

BILAN DE LA CONCERTATION

Modification de droit commun n° 1 du PLU

Table des matières

Introduction	3
Mise en œuvre de la concertation	4
Synthèse des observations et réponses apportées	9
Bilan de la concertation.....	33
ANNEXES	33

Introduction

Dans son avis rendu le 28 août 2024, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a soumis partiellement à évaluation environnementale la modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de Buc pour ce qui concerne la création de l'OAP n°7 – Secteur de la Geneste.

Par délibération n° 2024-09-30/05 en date du 30 septembre 2024, le Conseil municipal a prescrit la modification de droit commun n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Buc, et a décidé de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale pour les dispositions qui concernent la création de l'OAP n° 7, conformément à l'avis de la MRAe.

A cette occasion, et conformément aux articles L.103-2 et L.103-3 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal a délibéré sur les modalités de la concertation.

La phase de concertation s'est déroulée du 07 octobre au 20 décembre 2024.

Les modalités de la concertation étaient les suivantes :

- Mise à disposition du dossier de modification et d'un registre papier pour consigner des observations à l'accueil de la mairie (3 rue des Frères Robin 78530 BUC) aux horaires habituels d'ouverture,
- Mise à disposition du dossier de modification sur le site Internet de la mairie et d'un formulaire pour transmettre des observations,
- Recueil des observations par courrier à l'adresse suivante :

Mairie de Buc
Concertation modification de droit commun n° 1 du PLU
3 rue des Frères Robin
CS 90236
778530 BUC Cedex

- Organisation d'une réunion publique.

Pour délivrer une information exhaustive au public et pour plus de pertinence et transparence dans le déroulement de la procédure, l'entier projet de modification du PLU a été mis en consultation durant la phase de concertation.

Le présent bilan de la concertation est exposé devant le Conseil municipal.

Mise en œuvre de la concertation

Les pièces constitutives du dossier de modification du PLU, ainsi qu'un registre, ont été mis à disposition du public à l'accueil de la mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la ville, du 07 octobre au 20 décembre 2024 inclus.

Le dossier mis à disposition du public contenait les pièces suivantes :

- Rapport de présentation
- Règlement modifié
- OAP modifiée
- Plan de zonage
- Avis de la MRAe
- Délibération du 30 septembre 2024 prescrivant la modification de droit commun n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Buc

La délibération n° 2024-09-30/05 du 30 septembre 2024 a été affichée sur le panneau administratif de la mairie sur la durée de la phase de concertation.

La page Internet dédiée à la concertation du public a été mise en ligne sur le site de la mairie le 07 octobre 2024, contenant le dossier de modification du PLU et le formulaire pour transmettre des observations :

Agenda Actualités Accès élus f i n

Ma ville À votre service Mes activités Q Mon espace

Concertation du public dans le cadre de la modification du PLU

Publié le 27/09/2024 - Mis à jour le 07/10/2024

Accueil / À votre service / Urbanisme / Plan Local d'Urbanisme (PLU) / Concertation du public dans le cadre de la modification du PLU

DU 7 OCTOBRE AU 20 DÉCEMBRE 2024

Par délibération en date du 30 septembre 2024, le Conseil municipal a prescrit le lancement d'une procédure de modification de droit commun n° 1 du PLU.

La modification a pour objectif :

- D'encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement sur le secteur de la Geneste, par la création d'une zone UP7 et d'une orientation d'aménagement et

À LA UNE

L'essentiel de BUC



CULTURE

Festival B.D. Buc – 12 et 13 octobre 2024

Les 12 et 13 octobre, venez participer à la 31ème édition du Festival B.D. Buc ! Au programme, des dédicaces, des expos et de nombreuses animations.



INFORMATION

Concertation du public dans le cadre de la modification du...

Le Conseil municipal engage une modification du PLU pour encadrer plusieurs projets d'aménagement. Les habitants peuvent consulter le dossier et déposer leurs observations jusqu'au 20 décembre.

Une double page dans l'édition du Buc Info n° 21 (novembre/décembre 2024) a été consacrée au projet de modification du PLU.

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

MODIFICATION DU PLU, RÉAMÉNER LA ZONE DE LA GENESTE EN HARMONIE AVEC L'ENVIRONNEMENT

Le Conseil municipal du 30 septembre dernier a engagé le lancement d'une procédure de modification du plan local d'urbanisme (PLU).

La modification a pour principal objet la définition d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP n° 7) sur le secteur de la Geneste.

Une OAP est un outil ayant pour fonction de définir les grandes lignes et les intentions d'aménagement pour un secteur spécifique. Le secteur visé par l'OAP est une zone artisanale, vieillissante, construite il y a plus de trente ans. Au plus fort de son activité, cette zone abritait une vingtaine de sociétés.

Ce secteur a la particularité d'être situé dans le site classé de la vallée de la Blère et d'avoir un environnement boisé dense à proximité.

Avec cette OAP, la commune souhaite encadrer la possibilité d'y réaliser un projet ayant pour ambition de remettre en valeur ce site urbain en insérant un programme raisonnable de logements au sein d'une composition paysagère reconstruite, notamment par une amplification du boisement.

Illustration de la zone artisanale actuelle

Illustration de l'OAP n°7

QU'EST-CE QUE LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ?

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document de planification urbaine qui régit l'organisation de l'espace sur le territoire communal. Le PLU est un document central pour l'aménagement du territoire, puisqu'il reflète les choix politiques en matière de développement économique, social et environnemental. Il est élaboré en concertation avec les habitants, les élus, les acteurs économiques, et les services de l'État.

Le PLU se compose de plusieurs parties :

- Le **rapport de présentation** : il présente le diagnostic du territoire (habitat, mobilité, équipements, etc.) et justifie les choix retenus pour l'aménagement futur.
- Le **projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** : il fixe les grandes orientations de développement de la commune pour les années à venir, en matière d'aménagement, d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, etc.
- Le **règlement** : pour chaque zone urbaine, naturelle et agricole, il comporte les règles générales de construction (hauteur, implantation, matériaux, etc.).
- Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : elles définissent les grandes lignes d'aménagement, de manière à encadrer les projets dans des secteurs particuliers.

LA MODIFICATION DU PLU A POUR AUTRES OBJECTIFS :

- D'accompagner le projet de requalification de la zone d'activités économiques par la création d'un sous-secteur de la zone U1 y autorisant la réalisation de commerces et d'activités de services, et d'instaurer un emplacement réservé permettant le développement de circulations actives.
- D'enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine (complément du repérage patrimonial et réintégration de fiches d'identification).
- De mettre le PLU en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Blère.
- De favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune (liste des arbres remarquables, compensation en cas d'abattage d'arbre de haute tige, liste des essences recommandées).
- D'intégrer des ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement.
- D'intégrer le périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNFAF) au plan de zonage.

Le dossier de modification du PLU a été instruit par l'Autorité environnementale qui a émis un avis favorable pour soumettre à l'évaluation environnementale l'OAP du secteur de la Geneste.

En effet, l'Autorité environnementale préconise que soient évalués les enjeux sur les milieux naturels présents (flore, faune, continuités écologiques) et l'impact visuel dans ce site classé. Par ailleurs, elle souligne la nécessité que soient pris en compte d'éventuels risques

sanitaires liés à une potentielle pollution générée par les activités exercées sur ce site. Enfin, elle note que l'offre nouvelle de logements est susceptible d'accroître les trafics motorisés individuels en raison d'une absence de proposition alternative à l'automobile à proximité.

Le Conseil municipal a décidé de mener cette évaluation environnementale.

VOTRE AVIS COMPTE :

Dans l'intervalle de temps de sa préparation, la commune mène une concertation sur le projet de modification du PLU. Cette concertation a débuté le 7 octobre et s'achèvera le 20 décembre prochain.

Des observations sur le projet de modification peuvent être transmises de trois manières différentes :

- sur un registre papier présent à l'accueil de la mairie
- via un formulaire présent sur le site Internet de la mairie
- par courrier à l'adresse : Mairie de Buc - 3 rue des Frères Robin - 78530 Buc

À l'issue de la concertation, un bilan en sera tiré par le Conseil municipal.

Une réunion publique de présentation sera organisée le 12 décembre 2024 à 19h, le lieu sera communiqué prochainement.



+ D'INFOS ET FORMULAIRE DE DÉPÔT D'OBSERVATIONS SUR : [HTTPS://WWW.VILLEDEBUC.FR/615/](https://www.villedubuc.fr/615/)



Une réunion publique a été organisée le 12 décembre 2024, à 19h00.
Elle a rassemblé une trentaine de personnes.



Le compte-rendu est annexé au bilan de la concertation.

