

Contribution APACH - volet zonage du projet de modification du PLU

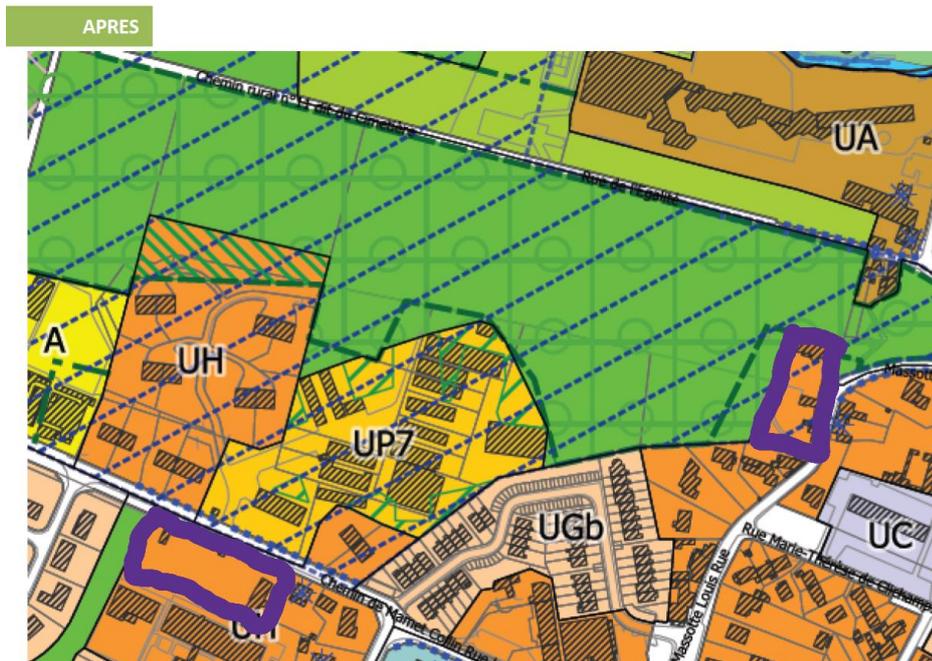
- Peu de changement dans les définitions des différentes zones par rapport au PLU 2018, seulement :
 - Passage de logements « locatifs » à logement « socio » dans certaines définitions
 - Facilitation d'installation des panneaux solaire dans l'ensemble des zones
 - Interdiction d'installation de lieux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

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

Dans le secteur du chemin de La Geneste :

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

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



Zonage proposé dans la modification

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



Zonage au PLU 2006

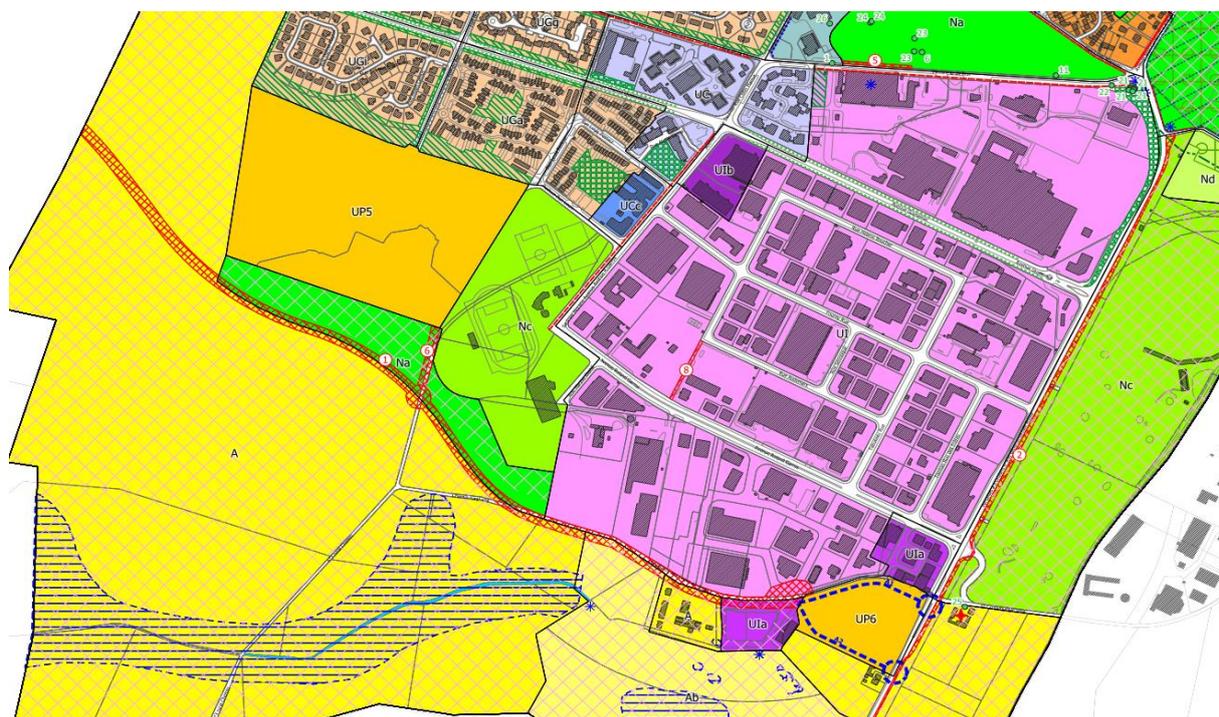
Le lotissement du Parc de Buc (zoné UG au PLU 2006 figure ci-dessus entre le 1N du club hippique et le 1AU de la zone artisanale), devrait retrouver un zonage UG plus compatible avec l'existant en confirmant son caractère résidentiel. La petite parcelle au sud-est de l'OAP7 (entourée jaune dans la partie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

