

**Annexes au rapport d'enquête publique no E25000035/78
Modification de droit commun no 1 PLU de BUC**

- 1 nomination du commissaire enquêteur**
- 2 arrêtés de la mairie de BUC prescrivant l'ouverture de l'enquête publique**
- 3 parutions dans les journaux d'annonce légale et certificat du maire sur l'affichage réglementaire**
- 4PV de synthèse des observations et mémoire en réponse de la commune ainsi que réponses du CE**
- 5 Courrier du dernier PPA reçu le 29/10/25 SMBVB**

Annexe 1 nomination du commissaire enquêteur : voir page suivante

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

18 juin 2025

N° E25000037 /78

La présidente du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire

CODE : type n°1

Vu enregistrée le 16 juin 2025, la lettre par laquelle la commune de Buc demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Modification du PLU de la commune de Buc ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Christian WILLECOQC est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Mme Blandine RHONÉ est désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de Buc, à M. Christian WILLECOQC et à Mme Blandine RHONÉ.

Fait à Versailles, le 18 juin 2025

La présidente du tribunal,



J. Grand d'Esnon



Annexe 2 arrêté de la mairie de BUC prescrivant l'enquête publique en date du 01/09/25

BUC

**ARRÊTÉ N° 2025-225
PORTANT OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE
POUR LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 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 L153-41 et suivants,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants,

Vu la délibération municipale n° 2024-09-30/05 en date du 30 septembre 2024 portant prescription de la modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et fixation des modalités de la concertation,

Vu la délibération municipale n° 2025-03-24/15 en date du 24 mars 2025 arrêtant le bilan de la concertation du projet de modification de droit commun n° 1 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu la décision en date du 18 juin 2025 par laquelle Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Christian WILLECOQC, Cadre Dirigeant de banque – Retraité, en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique, et Madame Blandine RHONÈ en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Considérant que la procédure de modification de droit commun n° 1 du PLU envisagée a pour objectifs :

- 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 de programmation (OAP) n° 7, en substitution des anciennes zone UP4 et OAP n° 4 suite à l'annulation partielle du PLU par décision n° 1805760 du Tribunal administratif de Versailles en date du 16 septembre 2019 ;
- D'accompagner le projet de requalification de la zone d'activités économiques par la création d'un sous-secteur de la zone UI y autorisant la réalisation de commerces et d'activités de services, et instaurer un emplacement réservé permettant le développement de circulations actives ;
- D'enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine (complément du repérage patrimonial et réintroduction de fiches d'identification) ;
- De mettre le PLU en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre ;
- 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) ;
- Intégrer des ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement ;
- Intégrer le périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) au plan de zonage.

Considérant l'avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) délibéré le 28 août 2024 concernant la nécessité de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification du PLU pour ce qui concerne la création de l'OAP n°7.

Considérant la délibération municipale du 30 septembre 2024 actant la décision de la MRAe de réaliser une évaluation environnementale partielle et fixant les modalités de la concertation,

Considérant que la concertation publique s'est déroulée du lundi 07 octobre 2024 au vendredi 20 décembre 2024,

Considérant que le bilan de la concertation a été arrêté par le Conseil municipal le 24 mars 2025,

Considérant que le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU, le bilan de la concertation ainsi que l'évaluation environnementale ont été soumis pour avis à la MRAe et aux personnes publiques associées par courrier en date du 13 juin 2024,

Considérant que le projet de modification est soumis à enquête publique par le maire conformément à l'article L153-41 du code de l'urbanisme,

Considérant que l'organisation d'une enquête publique nécessite la désignation d'un commissaire enquêteur par le tribunal administratif territorialement compétent,

Considérant que par décision rendue le 18 juin 2025 Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur Christian WILLECOQC en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique,

Considérant que l'enquête publique a pour objet la modification de droit commun n° 1 du PLU de la commune de Buc dont les objectifs sont rappelés ci-dessous,

Considérant que l'enquête publique se déroulera du lundi 29 septembre 2025 à 8h30 au vendredi 07 novembre 2025 à 16h30 sur la commune de Buc,

Considérant qu'un avis d'enquête publique sera porté à la connaissance du public par voie d'affichage papier sur le territoire de la commune et par voie électronique sur le site Internet de la mairie quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci,

Considérant qu'un avis d'enquête publique sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département concerné,

Considérant que le dossier de l'enquête publique est établi sous la responsabilité de la commune de Buc représentée par Monsieur Stéphane GRASSET, maire de Buc,

Considérant que les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Monsieur le maire de Buc,

Considérant que pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier de l'enquête publique sera consultable en mairie sur support papier ou depuis un poste informatique mis à la disposition du public en mairie, aux jours et horaires d'ouverture habituels, et mis en ligne sur le site Internet de la mairie,

Considérant que pendant toute la durée de l'enquête publique, afin de recueillir les observations, un registre papier sera mis à disposition du public dans les locaux de la mairie aux jours et horaires d'ouverture habituels,

Considérant que pendant toute la durée de l'enquête publique, un registre dématérialisé sera également accessible sur le site Internet de la mairie,

Considérant que le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, dans les locaux de la mairie de Buc (3, rue des Frères Robin – 78530 BUC) aux jours et horaires suivants :

- Lundi 29 septembre : 14h00-17h00
- Jeudi 9 octobre : 17h00-20h00
- Vendredi 17 octobre : 13h30-16h30
- Vendredi 07 novembre : 13h30-16h30

Considérant que le commissaire enquêteur rendra son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête,

Considérant que le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront rendus publics par voie dématérialisée sur le site Internet de la mairie pendant un an, et consultable en mairie sur support papier,

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal,

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification de droit commun n° 1 du PLU de la commune de Buc ayant pour objectifs :

- 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 de programmation (OAP) n° 7, en substitution des anciennes zones UP4 et OAP n° 4 suite à l'annulation partielle du PLU par décision n° 1805760 du Tribunal administratif de Versailles en date du 16 septembre 2019 ;
- D'accompagner le projet de requalification de la zone d'activités économiques par la création d'un sous-secteur de la zone UI y autorisant la réalisation de commerces et d'activités de services, et instaurer un emplacement réservé permettant le développement de circulations actives ;
- D'enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine (complément du repérage patrimonial et réintroduction de fiches d'identification) ;
- De mettre le PLU en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre ;
- 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) ;
- Intégrer des ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement ;
- Intégrer le périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) au plan de zonage.

Article 2 : L'enquête publique se déroulera du lundi 29 septembre 2025 à 8h30 au vendredi 07 novembre 2025 à 16h30, soit d'une durée de quarante jours.

Article 3 : Monsieur Christian WILLECOQC, Cadre Dirigeant de banque – Retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles. Madame Blandine RHONÉ a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 4 : Le dossier d'enquête publique comprendra notamment l'évaluation environnementale et l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Article 5 : Le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU est établi sous la responsabilité de la commune de Buc représentée par Monsieur Stéphane GRASSET, maire de Buc. Toute information relative au projet et à l'enquête peut être demandée auprès de Monsieur le maire de Buc.

Article 6 : Le dossier d'enquête publique sera consultable sur support papier pendant toute la durée de l'enquête, à la mairie de Buc (3, rue des frères Robin 78530 BUC), siège de l'enquête publique, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Le lundi de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00
- Le mardi de 13h00 à 17h00
- Le mercredi de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00
- Le jeudi de 13h00 à 20h00
- Le vendredi de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h30

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête publique sera également consultable sur le site Internet de la mairie (<https://www.villedebuc.fr>) et sur le registre d'enquête dématérialisé (<https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-buc>).

Le dossier d'enquête publique sera consultable en version numérique depuis un poste informatique mis à la disposition du public en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le public pourra consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête papier ouvert à cet effet en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ou les transmettre par voie électronique :

- Sur le registre d'enquête dématérialisé accessible à l'adresse Internet suivante : <https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-buc>
- Par courriel à l'adresse électronique suivante : modification-plu-buc@mail.registre-numerique.fr

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pourra également adresser ses observations écrites à Monsieur le commissaire enquêteur,

- Par voie postale au siège de l'enquête publique, à l'adresse indiquée ci-dessous :

Mairie de Buc
Enquête publique relative à la modification de droit commun n° 1 du PLU
A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur
3, rue des Frères Robin
CS 90236
78530 BUC CEDEX

- Par voie électronique à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse électronique suivante : urbanisme@mairie-buc.fr

Article 7 : Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Buc (3, rue des frères Robin 78530 BUC) pour recevoir les observations et propositions écrites ou orales du public, aux dates et heures suivantes :

- Lundi 29 septembre : 14h00-17h00
- Jeudi 9 octobre : 17h00-20h00
- Vendredi 17 octobre : 13h30-16h30
- Vendredi 7 novembre : 13h30-16h30

Article 8 : Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, et pendant toute la durée de celle-ci, un avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête et ses modalités sera publié par voie d'affichage à la mairie, sur les panneaux administratifs de la commune, et par voie électronique sur le site Internet de la mairie (<https://www.villedebuc.fr>).

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique et ses modalités sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le Département (Le Parisien 78, Toutes les nouvelles) et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, selon les mêmes modalités de publication.

Article 9 : A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu à l'article 2 du présent arrêté, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera Monsieur le maire en vue de lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique pour remettre au maire son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront rendus publics par voie dématérialisée sur le site Internet de la mairie (<https://www.villedebuc.fr>) et sur le registre d'enquête dématérialisé (<https://www.registre-numerique.fr/modification-plu-buc>) pendant un an, et consultable en mairie sur support papier.

Article 10 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil municipal.

Article 11 : Monsieur le maire est chargé de l'exécution du présent arrêté. Une copie sera adressée à Monsieur le Préfet des Yvelines, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles et Monsieur le commissaire enquêteur.

Article 12 : 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.



Fait à Buc, le
Le Maire,

01 09 25

Stéphane GRASSET

Annexe 3 Parutions dans les journaux d'annonce légale et certificat du maire sur l'affichage réglementaire

MEDIALEX

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 731ZZ

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medalex.fr

<https://www.medalex.fr>

à la part de : **Marielle RENOULT** DESTINATAIRE : **COMMUNE DE BUC
MAIRIE
URBANISME**
Date et heure d'envoi : 08/09/2025 14:37:04 Votre référence :
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci) Numéro d'ordre : **74213240**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Tous soussignés, Médalex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son représentant permanent David CANTARERO , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification de droit commun n° 1 du PLU

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

LE PARISIEN
TOUTES LES NOUVELLES

YVELINES
YVELINES

Le 11/09/2025
Le 10/09/2025

MEDIALEX

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z

CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medalex.fr

<https://www.medalex.fr>

De la part de : **ASTRID PAYAN**

DESTINATAIRE : **COMMUNE DE BUC
MAIRIE**

Date et heure d'envoi : 03/10/2025 09:36:01

Votre référence :

Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)

Numéro d'ordre : **74247773**

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médalex Agence d'annonces légales et judiciaires
représentant permanent David CANTARERO , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

ENQUETE PUBLIQUE

**PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
DU PLU**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

**LE PARISIEN
TOUTES LES NOUVELLES**

**YVELINES
YVELINES**

Le 07/10/2025
Le 08/10/2025

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

**DE L'AVIS D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA
MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Je soussigné Monsieur Stéphane GRASSET, Maire de Buc, certifie que l'avis d'ouverture de l'enquête publique relative à la modification de droit commun n° 1 du plan local d'urbanisme de la commune de Buc a fait l'objet d'un affichage (cf. annexe)

Le 12/09/2025

- sur les onze panneaux administratifs de la commune, et sur support d'affichage sur platine implanté à proximité du carrefour Chemin de la Geneste x Rue du Parc de Buc ;
- sur les panneaux lumineux de la commune ;
- sur le site Internet de la commune (<https://www.villedebuc.fr/>)
- sur le profil Facebook de la commune.

Le Maire,



A blue ink signature of the name "Stéphane GRASSET".