La publicité de la réunion publique a été réalisée sur les supports suivants :

- Sur le site Internet de la mairie

Mes démarches Signalement sur la carte Enfance Offres d'emploi Espace citoyen Restauration périscolaire

À LA UNE

L'essentiel de BUC



THÉMATIQUE

Réunion publique - Modification du PLU

Le jeudi 12 décembre, à 19h, nous vous donnons rendez-vous au Théâtre des Arcades de Buc, pour cette réunion publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme.



ASSOCIATIONS

Téléthon (ABEC) - du 16/11 au 10/12

Jusqu'au 10 décembre, les associations bucoises et l'ABEC vous ont concocté diverses animations au profit du Téléthon !

- Dans le Buc Info n° 21 (novembre/décembre 2024)

VOTRE AVIS COMPTE :

Dans l'intervalle de temps de sa préparation, la commune mène une concertation sur le projet de modification du PLU. Cette concertation a débuté le 7 octobre et s'achèvera le 20 décembre prochain.

Des observations sur le projet de modification peuvent être transmises de trois manières différentes :

- sur un registre papier présent à l'accueil de la mairie
- via un formulaire présent sur le site Internet de la mairie
- par courrier à l'adresse : Mairie de Buc - 3 rue des Frères Robin 78530 Buc

À l'issue de la concertation, un bilan en sera tiré par le Conseil municipal.

Une réunion publique de présentation sera organisée le 12 décembre 2024 à 19h, le lieu sera communiqué prochainement.

**CONCERTATION
MODIFICATION DU PLU**



**+ D'INFOS ET FORMULAIRE DE DÉPÔT
D'OBSERVATIONS SUR :**
[HTTPS://WWW.VILLEDEBUC.FR/615/](https://www.villedebuc.fr/615/)



BUC INFO #21 - NOVEMBRE À DÉCEMBRE 2024 **13**

- Sur le réseau social Facebook



Ville de Buc - "officiel"
6 j · 🌐

[👍] Réunion publique sur la modification du PLU 🗣️ Vous souhaitez en savoir plus sur les nouveaux aménagements ou les initiatives pour un développement durable ? 🌱 Venez échanger avec nous !

📅 Jeudi 12 décembre, à 19h, au Théâtre des Arcades, venez participer à la réunion publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU), un document clé pour l'organisation et l'évolution de notre territoire.

Pourquoi venir ? 🤔

- 👉 Comprendre les grands principes du PLU et ce qu'il implique pour le cadre de vie.
- 👉 Poser vos questions et échanger directement avec les élus.
- 👉 Contribuer à ce projet en venant partager vos idées.

Cette réunion est l'occasion idéale pour mieux comprendre et échanger dans une ambiance conviviale et ouverte à tous. Votre avis nous est précieux ! 😊

➕ Plus d'infos sur le projet et la concertation en cours ici 🗣️ <https://www.villedebuc.fr/.../concertation-du-public-dans...>

#VilleDeBuc #Urbanisme #RéunionPublique

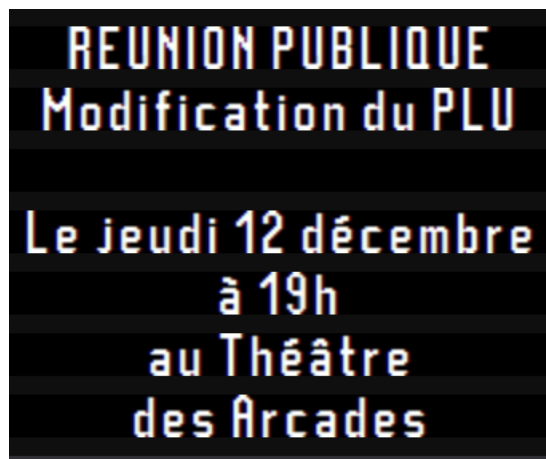
RÉUNION PUBLIQUE

**Modification
du PLU**

**Le jeudi 12 décembre 2024
à 19h
au Théâtre des Arcades**



- Sur les panneaux lumineux de la ville



En réponse aux contributions de la résidence Jolie Ferme, à l'occasion de la réunion publique du 12 décembre 2024, Monsieur le Maire a annoncé l'organisation en janvier 2025 d'une réunion en présence du promoteur potentiel et de son architecte qui travaillent sur un projet d'aménagement en lieu et place de l'actuelle zone artisanale de la Geneste qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, l'OAP n° 7, proposée dans la modification du PLU.

La réunion s'est tenue le 22 janvier 2025, à 19h00. Elle a rassemblé une trentaine de personnes.

Le compte-rendu est joint au bilan de la concertation.

Par courriel en date du 06 janvier 2025, une invitation à la réunion a été transmise au président de l'association syndicale libre Jolie Ferme pour communication auprès des résidents.

Par courriers en date du 10 janvier 2025, ont également été conviés les habitants de la résidence du Parc de Buc et certains habitants résidant à l'entrée du chemin de la Geneste.

Pour garantir la transparence de la procédure d'élaboration de la modification du PLU, cette réunion d'information est intégrée dans le bilan de la concertation étant donné qu'elle avait pour objet la présentation d'un projet sur le secteur concerné par l'OAP n° 7, soumise à l'évaluation environnementale. Cette réunion d'information retrace le cheminement des réflexions sur l'aménagement futur de l'OAP n° 7 et a permis de répondre à certaines remarques formulées dans les contributions.

Synthèse des observations et réponses apportées

Durant la période de la concertation, 22 contributions ont été recensées :

- 19 contributions ont été envoyées via le formulaire présent sur le site Internet de la mairie ;
- 1 contribution a été rédigée dans le registre papier ;
- 1 contribution a été déposée en mairie ;
- 1 contribution a été réceptionnée par courrier postal.

Au fur et à mesure de leur réception, les contributions ont été consignées dans le registre papier et mises en ligne sur le site Internet de la mairie.

L'ensemble des contributions reçues ainsi que les remarques et questions formulées lors des deux réunions ont été étudiées.

Certaines remarques/questions n'ont pas pu être prises en compte à ce stade car elles ne concernaient pas les points spécifiques du projet de modification. Toutefois, elles feront l'objet d'un examen pour une éventuelle autre procédure d'évolution du PLU.

Le tableau ci-dessous établit la synthèse des contributions/remarques/questions des habitants relatives au projet de modification du PLU. Elles sont classées par thématiques afin d'en faciliter la lecture. Le tableau exprime également la manière dont ces remarques ont été prises en compte au sein du PLU.

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
Implantation du collectif	
<p>7 contributions indiquent que l'emplacement du collectif est trop proche de la résidence Jolie Ferme.</p> <p>Parmi ces contributions,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une contribution indique que l'effet occultant de l'écran végétal séparatif se produira dans plusieurs décennies, - La contribution de l'ASL Jolie Ferme indique que le positionnement [à la date de la contribution, positionnement central, au sud du site] compromettra l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces existants en introduisant une rupture visuelle et spatiale trop marquée avec les habitations voisines. Il est précisé la faible profondeur des jardins des maisons (moins de 6 mètres) risquant de créer un fort sentiment de promiscuité et d'enclavement pour les résidents actuels. - 4 contributions proposent de positionner le collectif côté forêt en l'intervertissant avec un des groupes de maisons individuelles. - 1 contribution propose une implantation à l'entrée de la résidence, parallèle au Chemin de la Geneste. - 1 contribution propose qu'il soit positionné au nord-est de la parcelle. <p>Ces remarques ont également été formulées lors des réunions du 12 décembre 2024 et du 22 janvier 2025.</p> <p>Lors de la réunion du 22 janvier 2025, un plan de masse du promoteur actualisé a été présenté. Le collectif est positionné au sud-est, face à la zone de parking de la résidence Jolie Ferme.</p> <p>Il est implanté à une distance de 18 mètres entre le collectif et le premier terrain de la résidence Jolie Ferme à l'ouest, et à une distance du parking au plus proche de 6 mètres.</p> <p>Les habitants présents ont formulé les remarques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La vue sur le bâtiment sera complète d'autant qu'il y a une rangée d'arbres présentés sur le plan dont il est indiqué en légende « arbre à supprimer » - Reculer le collectif depuis la résidence Jolie Ferme - Décaler le collectif au nord du site - La demande de la résidence Jolie Ferme a été 	<p>Le schéma de l'OAP présenté dans le dossier de modification du PLU place le collectif au sud du site, dans sa partie centrale, avec une orientation longitudinale sur l'axe nord-sud.</p> <p>En effet, lors des discussions avec les services de l'État en présence du promoteur et de l'architecte désignés par les propriétaires du site, il était initialement proposé de positionner le collectif à l'entrée, le long du Chemin de la Geneste. Les services de l'État ont indiqué que le collectif ne devrait pas être implanté en front de rue, à l'écart des autres habitations. Pour créer une véritable mixité sociale, les logements sociaux doivent être localisés au centre de la résidence.</p> <p>Pour donner suite aux contributions et remarques formulées par la population, lors de la réunion du 22 janvier 2025, le promoteur a présenté une implantation au sud-est du site, avec une orientation longitudinale sur l'axe est-ouest.</p> <p>Cette nouvelle implantation à l'est avait été proposée en réponse à la demande des habitants de la résidence Jolie Ferme qui estimaient que l'ancienne localisation aurait généré une vue plongeante sur les jardins. Il avait donc été proposé de positionner le collectif en face de la zone de parking de la résidence, en intervertissant avec le bâtiment des logements intermédiaires.</p> <p>Le plan présenté lors de la réunion du 22 janvier 2025 indiquait les distances suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une distance de retrait minimale de 13 mètres entre le bâtiment de logements intermédiaires jusqu'à la limite foncière de la résidence Jolie Ferme, - Une distance de retrait de 18 mètres entre le collectif et le premier terrain de la résidence Jolie Ferme à l'ouest, - Une distance de 6 mètres entre le collectif et la zone de stationnement de la résidence Jolie Ferme, en son point le plus proche. <p>Au regard des nombreuses remarques formulées au sujet du positionnement du collectif, son implantation est proposée au nord du secteur.</p> <p>Proposition de modification apportée à l'OAP :</p> <p>Positionnement de l'ensemble collectif au nord du secteur sur le schéma de l'OAP n° 7</p>

