

À l'attention de Monsieur le Maire

Le 8/12/2024 à Buc

Objet : Observations concernant le projet de modification du PLU et les ajustements prévus de l'OAP7 dans le secteur UP7 - Demande de repositionnement de l'immeuble collectif

Monsieur le Maire,

La résidence Jolie Ferme est située à proximité immédiate de la zone UP7 concernée par la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des ajustements prévus de l'OAP7. En ma qualité de Président du syndic de la copropriété et dans le cadre de la consultation publique en cours, je souhaite, au nom des copropriétaires, vous faire part de nos observations concernant **le positionnement de l'immeuble collectif prévu dans le projet décrit en page 17 du rapport de présentation du projet de modification du PLU.**



Dans le schéma ci-dessus tiré du rapport de présentation du projet de modification du PLU, p.17, nous avons identifié les maisons directement impactées par le positionnement de l'immeuble collectif par un point rouge.

Nous tenons tout d'abord à souligner que nous ne sommes pas opposés à la construction de nouvelles maisons ou d'un immeuble collectif. Nous comprenons et soutenons la volonté de la commune d'améliorer l'offre de logements et de valoriser un secteur actuellement peu attractif. Cependant, nous estimons que le positionnement prévu de l'immeuble collectif doit être optimisé afin de minimiser l'impact sur les riverains, tout en répondant aux objectifs du projet.

Impact du projet sur la Résidence Jolie Ferme

Le Plan Local d'Urbanisme repose sur un principe d'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces existants. Nous estimons que le positionnement actuel de l'immeuble compromettra cet équilibre en introduisant une rupture visuelle et spatiale trop marquée avec les habitations voisines. Cela aurait trois conséquences principales :

1. Un impact sur le cadre de vie et sur l'attractivité du quartier

Les maisons de Jolie Ferme bénéficient actuellement d'un cadre de vie relativement calme et d'une vue dégagée. La taille de l'immeuble collectif (jusqu'à 10.5m de façade) et son positionnement tel que présenté sur la figure précédente (entre 6 et 10 m derrière la limite séparative), aura un impact visuel et spatial important, comme l'ont constaté M. Million-Rousseau et Mme Hériot lors de leur visite sur place. Etant donné la faible profondeur des jardins de nos maisons dans cette zone (moins de 6m), l'implantation de l'immeuble à une telle proximité va directement impacter ces maisons et risque de créer un fort sentiment de promiscuité et d'enclavement pour les résidents actuels. Le PLU lui-même, pour sa part, précise que :

- Tout projet "ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants"
- "l'aspect général des constructions ... devra s'harmoniser ... avec la typologie architecturale dominante du secteur"

Nous comprenons que ce projet vise à valoriser un secteur à l'état de friche ou d'usage industriel ancien, mais il est essentiel que cette valorisation ne nuise pas à la qualité de vie des résidents actuels, ni à l'attractivité de l'ensemble du quartier, notamment notre résidence Jolie Ferme.

2. Une perte de valeur potentielle pour les propriétés voisines

Bien que difficile à quantifier précisément à ce stade, la proximité immédiate d'un immeuble imposant ne pourrait que réduire significativement l'attractivité des maisons de Jolie Ferme. Cette perte de valeur pourrait découler aussi bien de la modification de la vue que de la réduction de l'intimité.

3. Un risque de désaccords ou de contentieux

Nous privilégions un dialogue constructif tel qu'il a eu lieu jusqu'à présent, et souhaitons éviter toute forme de litige. Cependant, il est probable que le maintien du positionnement

actuel de l'immeuble entraîne des désaccords et donne lieu à des recours juridiques de la part de certains riverains. Ces démarches ralentiraient certainement la mise en œuvre du projet et engendreraient des coûts supplémentaires. Nous espérons qu'en prenant en compte la position constructive exprimée dans ce courrier, de telles situations pourront être évitées dans l'intérêt de toutes les parties.

Notre demande

Nous souhaitons une modification de l'implantation de l'immeuble collectif afin de mieux l'intégrer dans son environnement, tout en préservant la qualité de vie des habitants de la copropriété Jolie Ferme. Par exemple, un positionnement plus au Nord, de l'autre côté de la voie de circulation (indiqué par la flèche verte sur le schéma) éloignerait l'immeuble des maisons de la résidence Jolie Ferme. Cette solution permettrait de préserver l'intimité et le cadre de vie des riverains, tout en répondant aux objectifs du projet, notamment en termes de densité et de cohérence avec les aménagements environnants.

En conclusion, nous espérons que la Mairie comprendra les arguments avancés par la résidence Jolie Ferme. Nous comptons sur la prise en compte effective de nos remarques dans le cadre de la consultation pour réévaluer la position du futur immeuble collectif, afin de mieux l'intégrer dans son environnement immédiat.

Nous réaffirmons notre soutien aux ambitions de ce projet, à condition que sa réalisation tienne compte des préoccupations légitimes des habitants actuels. Nous restons bien entendu disponibles pour échanger et contribuer à une solution équilibrée et durable.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Président du Syndic de la copropriété Jolie Ferme