Stéphane GRASSET

Annexe au certificat d'affichage

Localisation :

3 panneaux

- Quartier du Cerf-Volant (photo ci-contre)
- Place du Marché (307 rue Louis Blériot)
- Rond-point Rue Collin Mamet x Avenue Charles Quatremare x Avenue Guynemer x Avenue Morane Saulnier



Publication :

www.villedebuc.fr

The screenshots show the following content:

- Top Left Screenshot:** Shows the main website navigation with links like "À LA UNE", "Ma ville", "À votre service", and "Actualités". A banner for "Vidéo - Hélinger, le château d'Hélinger d'après..." is visible.
- Top Right Screenshot:** Shows a specific page for the "Urbanisme" section, featuring a hand-drawn sketch of a building and the title "Avis d'enquête publique - Modification de l'ordre du PLU du 10 mai 2025".
- Bottom Left Screenshot:** Shows a detailed view of the inquiry notice for the "Avis d'enquête publique - Modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Buc". It includes a map of the commune and contact information.
- Bottom Right Screenshot:** Shows another detailed view of the inquiry notice, including the same map and contact information.

Annexe au certificat d'affichage

Publication :
www.facebook.com

Ville de Buc - "officiel"
12 septembre, 09:46

...

[✓] Avis d'enquête publique 📢 Modification de droit commun n° 1 du PLU de la commune de Buc.

Une enquête publique se déroulera du lundi 29 septembre 2025 à 8h30 au vendredi 07 novembre 2025 à 16h30.

Toutes les informations sont à retrouver sur le site de la mairie :



VILLEDEBUC.FR

Avis d'enquête publique - Modification de droit commun n° 1 du PLU de la commune de Buc

Boostez cette publication pour une plus grande couverture pour Ville de Buc - "officiel"

[Booster la publication](#)

4

[J'aime](#)

[Commenter](#)

[Partager](#)

PV des observations Enquête publique Modification no 1 du PLU de BUC le 14/11/25. Mémoire en réponse de la commune en date du 21/11/25 et commentaires du commissaire enquêteur

1 Observations et questions posées par les PPA

Reponse de la DDT : Avis favorable assorti de 3 réserves :

Sur la production de logements au sein de l'OAP : Pour rappel, le PADD du PLU prévoit un objectif de production de 350 logements à l'horizon 2030. Le rapport de présentation mentionne explicitement que cet objectif sera atteint grâce, entre autres, à la production d'au moins 70 logements sur le périmètre de l'OAP n°7 (anciennement OAP n°4).

Or, l'OAP présentée prévoit la production d'un nombre total de logements dans ce secteur < inférieur à 70 logements >, sans indiquer de nombre minimum. Dès lors, le nombre de logements construits pourrait être bien inférieur à 70, ce qui ne permettrait pas à la commune de tenir l'objectif du PADD en la matière.

Q1 Ainsi, pour cette nouvelle OAP n°7, il est attendu un nombre de constructions de logements supérieur à 70. Aussi, il apparaît nécessaire que vous puissiez démontrer la cohérence du projet de modification avec le PADD et sa compatibilité avec le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF-E).

Réponse de la commune

Le PADD a comme objectif de maîtriser la croissance de Buc. La commune a donc fixé un nombre maximum de logements à construire à l'horizon 2030, soit 350, et identifié des secteurs prioritaires de développement :

- Le fort de Buc ;
- Avenue Huguier/rue Louis Blériot et l'entrée Nord du Haut-Buc, rue Louis Massotte ;

- La zone artisanale de la Geneste.

Une OAP a été programmée sur chacun de ces secteurs prioritaires identifiés. Au sein de chaque OAP, un nombre de logements attendus maximum a été indiqué :

- OAP n°5 : 200 à 220 logements
- OAP n°2 : 50 à 60 logements
- OAP n°4 : 60 à 70 logements

Le nombre cumulé de logements maximum à construire est de 350.

L'OAP n°4 a été annulée par jugement du Tribunal administratif de Versailles. L'OAP n°7 a réduit le périmètre de l'ancienne OAP en excluant notamment la partie nord-est (la maison dite maison « Blériot » située au 4 et 6 rue Louis Massotte) suite au refus de projets immobiliers par le service des sites de la DREAL (périmètre site classé). En rupture avec l'ancienne OAP, la surface constructible a également été réduite au profit de la réintégration d'un espace boisé classé en vue de protéger le massif boisé de plus de 100 hectares ceinturant le nord du secteur de la Geneste. Malgré la réduction de la surface constructible, la programmation de logements sur ce secteur est sensiblement identique.

Par ailleurs, la commune entend mobiliser pleinement le potentiel foncier des terrains inclus dans le périmètre des OAP.

Ainsi, l'OAP n°5 – Fort de Buc 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. Depuis lors, la commune travaille avec l'opérateur lauréat afin de proposer un projet répondant aux besoins du territoire. A ce titre, une procédure de modification simplifiée du PLU a été prescrite (à la date de rédaction de la réponse, le projet de modification est en instruction auprès de l'Autorité environnementale). Parmi les nouvelles orientations inscrites à l'OAP n°5 figurent le maintien de la programmation de logements (200 à 220 logements) et l'ajout de la possibilité de proposer une offre d'hébergement complémentaire de type résidence (jeunes actifs, saisonniers, seniors, étudiants, etc.).

En ce qui concerne l'OAP n°2, la volonté de ne pas surcharger le secteur du centre-ville en véhicules a orienté la commune vers le développement principalement d'un projet de résidence services seniors qui pourrait contenir un maximum de 110 appartements. Une procédure d'évolution du PLU serait engagée afin d'activer cette nouvelle orientation programmatique.

Ainsi, la mise en œuvre des trois OAP suffira à atteindre l'objectif fixé par le PADD.

En réponse à cette contribution, il est inscrit dans l'OAP n°7 un nombre de logements minimum de 65.

Par ailleurs, l'objectif de 350 logements peut également se concrétiser dans le diffus. La commune a ainsi récemment vendu un terrain, placé en réserve foncière, à un opérateur évoluant dans le domaine du logement social. L'opération immobilière prévoit la construction de sept logements proposés en bail réel solidaire (BRS).

En ce qui concerne la compatibilité du SDRIF-E avec le projet de modification.

Le SDRIF-E n'identifie pas de secteur d'urbanisation préférentielle sur le secteur de la Geneste (identification sur le secteur du Fort de Buc). Toutefois, l'OAP n°7 répond à l'orientation visant à développer l'offre résidentielle prioritairement dans le tissu urbain existant. Cette OAP s'inscrit dans le cadre d'un renouvellement urbain. Le site est occupé depuis plusieurs décennies par une zone artisanale aujourd'hui dégradée.

L'OAP prévoit également une offre diversifiée de logements puisqu'il est prévu 30% de logements sociaux (incluant des logements proposés en bail réel solidaire).

Parmi les orientations de l'OAP, figure celle de contribuer à réduire l'empreinte carbone des bâtiments. L'OAP décline l'objectif de concevoir une architecture bioclimatique assurant un confort thermique en toute saison et de prendre en compte l'impact environnemental complet des bâtiments (l'analyse du cycle de vie du bâtiment).

La réflexion sur la transformation du site s'est engagée avec comme fil conducteur la valorisation des caractéristiques paysagères alentours et l'intégration d'actions de renaturation.

Ainsi, la configuration spatiale telle que schématisée sur l'OAP permet de conserver de généreux espaces libres occupés par le végétal. Ce plan en éventail permet à la fois de créer des corridors écologiques pour la faune et des percées visuelles vers la forêt permettant l'intégration du projet dans le grand paysage alentours.

Par ailleurs, dans l'optique d'amplifier la masse végétale du site, une surface d'espaces de pleine terre d'au moins 55% de la superficie constructible est imposé.

Enfin, l'OAP vise à assurer une transition entre les espaces boisés et urbanisés en prévoyant de densifier le boisement existant.

Au regard de ces principes d'aménagement, l'OAP n°7 prend en compte les orientations réglementaires du SDRIF-E relatives au développement de l'offre dans le tissu urbain existant et celles relatives à l'amélioration du cadre de vie.

Réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur est en phase avec la réponse de la commune. Le PADD a fixé un objectif de 350 logements à horizon 2030 qui devrait être atteint compte tenu des trois OAP rappelées. Dans ce contexte l'OAP 7 intègre un objectif de 65 logements mininum.

Sur la densité projetée à proximité d'une gare

Pour rappel, le SDRIF-E prévoit un accroissement significatif du parc de logements au sein des espaces urbanisés grâce à la construction de nouveaux logements en renouvellement urbain, au recyclage de friches ou de bâtiments obsolètes et à la mutation des quartiers, en particulier à proximité des gares.

Le SDRIF-E engage votre commune à produire 413 logements supplémentaires attendus entre 2025 et 2040 au sein des espaces urbanisés existants. Le secteur de la Geneste, nouvelle OAP n°7, est situé dans un rayon de proximité des gares de Versailles-Chantiers et des Petites Loges et constitue une opportunité foncière à valoriser pleinement. Il convient donc de présenter dans l'OAP n°7 un objectif de densité raisonnable dans le cadre des objectifs régionaux de densification sur ce secteur de 2 hectares, en particulier afin de répondre aux besoins en typologies variées de logements.

Q2 Il est attendu un objectif de densité raisonnable, mais ambitieux, sur le secteur, tout en conservant une faible imperméabilisation des sols, afin de favoriser les petites typologies de logements. Des ajustements de hauteur pourront être envisagés.

Réponse de la commune

L'OAP n°7 s'inscrit dans l'orientation règlementaire du SDRIF-E relative au développement de l'offre résidentielle prioritairement dans le tissu urbain existant, notamment pour répondre à l'objectif de sobriété foncière. A ce titre, un regroupement de l'habitat et une densification verticale sont privilégiés afin de limiter l'imperméabilisation du sol.

La commune a fixé un objectif de moins de 70 logements. La hauteur maximale des constructions permise est de 12 mètres.

Cette densité a été retenue afin d'assurer une intégration cohérente du projet dans le tissu urbain et le paysage existant.

En effet, le secteur de la Geneste est entièrement situé dans le site de la Vallée de la Bièvre, classé par décret du 7 juillet 2000. Cette servitude d'utilité publique affecte l'utilisation des sols, et en cela, limite l'objectif d'accroissement de la densité résidentielle.

Attachée à la protection des paysages, la politique des sites vise à préserver des lieux dont le caractère exceptionnel et la conservation ou la préservation présente un intérêt général du point de vue pittoresque, historique, scientifique, artistiques ou légendaire. Ce classement ne fait néanmoins pas obstacle à des projets de travaux. Tout projet est dans ce cas strictement encadré.

C'est à ce titre que la commune a pris contact auprès du service des sites de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et de la nature (DREAL) et de l'Architecte des bâtiments de France pour concevoir une OAP respectueuse du site classé. Un projet était concevable sur ce secteur parce qu'il présente déjà une urbanisation dense (une quinzaine de construction pour une emprise au sol globale de 28% et un taux d'imperméabilisation de 46%). Toutefois, la faisabilité d'un projet est conditionnée à la valorisation paysagère du site. Les orientations inscrites au sein de l'OAP garantissent cet objectif.

Le site classé s'étend sur tout le coteau et le fond de vallée situés en contrebas du secteur de la Geneste. Le coteau constitue un massif boisé de plus de 100 hectares qui est classé en ZNIEFF

de type 2. Dans l'optique de valoriser ce grand paysage structurant depuis le fond de vallée, et ainsi de limiter les impacts visuels, il a été convenu de limiter la hauteur des constructions de telle sorte qu'elles ne constituent pas une émergence forte au-delà de la cime des arbres.

Au-delà du site classé, c'est également l'analyse du tissu urbain environnant qui a permis de fixer cette densité de logements. L'OAP est localisée dans un secteur résidentiel. La densité urbaine des résidences avoisinantes est la suivante :

- La résidence Jolie Ferme (à l'est) : 44 logements répartis sur 1,26 ha soit environ 35 logements/ha
- La résidence de la rue du Parc de Buc (à l'ouest) : 12 logements répartis sur 1,54 ha soit environ 8 logements/ha
- La résidence Hautpré (au sud) : 232 logements répartis sur 26,9 ha soit 9 logements/ha

Les habitations sont composées de volumes en R + 1+ combles et R + combles aménagés.

La surface constructible de l'OAP n°7 est d'environ 17 500 m². La densité serait donc d'environ 39 logements/ha. Elle serait supérieure aux densités voisines.