partiellement entendue. Initialement, se posait un problème de vue sur les jardins par le collectif. Pour autant, la nouvelle proposition ne règle pas le problème de vis-à-vis. Le déplacement du collectif qui conserverait son orientation réglerait probablement le problème.

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
Traitement paysager du site	
<p>5 contributions déplorent l'abattage d'arbres en lisière et s'inquiètent du vis-à-vis généré.</p> <p>Parmi ces contributions,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 contributions fait part du fait que l'écran végétal séparatif envisagé ne pourra réellement avoir un effet occultant entre les deux résidences que lorsque le couvert végétal aura pris un volume suffisant (soit dans plusieurs décennies). - Une contribution indique que la modification du PLU proposée va à l'encontre totale de la nature en ville qui pourtant contribue au bien être des habitants de façon établie. Le projet présenté comme une « renaturation » avec des « rideaux de verdure » apparaît bien différent à la lecture. Il faut plutôt y voir, sous-couvert d'une simple protection renforcée de la zone en lisière de forêt, l'autorisation ouverte de construire à vue et massivement sur la zone UP7 des immeubles et d'y abattre les arbres, sous la seule réserve de plantation nouvelle compensatoire. <p>Ces remarques ont également été formulées lors des réunions du 12 décembre 2024 et du 22 janvier 2025.</p> <p>3 contributions indiquent que l'espace boisé classé, qui avait disparu au PLU 2018, doit intégralement retrouver au minimum sa superficie de 2006.</p> <p>3 contributions indiquent que les espaces paysagers protégés ne sont pas inconstructibles. La possibilité est donnée d'y implanter des annexes. Elles peuvent atteindre jusqu'à 10 m² d'emprise au sol et constituer de fait une extension de construction existante.</p> <p>Une contribution indique qu'avec ce nouveau PLU, Buc deviendrait un environnement quasi totalement bâti avec des espaces verts bien réduits.</p> <p>4 contributions s'interrogent sur les liaisons douces dirigées vers l'espace boisé classé. Parmi l'une de ces contributions, il est indiqué que ces liaisons douces préfigurent plusieurs aménagements dans la zone Na qui semblent peu compatibles avec le caractère naturel du lieu.</p> <p>Lors de la réunion publique du 22 janvier 2025, des habitants de la résidence Jolie Ferme ont manifesté leur opposition à la création d'un cheminement depuis la résidence.</p>	<p>Le site est occupé depuis plusieurs décennies par une zone artisanale aujourd'hui dégradée, sujette à des dépôts de matières et matériaux non contrôlés, avec une végétation non entretenue et peu qualitative dans un paysage urbain situé à proximité d'un massif boisé classé.</p> <p>L'unité foncière est largement minéralisée : le taux actuel d'imperméabilisation du sol est de 32%. Avec le projet, il est calculé que le taux d'imperméabilisation du sol sera de 19,5 %.</p> <p>Cette unité foncière figure en zone urbaine depuis le Plan d'occupation des sols de 1981.</p> <p>Dans le PLU en vigueur en 2007, le site était situé en zone 1AU (zone à urbaniser). Par conséquent, la révision du PLU, actuellement en vigueur, a ciblé ce terrain pour créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n° 4). Cette OAP a été annulée par décision du Tribunal administratif au motif que l'OAP avait pour conséquence de permettre l'urbanisation d'une partie du massif boisé de plus de 100 hectares, identifié par le schéma directeur d'Ile-de-France (SDRIF), rendant par conséquent cette OAP incompatible avec ce document de planification. Toutefois, le Tribunal administratif valide le classement en zone urbaine des parcelles comprises dans l'OAP n° 4, dont les constructions présentes sur une grande partie de celles-ci sont antérieures au classement du site classé de la Vallée de la Bièvre opéré en 2000.</p> <p>Dès lors, saisie par un projet privé en 2020, la ville a souhaité collaborer bien en amont avec les services de l'État comportant notamment l'Inspection régionale des sites, autorité chargée entre autres de veiller à la protection des sites classés, afin de déterminer les conditions de requalification de la zone artisanale en vue de garantir les qualités paysagères et environnementales d'un projet d'aménagement, et la protection du massif boisé.</p> <p>Parmi les aspects réglementaires qui ont évolués, le périmètre de la zone urbaine a donc été réduit par rapport à la zone antérieure (UP4) et l'espace boisé classé a été réintroduit. Le zonage a été déterminé au regard de la doctrine de l'État relative au traitement des lisières d'un massif boisé de plus de 100 hectares au sein d'un site urbain constitué. Ainsi, la zone urbaine a été circonscrite au front bâti existant, donc jusqu'au bâtiment qui se trouve à la pointe nord du site. Pour valoriser ces espaces de lisière, une zone de protection intitulée « espace paysager protégé » a été instituée. Ces espaces permettent uniquement de construire des annexes dans la limite d'emprise au sol de 10 m² par</p>

Une contribution indique que le parking écologique de surface doit être étudié pour servir la biodiversité. 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.

Lors de la réunion du 22 janvier 2025, un habitant demande que la poche de parking située au sud des terrains de la résidence du Parc de Buc soit déplacée.

2 contributions indiquent qu'une étude de dépollution doit être demandée.

annexe ainsi que des composteurs. Il est également possible d'y créer des aménagements légers et installations utiles à la vie collective (cheminements piétonniers, jeux pour enfants...). Ces espaces pourront aussi accueillir des noues et bassins paysagers de rétention des eaux pluviales. Ces « espaces paysagers protégés » permettent de renforcer la qualité paysagère du site.

A la lecture des contributions, afin de renforcer la protection des espaces paysagers protégés, il est proposé la modification suivante :

Proposition de modification apportée au règlement :

« Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantés.

~~Cette protection ne fait pas obstacle à l'implantation des annexes dans la limite d'une emprise au sol de 10 m² par annexe, ainsi que celle de composteurs. Il est également possible d'y créer des aménagements légers et installations utiles à la vie collective (cheminements piétonniers, jeux pour enfants...).~~
la création d'aménagements légers perméables et de dispositifs utiles à la vie collective (cheminements piétonniers, composteurs, jeux pour enfants, ...).

De même, ces espaces peuvent accueillir des noues et bassins paysagers de rétention des eaux pluviales.

En revanche, dans ces espaces, aucune construction principale ni aire de stationnement ne peut être réalisée, même si elles sont conçues sur dalles alvéolaires végétalisées.

La superficie de ces espaces entre dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 du règlement de chaque zone. »

Dans l'optique d'amplifier la masse végétale du site le règlement impose une surface d'espaces verts de pleine terre d'au moins 55% de la superficie de la zone UP7. Par ailleurs, la configuration spatiale telle que schématisée sur l'OAP permet de conserver de généreux espaces libres occupés par le végétal. Ce plan en éventail a été actée avec les services de l'État pour, d'une part, créer des corridors écologiques pour la faune, et d'autre part, pour créer des percées visuelles vers la forêt permettant l'intégration du projet dans le grand paysage alentours.