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

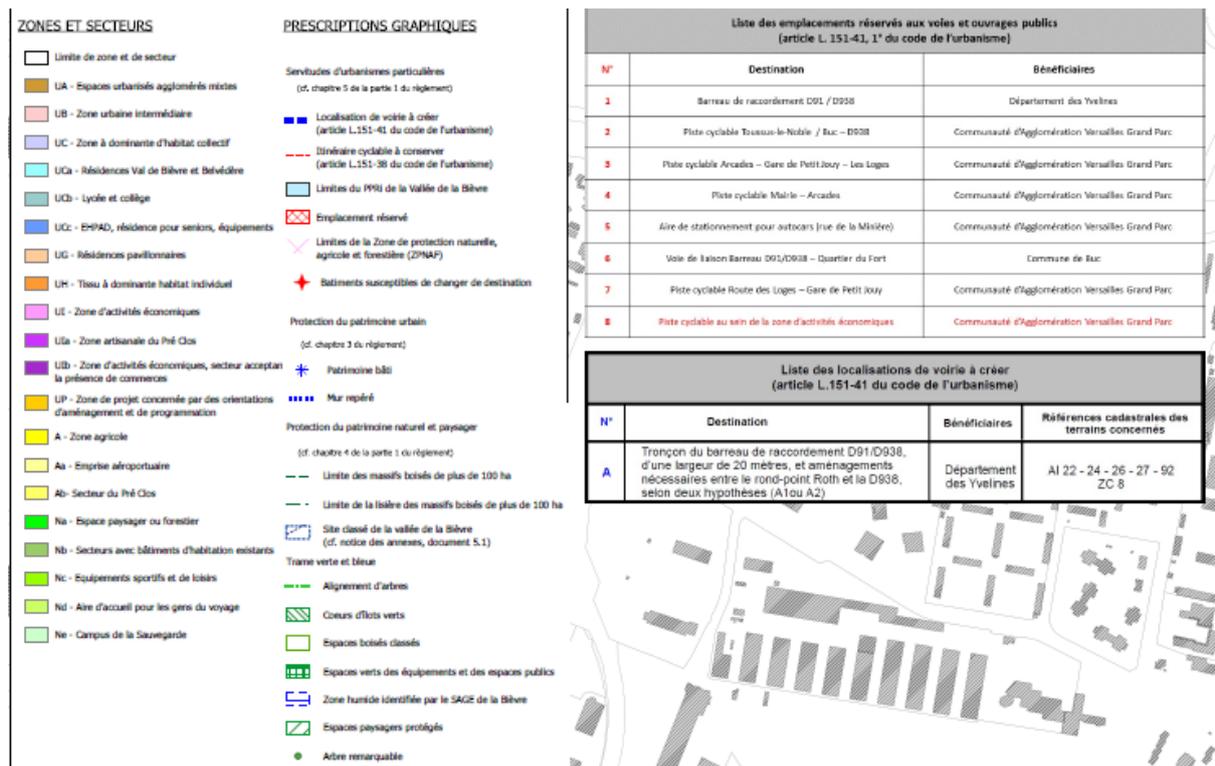
Le terrain « Pagès » (au sud du chemin de La Geneste, entouré jaune sur la figure ci-dessus) ne devrait pas être intégré dans la zone UH mais retrouver son zonage UG de 2006. La présence d'une zone humide (résidu sans doute de l'étang du Haut Buc) devrait être mentionnée au zonage et les possibilités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



Dans la zone d'activité



Zonage modifié proposé



Cartouche projet plan de zonage modifié 2024

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

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

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

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

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

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

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

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



Localisation des dépôts de bus

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

L'OAP5 (UP5 du règlement)

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



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

Zone N (naturelle)

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

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

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

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

Zones humides

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

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

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

Site classé de la vallée de la Bièvre et site inscrit

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

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

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

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

16 décembre 2024