Par ailleurs, l'analyse de la configuration urbaine du secteur amène à ne pas programmer une offre résidentielle plus conséquente. L'unique accès vers la desserte du site est une voie en impasse, d'une longueur de 286 mètres, bordée côté impair de 29 places de stationnement, et desservant 69 habitations et un centre équestre. Par ailleurs, des études de trafic ont relevé sur cette voie du stationnement « dépose-minute » notamment pour déposer et récupérer les enfants. En effet, plusieurs établissements scolaires sont situés à proximité (totalisant plus de 2.000 enfants et adolescents). La commune travaille sur un projet de requalification des voiries afin de sécuriser les déplacements et les stationnements.

Compte tenu de la forte sensibilité paysagère du site classé de la Vallée de la Bièvre, du contexte résidentiel avoisinant et des conditions de desserte, il apparaît peu approprié d'intensifier cet espace urbanisé au-delà des orientations définies par l'OAP.

La commune atteindra l'objectif de 413 logements supplémentaires fixé par le SDRIF-E à l'horizon 2040, par la mise en œuvre des deux autres OAP prévues au PLU et par la mobilisation des opportunités foncières qui émergeront.

Reponse du commissaire enquêteur :

Le CE est en phase avec la réponse de la commune. Compte tenu des explications fournies la commune devrait atteindre sans difficultés majeures les 413 logements attendus à horizon 2040 dans le SDRIF E(350 déjà atteints sur les 3 OAP déjà programmées)

La part de logements locatifs sociaux :

Pour rappel, le PLU indique que tout programme de quatre logements ou plus doit comporter au moins 30% de logements sociaux. A Buc, le taux de logements sociaux reste fragile. Ainsi que vous le savez, le programme local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand

Parc (CAVGP) prévoit que 40% du flux de production de logements soit du logement social.

Il est à rappeler par ailleurs, que le PADD du PLU vise, afin de répondre à l'objectif de mixité dans l'habitat, « une part importante de logements locatifs sociaux > dans toutes les opérations immobilières de plusieurs logements.

Q3 Il conviendra de fixer une part de LLS minimale dans l'OAP n°7 parmi la production totale de logements. Par ailleurs, ce seuil devra répondre aux objectifs de mixité sociale, traduits, entre autres, par le PADD et le PLH de la CAVGP.

Réponse de la commune

La commune maintient dans son règlement la servitude de mixité sociale fixée au taux de 30% minimum.

Le futur projet de l'OAP n° 7 devra respecter cette servitude. La commune fixera une part de logements locatifs sociaux qui répondra aux objectifs de mixité sociale.

Reponse du commissaire enquêteur :

Le Ce note l'objectif de mixité sociale de 30% des logements dans l'OAP 7 d'où le bâtiment collectif de 21 logements ainsi que le nouvel objectif de faire du logement locatif social au sein de ces 21 logements (pour l'OAP 7) .

APACH association bucoise pour la protection et l'amélioration du cadre de vie, de l'habitat, et de l'environnement

Ce courrier de 7 pages en date du 27 /08/25 contient des recommandations hors scope du présent projet de modification du PLU. Nous ne reprendrons ci-dessous que les questions qui concernent l'enquête publique actuelle et non tout le PLU. Celles-ci pourront être étudiées lors d'une révision du PLU.

Q4 Doit il exister une exonération des règles d'urbanisme en ce qui concerne les établissements publics ? En particulier en ce qui concerne les réseaux d'eau pluviales

Peuvent-ils avoir un zonage spécifique ?

Réponse de la commune

Le règlement du PLU n'aboutit pas à exonérer les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics de toute règle. Ainsi, les règles relatives à la hauteur, pour partie celles relatives à la qualité urbaine, architecturale et environnementale, à l'aménagement des espaces libres, à la desserte, aux stationnements sont applicables. Les exonérations concernent les règles d'implantation, celle relative à l'emprise au sol, certaines dispositions liées la qualité urbaine, architecturale et environnementale et liées aux espaces verts.

Ces exonérations visent à permettre la réalisation d'équipements publics dont la nature peut être variable et à répondre aux normes constructives relatives à la sécurité incendie et à l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap. Ces règles, légitimes, peuvent parfois complexifier la conception d'un aménagement. Cette exonération partielle au règlement peut ainsi permettre de soulever un obstacle technique.

Le règlement du PLU ne prévoit pas d'exonération en ce qui concerne les réseaux d'eau pluviale. Les dispositions du chapitre 6 de la partie 1 demeurent applicables.

Créer un zonage spécifique pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics nécessite dans ce cas de planifier leur localisation sur le territoire. Une réflexion pourrait être menée dans ce sens.

Commentaire du CE

Le CE note les réponses de la commune. Et en particulier la réflexion à mener sur le zonage spécifique éventuel des constructions à intérêt collectif et de services publics. Il serait souhaitable de préciser ce qui précède dans le règlement afin d'éviter toutes confusions en la matière.

Q5 ne peut-on pas supprimer les atteintes aux murs de clôture en meulière ?

Peut-on rajouter ces murs dans la classification » bâtis remarquables » ?

Réponse de la commune

La liste des bâtiments et édifices repérés présentes dans le PLU inclus 10 murs en pierres meulières ceinturant de nombreuses propriétés privées. La classification englobe l'intégralité du linéaire de chaque mur.

Les caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur inscrites dans leur fiche d'indentification sont jugées suffisantes afin d'assurer la protection de ces murs.

Commentaires du CE :

Le Ce note les réponses de la commune sur ce point

Q6 En UP7 le nombre de logements prévu semble excessif.

En ce qui concerne la hauteur, ne pas dépasser 9 mètres

Quant aux cheminements doux à créer (relier à la rue de l'égalité) : à retirer du plan prévisionnel

Est-il prévu des parkings en sous-sol hors bâtiment collectif ?

Réponses de la commune sur ces quatre questions :

1/ Nombre de logements prévus

Dans le cadre de la planification territoriale, chaque commune francilienne doit se conformer aux orientations du Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF-E).

En raison de la pression démographique dont la région fait face (il est estimé l'accueil de 50 000 nouveaux Franciliens chaque année), 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 (zéro artificialisation nette), 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.

Le SDRIF-E porte un objectif d'accroissement de la densité résidentielle. Pour atteindre cet objectif, il est indiqué que « les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. ».

La commune de Buc dispose de peu de foncier déjà artificialisé susceptible d'accueillir de nouveaux projets urbains. Cette situation limite sa capacité à contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements fixés à l'échelle régionale.

C'est en ce sens que la Préfecture des Yvelines, tout en « saluant ce projet en renouvellement urbain », invite la commune à fixer un objectif de densité raisonnable mais ambitieux sur le secteur car celui-ci constitue « une opportunité foncière à valoriser pleinement », tout en rappelant que « le SDRIF-E » engage [la] commune à produire 413 logements supplémentaires

attendus entre 2025 et 2040 au sein des espaces urbanisés existants. » (Cf. avis de la Préfecture des Yvelines sollicité obligatoirement dans le cadre de la procédure de modification du PLU, joint au dossier d'enquête publique). La Préfecture a donc émis une réserve au sujet de la densité programmée dans l'OAP n° 7. La réponse de la commune est à retrouver à la Q2.

A l'échelle intercommunale, cette pression sur le logement est également constatée. La communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, dont la ville de Buc est membre, est dotée d'un plan local de l'habitat (PLH).¹ 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 :

- D'une taille des ménages qui diminue (divorce, séparation, décès, départ des enfants, etc.) générant 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 ;
- D'une surenchère de petits logements en raison de ce blocage ;
- D'une difficulté du territoire pour répondre à l'objectif de production de logements de l'ordre de 2 000 par an selon le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) par manque de disponibilités foncières, d'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.

A l'échelle communale, le besoin de logements 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.

Par ailleurs, la commune doit répondre au besoin nouveau et croissant issu du vieillissement de la population et de la demande de logements adaptés et alternatifs.

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).

Enfin, le maintien et l'arrivée de jeunes ménages permet aux villes d'augmenter leur indice de jeunesse², nécessaire à la vitalité du territoire (développement économique, social et culturel).

En 2019, Buc avait un indice de 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%.

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.

¹ 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.

² 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 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.

Au vu de ces différentes données et de la volonté de maintenir un dynamisme au sein de la commune, l'OAP n° 7 représente une opportunité pour répondre au besoin de logements.

Commentaires du CE :

Le ce est en accord avec les précisions apportées par la commune. L'objectif de 65 logements mininum sur l'OAP 7 semble un bon compromis par rapport aux objectifs des plans supra communaux et en phase avec les potentialités du secteur, étant rappelé que le foncier disponible sur BUC n'est pas très significatif.

2/ La hauteur

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.

Le terrain de l'OAP n°7 présente une déclivité vers le nord. A la suite de la concertation publique menée entre le 07 octobre et le 20 décembre 2024, la commune a apporté la précision suivante au sein des orientations inscrites à l'OAP :

« Les hauteurs des constructions devront s'adapter graduellement à la topographie du terrain existant et respecter la règle générale de calcul des hauteurs ».

La modulation des hauteurs assure ainsi une meilleure intégration dans le site.

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.

L'aspect architectural d'un projet concrétisant l'OAP n°7 sera obligatoirement validé par l'Architecte des Bâtiments de France et le service des sites de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et de la nature (DREAL) pour s'assurer de son intégration dans le secteur. En amont, un travail de collaboration s'organise systématiquement avec le porteur de projet.

Les orientations de l'OAP n°7 ont été débattues avec les services de l'État (direction départementale des territoires, service des sites de la DREAL et Architecte des bâtiments de France). Le premier projet d'aménagement présenté en 2021 prévoyait une importante consommation d'espace. Il a donc été demandé de limiter l'imperméabilisation du sol 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 SDRIF-E 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'impression de hauteur sera atténuée par la topographie du terrain et par le maintien et la densification du boisement sur les franges du site, inscrit en principe d'aménagement dans l'OAP.

Commentaires du CE

Le CE est en phase avec la commune. Compte tenu de la surface de ce terrain, densifier légèrement en hauteur dans des limites qui nous semblent raisonnables et pas très éloignées des normes du PLU , est un bon compromis d'autant plus que la légère déclivité sur le nord du terrain atténuerait la perspective

3/ Les cheminements doux

Les liaisons douces inscrites en principe sur le schéma de l'OAP n° 7 visent à permettre une perméabilité potentielle future entre le quartier et le bas Buc. Lors des réunions de concertation relative au projet de l'OAP n°7, les services de l'État (DREAL et Architecte des Bâtiments de France) ont émis le souhait que ce site soit ouvert sur la commune.

La création de ces liaisons est soumise à l'accord du propriétaire.

Si une liaison douce se réalise, elle sera aménagée en respectant l'intégrité de l'espace boisé classé.

Il est à rappeler qu'un espace boisé classé ou un espace naturel sensible n'interdit pas l'accueil de public. L'ouverture au public se réalise néanmoins en compatibilité avec les objectifs de préservation (article L113-8 du code de l'urbanisme).

Commentaires du CE

Le CE est en accord avec cette position. Les cheminements doux sont à privilégier et devraient même être davantage recherchés

4/ Parkings en sous-sol hors bâtiment collectif

L'orientations inscrite pour l'OAP n°7 vise à limiter les parkings imperméabilisés :

« 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 DREAL a demandé une limitation des stationnements en sous-sol. En effet, le classement du site englobe le sous-sol. En site classé, il convient de limiter les atteintes à la topographie d'un terrain.

Il n'est donc pas prévu de construire du stationnement en sous-sol en dehors du stationnement associé au bâtiment collectif.

Réponse du CE :

En accord avec cette position. Etant rappelé qu'un stationnement pour le collectif en sous-sol a néanmoins été négocié avec l'inspection des sites ce qui limitera de 21 places le stationnement en surface.

Q7 circulation chemin de la Geneste. Ou le demi-tour est-il prévu sur l'espace public ?

Reponse de la commune

Les conditions de demi-tour à l'extrémité du chemin de la Geneste ne sont pas affectées par l'OAP n°7.

Dans l'OAP n°7, le demi-tour, lorsqu'il s'avèrera nécessaire dans des cas particuliers, s'effectuera à l'extrémité de la voie de desserte interne représentée sur le schéma.

