RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ARRÊTÉ N° 2025-209
PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la Commune de BUC,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et L153-45 et suivants,

Vu le schéma directeur de la région Île-de-France environnemental (SDRIF-E) approuvé par décret n° 2025-517 du 10 juin 2025,

Vu la délibération n° 2018-02-12 du Conseil municipal en date du 12 février 2018 relative à l'approbation du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Buc,

Vu la délibération n° 2021-05-31/06 du Conseil municipal en date du 31 mai 2021 relative à l'approbation de la modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Buc,

Considérant que le PLU approuvé le 12 février 2018 a créé l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 5 et le règlement de secteur associé, référencé UP5 : Secteur du Fort de Buc,

Considérant que le site de l'OAP n° 5 a fait l'objet d'un Appel à Manifestation d'intérêt (AMI) lancé par les services de l'État en 2022 dans le cadre de la politique de mobilisation du foncier public en faveur du logement, et qu'un lauréat a été désigné,

Considérant les orientations du projet attendu fixées par la commune et inscrites au sein du cahier des charges de l'AMI, notamment sur la valorisation du Fort et la qualité paysagère du site, la programmation et les accès au site,

Considérant la volonté de la commune de maintenir l'objectif de réaliser une opération de qualité architecturale et environnementale ainsi que le nombre de logements maximum prévus sur le secteur,

Considérant les échanges entre la commune, les services de l'État et le lauréat afin de garantir l'alignement d'un projet avec la sensibilité du site et les ambitions portées par la commune,

Considérant la réunion publique organisée par la commune le 06 mai 2025 visant à présenter les grandes lignes de l'avancement du projet d'aménagement du Fort de Buc,

Considérant la nécessité d'ajuster l'OAP n° 5 et le règlement associé pour répondre aux exigences de qualité attendues,

Considérant que la modification simplifiée envisagée du PLU a pour objet :

- De modifier le schéma d'aménagement et les principes du parti d'aménagement de l'OAP n° 5 tout en maintenant leur cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables :
  - Les destinations privilégiées et/ou admises ainsi que les typologies attendues ;
  - Les tracés de principe des voies organisant la desserte et les déplacements dans le secteur ;
  - Le traitement paysager.

- D'instaurer au sein du règlement de zone UP un coefficient d'emprise au sol des constructions sur l'emprise constructible définie au sein de l'OAP n° 5, soit, sur un tiers du secteur ;
- D'autoriser au sein du règlement de zone UP un niveau de hauteur supplémentaire pour les constructions.

Considérant que les évolutions apportées ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Considérant, en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

Considérant que les évolutions apportées ne sont pas de nature à :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminuer ces possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Appliquer l'article L131-9 du code de l'urbanisme.

Considérant, en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun,

Considérant que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification simplifiée,

Considérant que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du maire,

Considérant que la procédure de modification simplifiée doit faire l'objet d'une saisine au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) conformément au 3° de l'article R104-12 du Code de l'urbanisme,

Considérant que la procédure de modification simplifiée doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme,

Considérant que la procédure de modification simplifiée doit faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal pour acter la décision de la MRAE de réaliser ou non une évaluation environnementale pour la présente procédure,

Considérant que la procédure de modification simplifiée nécessite la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du PLU pendant une durée d'un mois en mairie de Buc, conformément à l'article L153-47 du code de l'urbanisme,

Considérant que la définition des modalités de la mise à disposition du dossier au public doit faire l'objet d'une délibération du Conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition,

ARRÊTE

Article 1 : En application des dispositions des articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme, il est prescrit une procédure de modification simplifiée n° 2 du PLU de la commune de Buc.

Article 2 : Le projet de modification simplifiée a pour objet :

- D'ajuster le schéma d'aménagement et les principes du parti d'aménagement de l'OAP n° 5 ;
- D'ajuster le règlement de zone UP associé aux OAP afin, d'une part, d'instaurer un coefficient d'emprise au sol des constructions sur l'emprise constructible définie au sein de l'OAP n° 5, soit, sur un tiers du secteur, et d'autre part, d'autoriser un niveau de hauteur supplémentaire pour les constructions.

Article 3 : Le dossier de modification simplifiée du PLU sera transmis à la MRAE dans le cadre d'une saisine au cas par cas sur la nécessité ou l'absence de réalisation d'une actualisation de l'évaluation environnementale du PLU.

Article 4 : Après avis de la MRAE sur le dossier de modification simplifiée, le Conseil municipal sera invité à délibérer pour confirmer la nécessité ou l'absence de réalisation d'une évaluation environnementale.

Article 5 : Le projet de modification simplifiée sera notifié aux personnes publiques associées pour avis avant la mise à disposition du public.

Article 6 : Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront inscrites et conservées dans un registre.

Article 7 : Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Article 8 : A l'issue de la mise à disposition, le maire en présentera le bilan devant le conseil municipal, qui en délibèrera, et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article 9 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de Buc pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressé au Préfet.

Article 10 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

MAIRIE DE BUC - 78 - YVELINES

Fait à Buc, le 11 08 25
Le Maire,

Stéphane GRASSET