



Consultation révision PLU/Ver luisant/18 dec 2024

L'association bucoise Ver luisant a souhaité participer à la consultation publique et émettre des observations et préconisations sur le projet OAP 7.

Cependant, en préambule, et en écho aux associations des Amis de la Vallée de la Bièvre et Apach, nous nous étonnons des velléités de maintenir l'existence d'une « zone à urbaniser (ZAU) » en plein site classé de la Vallée de la Bièvre, qui, par définition, n'a pas vocation à être urbanisé.

La première affectation logique et appréciable de cette parcelle, au regard de la lutte contre les effets de serre et le réchauffement climatique, ainsi qu'au titre de celle contre l'érosion de la biodiversité, serait de la rendre à la nature et d'y entreprendre une renaturation, une fois les baraquements enlevés et le terrain dépollué, permettant au PLU de Buc de sanctuariser une zone naturelle N stricte.

Cette option n'ayant pas été envisagée ni verbalisée et encore moins discutée, l'association Ver luisant prend bonne note, en la matière, du sabrage de l'option 1 « éviter » de la séquence « éviter, réduire, compenser » inscrite dans le code de l'environnement depuis... 1976 !

Elle rappelle que tant qu'un flou existera sur le nombre de logements nécessaires et acceptables à construire pour l'avenir de Buc, en sus du projet de création de logements au fort de Buc, il faudra s'attendre à ces torpillages bâtimentaires parcellaires, sans vision globale, qui font peu à peu disparaître les zones naturelles en cœur de village. Elle rappelle enfin que seule une planification nouvelle dévolue à la zone d'activité permettrait de sortir du brouillard en rendant possible une coexistence apaisée entre écoquartiers et zones entrepreneuriales redessinées.

Ceci étant posé, l'association Ver luisant, à la suite de la réunion publique du jeudi 12 décembre, émet les considérations suivantes :

I) OAP 7

- 1) **Faire l'étude d'impact appelée évaluation environnementale et recommandée par la MRAE** selon plusieurs dimensions du projet :
 - à échelle haute avec 60/70 logements
 - et à échelle basse avec deux fois moins de logements,
 - et à chaque fois avec ou sans habitats individuels.

En effet, construire 60/70 logements (fourchette haute) paraît excessif avant même d'avoir réalisé l'étude d'impact,-au regard de l'emplacement du projet, et doit donc d'autant plus orienter cette étude

environnementale non seulement sur les impacts, mais aussi sur les moyens de minimiser les préjudices portés à l'environnement :

- Pour la circulation de la faune sauvage (pollution lumineuse et sonore, présence humaine intensifiée dans le bois, etc.)
 - Pour la qualité de la biodiversité du bois
 - Pour la qualité de vie des riverains en raison de différents types de nuisances (sonores, lumineuses...), et en raison de l'accroissement des va-et-vient de circulation
- 2) **Faire une étude sur la dépollution, également recommandée par la MRAE** : analyser et citer les différents polluants présents sur le site **et communiquer** les résultats aux Bucois :
- 3) **Sanctuariser l'espace boisé classé (EBC)** existant sur la parcelle : le périmètre de l'OAP7 comprend à l'est un espace boisé : il ne faut rien y construire. L'EBC annoncé devrait *a minima* retrouver sa superficie définie au zonage du PLU de 2006.

Bien plus, il convient de s'interroger jusqu'à quel point les interactions humaines devront y être tolérées, voire encouragées. A ce titre, les liaisons douces envisagées pour l'OAP 7 avec l'Espace Boisé Classé préfigurent plusieurs aménagements dans la zone Na qui semblent peu compatibles avec le caractère naturel du lieu (circulations piétonnes densifiées). L'étude d'impact devra mettre en lumière cette réalité.

- 4) **Limiter l'emprise au sol et la hauteur à du R + 1 + combles et R + 1** : A la suite de l'annulation de l'OAP4, le règlement applicable au terrain concerné par l'OAP7 est celui du PLU précédent (2006) en zone 1AU du règlement. L'emprise au sol maximale autorisée y était de 20% de la superficie totale du terrain. Cette emprise maximale ne devrait pas être dépassée dans l'OAP7.

Ver luisant pense qu'il serait souhaitable, afin de **densifier sans artificialiser**, d'aller au bout de la logique et de rejeter le concept d'habitat individuel séparé pour **réfléchir à la création de collectifs** diversifiés sur le modèle de ceux construits à l'entrée des Loges-en-Josas, à gauche en arrivant par la route de Buc, où des bâtiments de R + 1 et R + 2 voisinent harmonieusement, les plus hauts étant en partie enterrés en jouant sur la déclivité du terrain. Or on retrouve sur l'OAP7 un terrain également en pente, laissant des possibilités intéressantes d'aménagement pour les parkings en sous-sol ou l'effacement des perspectives hautes.

- Nous resterions ainsi dans l'esprit de l'aménagement actuel de cet espace occupé de longs entrepôts.
 - Il n'y aurait pas de stigmatisation entre ceux qui sont en habitat collectif et ceux qui sont en habitat individuel car tout le monde serait dans un habitat collectif, ce qui n'exclut pas des traitements diversifiés visuellement et des aménagements décoratifs et fonctionnels dans le traitement des façades, fenêtres, portes...
- 5) **Concevoir la végétalisation de la parcelle en même temps que le bâti** pour qu'ils soient complémentaires afin de ménager une place de choix à la végétation et non de chercher, trop tardivement, à l'implanter dans les possibilités restantes.
- Les haies et le couvert arbustif ne doivent pas comporter d'espèces envahissantes (tel le laurier cerise, mais il y en a d'autres...)

