le site classé de la vallée de la Bièvre sur 2,5 ha. Mais **l'objectif décrit pour l'aménagement devrait être prioritairement une intégration plus harmonieuse dans le site classé** et seulement corollairement de permettre la mutation urbaine en conservant les caractéristiques patrimoniales et paysagères du secteur. Un site classé ne peut être ni détruit ni modifié, sauf autorisation spéciale permettant de l'améliorer. C'est CELA qu'il faut mettre en avant en priorité.

- le maintien de la perspective d'aménager un cheminement sécurisé pour relier l'OAP7 à la rue de l'Égalité au travers d'un espace naturel sensible et en espace boisé classé n'est pas acceptable. Cette opération implique en effet des aménagements incompatibles avec la nature d'un Espace Naturel Sensible (ENS) ou d'un Espace Boisé Classé (EBC). L'absence d'aménagement d'un tel cheminement n'empêche de plus en rien le maintien d'un libre accès à la forêt voisine depuis le site. **Les traits figurant en jaune sur le schéma des orientations (p.34 du rapport de présentation), qui dirigent les cheminements vers l'extérieur du périmètre du projet, doivent être retirés.** Nous avons déjà soulevé ce point lors de la concertation.

- La réponse de la commune aux contributions apportées lors de la concertation n'est pas acceptable.

La référence à moins de 70 logements (69 dans le souhait exprimé par le rédacteur) **est incompatible avec des constructions supplémentaires groupées acceptables en site classé.** Ce nombre doit être drastiquement revu à la baisse. L'UP4 du PLU 2018 prévoyait de 60 à 70 logements sur un secteur d'un hectare de plus qui s'étendait jusqu'à la rue Louis Massotte et de part et d'autre du chemin de La Minière.

Lors d'une demande d'extension d'une maison juste à côté au n°12 du chemin de La Geneste en 2008, le ministre de l'Environnement avait d'ailleurs exprimé son souhait que des dispositions plus précises, voire plus restrictives quant aux volumes constructibles soient introduites dans le règlement du PLU dans ce secteur.

L'aménagement de 69 logements est incompatible avec cet objectif.

- La proposition de modification du projet d'origine, apportée en réponse par la commune lors de la concertation, est nettement insuffisante. On ne peut pas accepter l'argument qui consiste à dire que l'impact des hauteurs (inchangées par rapport au projet d'origine) sera atténué par la déclivité du terrain vers le nord. En effet, cette déclivité avec des hauteurs maintenues rendra les bâtiments d'autant plus visibles depuis la vallée. La référence au nombre de niveaux des maisons de Jolie Ferme est insidieuse. Le R+1+combles de Jolie Ferme n'est pas comparable à n'importe quel R+1+combles. Cela dépend de la hauteur du pied droit retenu pour les combles et qui peut porter la hauteur finale du bâtiment à l'équivalent d'un R+2.

Une hauteur maximale de 9m ne doit pas être dépassée pour les nouvelles constructions envisagées. Le contraire constituerait une dégradation des conditions par rapport à l'UP4 annulée.

-La modification proposée, pour les aménagements dans la zone de protection intitulée « espace paysager protégé », est pertinente et bienvenue.

- De même pour la proposition de modification concernant le développement du caractère paysager du quartier et la perméabilisation du sol « en complétant le boisement par la plantation d'essences d'arbres indigènes ». Mais l'ajout du maintien et de la densification des plantations ne doit pas se limiter à la bordure des parcelles des habitations existantes. Il faut les étendre à la bordure du massif boisé classé.

-Après la suppression de l'OAP4 par le tribunal en 2019, **l'emprise au sol maximale autorisée** sur le terrain devait être celle du PLU précédant celui alors en vigueur, soit **20% de la superficie totale du terrain du projet et non 25%** comme proposé aujourd'hui.

-Conservation du mur de clôture en meulières côté chemin de La Geneste page 168 du recueil des édifices à protéger au titre de la loi paysage.

En page 103 du projet de règlement modifié, le paragraphe propose : « *En zone UP7, les clôtures sur rue doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour le secteur considéré. Leur hauteur n'excèdera pas*

1,40 mètre. ». Cela doit être remplacé par la conservation intégrale du mur de clôture en meulière qui est protégé côté chemin de La Geneste.

Le positionnement des bâtiments doit être suffisamment en retrait du bord du plateau pour qu'ils ne soient visibles d'aucun point de la vallée.

Concernant le zonage

Nous continuons à penser que le zonage devrait être plus fin avec davantage de zones distinctes permettant de conserver les caractéristiques intéressantes qu'il serait souhaitable de maintenir dans certains quartiers.

L'extension de la zone UH à de nouveaux quartiers par exemple banalise l'aspect général de la commune au lieu de mettre le caractère spécifique du village en valeur.

De ce point de vue, nos remarques, formulées dans le cadre de la concertation, restent d'actualité.

Zone A

L'OAP 6 doit retrouver son zonage A agricole pour être cohérent avec les déclarations de la municipalité concernant le maintien du caractère agricole du terrain.