L'article 5.2 de la partie 1 du règlement prévoit que les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie finale afin de permettre aux véhicules prévus et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Commentaires du CE :

Le CE note les réponses de la commune. Sur le schéma prévisionnel du futur aménagement le demi-tour se fait naturellement comme indiqué, dans la partie finale (la zone urbanisée n'étant pas très importante)

Q8 Y a-t-il eu une étude de pollution des sols sur la zone artisanale ?

Peut-on construire en sous-sol sur le quartier de la Geneste ?

Impact sur la circulation à prévoir pour évacuer les terres polluées ?

Reponse

Le site concerné par l'OAP n°7 étant occupé depuis plusieurs décennies par une zone artisanale aujourd'hui dégradée, une pollution existante du sol n'était pas à exclure.

C'est pourquoi, la commune a demandé au porteur de projet désigné par les propriétaires du terrain de faire réaliser une étude de sol (étude 2018 complétée en 2024).

L'étude a été prise en compte dans l'évaluation environnementale du projet de modification du PLU et jointe au dossier d'enquête publique.

Une pollution est constatée :

- Sur les sols : la présence d'anomalies diffuses en métaux lourds, d'impacts localisés en HCT (hydrocarbures totaux) et des teneurs notables en BTEX (Benzène, Toluène, Ethybenzène et Xylènes), COHV (Composés organo-halogénés volatils), HAP (hydrocarbures aromatiques polycycliques) volatils, HCT volatils et semi volatils ;
- Sur les gaz de sols : la présence de concentrations notables en TPH, BTEX et COHV au droit des futurs bâtiments sans niveau de sous-sol concernés par l'ensemble des piézaires (PG1 à PG3) réalisés à 1,5 m de profondeur.

L'étude formule un certain nombre de recommandations.

Par ailleurs, à la suite de la concertation publique menée entre le 07 octobre et le 20 décembre 2024, la commune a apporté la précision suivante au sein des orientations inscrites 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. »

Pour une construction en sous-sol, si une pollution est avérée, un constructeur a l'obligation d'engager des travaux de dépollution (excavation des terres polluées et évacuation vers des centres de traitement spécialisés ou de stockage de déchets). En outre, il est soumis à des contraintes techniques comme l'obligation d'installer des membranes anti-gaz, prévoir un cuvelage renforcé, adapter les fondations (risque d'altération des matériaux), prévoir une ventilation renforcée, etc.

L'impact sur la circulation de l'évacuation des terres polluées ne peut être projetée en raison de la méconnaissance du volume à excaver et du type de véhicule utilisé.

Commentaires du CE :

Le CE note avec satisfaction les éléments d'explication apportés. La dépollution du site sera demandée au porteur de projet.

Q9 concernant l'OAP 7 en sus de la Q6

Etendre l'ajout du maintien et de la densification des plantations à la bordure du massif boisé classé et pas seulement à la bordure des parcelles des habitations existantes ?

Reponse

L'OAP n°7 impose une densification de la végétation aux abords des parcelles habitées voisines afin d'assurer l'intégration paysagère du futur projet. Au nord du site, les constructions feront face à un massif boisé dense. Aussi, imposer une densification à cet endroit ne semble pas pertinente.

LE CE est en accord avec cette position de la commune

Q10 sur OAP 7 l'emprise au sol ne pourrait-elle pas être de 20% et non de 25%

Réponse de la commune

L'objectif de densification imposé par le SDRIF-E et la nécessité de prévoir des espaces de mutualisation afin d'assurer une qualité de vie agréable (locaux à vélos, locaux de stockage des bennes à ordures ménagères) nécessite le maintien d'un coefficient d'emprise au sol de 25%.

Ce coefficient d'emprise au sol a été convenu entre la commune et les services de l'État.

Il est à noter que l'imposition d'un coefficient d'emprise au sol constitue une amélioration notable par rapport à l'ancienne OAP (OAP n°4) sur ce site qui n'en fixait pas.

Commentaires du CE

Compte tenu des arguments déjà avancés relatifs aux objectifs des plans supra communaux le CE est en accord avec cette position de la commune. L'emprise au sol de 25% est un objectif raisonnable (qui permettra un % de pleine terre significatif).

Q11 pourquoi les règles prévues dans les annexes ne s'appliquent elles pas aux OAP ?

Réponse

Une OAP vise à concrétiser un projet d'aménagement d'ensemble. Une OAP est donc par définition temporaire. Afin d'éviter la multiplication d'annexes, il est souhaité de les mutualiser dans le cadre d'un projet dont les contours sont prescrits par une OAP.

Les dimensions maximales inscrites au règlement (8 m² et 2,50 mètres de hauteur plafond) font obstacle à cet objectif de mutualisation.

En effet, dans le cadre d'un projet concrétisant l'OAP n° 7, les annexes pourront concerner des locaux communs tels que stockage des containers à ordures ménagères et abris vélos.

[Le Ce note les réponses de la commune sur ce point](#). Une phrase explicitant cela dans l'OAP serait nécessaire. Indiquer simplement que l'objectif n'est pas de multiplier les règles concernant les annexes ,et que celles fixées par le PLU s'appliqueront après la mise en place de l'OAP

Q12 Pas d'exemption de replantation en ce qui concerne l'abattage des arbres remarquables ?

Réponse de la commune

La modification du PLU intègre une liste d'arbres qui ont été identifiés comme remarquables et, de ce fait, font l'objet d'un principe d'interdiction d'abattage. Le dispositif réglementaire entend garantir leur préservation, ainsi que leurs abords en y interdisant toute construction proche, qui pourrait venir détériorer de manière importante l'arbre et son système racinaire.

Toutefois, des motifs sanitaires ou liés à la sécurité des biens et des personnes peuvent nécessiter un abattage. Dans ce cas de figure, le règlement prévoit que ces motifs doivent être dûment justifiés et validés au préalable par les services de la commune. Par ailleurs, à titre de compensation, un arbre déjà formé (minimum 3 mètres de hauteur), d'une essence adaptée au contexte climatique devra obligatoirement être planté. En revanche, dans le cas où le ratio d'un arbre de haute tige planté par tranche de 100 m² d'espace libre sur le terrain est respecté, la plantation d'un nouvel arbre ne sera pas exigée, mais restera recommandée

Commentaires du CE :

Le CE est en phase avec cette réponse. L'essentiel nous semble être au minimum le respect du ratio précité.

Q13 Espaces protégés paysagers : pourquoi inclure dans la base de calcul les composteurs

Et les jeux pour enfants ? ainsi que les cheminements piétonniers ?

Réponse de la commune

La présente modification propose d'introduire au sein de l'OAP n°7 une zone de protection nommée « espace paysager protégé », correspondant aux espaces végétalisés dans les secteurs de projet.

Dans la première rédaction du règlement, il était proposé de pouvoir y construire des annexes dans la limite d'emprise au sol de 10 m² par annexe ainsi que des composteurs et d'y créer des aménagements légers et installations utiles à la vie collective (cheminements piétonniers, jeux pour enfants...). Ces espaces pouvaient aussi accueillir des noues et bassins paysagers de rétention des eaux pluviales.

Toutefois, à la suite de la concertation publique menée entre le 07 octobre et le 20 décembre 2024, la commune a proposé une seconde rédaction afin

- D'exclure la possibilité de construire des annexes ;
- De préciser que les aménagements légers devront être perméables.

En conséquence, la possibilité d'installer des composteurs et jeux pour enfants et d'aménager des cheminements piétonniers a été maintenue.

Commentaires du CE :

Nous comprenons cette position. L'imperméabilisation étant l'objectif principal et à rechercher. Nous pensons néanmoins que les composteurs devraient être exclus de ce ratio.

Q14 patrimoine à protéger : quid des rajouts demandés page 7 du courrier de l'APACH (classement de 2007)

Réponse de la commune

Certains éléments du patrimoine cités sont déjà intégrés à la liste des bâtiments et édifices repérés (5, rue Louis Massotte, porte et hangar de l'aérodrome Louis Blériot). Une réflexion pourra être menée ultérieurement pour considérer la liste proposée.

Commentaires du CE :

Tout à fait en phase avec cette position. Il faut actualiser en permanence cette liste, le dialogue constructif semblant être la règle à BUC entre la mairie et les citoyens sur ce sujet.

Contribution de l'AVB association des amis de la Bièvre

Q15 L'application de la loi de 1930 concernant les sites classés, à savoir » la non-modification, par destruction ou construction, du site classé et l'inscription de cette règle au règlement du PLU dans chaque zone concernée. » ? » *Une zone a urbaniser n'a pas sa place dans un site classé* »

A noter que ce point avait aussi été soulevé dans le courrier de l'APACH (OAP 7 dans un espace classé). » *La foret devant être dans une zone N « stricte »*

Réponse de la commune

La politique des sites vise à protéger notamment les paysages de France les plus remarquables. Il n'y a pas de principe absolu d'inconstructibilité attachés aux monuments naturels et sites.

Le classement constitue une reconnaissance nationale de la valeur patrimoniale du site. Il s'agit d'une servitude d'utilité publique qui a pour effet de déclencher des procédures de contrôle spécifique sur les travaux susceptibles d'affecter le site : les sites classés ne peuvent être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale, délivrée par l'État.

En effet, la mise en œuvre de cette législation relève de la responsabilité de l'État (ministère en charge de l'Écologie).

Ainsi, des travaux peuvent être entrepris mais sont strictement encadrés. Les autorisations qui y sont délivrées revêtent un caractère exceptionnel (article L341-10 du code de l'environnement).

Chaque projet fait l'objet d'une instruction par les services de l'État, au regard des caractéristiques propres à chaque site. La décision est prise soit par le ministre en charge des sites, après avis du service des sites de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et de la nature (DREAL), de l'Architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), soit par le préfet de département, après avis de l'Architecte des Bâtiment de France, pour certains travaux de faible ampleur.

Les services de l'État (service des sites de la DREAL et Architecte des Bâtiments de France) accompagnent les porteurs de projet pour trouver des solutions respectueuses du site classé.

Cet encadrement législatif suffit à assurer la protection des sites classés. Les autorités communales doivent assurer concrètement cette protection en maintenant une vigilance accrue et en diffusant l'information aux propriétaires et porteurs de projet.

L'information est diffusée au travers du PLU qui représente le périmètre du site classé sur le plan de zonage et sur le plan des servitudes d'utilité publique.

Par ailleurs, lorsqu'un projet est présenté en mairie et qu'il se situe dans le périmètre d'un site classé, la politique de protection applicable à ce site est systématiquement exposée au porteur de projet. Par la suite, la DREAL ainsi que l'Architecte des Bâtiments de France sont automatiquement sollicités afin d'assurer un accompagnement technique et réglementaire du projet.

Commentaires du CE

Le CE est bien entendu en accord avec les rappels de la commune, tout en comprenant les préoccupations des associations environnementales.

Des projets d'urbanisation partiels sont possibles sur des sites classés après accord de services de l'Etat, ce qui est le cas dans le cadre de cette OAP no

7, étant rappelé qu'il ne s'agit pas de nouvelles constructions mais de réhabilitation d'espaces déjà artificialisés.

Q16 Concernant l'OAP7, le nombre de logements évoqué est qualifié d'excessif. La hauteur maximale des constructions de 10,5 m qui y est envisagée constitue un retour en arrière par rapport à l'ex-OAP 4 qui a été annulée. (Question identique à la Q6 APACH)

Pourquoi les parkings en sous-sol ne sont-ils pas possibles en UP7 hors collectif ?

Réponses de la commune sur ces deux questions :

En ce qui concerne le nombre de logement, et en complément à la réponse apportée à la Q6.

Le projet d'OAP, dans sa composition et dans sa densité a fait l'objet d'un long travail de concertation entre la commune, les services de l'État, la DREAL et l'Architecte des Bâtiments de France afin qu'un futur projet s'intègre au mieux dans le site.

L'orientation donnée était de limiter l'imperméabilisation du sol en adoptant une gestion économique de l'espace (nombre de bâtiments, espaces de voirie) aboutissant à 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'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.

La programmation de logement a été fortement débattue lors des réunions. La commune a déterminé un nombre de logements inférieur à 70.