Ainsi, pour compléter le boisement environnant et créer une transition douce entre espaces bâtis et espaces naturels, les orientations de l'OAP prévoient :

- De mettre en œuvre un traitement paysager des franges des espaces urbanisés, maintenir autant que possible les arbres de haute tige existants, notamment en bordure des parcelles d'habitations existantes ;
- De développer le caractère paysager du quartier et la perméabilisation des sols, notamment en conservant autant que possible les espaces de pleine terre et les arbres de haute tige existants ;
- Créer des espaces de prairie, dont les fonctions définitives seront précisées suivant le développement paysager du projet.

Un projet plus vertueux pour l'environnement et qualitatif pour le site classé verrait donc le jour en lieu et place d'une zone artisanale largement minéralisée et polluée.

Cette OAP répond également à l'orientation du Schéma directeur de la région Ile-de-France visant à produire du logement en renouvellement urbain, donc au sein d'espaces urbanisés existants.

Des inquiétudes ont été formulées au sujet du traitement de la lisière entre le site et les parcelles des habitations existantes. Lors de la réunion du 22 janvier 2025, le promoteur a précisé qu'il travaille avec un paysagiste. Ce dernier a réalisé un diagnostic phytosanitaire des arbres et doit proposer un plan de boisement. Des sujets ayant un développement avancé seront plantés.

Au regard des remarques formulées, il est proposé d'apporter les modifications suivantes :

Proposition de modification apportée à l'OAP :

« Développer le caractère paysager du quartier et la perméabilisation des sols, notamment en conservant autant que possible les espaces de pleine terre et les arbres de haute tige existants, et en complétant le boisement par la plantation d'essences d'arbres indigènes. »

« Mettre en œuvre un traitement paysager des franges des espaces urbanisés, maintenir autant que possible les arbres de haute tige existants, notamment en bordure des parcelles d'habitations existantes et en les densifiant notamment par la plantation d'essences d'arbres à feuillage persistant ayant une croissance avancée. Une étude phytosanitaire devra être réalisée par le porteur de projet en amont pour identifier les sujets à maintenir. »

Concernant les liaisons douces représentées sur le schéma de l'OAP, celles-ci mènent à l'espace boisé présent sur l'unité foncière. Les services de l'État ont émis le souhait que ce site soit ouvert à tous. Il peut ne pas être exclu qu'à l'avenir un cheminement sécurisé puisse être aménagé pour relier la rue de l'Egalité par exemple. Aucune liaison douce depuis la résidence Jolie Ferme n'est représentée.

Concernant le stationnement, les services de l'État ont demandé de minimiser l'espace dédié aux véhicules et dans le même temps, en raison du site classé, de ne pas créer de stationnement en sous-sol afin de limiter la modification de la topographie du site. Il convenait donc de penser le stationnement afin d'en réduire l'impact visuel et écologique. Ainsi, la mutualisation du stationnement, une répartition équilibrée sur le site le long de la voirie centrale et le fait que les places soient infiltrantes permettent de répondre à cette demande.

Au regard des remarques formulées, il est proposé d'apporter les modifications suivantes :

Proposition de modification apportée à l'OAP :

« Créer des poches de stationnement perméables et végétalisées, bien intégrées dans les paysages urbains du site en les délimitant par du végétal (combinant strate arbustive et strate herbacée) »

La zone artisanale ayant accueilli diverses activités depuis plusieurs décennies, une pollution existante du site n'est pas à exclure. Ce sujet a été évoqué avec le porteur de projet. Néanmoins, il apparaît judicieux de le retranscrire dans le projet d'OAP.

Proposition de modification apportée à l'OAP :

« Pollution potentielle : une étude de pollution des sols devra être menée avant tout aménagement sur le secteur. Si une pollution des sols est attestée, l'aménageur devra prévoir la dépollution et le traitement du sol de façon à le rendre compatible avec les usages prévus ainsi que celui de jardin potager et de verger. »

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
<p style="text-align: center;">Hauteur des constructions</p> <p>8 contributions jugent que les constructions sont trop hautes par rapport aux constructions voisines existantes.</p> <p>Parmi ces contributions,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 contributions indiquent d'abaisser la hauteur à un maximum de R+1 afin de ne pas impacter la qualité de vie des riverains actuels. - 1 contribution indique de limiter la hauteur à du R+1+combles et à du R+1. <p>Ces remarques ont également été formulées lors des réunions du 12 décembre 2024 et du 22 janvier 2025.</p>	
	<p>Les hauteurs maximales inscrites au PLU pour un R+2 sont : 9 mètres en façade et 10,50 mètres pour les toitures terrasses végétalisées ou 12 mètres pour les autres types de toitures.</p> <p>En raison de la déclivité naturelle du terrain vers le nord, les constructions pourraient atteindre la hauteur de 12 mètres. La modulation des hauteurs assure ainsi une meilleure intégration dans le site.</p> <div style="background-color: #f9f9f9; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p style="text-align: center;">Proposition de modification apportée à l'OAP :</p> <p style="text-align: center;">« Les hauteurs des constructions devront s'adapter graduellement à la topographie du terrain existant et respecter la règle générale de calcul des hauteurs »</p> </div> <p>Le projet d'aménagement qui a été présenté lors de la réunion du 22 janvier 2025 prévoit les hauteurs maximales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les logements intermédiaires et maisons : 12 mètres maximum - Pour le collectif : 10,50 mètres maximum <p>Les orientations de l'OAP indiquent que les logements intermédiaires et maisons individuelles doivent être bien intégrés dans leur environnement urbain et que les logements sociaux sont développés sous la forme d'un ensemble collectif.</p> <p>Dans l'environnement urbain à proximité immédiate, les maisons de la résidence Jolie Ferme ont une volumétrie R+1+combles aménageables. Les maisons de la résidence du Parc de Buc ont une volumétrie R + combles sur un niveau de sous-sol entièrement visible sur une façade. Les maisons sont dotées de toitures mansardées. La faible pente du terrasson permet d'obtenir une hauteur sous-plafond confortable pour aménager un espace habitable. En concertation avec les services l'État, l'architecture proposée pour les logements intermédiaires et les maisons individuelles reprend l'écriture traditionnelle avec des toitures en pentes couvertes de tuiles, et un volume R+1+combles aménagés.</p> <p>Ce projet d'aménagement a été débattu avec les services de l'État (direction départementale des territoires, inspection régionale des sites et Architecte des bâtiments de France). Le premier projet présenté prévoyait une importante consommation d'espace. Il a donc été demandé de limiter l'imperméabilisation du sol</p>

en adoptant une gestion économe de l'espace (nombre de bâtiments, espaces de voirie) et donc de regrouper les logements.

Cette composition spatiale se conforme à l'orientation du Schéma directeur de la région Ile-de-France qui impose dans le cadre de l'objectif d'accroissement de la capacité d'accueil du nombre de logement au sein des espaces urbanisés, de favoriser l'économie de foncier par une implantation du bâti limitant les espaces perdus. En creux, cela signifie qu'il convient de privilégier la densification verticale.

L'implantation des bâtiments proposée dans le schéma de l'OAP répond également à la nécessité de préserver des corridors écologiques, donc le lien existant sur le site avec l'environnement proche pour les déplacements de la faune.

L'impression de hauteur sera atténuée par la topographie du terrain (déclivité vers le nord) et par le maintien et la densification du boisement sur les franges du site.

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
Nombre de logements	
<p>7 contributions jugent le nombre de logements programmés élevé.</p> <p>Parmi ces contributions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 contributions indiquent que le nombre de logements qui a été évoqué paraît excessif au regard de l'emplacement. - 1 contribution indique que la densité des logements sur la proposition en zone UP7 est en décalage excessif avec les zones voisines existantes. - 1 contribution indique que l'augmentation du nombre d'habitants due aux nouvelles constructions dépasse de loin la capacité des infrastructures de la ville. - 1 contribution indique que le document ne précise pas le nombre de logements prévus dans le projet privé à l'intérieur de l'OAP 7. <p>Ces remarques ont également été formulées lors des réunions du 12 décembre 2024 et du 22 janvier 2025.</p>	<p>Le Schéma directeur de la région Ile-de-France, révisé en 2024, rappelle la pression démographique dont la région fait face en raison notamment de son dynamisme économique. Il est estimé l'accueil de 50 000 nouveaux Franciliens chaque année.</p> <p>Le SDRIF, opposable aux documents d'urbanisme communaux, indique que ces derniers doivent contribuer à la mise en œuvre de l'objectif de construction de 70 000 logements par an à l'échelle de la région Île-de-France défini par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Compte tenu de l'objectif de sobriété foncière, et en tenant compte des dynamiques territoriales observées, la poursuite de cet objectif de construction de logements implique de renforcer l'offre principalement dans les tissus urbains existants.</p> <p>Le SDRIF porte un objectif d'accroissement de la densité résidentielle. Pour atteindre cet objectif régional, il est indiqué que <i>« les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. »</i>.</p> <p>Cette pression sur le logement est également constatée au niveau de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc dont la ville de Buc est membre. La communauté d'agglomération est dotée d'un plan local de l'habitat (PLH). Le nouveau PLH est en cours d'élaboration. Le projet a été arrêté le 25 juin 2024 par délibération du Conseil communautaire. Le PLH est un document stratégique de programmation défini pour 6 ans qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat, parc public et privé, la gestion du parc existant, des nouvelles constructions et des populations spécifiques. Un PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.</p> <p>Le PLH comporte un diagnostic de l'état existant sur le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat. Il est fait état :</p> <ul style="list-style-type: none"> - D'une taille des ménages qui diminue (divorce, séparation, décès, départ des enfants, etc.) donc une demande plus forte de constructions de logements. La communauté d'agglomération décompte un solde migratoire négatif en raison d'un itinéraire résidentiel bloqué par manque d'opportunité immobilière.