Zone UA tissu urbain aggloméré mixte (p.35 règlement)

Sur le plan de zonage, il est difficile de distinguer si les bâtiments situés au nord-est de la rue Louis Blériot sont en zone UA ou en zone UH. C'est probablement en UH car autrement, l'emprise au sol et le recul par rapport à la voie ne seraient pas respectés actuellement.

L'intégration de toute la ZAC Village dans cette zone est dangereuse dans la mesure où elle autoriserait notamment des hauteurs de constructions trop élevées (jusqu'à 12m). Il y aurait au moins une distinction à faire entre la place du marché et le reste.

Zone UB (p.45 règlement)

La distinction est difficile à percevoir entre cette zone et la précédente dans la mesure où des constructions de logements collectifs très similaires y ont été aménagées.

Il est difficile de croire que les constructions ne dépassent pas actuellement 9m de haut dans cette zone et que 40% du terrain soit en pleine terre.

Zone UC

La composition de cette zone n'est pas très compréhensible.

Elle regroupe des constructions d'habitat ou des aménagements d'intérêt collectif qui sont éparpillées dans la commune comme des cheveux sur la soupe sans le moindre souci d'intégration harmonieuse dans l'environnement existant. On ne voit pas très bien ce que la résidence des Lavandières vient faire là.

Le groupe scolaire du Pré-St-Jean avec le gymnase y trouverait sans doute davantage sa place qu'en UA.

Zone N

Nous maintenons notre ferme opposition à la disparition d'une zone N stricte sur le plan de zonage.

La forêt domaniale de Versailles se retrouve dans la même sous-zone Na que le parc du château par exemple, ce qui est inquiétant. Les espaces forestiers et les espaces paysagers ne peuvent pas se retrouver dans la même zone, sauf à considérer les premiers comme des parcs plutôt que comme des forêts, ce que nous contestons. La municipalité doit s'expliquer clairement sur ce point.

Nous demandons le rétablissement de la zone N stricte pour les espaces forestiers. C'est un zonage plus cohérent avec le classement en forêt de protection que nous appelons de nos vœux.

Concernant le règlement

Nous contestons toujours l'exemption du respect des règles accordée aux aménagements publics ou d'intérêt collectif. Ils devraient au contraire être exemplaires de ce point de vue. Si on veut d'autres règles pour ces aménagements, il faut leur attribuer un zonage spécifique dans lequel ces règles seront appliquées.

La multiplication excessive de règles alternatives fragilise dangereusement leur application qu'elle rend subjective.

Un rappel des règles spécifiques pour les aménagements en site classé doit être intégré dans chaque zone comportant une partie en site classé.

Dans les **règles générales concernant les annexes** : pourquoi les dimensions et les règles d'implantation ne concernent-elles pas les annexes aménagées dans le cadre des OAP ?

Abattage d'arbre remarquable (p.23/241 du règlement)

Il faut supprimer l'exemption de replantation pour l'abattage d'un arbre remarquable dès lors que le ratio d'un arbre de haute tige planté par tranche de 100m² d'espace libre est respecté.

Les espaces paysagers protégés (p.23/241 du règlement)

Nous ne pouvons pas accepter que la superficie des **cheminements piétonniers**, ou aménagements légers perméables pour des composteurs ou jeux pour enfants, entre dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre.

La proposition de modification concernant la présence des arbres au sein des espaces urbains est notoirement insuffisante. Elle laisse craindre la possible disparition de plusieurs rangées d'arbres (parfois doubles) situées dans des propriétés privées mais néanmoins positivement impactantes pour le paysage de la commune.

Zones humides

Il faut vérifier leur délimitation sur le projet de plan de zonage à partir de l'inventaire du SAGE

Modalités de réalisation des places de stationnement (p.29/241 du règlement)

La possibilité d'aménagement de places de stationnement en sous-sol dans UP7 est incompatible avec le contenu de l'étude de pollution des sols qui a été réalisée.

Eaux pluviales (p.33/241 du projet de règlement)

Il faut préciser l'autorisation dérogatoire qu'il est prévu de pouvoir donner aux projets sous maîtrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales. Ici comme ailleurs, les ouvrages publics se devraient plutôt d'être exemplaires au lieu de s'affranchir en permanence des règles imposées par ailleurs.

Le règlement par zone

Les caractéristiques de certaines zones et le choix d'y inclure tel secteur et pas tel autre ne sont pas toujours clairement compréhensibles pour l'utilisateur. Une explication plus fine des intentions des décideurs en matière de caractéristiques secteur par secteur sur le territoire communal serait bienvenue.

Le fondement de la répartition du bâti mériterait d'être éclaircie, par exemple entre UA, UB, UH ou même UC.

Les règles devraient permettre de faire évoluer un secteur dans un sens plus harmonieux, mieux intégré avec l'environnement. En zone UP par exemple, de nouvelles règles sont

édictees alors que des constructions déjà en place ne s'y conforment pas. Cela peut permettre de faire évoluer le bâti dans le bon sens.