Consciente des besoins en logement sur la commune, ce foncier représente une opportunité de proposer une nouvelle offre immobilière à Buc et d'assurer le maintien de sa population. En effet, 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 et à un prix accessible.

À l'échelle régionale, il est demandé aux communes de mobiliser du foncier urbain existant pour répondre à la demande croissante en logements liée à la forte pression démographique que connaît l'Île-de-France.

En ce qui concerne le parking en sous-sol, une réponse est apportée à la Q6.

[Commentaires du CE :](#)

Réponses déjà apportées dans les précédentes questions. Le CE est en phase avec la commune sur ces points

Q17 L'interdiction de toute construction nouvelle en zone naturelle, hormis celles, réduites, éventuellement nécessaires à leur entretien ou à leur gardiennage

Réponse sur cette question qui rejoint la Q15 :

La remarque formulée ne porte pas sur un point de la modification du PLU.

La zone N regroupe des espaces variés de la commune comme les espaces paysagers (le château de Buc et son parc, la prairie du Pré-Saint-Jean, etc.) et les espaces boisés (coteaux boisés, bois des Gonards, etc.), les espaces comprenant des constructions isolées à destination d'habitation ou encore les espaces ouverts tels que le cimetière, les équipements sports et de loisirs (golfs, parc des sports, square, etc.).

Une réflexion pourrait être engagée à ce sujet.

Pas de commentaires spécifiques du CE sur ce point

Q18 La protection effective des lisières de forêts de plus de 100 ha

Réponse

Le PLU protège les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières.

La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares fait l'objet d'une orientation réglementaire définie par le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) :

«En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. »

L'article 4.3 de la partie 1 du règlement dispose que dans l'objectif du respect d'une compatibilité du PLU avec cette orientation du SDRIF visant à préserver les massifs forestiers dans leur intégralité, les limites des massifs boisés de plus de 100 hectares, concernant le territoire de Buc, sont reportées sur le plan de zonage.

Dans les espaces agricoles et naturels aucune construction, à l'exception de bâtiments à destination agricole, ne peut être édifiée à moins de 50 mètres de la limite des massifs forestiers.

L'article susvisé précise que les zones urbaines sont considérées comme des sites urbains constitués.

Un site urbain constitué est défini comme un espace bâti, composé de parcelles viabilisées, doté d'une trame viaire et présentant une densité et un taux d'occupation des sols (bâtiments et imperméabilisation des sols) comparables à ceux des ensembles urbains proches.

L'existence d'un site urbain constitué permet d'envisager une urbanisation dans la zone des 50 mètres, mais l'emprise constructible doit tout de même être circonscrite au front bâti existant, qui sépare une zone urbanisée de la lisière d'un massif boisé.

Commentaires du CE :

Le CE est en phase avec la réponse de la commune. Rappelons que le SDRIF E permet une dérogation sur ce sujet comme rappelé ci-dessus, lorsque l'espace a déjà été urbanisé dans la limite stricte de celui-ci (surface de la zone artisanale), ce qui est prévu dans l'OAP 7.

Cette possibilité est aussi reprise dans le jugement du tribunal administratif de 2019.

Q19 Le respect, par les établissements publics ou d'intérêt collectif, des règles générales de la zone du PLU dans laquelle ils trouvent place. (Cf. Question Q4 APACH)

Réponse

La réponse est apportée à la Q4.

Pas de commentaires additionnels du CE

Q20 L'association revient sur les liaisons douces envisagées pour l'OAP 7 vers l'Espace Boisé Classé qui *préfigurent des aménagements dans la zone NA* cf. Q6

Quelles sont les règles prevues quant aux annexes dans les OAP ? Voir Q11

Réponse sur les liaisons douces :

Les réponses sont apportées aux Q6 et Q11.

Pas de commentaires additionnels du CE

Q21 arbres remarquables et dans le cas d'une nécessité d'abattage et règles prévues pour les annexes dans les OAP : mêmes remarques que Q12 de l'APACH

Reponse

Les réponses sont apportées aux Q11 et Q12.

[Pas de commentaires additionnels du CE](#)

Q22« La liste des bâtiments et édifices repérés intègre des éléments supplémentaires, mais il apparaît que plusieurs éléments ajoutés n'ont pas été **repris sur le plan de zonage.** » même remarque que Q14 APACH

Réponse de la commune

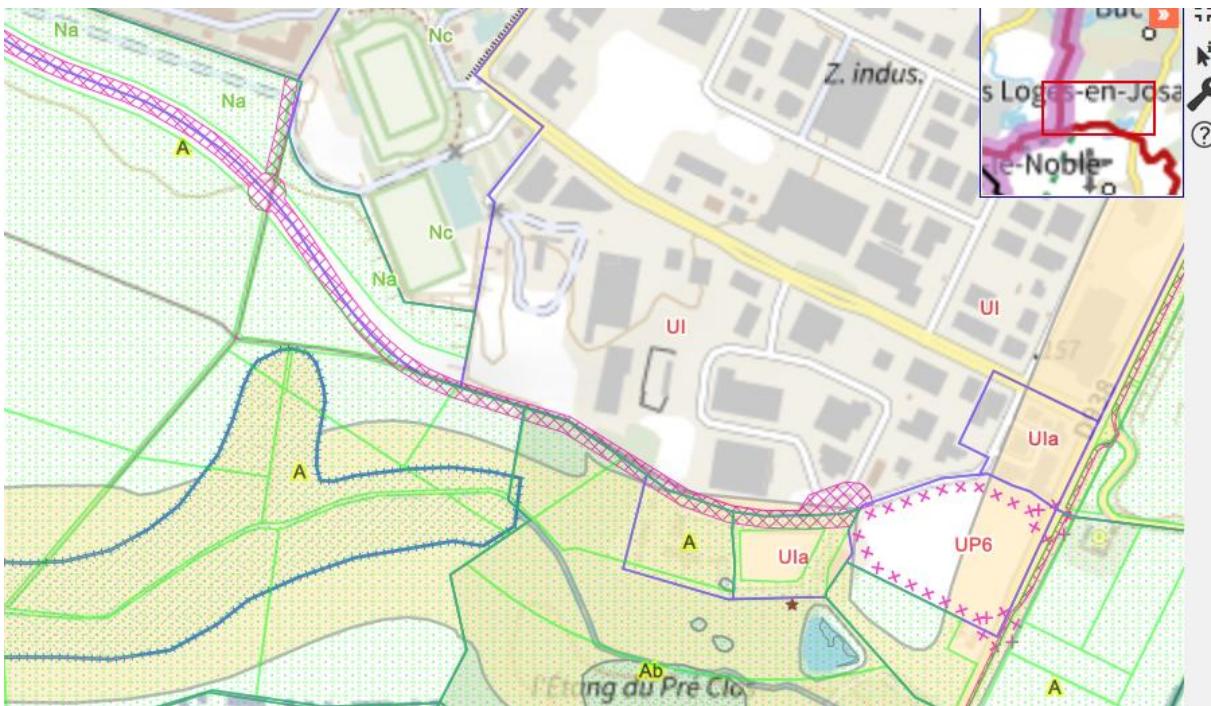
Une réponse est apportée à la Q14.

[Pas de commentaires additionnels du CE](#)

Q23 – concernant l'intégration de la ZPNAF au plan de zonage, l'association AVB souhaite faire remarquer que la voie de liaison du futur quartier du Fort vers le barreau Sud se ferait au détriment de la ZPNAF. Or, un accès au Sud pour ce futur quartier peut tout à fait être envisagé en s'appuyant sur des voiries déjà existantes et non en empiétant sur des espaces naturels ou agricoles. L'association demande que la création d'un accès Sud pour le futur quartier du Fort s'appuie exclusivement sur des voiries déjà existantes.

L'autre association APACH indique par ailleurs qu'il s'agit du même sujet en ce qui concerne l'emplacement réservé pour le barreau sud et le lien avec l'OAP no 6 (sud du croquis). L'intégration de la ZPNAF au plan de zonage ne se contredit elle pas avec l'existence d'emplacements réservés dans le PLU

Cf croquis ci-dessous



Source G

éoportal de l'urbanisme

Réponse de la commune

La commune n'envisage aucune voie de liaison du futur quartier du Fort vers un éventuel barreau sud.

Pour rappel, le périmètre « Terres Protégées du Plateau de Saclay » (dénomination nouvelle en remplacement de la ZPNAF) vise à protéger les zones naturelles, agricoles et forestières de toute urbanisation afin de pérenniser l'agriculture locale et le patrimoine naturel et paysager du plateau de Saclay.

Les TPPS constituent une servitude d'utilité publique. A ce titre, cette qualification lui confère une force juridique supérieure à celle d'une simple orientation ou d'un zonage.

Ainsi, l'intégration du périmètre TPPS au plan de zonage ne se contredit pas avec l'existence d'emplacements réservés.

En outre, le barreau de raccordement D91/D938 a été inscrit en emplacement réservé n°1 au PLU en 2018 à la demande de l'État et du Département des Yvelines. En effet, le Département par délibération en date du 19 février 2010 a arrêté la « création d'une liaison nouvelle entre la RD 938 et la RD 91 à Buc et à Guyancourt avec la dénivellation du carrefour de la Minière et permettant la réalisation d'un deuxième accès au Technocentre Renault. »

Ce projet de barreau a été par ailleurs pris en compte par le décret 2013-1298 du 27 décembre 2013 délimitant la ZPNAF.

Commentaires du CE

Le Ce note la réponse de la commune et en particulier le fait que Les TPPS constituent une servitude d'utilité publique. A ce titre, cette qualification lui confère une force juridique supérieure à celle d'une simple orientation ou d'un zonage.

Ainsi, l'intégration du périmètre TPPS au plan de zonage ne se contredit pas avec l'existence d'emplacements réservés.

Pas de commentaires additionnels sur le sujet

Contribution de la chambre d'agriculture

Q24 la ZPNAF devra continuer de figurer en annexe du plan local d'urbanisme conformément à l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme.

Réponse de la commune

La mention des TPPS (ex-ZPNAF) sera maintenue en annexe du PLU.

La DRAC

Q25 Concernant l'OAP n°7 - Secteur de la Geneste :la DRAC indique que tout projet ou programme d'aménagement devra faire l'objet d'un passage en Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS), et obtenir ensuite l'accord du Ministre compétent en gestion des sites naturels protégés au titre du code de l'Environnement.

Réponse

La procédure d'instruction est prise en compte et sera présentée au porteur de projet.

La DREIAT

Q26 Dans sa réponse en date du 23/07/25 la DREIAT donne un certain nombre de renseignements sur :

-la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement ICPE sur le territoire de la ville de BUC

-indique que la commune n'est pas concernée par des sites ou sols pollués et communique le site à consulter adéquat le SIS (secteur d'infos sur les sols)

- donne des indications sur les servitudes canalisations et les carrières

Réponse

La commune prend acte des informations transmises par la DRIEAT. Après vérification sur le site agréé, la commune ne contient pas de Secteur d'Information sur les Sols (SIS). En l'état, les informations transmises par la DRIEAT n'amènent pas à apporter de modification au projet de modification du PLU.

Le SIAVB

Q27» nous souhaiterions que la commune intègre sur l'ensemble de son territoire (ainsi que cela a déjà été initié sur les communes des Loges-en-Josas et de Jouy-en-Josas), un emplacement réservé pour <renaturation du cours d'eau> tout le long de son linéaire bucois sur une largeur de 10 m de part et d'autre de l'axe de la rivière, afin non seulement de faciliter les actions du SIAVB sur les renaturations mais également de sanctuariser ces espaces nécessaires pour une bonne gestion des écoulements. »

Réponse de la commune

Le SMBVB a émis une proposition similaire. Actuellement, le PLU se conforme à l'article 16 du SAGE de la Bièvre.

Cette proposition nécessite, d'une part, une réflexion à mener notamment sur les conditions de la mise en œuvre de cet emplacement réservé et, d'autre part, de réaliser une communication auprès des administrés. Par conséquent, ce sujet sera abordé à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Commentaires du CE

Le Ce note les réponses de la commune. La demande du SIAVB lui semble légitime .Il serait intéressant que ce point soit analysé lors d'une prochaine modification ou révision du PLU

Le département des Yvelines

Q28 compte tenu de la connexion de la ZAE avec la RD 938, le département souhaite que l'on sollicite son avis *concernant les aménagements relatifs à cette zone, en particulier l'implantation de nouvelles activités.* »

Réponse

La commune prend acte de la demande formulée par le département des Yvelines.

