

Buc, le 08/12/2024

Mairie de BUC  
3 rue de Frères Robin  
78530 Buc

**Objet: Observations concernant le projet de modification du PLU et les ajustements prévus de l'OAP7 dans le secteur UP7**

A l'attention de Monsieur le Maire,

En qualité de résidente du 15, rue de la Ferme à Buc, et riveraine directe de la zone de la UP7 concernée par la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des ajustements prévus de l'OAP7, je souhaite vous faire part de mes observations suivantes:

Vous inscrivez dans le Plan Local d'Urbanisme le principe d'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces existants. Le texte précise: que tout projet "ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants" et que "l'aspect général des constructions ....devra s'harmoniser...avec la typologie architecturale dominante du secteur". Or, le positionnement de l'immeuble collectif décrit en page 17 du rapport de présentation du projet de modification du PLU, ne tient pas compte de cet équilibre annoncé. La taille de l'immeuble collectif, allant jusqu'à 10.5m de façade, et son positionnement présenté en figure 1 (à 6m derrière la limite séparative), aura un impact visuel, spatial et sonore portant un préjudice aux logements avoisinants. Lors de leur visite sur place, M. Million-Rousseau et Mme Hériot, ont constaté la proximité et les dimensions disproportionnées d'une telle construction pour la zone concernée. Les jardins situés côté résidence Jolie Ferme ont une profondeur très limitée, ne dépassant pas les 5 mètres. La petite taille des jardins ne permet en aucun cas la plantation d'arbres afin de créer un écran vert. Une construction qui se base sur le projet actuel du PLU aurait comme conséquence la disparition des plantations actuelles côté OAP7. Replanter des arbres sur une bande de 6 mètres entre la clôture de nos jardins et la façade de l'immeuble collectif est tout simplement impossible. La législation en vigueur prévoit une distance minimale d'au moins 2 mètres de chaque limite. La plantation de haies serait insuffisante au vu de la hauteur et de la proximité d'un tel bâtiment.

Je constate également que l'actuel projet donne la priorité aux logements privés, vendus plus chers et placés en lisière du parc et sans voisinage. La Mairie ne peut cautionner que l'intérêt financier des promoteurs futurs se fassent au détriment de la qualité de vie des habitants déjà en place. De plus, le positionnement d'un immeuble collectif disproportionné rompra avec l'harmonie architecturale de la zone Geneste-Jolie Ferme. De ce fait, il dévalorisera fortement les maisons de la résidence Jolie Ferme. En conséquence, il me semble indispensable que l'implantation de l'immeuble collectif soit modifiée. Par exemple, par un positionnement à l'opposé, de l'autre côté de la voie de circulation, ou à l'entrée de la nouvelle résidence, parallèle au chemin de la Geneste. Deux emplacements, sans voisinage à proximité directe.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de mes salutations distinguées.