- Cette dernière cause a pour conséquence une suroccupation de petits logements.
- D'une difficulté du territoire pour répondre à l'objectif de production de logements de l'ordre de 2000 par an selon le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) en raison d'un manque de disponibilités foncières, un coût élevé du foncier et des protections patrimoniales qui contraignent les programmations. Actuellement la capacité moyenne de production est de l'ordre de 1 400 logements par an.

Les enjeux identifiés par la commune sont les suivants :

- Proposer un parcours résidentiel pour les personnes âgées résidant sur Buc depuis longtemps et les jeunes familles qui suroccupent leur logement.
- Proposer des logements abordables (notamment par le recours au bail réel solidaire).
- Proposer des logements aux salariés de la zone d'activités économiques (les chefs/fes d'entreprises alertent sur les demandes en logements de leurs salariés). Il est dénombré 6 200 salariés. Les loger sur Buc comporte un intérêt économique pour les entreprises puisque cela permet de pérenniser les effectifs, et un intérêt urbain pour la ville puisque cela réduirait le trafic routier par un délaissement de la voiture au profit de modes de déplacement dits actifs (marche, vélo).

Le besoin en logement sur la commune est persistant.

De nombreux ménages bucois, qui se sont agrandis au fil des années, expriment le souhait de continuer à résider à Buc mais parviennent difficilement à trouver des biens disponibles. Le renouvellement du parc de logements existant se réalise à un rythme lent.

Les prix de l'immobilier freinent également les acquisitions, couplés parfois avec le coût de travaux de rénovations énergétiques que nécessitent certains bâtis anciens.

L'évolution des modes de vie explique également la demande croissante de logement (décohabitation, mono-parentalité, télétravail nécessitant l'aménagement d'une pièce en plus).

Le maintien et l'arrivée de jeunes ménages permet aux villes d'augmenter leur indice de jeunesse, nécessaire à la vitalité du territoire (développement économique, social et culturel).

D'après les études de l'INSEE, l'indice de jeunesse est le rapport entre la population de « moins de 20 ans » et la population de « plus de 60 ans ». Un indice de jeunesse supérieur à 1 équivaut à un profil de population relativement jeune. En 2019, Buc avait un indice de

	<p>jeunesse dans un ratio compris entre 1,01 et 1,13. Toutefois, l'évolution annuelle de l'indice de jeunesse entre 2008 et 2019 est négatif (entre -4% et -2%), signifiant donc un vieillissement de la population. Entre 2009 et 2020, le nombre de 75 ans et plus de la commune a augmenté de 48%.</p> <p>En ce qui concerne les effectifs scolaires, une étude de prospective sur l'apport de population permet de conclure que les écoles de Buc (maternelles et élémentaires) permettent d'absorber l'arrivée d'enfants.</p> <p>En termes d'équipements public (pour la petite enfance, l'enseignement, la jeunesse, pour la culture, la pratique sportive), un comparatif a permis d'estimer que l'offre à Buc est comparable à celle d'une ville de 15 000 habitants.</p> <p>Au vu de ces différentes données et de la volonté de maintenir un dynamisme au sein de la commune, ce foncier disponible représente également une opportunité pour répondre au besoin de logements.</p> <p>Au regard des remarques formulées, il est proposé d'apporter la modification suivante :</p> <p style="text-align: center;">Proposition de modification apportée à l'OAP :</p> <p style="text-align: center;">« Le nombre total de logements dans ce secteur sera inférieur à 70. »</p>
<p>Une contribution indique que les retards pris précédemment sur la construction de logements sociaux ne doit pas peser sur les nouveaux projets de façon excessive. En l'état, le projet de PLU autoriserait un niveau de 30% de logements sociaux avec des plafonds les plus bas.</p>	<p>En ce qui concerne la production de logements sociaux, le PLU adopté en 2018 a instauré une servitude de mixité sociale dans les zones urbaines dès lors qu'un programme d'habitation comporte 4 logements ou plus. Ce programme doit prévoir au moins 30% de logements sociaux par rapport au nombre total de logements réalisés.</p> <p>Le futur projet de l'OAP n° 7 devra respecter cette servitude.</p> <p>La commune a atteint en 2025 le taux légal de logements sociaux. Toutefois, cet équilibre est précaire. La part de logements sociaux est rapportée aux nombres de résidences principales sur la commune. Par l'effet de divisions foncières ou bâtimementaires, le nombre de résidence principales augmentent. En fonction des montages financiers, certaines logements sociaux basculent dans le parc privé au bout de quelques années. Pour pallier ces situations, la commune doit conserver une marge de manœuvre afin de ne pas se retrouver en deçà du taux légal. C'est la raison pour laquelle la servitude de mixité sociale a été instaurée.</p> <p>La commune souhaite d'autant la maintenir que le diagnostic du PLHI fait état d'une forte tension sur le parc</p>

social. Les communes de l'agglomération doivent répondre aux enjeux d'accueil des actifs aux revenus faibles et moyens qui font « fonctionner » le territoire (aide soignants, fonctionnaires, employés de services, ...).

Les logements sociaux prévus sur l'OAP n° 7 étant intégrés à un programme immobilier d'ensemble, le bâtiment aura une cohérence architecturale avec les autres constructions abritant les logements proposés à l'accession, notamment en termes de qualité des matériaux.

Il est rappelé que l'aspect architectural du projet dans son ensemble devra obtenir l'accord de l'Architecte des bâtiments de France.

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
Distances d'implantation des constructions	
<p>4 contributions jugent que les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété sont courtes.</p> <p>Parmi ces contributions,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 contribution indique qu'une implantation des logements avec un recul d'au moins 15 mètres semble plus acceptable. <p>Ces remarques ont également été formulées lors des réunions du 12 décembre 2024 et du 22 janvier 2025.</p> <p>Lors de la réunion publique du 12 décembre 2024, un participant demande si le collectif sera implanté à 6 mètres des clôtures de la résidence Jolie Ferme.</p>	<p>L'OAP n° 7 prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un recul minimum de 6 mètres par rapport au chemin de la Geneste, - Une distance de retrait minimale de 4 mètres par rapport à la zone naturelle, - Une distance de retrait minimale de 6 mètres par rapport aux autres limites séparatives. <p>Lors de la réunion du 12 décembre 2024, il est précisé que le plan présenté en support de la réunion, préparé par l'architecte du projet, indique une distance de 8 mètres. La distance de 6 mètres correspond à une distance minimale.</p> <p>Lors de la réunion du 22 janvier 2025, le promoteur a indiqué que le ratio des distances d'implantation généralement appliqué dans les programmes immobiliers c'est une distance de retrait égale à la hauteur de la construction.</p> <p>Lors de la réunion, le projet d'aménagement présenté, qui a été ajusté pour donner suite aux contributions reçues, prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une distance de retrait minimale de 13 mètres entre le bâtiment de logements intermédiaires jusqu'à la limite foncière de la résidence Jolie Ferme, - Une distance de retrait de 18 mètres entre le collectif et le premier terrain de la résidence Jolie Ferme à l'ouest, - Une distance de retrait minimale de 8 mètres entre le bâtiment de logements intermédiaires et la limite foncière de la résidence du Parc de Buc. <p>L'espace libre entre les constructions et les terrains limitrophes du site seront arborés. Une étude phytosanitaire sera réalisée afin d'identifier les sujets à conserver. A partir de ce diagnostic, un plan de boisement complémentaire sera proposé.</p> <p>Compte tenu des contributions et remarques exprimées lors des réunions, les quelques cas de retrait qui seraient problématiques seront examinés après la clôture de l'enquête publique.</p>