Registre électronique

Q29 -Anonymat demandé Le 29/09/2025,

Je souhaite attirer votre attention sur plusieurs points de préoccupation concernant le projet de construction de 69 logements sociaux à proximité immédiate de notre résidence.

-Capacité des équipements publics : Les établissements scolaires du secteur sont déjà saturés et accueillent un nombre très important d'enfants issus de milieux sociaux variés, notamment en provenance du centre d'hébergement d'urgence existant. L'arrivée de nouveaux logements sociaux risque d'accentuer cette situation sans qu'aucun projet d'extension des capacités scolaires n'ait été présenté.

- la commune de Buc satisfait déjà largement aux obligations légales imposées par l'article 55 de la loi SRU en matière de pourcentage de logements sociaux. Dès lors, il n'apparaît pas nécessaire d'ajouter une telle densité de constructions, surtout dans un quartier dont les infrastructures sont déjà sous pression.

- Impact patrimonial et financier pour les habitants La proximité immédiate de ce programme immobilier avec notre résidence aura un impact direct

sur la valorisation de nos biens immobiliers. Si cela peut être sans conséquence majeure pour certains retraités, la situation est bien différente pour les jeunes actifs récemment propriétaires, pour qui une telle dépréciation représenterait une difficulté réelle. En conséquence, je vous demande de bien vouloir reconsiderer l'opportunité d'implanter ce projet à cet endroit précis, ou, à défaut, d'en revoir les dimensions pour limiter les impacts sur la qualité de vie des riverains, sur les équipements publics déjà saturés et sur le patrimoine des habitants.

Reponse

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. Le futur projet de l'OAP n° 7 devra respecter cette servitude.

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 bâtimenntaires, le nombre de résidence principales augmentent. En outre, en fonction des montages financiers concluent par des propriétaires, 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, et se voir infliger une sanction pécuniaire et le retrait de sa compétence urbanisme au profit du Préfet. C'est la raison pour laquelle la servitude de mixité sociale à hauteur de 30% a été instaurée.

La commune souhaite d'autant la maintenir que le diagnostic du PLHI³ fait état d'une forte tension sur le parc 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'acquisition, 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.

Enfin, l'OAP n°7 a été travaillée de telle sorte que tout futur projet devra s'inscrire dans un cadre paysager de qualité. Ainsi, 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 constructible. 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 acté 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. Pour compléter le boisement environnant et créer une transition douce entre espaces bâties 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 ;

³ Plan local de l'habitat intercommunal

- 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.

Sur la capacité des équipements publics, une réponse est apportée à la Q6.

Commentaires du CE :

Le CE est en phase avec les réponses de la commune

L'intégration d'un pourcentage de logements sociaux dans l'OAP 7 permet de respecter la réglementation adéquate. De plus l'intégration dans un programme global et l'accord nécessaire de l'architecte des bâtiments de France devraient amener un aspect qualitatif au collectif

Q30 Contribution no 2 sur le registre électronique 01 octobre 2025

**CONTRIBUTION ATELIER D'ARCHITECTURE GERA A L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE
PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN n°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE
BUC**

Puteaux, le 1 octobre 2025

PROPOSITION n°1

Emplacement : règlement écrit de la zone UP7, chapitre 3, paragraphe 3.4 – Façades

Modification suggérée : supprimer la mention « les matériaux inflammables ».

Justification : Nous proposons cette modification afin d'autoriser la mise en œuvre de bardages bois en façade. En effet les bardages bois permettent un habillage de façade de qualité, une bonne intégration paysagère et l'emploi de matériaux biosourcés.

PROPOSITION n°2

Emplacement : règlement écrit de la zone UP7, chapitre 3, paragraphe 3.5 – Les percements en façades

Modification suggérée : modifier le paragraphe des dispositions applicables à toutes les constructions :

Avant :

« Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes. »

Après :

Tous les éléments en bois **sont peuvent être** peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect **bois naturel ou** faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

Justification : Nous proposons cette modification afin d'autoriser la mise en œuvre de bardages bois naturel non-peints en façade. Afin de favoriser l'intégration paysagère des façades de constructions.

Reponse

Les propositions d'ajout sont pertinentes en vue de contribuer à l'intégration paysagère d'un projet dans le site classé.

Commentaires du CE :

Le CE note l'accord de la commune en ce sens

Q31

Anonymat Le 09/10/2025 Objet : Liste des bâtiments et édifices repérés du PLU

Contribution : L'intégration de notre maison (située au 7 et 9 rue Alsace-Lorraine à BUC) à la liste des bâtiments repérés du PLU représentant davantage de contraintes que de bénéfices, nous ne souhaitons pas que cela soit réalisé. Nous vous remercions par avance pour cette prise en compte et la confirmation que vous voudrez bien nous renvoyer par mail. Bien cordialement.

Le 6 oct. 2025, Urbanisme a écrit : *Bonjour Monsieur , Le 1er mars dernier, vous m'avez adressé un mail m'informant votre souhait que votre maison n'intègre pas la liste des bâtiments repéré du PLU. A cette époque, je n'avais pas la possibilité de modifier le PLU. Je pourrais le faire à l'issue de l'enquête publique sur le PLU qui est en cours (depuis le 29 septembre jusqu'au 7 novembre prochain). Pour que nous puissions prendre en compte votre souhait de retirer votre maison de la liste, je vous remercie de bien vouloir adresser une contribution dans ce sens.*

Réponse de la commune

La maison située au 7 et 9 rue Alsace-Lorraine est retirée de la liste des bâtiments et édifices repérés du PLU.

[Le CE note l'accord de la commune en ce sens](#)

Q32 Anonymat : oui Date de dépôt : Le 13/10/2025 Objet : Pétition concernant la modification du PLU - secteur ZA Geneste

Contribution : Madame, Monsieur En tant que collectif de citoyens bucois, nous souhaitons porter à votre attention notre pétition relative au projet de modification du PLU : <https://www.change.org/p/pr%C3%A9servons-un->

site-class%C3%A9-avec-un-plu-mieux-pens%C3%A9 Nous formulons trois propositions concernant le secteur de la ZA Geneste :

- Limiter la **hauteur** des constructions à 9 mètres, le terrain étant argileux, pour éviter les risques de fissuration dans le temps.
- Réduire la taille du projet, afin de **limiter le trafic** et garantir la sécurité des élèves traversant la route.
- Ramener le **taux de logements sociaux** (HLM) à la proportion réglementaire de 25%, afin de favoriser une meilleure intégration sociale. .
Bien cordialement, Le collectif des Bucois

Reponse de la commune :

Une réponse relative à la hauteur maximale des constructions est apportée à la Q6.

Le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le terrain ciblé par l'OAP n°7 est situé dans le périmètre « aléa fort » d'après la carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles. A ce titre, conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre 2020, la réalisation d'une étude de sol est obligatoire avant tout projet de construction afin de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol rencontré et aux constructions projetées en vue de se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La prévention du risque retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la constructibilité d'un terrain mais implique de respecter des règles de construction et de prévention adéquats.

Une réponse relative au taux de logement social est apportée à la Q29.

Commentaires du CE

Le CE est en accord avec les réponses de la commune et note le complément d'informations concernant la dépollution des sols de la zone artisanale

Q33 - Organisme : APACH Date de dépôt : Le 15/10/2025 Objet : Contribution à l'enquête publique relative à la modification du PLU:
Madame, Monsieur, Je tiens à vous remercier pour la conduite de l'enquête publique portant sur ce sujet d'importance pour notre commune. Dans ce cadre, je souhaite vous transmettre le document élaboré par notre association, APACH, relatif à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement proposée. Cet avis est soutenu par plusieurs habitants

des résidences Jolie Ferme et Haut Pré. Nous considérons notamment les propositions suivantes comme étant d'intérêt public pour les habitants de Buc :

1. Une **hauteur maximale** de 9 mètres ne devrait pas être dépassée pour les nouvelles constructions envisagées. Le contraire constituerait une dégradation des conditions d'urbanisme par rapport à la zone UP4 annulée.
2. À la suite de la suppression de l'OAP4 par le tribunal en 2019, **l'emprise au sol maximale** autorisée sur le terrain devrait rester celle du PLU antérieur, soit 20 % de la superficie totale du terrain du projet, et non 25 % comme proposé aujourd'hui.

Nous vous remercions par avance de bien vouloir prendre en considération ces observations dans le cadre de l'enquête en cours.

Pièce(s) jointes(s) : **courrier du 28 /08/25 déjà joint au dossier d'enquête publique dans les pièces jointes des PPA (personnalités politiques associées) CF questions Q4 a Q14 inclus**

Réponses de la commune :

Une réponse relative à la hauteur maximale des constructions est apportée à la Q6.

Une réponse relative au taux d'emprise au sol est apportée à la Q10.

Pas de commentaires additionnels du CE. Questions déjà traitées

Q34 Contribution complémentaire de APACH registre electronique le 17 octobre

L'association A.P.A.C.H. a fourni une première contribution lors de la concertation préalable. Cette contribution figure en annexe du bilan de la concertation joint au dossier de l'enquête actuelle. Un second avis a été remis au moment de la consultation des personnes publiques associées. Cet avis figure dans la liste des avis fournis par les PPA du dossier. Ces contributions demeurent. La nouvelle contribution, déposée aujourd'hui dans le cadre de l'enquête publique, constitue un complément. Sept

objectifs sont annoncés pour le projet de modification du PLU de la commune :

1. 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 de programmation (OAP) n° 7, en substitution des anciennes zone UP4 et OAP n° 4, suite à l'annulation partielle du PLU par décision n° 1805760 du Tribunal administratif de Versailles en date du 16 septembre 2019 Dans la note de présentation, la description des objectifs de cette opération a heureusement progressé pour mettre en avant une évolution vertueuse de réhabilitation de la zone artisanale « vieillissante » en vue de mieux l'intégrer dans son milieu naturel voisin et dans le site classé de la vallée de la Bièvre. L'amélioration de la perméabilité des sols, la densification du boisement sont également mis en avant et c'est très bien. Pour les constructions qui trouveront place dans l'OAP4, l'emploi de matériaux biosourcés, des ressources locales et le réemploi avec une architecture bioclimatique sont annoncés. Cette évolution est séduisante.

Le règlement de la zone doit intégrer tous ces objectifs dans le détail des règles décrites. L'annulation de l'OAP4 (qui intégrait la parcelle cadastrale AK100 - dite terrain Pagès) et la création de l'OAP7 ont eu entre autres pour conséquence la nécessité d'intégrer la parcelle AK100 dans une autre zone du plan de zonage. L'intégration de cette parcelle en zone UH (tissu à dominante habitat individuel) introduit une possibilité d'aménagement différent sur cette parcelle par rapport à ce qui était prévu avec l'OAP4. Ces aménagements devront rester compatibles avec le caractère pavillonnaire environnant mais également avec la zone humide redécouverte sur ce terrain.

2. Accompagner le projet de requalification de la zone d'activités économiques par la création d'un sous-secteur de la zone UI y autorisant la réalisation de commerces et d'activités de services, et instaurer un emplacement réservé permettant le développement de circulations actives La création d'un sous-secteur de la zone UI, dans la ZAE afin de permettre l'implantation de commerces et d'activités de service, se limite à un terrain sur lequel sont déjà implantés une grande surface commerciale et un bâtiment d'activités tertiaires accueillant quelques commerces. Si cette régularisation se comprend, le projet est tristement réducteur quant à une réelle requalification de la ZAE qui en a terriblement besoin. Les vœux de la population et les promesses de la municipalité n'ont malheureusement pas

abouti. La requalification de la zone devra encore attendre pour en faire une zone d'activités tertiaires de haute technologie plus valorisantes et moins polluantes en matière de circulation de poids lourds traversant en nombre et en permanence la commune du nord au sud et d'est en ouest. La mini-mesure annoncée, si elle est satisfaisante n'est évidemment en rien suffisante.

3. Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine (complément du repérage patrimonial et réintégration de fiches d'identification)

A.P.A.C.H. salue la volonté manifestée de protéger et de mettre en valeur les éléments caractéristiques qui font l'histoire particulière de Buc en réintégrant, à la liste des édifices repérés existante au PLU en cours, 14 éléments qui avaient disparu du PLU 2018 par rapport au PLU 2007

. L'Association confirme toutefois ses demandes de réintégrations supplémentaires, notamment concernant le patrimoine naturel.

4. Mettre le PLU en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre A la suite de la concertation, une étude de caractérisation de zones humides a été réalisée sur la parcelle AK100 (terrain dit Pagès) 5 chemin de la Geneste. Elle a permis de retrouver la zone humide localisée sur la partie ouest de la parcelle. Cette redécouverte est une preuve de l'intérêt des concertations préalables. Nous saluons l'adaptation du plan de zonage pour tenir compte de cette zone humide. **Cependant, le zonage Na (espace paysager ou forestier) ne nous semble pas adapté pour une zone humide, sachant qu'un zonage spécifique « zone humide identifiée par le SAGE de la Bièvre » existe**, que la zone humide redécouverte devra être intégrée dans l'inventaire et qu'un traitement particulier devra lui être réservé. Le règlement de la zone Na est insuffisant pour ce faire. Une zone humide supplémentaire vient d'être identifiée dans le périmètre de l'OAP2 à la suite d'une étude dont la réalisation avait été demandée par les associations. Il conviendra d'intégrer également cette zone humide à l'inventaire et à l'identification des zones humides sur le plan de zonage. Un traitement spécifique devra lui être réservé.

5. 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)

Nous ne pouvons que nous réjouir de la nouvelle place donnée aux arbres dans Buc et dans son PLU. Dans le projet de règlement modifié, on peut lire : « L'arbre joue un rôle essentiel dans la trame verte de la Ville, étant un relais de choix dans les continuités écologiques. Considéré comme l'un des premiers liens à la nature en ville, l'arbre est au centre des enjeux d'amélioration du cadre de vie urbain et d'augmentation de la biodiversité ». Nous sommes bien d'accord là-dessus. Nous attendons les actes qui vont avec. Les alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique sont, de plus, protégés par le code de l'environnement (l'article L350-3). Mais, comme toujours, il y a ce que l'on dit et ce que l'on fait, grâce à l'introduction de dérogations qui réduisent à néant toutes les protections prévues et les efforts faits par ailleurs pour les respecter. Il est assez paradoxal par exemple de demander à tous de faire des efforts pour protéger les arbres et de prévoir en même temps d'abattre au moins 13 arbres d'alignement dans l'emprise du collège Martin Luther King le long de la rue Collin Mamet, sans même avoir proposé une solution alternative pour l'aménagement projeté. Après un premier élan d'enthousiasme, on peut alors se demander quelles seront les dérogations à l'identification de 44 arbres remarquables en vue de leur protection ainsi que pour l'introduction du principe de compensation pour tout abattage d'arbre de haute tige (dans l'hypothèse où le ratio d'un arbre par tranche de 100 m² d'espaces libres n'est pas atteint).

6. Intégrer des ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

Sans commentaires de notre part.

7. Intégrer le périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNF) au plan de zonage Cette intégration est obligatoire. La chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France a rappelé dans son avis que, s'agissant d'une servitude d'utilité publique, le décret n°2013-1298 du 27 décembre 2013 qui délimitait la ZPNF devait continuer à figurer en annexe du PLU. Le plan de la ZPNF, aujourd'hui rebaptisée « Terres Protégées », doit être superposé au plan de zonage général afin de mieux identifier les zones protégées, indépendamment de leur zonage au PLU. Mais c'est insuffisant. Si les règles des zones du PLU permettent des aménagements interdits en « Terres Protégées », il conviendrait d'intégrer les parcelles concernées dans un zonage spécifique « Terres Protégées » bénéficiant d'un règlement qui lui est propre.

Remarques portant sur les avis des personnes publiques associées :

La DRIEAT n'a émis aucun avis sur le projet de modification du PLU présenté, se contentant de rappeler les installations classées pour la protection de l'environnement présentes sur le territoire et quelques règles auxquelles la commune est soumise, ou pas, sans toutefois préciser si la commune est en règle avec ses obligations.

Le SIAVB souhaite que la réflexion sur la gestion hydraulique et écologique de la Bièvre soit accentuée et qu'un emplacement pour la renaturation du cours d'eau soit réservé sur une largeur de 10m de part et d'autre du cours d'eau sur tout le linéaire de la rivière dans Buc. L'association A.P.A.C.H. soutient cette demande.

La contribution du C.A.U.E concernant l'OAP7 ne tient aucun compte de la situation de cette OAP dans le site classé de la vallée de la Bièvre. Cette situation lui impose pourtant des contraintes particulières, notamment celle de très grande sobriété en matière de consommation d'espace, de hauteur des constructions et d'impact sur le site classé. La densification excessive projetée ne constitue dans ce cas pas une amélioration pour le site classé. L'appréciation du projet par le CAUE aurait dû être nuancée à la lueur du site classé, ce qui n'est pas le cas et c'est regrettable. Nous ne pouvons pas accepter que le site classé serve de variable d'ajustement pour construire plus de logements. La course à la construction constante de logements supplémentaires n'est de plus pas formellement justifiée à Buc.

Le département des Yvelines évoque la connexion de la ZAE avec la RD938. Nous tenons à mettre en évidence le fait que cette connexion ne peut pas être réalisée à l'aide de l'emplacement réservé par la commune qui se trouve être EN ZPNAF.

La DDT des Yvelines. Nous contestons l'appréciation selon laquelle le projet de modification ne réduirait pas une protection édictée en raison de la qualité des sites. Ce n'est évidemment pas le cas pour l'OAP7 par rapport au site classé de la vallée de la Bièvre en raison de la densité et des hauteurs projetées pour les constructions. La cohérence du projet avec le PADD et sa compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile-de-France ne sont pas démontrés. L'OAP7 n'est PAS dans un rayon de 500m à proximité d'une gare. Elle n'est donc PAS CONCERNÉE par une

densification prioritaire pour la construction. L'avis de la DDT omet de plus totalement la situation intégrale de l'OAP7 en site classé. Construire 69 logements sur 2 hectares correspond à un aménagement qui n'est ni raisonnable ni acceptable en site classé.

Réponses de la commune en particulier sur les points 1 (phrase en gras), 2, 4 (sur zonage de la nouvelle zone humide NA), et 7(cette sous question rejoignant la Q23 de l'AVB) du courrier complémentaire du 17 octobre. Les autres sujets étant couverts par les questions Q4 à Q14 :

1.

Les principes d'aménagement inscrits dans l'OAP n°7 trouvent leur traduction règlementaire en imposant un coefficient d'emprise au sol et un taux de pleine terre (*a contrario* de l'ancienne OAP n°4).

L'emploi de matériaux biosourcés sera également garantie en application de la Réglementation Environnementale 2025 (RE2025) dont le principal objectif visé est la réduction de l'empreinte carbone des bâtiments. L'emploi de matériaux biosourcées abaisse fortement les seuils d'émissions de CO₂ liés à la construction. Il s'agit de la solution la plus facile à déployer pour répondre aux seuils Indicateur Carbone Construction définis par la RE2025. Le respect des seuils est contrôlé au stade de la conception du projet par un professionnel qualifié, au stade du dépôt d'un permis de construire, et au stade de la réception du bâtiment par un professionnel qualifié.

Les principes d'aménagement d'une OAP constituent des orientations à respecter dans une logique de compatibilité. Ainsi, un permis de construire ne peut être délivré que si le projet ne contrarie pas les objectifs d'une OAP. L'objectif de densification du boisement est matérialisé sur le schéma de l'OAP n°7. Il s'agit d'un principe cardinal de l'OAP n°7, justifié dans le rapport de présentation de la modification du PLU et dans le document de cette OAP. Il s'agit du fil conducteur de cette OAP (« encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement »). Le caractère structurant de ce principe d'aménagement en garantit la prise en compte dans un projet.

Commentaires du CE :

Le CE est en phase avec ces réponses de la commune et relève la transparence ainsi que la qualité des réponses.

2.

La requalification de la zone d'activités économiques de Buc représente un processus long car il nécessite, entre autres, un travail d'accompagnement auprès des plus de 250 entreprises installées. La Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc (VGP), compétente en matière d'aménagement et de développement économique a en gestion la ZAE de Buc. Une collaboration étroite entre la direction développement économique de VGP et les services de la commune s'est tissée afin de maintenir l'attractivité de cette zone et répondre ainsi à

l'objectif visé par le périmètre de l'opération d'intérêt national « Paris-Saclay » intégrant la ZAE de Buc : faire du plateau de Saclay un pôle de développement de l'innovation.

Pas de commentaires additionnels du CE qui note ce complément d'informations sur la zone d'activités économiques

4.

Une étude de caractérisation de zone humide a été réalisée par la ville 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. Le projet de modification du PLU identifie cette zone humide au plan de zonage et la classe en zone Na.

La zone Na se réfère aux espaces paysagers et boisés de la commune. Il s'agit du secteur de la zone N le plus restrictif en termes de réglementation. L'intérêt d'instaurer un zonage spécifique aux zones humides est peu pertinent puisque les zones humides sont protégées par la loi. Le SAGE de la Bièvre, imposable aux PLU, 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.

Le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB), consulté au titre des personnes publiques associées dans le cadre de la procédure de modification du PLU, n'a pas émis de réserve quant à ce classement Na.

Une étude de caractérisation de zone humide a également été réalisée par la ville sur le périmètre de l'OAP n°2 en 2025. Cette étude a révélé la présence d'une zone humide sur la partie sud-ouest du périmètre. Il est envisagé de la représenter au plan de zonage du PLU à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLU relative à l'OAP n°2.

Commentaires du CE

Le classement de la nouvelle zone humide en milieu urbanisé NA est une bonne initiative. Ceci est de nature à protéger la zone et la biodiversité. Du fait de l'insertion de celle-ci en quasi centre-ville de BUC, un « rayon de protection » de quelques mètres serait à étudier. Ou à tout le moins la commune devra être vigilante sur les accords d'urbanisation à donner à proximité immédiate de la NA, étant rappelé que des bâtis existent déjà..

7.

La modification du PLU intègre le périmètre de la ZPNAF (renommée en septembre 2025 « Terres Protégées du Plateau de Saclay ») au plan de zonage.

Le périmètre TPPS vise à protéger les zones naturelles, agricoles et forestières de toute urbanisation afin de pérenniser l'agriculture locale et le patrimoine naturel et paysager du plateau de Saclay.

Les TPPS constituent une servitude d'utilité publique. A ce titre, cette qualification lui confère une force juridique supérieure à celle d'un zonage.

Ainsi, il apparaît peu pertinent de concevoir un zonage et un règlement spécifique aux TPPS, dont la protection est contrôlée par les services de l'État à l'occasion d'un projet d'aménagement.

En revanche, il est impératif qu'un zonage ne contrarie pas le régime de protection des TPPS. Sur la commune de Buc, le périmètre TPPS est donc situé en zone naturelle et en zone agricole.