Ce procédé pourrait être appliqué dans d'autres zones, comme la zone UC par exemple afin de permettre au fur et à mesure des transformations une intégration plus harmonieuse du bâti existant dans l'environnement.

En zone UC

La hauteur de 15m autorisée pour les constructions est incompatible avec l'évolution que l'on pourrait accepter pour certains bâtiments qui s'y trouvent.

En zone Ui

Comment concilie-t-on la présence du Campanile ou des Clés du Roi avec l'interdiction d'implanter hôtels ou hébergements touristiques ?

En zone UP

UP2 : la hauteur des constructions ne devrait pas dépasser 9m

UP6 : cette zone devrait repasser en A

UP7 : Les toitures terrasses, qu'elles soient végétalisées ou pas, ne sont pas compatibles avec une intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le bâti existant autour.

En UP7, la hauteur des constructions ne devrait pas excéder 9m (comme en zone UB) pour rester compatible avec ce qu'il y a autour et avec la situation en site classé

En zone A

Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres n'ont rien à faire dans une zone A sauf à être directement liés à une activité agricole.

Les changements de destination pour des bâtiments construits dans cette zone ne devraient être possibles que pour une autre activité agricole ou directement liée.

En zone N

L'absence de limite à l'emprise au sol des bâtiments en sous-zone Nd (accueil des gens du voyage) retire à cet espace la protection de son caractère naturel. Dans ces conditions, cet espace doit être retiré de la zone N.

Les équipements sportifs aménagés en zone Na doivent respecter un aspect ouvert, faute d'être naturel. Ce n'est pas le cas d'un gymnase qui impacte le caractère naturel de la zone dans laquelle il peut être implanté.

Réglementer les « espaces libres » en zone naturelle est assez contradictoire, une zone naturelle devant en principe rester libre par nature. C'est le monde à l'envers. (p.120 du règlement)

Nc : Il est assez paradoxal de rédiger des règles pour des constructions de logements dans une zone qualifiée de « naturelle » qui ne devrait, par définition, pas en recevoir.

En zone UG

La zone UG, telle qu'elle est proposée, regroupe exclusivement des résidences pavillonnaires possédant un règlement de copropriété. Le périmètre antérieur de cette zone est réduit.

La résidence du n°7 rue du Parc de Buc aurait bien mieux sa place dans ce zonage UG plutôt qu'en UH, tout comme les deux maisons jumelles qui s'y rattachent au coin du chemin de La Geneste et de la rue de la Ferme et les parcelles cadastrales 100, 102 et 103.

Concernant les éléments du patrimoine à protéger

La commune et la communauté d'agglomération veulent promouvoir l'attractivité touristique. Rendre Buc attractive de ce point de vue implique d'y trouver des éléments caractéristiques que l'on ne retrouve pas ailleurs. Ces éléments du patrimoine sont constitués aussi bien de bâti que d'éléments naturels et de paysages.

Dans le projet de modification 2025, la mise à jour de cette liste des éléments réintègre heureusement certains éléments repérés au titre de la loi paysage qui avaient disparu au PLU 2018 par rapport à l'édition 2007.

Nous sommes satisfaits de ces réintégrations, même si nous considérons qu'elles sont insuffisantes, notamment pour des constructions qui constituent des ensembles cohérents caractéristiques d'une époque ou d'un style. Ces éléments constituent une caractéristique de Buc qui fait son cachet particulier la distinguant d'autres villes.

Nous déplorons la disparition en 2018 d'éléments du patrimoine naturel qui font tout autant partie des caractéristiques de Buc à protéger et qui n'ont pas été réintégrés en 2025.

Dans le tableau comparatif actualisé des éléments repérés que nous avons établi, nous avons repris la classification de 2007 qui nous a paru plus commode pour la compréhension des choix. Cette classification pourrait être adaptée, par exemple pour déplacer certains « édifices et monuments divers » dans la rubrique « demeures et maisons ».

Nous demandons notamment la réintégration dans la liste

- Du parc du château du Haut Buc
- De la zone humide du Pré Clos
- Du chêne, dit de Louis XIV au pied de la Butte aux Vaches. Celui du Bois des Gonards ayant disparu, il est naturel qu'il ne figure plus dans cette liste
- Du 7bis rue des Frères Robin
- Du 5 rue Louis Massotte
- Du 6 rue des Lavandières
- Du 5 rue Alsace Lorraine
- Du château du Haut Buc et de ses dépendances
- De la longère de la ferme de Buc au 2 rue Collin Mamet
- Des Arcades et de la maison du gardien des eaux
- Du haras de Vaupain
- Du fort du Haut Buc
- Des hangars de l'aérodrome Louis Blériot
- De la porte de l'aérodrome Louis Blériot
- Des sites urbains, place de la République et côtés pair et impairs de la rue Louis Blériot entre le carrefour de l'avenue Huguiet et celui de la rue Jules de La Boulinière