- Les essences choisies doivent favoriser la survie des pollinisateurs, et tout particulièrement des pollinisateurs sauvages dont les populations se sont effondrées en dix ans, y compris à Buc, en raison d'une moins bonne qualité et densité des floraisons disponibles, et de la concurrence croissante et déloyale avec les abeilles domestiques. Ce point devra être abordé par l'inventaire des impacts.

6) **Le parking écologique** de surface doit être étudié pour servir la biodiversité.

Il s'agit d'abord de préserver les fonctions naturelles du sol. C'est-à-dire qu'il doit d'abord être une surface drainante (*id est* « parking infiltrant »), ce qui suppose un remplissage naturel, avec un mélange de terre végétale, de graviers, une sous-couche drainante (pas de dalles pré-engazonnées en béton !).

Ensuite, le parking écologique apporte une surface de végétalisation spécifiquement enrichie au regard des « services écologiques » qu'il est sensé apporté, faute de préservation d'habitat naturel. Cette végétalisation doit concerner l'ensemble de l'espace où se situe le parking en tant qu'espace d'interactions avec la faune sauvage et les insectes et pas seulement les « places de stationnement » et ses dalles végétalisées. Il faudrait aménager un parking paysager comprenant des zones de restauration de la biodiversité avec des plantes, de l'herbe non tondue, des arbres et différentes strates arbustives. Les haies doivent être composées d'espèces paysagères locales (pas de lauriers cerise !), ce qui renvoie au précédent point.

- 7) **Intégrer au projet le tri des déchets recyclables**, dont les biodéchets, dans les parties individuelles et communes
- 8) **Tenir compte de la vocation verte de ce quartier** (la rue de la Geneste, EBC, le jardin Pagès actuel, le centre équestre, la butte aux vaches,) **et des aménagements à venir** (le cheminement piétonnier des enfants entre les deux collèges, l'ouverture du jardin Pagès aux espaces alentours, la réfection du parking devant l'école Blériot.) pour renforcer l'idée d'ouvrir l'espace aux circulations piétonnes et autres circulations douces.

II) Terrain Pagès

La mise en évidence d'une zone humide sur le « terrain Pagès » (résidu probable de l'étang du Haut Buc et aboutissement des sources du plateau de Saclay), terrain qui faisait aussi partie de l'OAP4, devrait désormais être mentionnée au plan de zonage du PLU afin de restreindre clairement et durablement les possibilités de construction sur ce terrain. Le choix proposé de classer toute la surface du terrain concerné en zone UH est hautement contestable.

Une zone humide est un écosystème. Ce qui signifie que la mare et les êtres vivants qui en tirent leur existence n'existent que les uns en fonction des autres et que toute disparition d'une espèce, met en péril la survie du système. D'où les obligations de protection des mares et zones humides. Peut-on considérer qu'une circulation régulière de véhicules, certes, à dominance diurne, contournant et traversant le terrain immédiatement proche de la mare constitue une mesure de protection de celle-ci ? Personne n'en conviendra. C'est donc une circulation qui ne pourra qu'être préjudiciable à la zone humide, aujourd'hui enclose en surface et protégée des intrusions extérieures.

Aussi l'association Ver luisant recommande-t-elle d'exclure tout stationnement et circulation de véhicules dans l'enceinte du jardin, autres que piétonniers. Une mise en valeur naturaliste du jardin, de la mare et de la zone humide avec des panneaux pédagogiques prendrait alors tout son sens auprès

de la population – et des enfants scolarisés à côté- car c'est la seule zone humide en cœur de ville. Des animations sur les insectes et l'observation des oiseaux pourraient s'y dérouler régulièrement.

Là encore, Il est nécessaire de diligenter une étude environnementale des impacts de la traversée du terrain par des véhicules et des aménagements prévus.

Les parkings réaménagés de l'école Blériot et de la Geneste devraient suffire, d'autant que les habitants, au moins ceux du Haut-Buc, devraient pouvoir s'y rendre aussi à pied et en vélo. Les professionnels pourraient accéder au parking de l'école de musique et celui du LFA.

III) Barreau sud

Il est fait mention à plusieurs reprises dans les documents mis à la consultation de l'emplacement réservé au barreau de raccordement routier entre D91 et D938, ce projet n'a plus lieu d'être et ne devrait pas être maintenu, le doublement de la RD36 vers Saint-Quentin en Yvelines et la ligne 18 en construction étant suffisants à répondre durablement aux besoins de déplacements Est-Ouest sur le territoire ; dans le même secteur, la voie de desserte du futur quartier du Fort (OAP5) vers le Sud, doit pouvoir être envisagée en s'appuyant sur des voiries existantes et non en créant de nouvelles voies au détriment de terres agricoles.

IV) OAP 6 dépôt de bus

Ver Luisant s'interroge aussi sur le maintien au PLU d'une OAP6 située au sud de la commune sur un terrain actuellement agricole, OAP6 programmée au PLU de 2018 avec la vocation de créer à cet endroit un nouveau dépôt de bus pour VGP.

Or VGP a depuis pris la décision d'implanter son nouveau dépôt de bus avenue Roland Garros et les travaux sont actuellement en cours. Le maintien de cet OAP6 n'apparaît désormais plus pertinent et le terrain concerné devrait pouvoir conserver durablement sa vocation agricole.