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
Trafic urbain et stationnement	
<p>7 contributions indiquent qu'un programme immobilier tel que présenté générera un trafic routier dense.</p> <p>Parmi ces contributions,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 contribution indique que la circulation sur le Chemin de la Geneste est déjà dense aux heures de pointe. La suppression d'un deuxième accès par la Rue Louis Massotte tel qu'il avait été envisagé dans l'ancienne OAP, le supplément de véhicules généré par ces nouveaux projets estimés à plus de 700 véhicules/jour par le cabinet INGETEC risque de rendre la circulation compliquée principalement aux heures de pointe. - 1 contribution indique que le Chemin de la Geneste, dans laquelle se déverserait le trafic routier du projet en UP7, est déjà un secteur parfois saturé. Le Chemin de la Geneste, qui se termine en cul-de sac au niveau du Haras, n'offre aucune échappatoire, et accueille à la fois le trafic de la résidence Hautpré, celui de la résidence du Parc de Buc, de Jolie Ferme, et la présence des 3 établissements scolaires (L. Bleriot, LFA, MLK) qui génèrent un trafic souvent dense, des stationnements sauvages, et des comportements routiers souvent dangereux pour les élèves aux alentours. Le Chemin de la Geneste est assez étroit et ne laisse pas la possibilité à deux voitures de se croiser lorsque d'autres sont en stationnement. - 1 contribution indique que le nombre de places de parking minimum imposé dans la future OAP n° 7 (1,5 places par logement) semble insuffisant. <p>Ces remarques ont également été formulées lors des réunions du 12 décembre 2024 et du 22 janvier 2025.</p> <p>Une contribution salue la part réduite du nombre de stationnement de véhicules sur ce secteur par rapport à la règle générale mais regrette que les choses ne soient pas mieux précisées pour les stationnements des vélos.</p> <p>Une remarque est formulée lors de la réunion du 22 janvier 2025 au sujet de la taille de l'accès (au site, depuis le Chemin de la Geneste) jugée problématique.</p>	<p>Lors de la réunion publique du 12 décembre 2024, il a été précisé que la mairie avait demandé au promoteur, en 2020, de réaliser une étude d'impact sur la circulation. Le projet présenté en mairie à l'époque comportait 86 logements et 150 places de stationnement. L'étude concluait à un impact minime sur les conditions de circulation actuelles. Les carrefours impactés (<i>Chemin de la Geneste X rue du Parc de Buc / Chemin de la Geneste X rue de la Ferme X rue Collin Mamet / rue Collin Mamet X rue Louis Massotte</i>) par le projet fonctionneront correctement.</p> <p>Lors de la réunion publique il a été précisé que ce projet a été refusé par la mairie en raison d'un trop grand nombre de logements programmés. Il a été demandé au promoteur de réduire la programmation en dessous de 70 logements.</p> <p>La mairie a demandé une actualisation de l'étude de trafic avec la programmation de 69 logements. Lors de la réunion du 22 janvier 2025, le promoteur a indiqué que le projet comportait 102 stationnements (incluant 7 places pour les visiteurs et 2 emplacements pour véhicules en auto-partage). L'étude (annexée au bilan de la concertation) conclut qu'aucune congestion de trafic ne serait générée par l'apport de nouveaux véhicules au niveau des carrefours (<i>Chemin de la Geneste / rue du Parc de Buc, Chemin de la Geneste / rue de la Ferme, rue Collin Mamet / rue Louis Massotte</i>) aux heures de pointe du matin et du soir.</p> <p>Les comptages directionnels aux heures de pointe ont été réalisés le jeudi 5 décembre 2024. A l'heure de pointe du matin, sur le Chemin de la Geneste :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il a été enregistré, 35 véhicules sortants et 30 véhicules entrants ; - D'après les modèles de prévision de trafic, le projet générerait 26 véhicules sortants et 5 véhicules entrants ; - Le trafic prévisionnel (flux actuels + flux générés par le projet) totaliserait 61 véhicules sortants et 35 véhicules entrants. <p>L'accroissement du trafic à la journée est moins important qu'aux heures de pointe. Le trafic généré par le projet est davantage lié à un flux domicile-travail marqué par des flux pendulaires (+ 48% heure de pointe du matin et +36% heure de pointe du soir).</p> <p>L'étude de circulation et de stationnement réalisée en 2022 par INGETEC ne fait pas apparaître un accroissement de véhicules à hauteur de 700 par jour sur le Chemin de la Geneste mais à hauteur de</p>

101 véhicules supplémentaires en sortie du Chemin en heure de pointe du matin. L'étude a été réalisée avec les données suivantes en plus des 69 logements : une maison médicale avec 11 employés et une dizaine de logements supplémentaires sur le terrain du 5, Chemin de la Geneste. L'étude d'INGETEC conclut que « *Tous les carrefours resteront fluides avec une réserve de capacité comprise entre 68 et 58 % [...]* ».

L'étude de trafic préconise d'optimiser la visibilité pour les flux sortant de la rue du Parc de Buc.

La voie de desserte actuelle (rue du Parc de Buc) est à double sens. Elle a une largeur de 10,50 mètres entre les deux murs en pierres meulières. En amont, la largeur de voirie est d'environ 6 mètres.

Au regard des remarques formulées, il est proposé d'apporter la modification suivante :

Proposition de modification apportée à l'OAP :

« Elargir dans la mesure du possible l'entrée de la desserte au carrefour Chemin de la Geneste / rue du Parc de Buc afin d'améliorer les conditions de visibilité »

L'ancienne OAP du secteur de la Geneste prévoyait un second accès au niveau de la rue Louis Massotte puisqu'il était également envisagé la création de logements à l'est (actuelle maison dite « Maison Blériot » et ses dépendances). Il était indiqué dans les orientations que « *La desserte des constructions implantées à l'Ouest du secteur (habitat individuel de type pavillonnaire et habitat collectif) se fait par le chemin de la Geneste en entrée et sortie et éventuellement par la rue Louis Massotte uniquement en entrée.* ». Toutefois, cette OAP a été annulée par le juge notamment en raison de cette voirie à créer. En effet, cela supposait une urbanisation dans un massif boisé de plus de 100 hectares, protégé au titre du Schéma directeur de la région Ile-de-France.

Sur le territoire de la commune, plusieurs résidences sont actuellement desservies par un seul accès, notamment :

- La résidence Les Hauts de Buc (64 logements) par la rue Marie-Thérèse de Clinchamps ; voirie empruntée également par les habitants du collectif (21 logements) et des maisons situées sur cette rue (20). Cette voirie débouche sur la rue Louis Massotte.
- La résidence HautPré : une portion regroupant 76 logements a pour unique accès la rue Collin Mamet (en face de l'Allée de Thessalonique).

Concernant le nombre de places de stationnement, le PLU impose le quota suivant :

- 15 places minimum par logement,
- 1 place minimum par logement social.

Ce quota a été mis en place au regard des orientations de l'OAP, prévoyant du logement regroupé dans l'optique de préserver de larges espaces libres pour laisser les sols remplir leurs fonctions écosystémiques (support de végétation, régulation de l'eau, séquestration du carbone et habitat pour la biodiversité). Les services de l'État ont demandé de minimiser l'espace dédié aux véhicules et dans le même temps, en raison du site classé, de ne pas créer de stationnement en sous-sol afin de limiter la modification de la topographie du site. Ainsi, l'OAP prévoit comme orientation la création de « *poches de stationnement perméables* ». Les services de l'État ont accepté que le stationnement associé aux logements sociaux soit situé en sous-sol du collectif.

Cette configuration urbaine attirera une population sensibilisée aux enjeux écologiques, donc des ménages n'étant pas forcément tous dotés de plusieurs véhicules. Il est observé que l'absence ou la réduction des possibilités de stationnement tend à diminuer le nombre de véhicules possédés par les ménages. C'est l'effet de dissuasion du stationnement. Cela permet d'orienter les usages vers des modes de déplacement plus vertueux pour l'environnement : transports en commun, vélo ou marche.

Il est à noter qu'à proximité du secteur, il y a trois arrêts de bus (le plus proche est à 200 mètres). Les lignes de bus desservent la gare de Versailles Chantier en 10 minutes.

En ayant pour objectif d'encourager le délaissement de la voiture, la ville a demandé au promoteur de prévoir du stationnement pour véhicule en autopartage. Cette demande ne figurant pas dans les orientations de l'OAP, celle-ci est proposée d'être ajoutée.

Afin de limiter le stationnement dans les rues avoisinantes, l'OAP impose du stationnement visiteurs (entre 5 et 10 places). Pour insister sur cette demande, il est proposé de l'ajouter dans la légende explicative du schéma de l'OAP.

Proposition de modification apportée à l'OAP :

« Créer au moins deux emplacements de stationnement pour mettre à disposition des résidents des véhicules en autopartage »

« Prévoir des places de stationnement pour les visiteurs. »

	Enfin, l'OAP impose des espaces de stationnement des vélos. Ceux-ci « <i>seront localisés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, et être accessibles sans nécessiter le franchissement de marches</i> » Les espaces de stationnement devront a minima respecter les quotas inscrits au PLU.
--	---

Le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
<p>Deux contributions indiquent que l'approche ne semble pas exhaustive.</p> <p>Parmi ces contributions,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il est indiqué que dans le PLU 2007, on retrouvait notamment dans cette catégorie les maisons côté pair et impair le long de la rue Louis Blériot à proximité du carrefour avec l'avenue Huguier ainsi que la place de la République. Ces trois sites urbains ont disparu de la liste retenue en 2018 et ne sont pas réapparus dans la proposition de modification faite aujourd'hui. Nous pensons que c'est regrettable car ils ont encore tout leur intérêt pour caractériser Buc. - Il est proposé que la zone humide du Pré Clos, particulièrement précieuse pour la biodiversité et la qualité de l'environnement de la commune figure en tant que telle dans la rubrique « Sites naturels » (et pas seulement le cœur de Louis Massotte). Dans cette rubrique, on pourrait également trouver d'autres sites « naturels » comme l'étang de La Geneste, la zone humide du Pré Saint-Jean et les zones humides de l'amont et de l'aval de l'Aqueduc notamment. Mais on pourrait également y trouver les vues intéressantes sur le paysage à conserver ou à rétablir. - Il est indiqué que dans la catégorie « édifices et monuments divers » disparaissent également de la liste, bien qu'emblématiques de Buc, les éléments suivants qui devraient retrouver leur place dans la liste : <ul style="list-style-type: none"> • Le corps de logis de la ferme du Haut Buc au 2 rue Collin Mamet. Cette longère constituait la demeure du fermier. Elle a abrité le relais de Courlande dans les années 70. • Un bâtiment existait dès 1683 sur ce qui est aujourd'hui le haras de Vaupain. Les vestiges des constructions anciennes sont constitués par le portail d'entrée, les murs d'étables, la grange à blé et un pont sur la Bièvre. Le moulin faisait partie des moulins aménagés sur la Bièvre pour alimenter les jardins du château de Versailles en eau. • Le fort de Buc disparaît de façon incompréhensible de la liste. Il faut le réintégrer. - Il est indiqué que dans la catégorie « Petit patrimoine », la chaussée du Cidevant disparaît de la liste mais devrait être réintégré. - Il est indiqué que l'inventaire proposé pour la liste modifiée aujourd'hui abandonne la 	<p>Les maisons situées le long de la rue Louis Blériot n'ont pas été réintégrées à la liste des bâtiments et édifices repérés lors de l'adoption du PLU en 2018 en raison de la création de l'OAP n° 2. L'OAP n° 2 étant encore présente au PLU, les maisons n'apparaissent pas dans la liste des bâtiments réintégrés.</p> <p>Les espaces naturels listés pour être intégrés à une catégorie « sites naturels » sont actuellement protégés par leur zonage et leur périmètre de protection (abords des monuments historique, site classé), à l'instar des perspectives sur le paysage. En raison du chevauchement de périmètres de protection, les vues sont en effet prises en compte dans la réflexion autour de l'aménagement des espaces urbains par l'Architecte des bâtiments de France et l'Inspection régionale des sites, qui sont amenés à conseiller et contrôler les projets d'aménagement.</p> <p>Le corps de logis de la ferme du Haut-Buc, les vestiges présents sur le site du haras de Vaupain, le Fort de Buc, la chaussée du Cidevant ont été supprimés de la liste lors de l'adoption du PLU en 2018. Une réflexion sera éventuellement menée pour adopter de nouveau la classification catégorielle opérée dans le PLU de 2007 et ainsi reconsidérer les éléments disparus dans le PLU de 2018.</p>

classification adoptée au PLU 2007 par type au profit d'une continuité de cheminement. C'est un choix que l'on peut comprendre et qui met l'accent sur des ensembles intéressants. Mais il faudrait également maintenir quelque part une classification catégorielle plus pratique. Pour chaque élément retenu, il serait également souhaitable de signaler lorsqu'il se situe en site classé de la vallée de la Bièvre ou en site inscrit et de reporter les numéros des parcelles sur le plan cadastral partiel qui est joint dans la fiche.

Mise en compatibilité avec le SAGE de la Bièvre

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
<p>6 contributions indiquent que la zone humide caractérisée sur le terrain situé au 5, chemin de la Geneste devrait être mentionnée au zonage.</p> <p>Parmi ces contributions,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 contribution indique que le choix proposé de classer toute la surface du terrain concerné en zone UH est hautement contestable. - 1 contribution propose de définir pour l'avenir pour les zones humides un zonage spécifique. 	<p>Une étude de caractérisation de zone humide a été réalisée par la ville en 2024 sur le terrain situé au 5, chemin de la Geneste. Cette étude a révélé la présence d'une zone humide sur la partie ouest du terrain, sur une superficie de 1 279 m². Le projet de modification classe le terrain dans son entièreté en zone UH.</p> <p>A la lecture des contributions, il est proposé d'identifier cette zone humide au zonage et de classer la partie du terrain concernée en zone Na.</p> <p>En revanche, l'intérêt d'instaurer un zonage spécifique aux zones humides est peu pertinent puisque les zones humides sont protégées. Le SAGE de la Bièvre interdit la destruction des zones humides et, en présence d'une zone humide, rend obligatoire l'intégration dans un projet d'aménagement de la séquence Eviter-Réduire-Compenser.</p> <div> <p>Proposition de modification apportée au plan de zonage :</p> <p>Classer en zone Na la partie ouest de la parcelle sise 5, chemin de la Geneste</p> <p>Identifier la zone humide sur la partie ouest de la parcelle sise 5, chemin de la Geneste</p> </div>

La présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
<p>Une contribution indique que le chêne tricentenaire dit de Louis XIV au pied de la Butte aux Vaches devrait intégrer la liste des arbres remarquables.</p> <p>A ce stade, seuls des arbres situés sur le domaine public sont répertoriés. Cependant, certaines rangées d'arbres situées dans des propriétés privées participent à la structure du paysage de la commune. Elles devraient pouvoir être reprises dans l'inventaire en vue de bénéficier d'une protection. C'est le cas notamment de la double rangée d'arbres intérieure au mur de clôture du collège MLK et de son parking le long de la rue Collin Mamef ou du double alignement de tilleuls à l'intérieur du mur de clôture du 1^{er} rue Louis Massotte en haut de l'épingle à cheveux, pour ne parler que de celles-là.</p> <p>Dans les dispositions applicables aux arbres remarquables, il faut ajouter « <i>au préalable</i> » dans la phrase « <i>L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés et validés au préalable par les services de la commune</i> ».</p> <p>Une contribution indique espérer que cette démarche s'étende à l'ensemble des arbres de la commune et peut être un classement en EBC.</p>	<p>Il a été précisé lors de la réunion du 12 décembre 2024 que la liste des arbres remarquables, actuellement au nombre de 44, a vocation à être enrichie. Tout propriétaire pourra demander à la ville d'intégrer des arbres présents sur son terrain qui rempliraient un ou plusieurs critères de sélection.</p> <p>Les allées et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publiques font désormais l'objet d'une protection légale. Il n'est donc pas nécessaire de les intégrer à l'inventaire.</p> <p>Un classement « Espace boisé classé » pour les arbres identifiés remarquables n'est pas jugé nécessaire étant donné la protection réglementaire apportée par le PLU.</p> <p>La proposition de modification formulée dans une contribution est intégrée :</p> <div style="background-color: #fff9c4; padding: 10px; border: 1px solid black; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">Proposition de modification apportée au règlement :</p> <p style="text-align: center;">« L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés et validés au préalable par les services de la commune. »</p> </div>

Requalification de la zone d'activités économiques

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
<p>Une contribution questionne l'impact (positif ou négatif) sur les commerces existants de l'implantation de commerces et d'activités dans la ZAE. Est-ce une anticipation des besoins liés à l'augmentation des habitants de ce secteur après la réalisation de l'UP5 Fort de Buc ?</p>	<p>La modification propose de créer un sous-secteur de la zone UI afin d'y permettre l'implantation de commerces et d'activités de service. Ce sous-secteur est délimité sur le foncier occupé par l'enseigne de grande distribution, Intermarché.</p> <p>Le changement de direction a généré un réagencement de l'aménagement de la surface commerciale. Certaines activités présentes dans la grande surface ont été relocalisées dans le bâtiment limitrophe (cordonnerie, presse). Le pressing auparavant situé sur la rue Louis Blériot (non loin de la place du marché) a souhaité s'implanter dans ce bâtiment pour obtenir plus d'espace et proposer à sa clientèle un stationnement plus aisé.</p> <p>Ces commerces et activités étant essentiels pour les habitants, et en même temps proches des zones résidentielles, il apparaissait pertinent de sanctuariser ce sous-secteur dans la ZAE pour assurer leur maintien et en accueillir éventuellement d'autres dans le bâtiment.</p>

Ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
<p>Une contribution indique que la modification apportée à la définition d'une annexe laisse la possibilité à celle-ci de devenir une extension de l'habitation principale, d'autant plus que son accollement à l'habitation principale serait à présent possible et que les limites en hauteur et en superficie seraient supprimées. La précision : le bâtiment annexe « <i>est réputé avoir la même destination que la construction principale</i> » est ambiguë.</p>	<p>La modification simplifiée du PLU en 2021 avait modifié la définition de l'annexe en limitant son gabarit (8 m² d'emprise au sol maximale et 2,50 mètres de hauteur plafond) et en ne permettant pas d'être accolé à la construction principale afin de garantir leur bonne intégration dans le paysage urbain.</p> <p>Or, il apparaît que ces dimensions s'avèrent limitantes pour le projet de l'OAP n° 7. En effet, dans une logique de regroupement pour éviter la multiplication de petites annexes encombrant l'espace, la future résidence serait dotée de larges locaux communs à vélos sécurisés et des locaux pour les ordures ménagères à proximité des habitations afin de prévenir la présence de poubelles dans la rue. Une emprise de 8 m² serait insuffisante.</p> <p>Afin de répondre à l'inquiétude exprimée dans la contribution, il est proposé d'apporter la modification suivante :</p> <div style="background-color: #fff9c4; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>Proposition de modification apportée au règlement :</p> <p>Une annexe est un bâtiment qui constitue un local accessoire de faibles dimensions (8 m² d'emprise maximale et 2,50 mètres de hauteur plafond) et non une extension de la construction principale. Il s'agit donc d'un bâtiment non accolé à la construction principale.</p> <p>Un bâtiment annexe est affecté à un usage complémentaire à la destination de la construction principale et doit avoir un lien fonctionnel avec elle : local de stockage des ordures ménagères, local à vélos, abri de jardin... Il est réputé avoir la même destination que la construction principale.</p> <p>Une annexe peut être implantée librement par rapport aux limites séparatives et en retrait de minimum 1 mètre par rapport aux autres constructions sur une même propriété.</p> <p>Ces dimensions et règles d'implantations ne sont pas applicables aux annexes construites dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.</p> </div> <p>La phrase : « <i>Il est réputé avoir la même destination que la construction principale</i> » est conservée puisqu'une annexe détient automatiquement la destination de la construction principale présente sur le terrain, conformément aux destinations prévues par le code de l'urbanisme.</p>

Une contribution porte sur les modifications apportées au règlement de zone de la résidence Hautpré :

- Pour le remplacement des portes d'entrée
Afin de préserver l'harmonie de l'ensemble, les conditions qui suivent doivent être maintenues et des photos d'illustration de ce qui est préconisé doivent être jointes :
- Les cadres moulurés rectangulaires et en relief des dormants (parties fixes) sont en nombre égal et alignés horizontalement avec les cadres moulurés de l'ouvrant de la porte,
- Les dormants et l'ouvrant sont réalisés dans le même matériau afin de permettre une évolution uniforme des couleurs dans le temps.
- Pour le remplacement des volets à persiennes : la couleur des volets à persiennes doit pouvoir évoluer pour les Capucines en adoptant les mêmes règles que pour les autres types de maisons.
- Pour les fenêtres de toit : il faut maintenir les préconisations générales suivantes :
- Leur type, leur couleur et leurs dimensions sont homogènes,
- Elles seront axées de façon équilibrée sur les pleins ou les vides du niveau inférieur,
- Sur un même niveau, elles sont alignées les unes par rapport aux autres par les sommets,
- En cas de deux niveaux de fenêtres de toit à l'arrière uniquement, celles du niveau supérieur éventuel devront être positionnées dans l'axe de celles du niveau inférieur,
- En cas de positionnement exceptionnel à l'avant de la maison, il ne sera toléré qu'un seul niveau aux mêmes conditions d'uniformisation et d'alignement qu'à l'arrière et une seule ouverture centrée au-dessus du garage
- Le nouveau paragraphe concernant les dimensions est confus, source de discussions à n'en plus finir. Il faut adopter les préconisations de l'ABF pour toute nouvelle implantation sur un pan de toit qui ne comportait pas d'ouverture et exiger une harmonisation avec les ouvertures existantes pour les autres.
- Pour les clôtures : l'absence de clôtures et la limitation de la possibilité d'en installer à l'arrière des lots seulement est la caractéristique de Hautpré. Elle en fait le charme et l'attrait depuis plus de 50 ans. Laisser libre cours à l'enfermement complet de chaque lot en supprimant ce paragraphe rétrécit les perspectives à la fois depuis les maisons et depuis les espaces communs, ce qui pénalise tout le monde, et ramène la résidence au niveau de n'importe quelle autre, la banalisant sans cachet particulier. Il faut maintenir le paragraphe existant sur les clôtures.

Une rencontre avec le président de l'association syndicale libre Hautpré a été organisée pour évoquer les sujets abordés par cette contribution.

Il a été précisé que les éléments dont il est proposé la suppression demeurent inscrits au sein du cahier des charges de la résidence.

Il est réintégré au règlement le paragraphe traitant le cas des clôtures.

Proposition de modification apportée au règlement :

Les clôtures

L'édification de clôture est rigoureusement prohibée sauf pour une partie du jardin sise à l'arrière de la maison. La clôture est composée de simples haies végétales dont les essences peuvent être différentes.

Entre deux terrains, mais uniquement à l'arrière, une clôture peut être édictée en grillage plastifié vert, encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds ou sur le même fond.

La hauteur du grillage ne doit jamais excéder un mètre.

Par ailleurs, le paragraphe concernant les dimensions des ouvertures en toiture mérite en effet une clarification dans sa présentation.

Proposition de modification apportée au règlement :

Les dimensions suivantes sont autorisées :

***Dimensions de 55 cm (largeur) par 78 cm (hauteur), sauf en façade avant pour tout type de maison.**

*** Dimensions de 114 cm (largeur) par 118 cm (hauteur) :**

- Pour tout type de maison, en façade arrière prioritairement et éventuellement en façade avant (à titre exceptionnel)

- Sur un seul niveau inférieur.

- Dimensions non autorisées pour un éventuel second niveau de fenêtre de toit pour tout type de maison.

***Dimensions de 134 cm (largeur) par 140 cm (hauteur) :**

Exclusivement réservées aux maisons de type « BLEUET » pour un châssis de toit supplémentaire installé en toiture arrière, et équilibré avec le châssis de toit d'origine sur ce type de maison, qui est de même dimension.

Une contribution interroge sur la présence d'un délimité pointillé vert sur une partie de la parcelle occupée par l'équipement sportif (centre équestre associatif) situé au bout du chemin de la Geneste.	Le délimité pointillé vert correspond à la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha hors site urbain constitué. Ce délimité est présent sur le plan de zonage depuis l'adoption du PLU en 2018.
Une contribution questionne la disparition des dimensions minimale des places de stationnement des véhicules.	Les dimensions minimales des places de stationnement pour les véhicules n'ont pas été supprimées du règlement.

Intégration du périmètre ZPNAF au plan de zonage

Ce point n'a pas fait l'objet de contribution écrite ni de remarque formulée lors des réunions du 12 décembre 2024 et du 22 janvier 2025.

Bilan de la concertation

L'ensemble des modalités de concertation annoncées dans la délibération n° 2024-09-30/05 du 30 septembre 2024 ont été mises en œuvre permettant aisément aux Bucois de s'informer et de participer à la modification du PLU.

Le nombre de contributions reçues et de participants aux réunions atteste de l'intérêt porté par les Bucois au projet de modification du PLU.

La commune a étudié l'ensemble des contributions et remarques formulées lors des réunions du 12 décembre 2024 et du 22 janvier 2025. Cet examen s'est traduit par l'ajout de modifications au projet initialement présenté aux Bucois.

Ainsi, il convient de dresser un bilan favorable de la concertation. La participation du public a en effet permis de compléter et d'enrichir le projet de modification du PLU.

ANNEXES

Contributions

Compte-rendu de la réunion publique du 12 décembre 2024

Compte-rendu de la réunion d'information du 22 janvier 2025

Rapport du bureau d'étude CDVIA « Projet La Geneste à Buc (78) – Impacts sur la circulation »