Le CE note les réponses de la commune sur ce thème déjà traité par ailleurs

Q35 contribution faite deux fois sur le registre electronique n 20 et 21

- Omar Anonymat : non Le 04/11/2025 Par email

Objet : Contribution à l'enquête publique ? Projet de modification du PLU et construction de 69 logements dans l'OAP n°7 à Buc Contribution : Enquête publique relative à la modification de droit commun n° 1 du PLU Madame, Monsieur, Nous souhaitons vous soumettre nos observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Buc, concernant notamment la création de l'OAP n°7 et la construction de 69 logements sur le secteur de la Geneste. Notre avis sur le projet en l'état est défavorable pour les raisons suivantes : Impact majeur sur la circulation et le stationnement L'impassé du Chemin de la Geneste dessert déjà environ 70 habitations, le club hippique, l'école Louis Blériot, le centre de loisirs et la ludothèque. Le projet prévoit 69 nouveaux logements, soit potentiellement environ 200 allersretours supplémentaires par jour, sans compter visiteurs, livreurs et entrepreneurs. - Les rues adjacentes (Georges Bizet, Hector Berlioz, Collin Mamet) sont étroites, souvent en mauvais état, et déjà saturées lors des événements au Château de Buc, au centre équestre (au moins une soixantaine de cavaliers par jour compte tenu de sa taille) ou au LFA/MLK. Durant les travaux du Lycée Franco Allemand, il y a 3 ans, la circulation s'était déjà avérée être un cauchemar alors qu'il y avait toujours la possibilité de ne bloquer qu'une partie de la rue Collin Mamet (ce fut souvent le cas). L'accès aux rues Georges Bizet et Hector Berlioz doit rester fluide afin de laisser passer les résidents mais également les personnes intervenant dans la résidence (je pense en particulier aux aides à domicile, infirmières mais également services de gaz, électricité, etc). Le croisement entre le chemin de la Geneste et la zone artisanale et la rue du Parc de Buc est actuellement

dangereux par manque de visibilité. Comment comptez-vous permettre l'accès aux services d'urgence (pompiers, SAMU et Police) pendant les travaux alors-même que la circulation n'est pas toujours aisée aujourd'hui ? L'accès existant n'est pas du tout adapté au projet envisagé, déjà très dangereux. - La création d'un parking « déposeminute » pour l'école et le centre de loisirs augmentera encore le trafic sur une voie déjà dangereuse. - Les aménagements nécessaires pour permettre les demi-tours réduiront le stationnement existant et les espaces piétonniers, mettant en danger les riverains, notamment les enfants. Estimation complémentaire : avec 69 nouveaux logements et un taux moyen de 1,5 véhicule par logement, on peut prévoir environ 100 véhicules supplémentaires stationnés quotidiennement, soit une augmentation de plus de 50 % du trafic actuel sur l'impasse.

Saturation des équipements et des réseaux - Écoles et crèches : la fréquentation de l'école Louis Blériot et du centre de loisirs/ludothèque augmentera significativement, en particulier avec la réalisation simultanée de l'OAP du Fort de Buc (200 à 220 logements) et de 7 logements BRS rue Collin Mamet. Les infrastructures existantes ne peuvent pas absorber cette augmentation. -- **Transports en commun** : les lignes actuelles sont insuffisantes, les bus ont des difficultés à se croiser et la fréquence reste limitée, rendant le transport collectif peu fiable. - Réseaux : l'eau usée, l'électricité, le téléphone et le GSM sont déjà fragiles, avec des pannes récurrentes. L'apport de 69 logements supplémentaires risque de provoquer des interruptions fréquentes et des surcharges.

Densité excessive dans un quartier pavillonnaire historique - Le Haut-Buc est historiquement composé de maisons individuelles, parfois jumelées, sur des parcelles généreuses. - La zone UP7 (17 500 m², dont 27 % constructible) accueillera 7 ensembles pour 69 logements, dont un immeuble collectif de 21 logements à caractère social. - Les hauteurs projetées (R+2, jusqu'à 12 m) détonnent dans un secteur où les maisons ne dépassent pas R+1 ou R+2, créant des vis-à-vis et une impression de surdensification. Comparaison avec les résidences voisines : - Rue Bizet : 20 maisons - Rue Berlioz : 33 maisons - Parc de Buc : 14 maisons jumelées - Jolie Ferme : 44 maisons jumelées La densité projetée dans UP7 est donc plus du double de celle des quartiers voisins, rompant avec le caractère pavillonnaire historique du Haut-Buc. Conséquences pour la qualité de vie et la sécurité - L'augmentation du trafic et la densité du projet réduiront considérablement la sécurité des enfants et des piétons. - La présence d'un immeuble collectif à caractère social dans un secteur faiblement

dense pourrait créer des tensions d'usage et un déséquilibre social dans le quartier. - Les voies étroites et le manque de stationnements adaptés rendent l'environnement urbain inapproprié pour accueillir ce projet. Contexte socio-économique et historique de Buc - Buc est une commune où la majorité des habitants dépend de la voiture pour travailler, se rendre à Versailles ou aux zones d'emploi environnantes. - Historiquement, le Haut-Buc a conservé un caractère pavillonnaire et résidentiel, avec des rues larges et peu de constructions collectives. - La densification proposée rompt avec cette logique et menace l'identité et le patrimoine urbain du quartier. Conclusion Au regard de : - la saturation prévisible des routes et des parkings, - la fragilité des réseaux et des équipements publics, - la densité excessive et la hauteur des bâtiments incompatibles avec le tissu pavillonnaire, - les risques pour la sécurité des riverains et des enfants, - l'inadéquation avec l'histoire et l'identité du Haut-Buc, Nous considérons que le projet de construction de 69 logements dans l'OAP n°7 n'est pas compatible avec le cadre de vie actuel de la commune et du Haut-Buc. Nous avons donc un avis défavorable et demandons que des alternatives plus respectueuses de l'environnement urbain, de la sécurité, des infrastructures et du tissu pavillonnaire soient envisagées. Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte ces observations dans le cadre de l'enquête publique. Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées. M. et Mme I. Rue Georges Bizet à Buc

Reponses de la commune sur les sujets non abordés jusqu'alors :

1/ La circulation

En ce qui concerne la circulation des véhicules sur le Chemin de la Geneste et à l'intersection avec la rue du Parc de Buc, constituant l'entrée vers la desserte du secteur d'aménagement. Lorsqu'un porteur de projet désigné par les propriétaires du terrain a été présenté à la commune en 2020, il lui a été demandé de réaliser une étude d'impact sur la circulation. Le projet présenté à l'époque comportait 86 logements et 150 places de stationnement.

L'étude a été réalisée sur la journée du 12 novembre 2020.

Diagnostic de l'état actuel

- Carrefours Chemin de la Geneste x Rue de la Ferme x Rue Collin Mamet
Véhicules entrants et sortant du Chemin de la Geneste
 - Heure de pointe du matin (8h00-9h00)

- _49 véhicules entrant
- _42 véhicules sortant
- Heure de pointe du soir (17h30-18h30)
 - _53 véhicules entrant
 - _56 véhicules sortant

Dont

- Carrefour Chemin de la Geneste x Rue du Parc de Buc
 - Heure de pointe du matin (8h00-9h00)
 - _20 véhicules entrant
 - _15 véhicules sortant
 - Heure de pointe du soir (17h30-18h30)
 - _15 véhicules entrant
 - _18 véhicules sortant

Diagnostic du trafic prévisionnel (flux actuels + flux générés par le projet)

- Carrefours Chemin de la Geneste x Rue de la Ferme x Rue Collin Mamet
Véhicules entrants et sortant du Chemin de la Geneste
 - Heure de pointe du matin (8h00-9h00)
 - _56 véhicules entrant
 - _116 véhicules sortant
 - Heure de pointe du soir (17h30-18h30)
 - _109 véhicules entrant
 - _62 véhicules sortant

Dont

- Carrefour Chemin de la Geneste x Rue du Parc de Buc
 - Heure de pointe du matin (8h00-9h00)
 - _27 véhicules entrant
 - _89 véhicules sortant
 - Heure de pointe du soir (17h30-18h30)
 - _71 véhicules entrant
 - _24 véhicules sortant

L'étude conclut que le trafic généré par le projet immobilier aura un impact très minime sur les conditions de circulation actuelles et que les carrefours fonctionneront correctement. Les temps d'attente des automobilistes sont rallongés d'une seconde.

Lors de la réunion publique du 12 décembre 2024, il a été précisé que ce projet a été refusé par la commune en raison d'un trop grand nombre de logements programmés. Il a été demandé de réduire la programmation en dessous de 70 logements.

La commune a demandé une actualisation de l'étude de trafic avec la programmation de 69 logements.

Lors de la réunion du 22 janvier 2025, en présence du porteur de projet, il a été indiqué que le projet sur lequel il travaillait comportait 102 stationnements (incluant 7 places pour les visiteurs et 2 emplacements pour véhicules en autopartage).

L'étude actualisé constate que le trafic journalier sur le Chemin de la Geneste demeure

modeste (trafic moyen : 460 véhicules entrant et sortant), avec un trafic équilibré par sens de circulation. Il est indiqué que le trafic se répartit de manière équilibrée dans la journée ; la pointe du soir étant la plus circulée avec près d'un véhicule par minute et par sens de circulation.

Les comptages directionnels aux heures de pointe ont été réalisés le jeudi 5 décembre 2024. Cette journée est signalée comme étant une journée de grève nationale de la fonction publique essentiellement. Ses effets ont été très limités sur le territoire communal.

Diagnostic de l'état actuel

- Carrefour Chemin de la Geneste x Rue du Parc de Buc
 - Heure de pointe du matin (8h00-9h00)
 - _5 véhicules entrant
 - _15 véhicules sortant
 - Heure de pointe du soir (17h30-18h30)
 - _15 véhicules entrant
 - _20 véhicules sortant
- Carrefours Chemin de la Geneste x Rue de la Ferme x Rue Collin Mamet
Véhicules entrants et sortant du Chemin de la Geneste
 - Heure de pointe du matin (8h00-9h00)
 - _30 véhicules entrant
 - _35 véhicules sortant
 - Heure de pointe du soir (17h30-18h30)
 - _45 véhicules entrant
 - _45 véhicules sortant

L'étude conclut qu'aux heures de pointe le trafic est modéré sur le Chemin de la Geneste (maximum 45 voitures/h par sens).

Diagnostic du trafic prévisionnel (flux actuels + flux générés par le projet)

- Carrefour Chemin de la Geneste x Rue du Parc de Buc
 - Heure de pointe du matin (8h00-9h00)
 - _10 véhicules entrant (+5)
 - _41 véhicules sortant (+26)
 - Heure de pointe du soir (17h30-18h30)
 - _39 véhicules entrant (+24)
 - _28 véhicules sortant (+8)
- Carrefours Chemin de la Geneste x Rue de la Ferme x Rue Collin Mamet
Véhicules entrants et sortant du Chemin de la Geneste
 - Heure de pointe du matin (8h00-9h00)
 - _35 véhicules entrant (+5)
 - _61 véhicules sortant (+26)
 - Heure de pointe du soir (17h30-18h30)
 - _69 véhicules entrant (+24)
 - _53 véhicules sortant (+8)

L'étude conclut que le trafic sur le Chemin de la Geneste devrait augmenter d'une trentaine de véhicules (deux sens confondus) aux heures de pointe et que les évolutions de trafics induites par le projet devraient être que faiblement perceptibles pour les riverains et automobilistes.

Le trafic journalier devrait augmenter de 100 véhicules dans chaque sens de circulation. Ceci représente un accroissement de l'ordre de 20% du trafic à la journée. Ce poids est moins important qu'aux heures de pointe puisque le trafic généré par le projet étant davantage lié à un flux domicile-travail (+48% le matin et + 36% le soir).

Quant au fonctionnement des carrefours, l'étude conclut que malgré quelques baisses ponctuelles des réserves de capacité sur certaines branches (de l'ordre de 2 points maximum), les carrefours devraient continuer à fonctionner de manière satisfaisante aux heures de pointe avec le projet. Les niveaux de fonctionnement seraient comparables à ceux de la situation actuelle. L'impact du projet aux heures de pointe serait très modéré voire marginal. Enfin, il est indiqué que le départ des activités actuellement présentes sur le site devrait rendre nul l'impact du projet.

La commune a également mené une étude de circulation et de stationnement dans le secteur du Haut-Buc (rue Collin Mamet – rue Louis Massotte – rue de la Minière) dans le cadre d'un projet de requalification de voiries. Un comptage hebdomadaire a été réalisé par une société du 09 au 15 décembre 2021. Un poste de comptage directionnel a été placé au niveau du carrefour Chemin de la Geneste x Rue de la Ferme x Rue Collin Mamet.

Diagnostic du trafic actuel

- Carrefours Chemin de la Geneste x Rue de la Ferme x Rue Collin Mamet
Véhicules entrants et sortant du Chemin de la Geneste
 - Heure de pointe du matin (8h00-9h00)
_45 véhicules entrant
_45 véhicules sortant
 - Heure de pointe du soir (17h15-18h15)
_55 véhicules entrant
_50 véhicules sortant

Diagnostic du trafic prévisionnel

En 2021, la commune a communiqué les données suivantes à la société INGETEC, correspondant à des projets en réflexion, afin d'étudier leur impact sur la circulation :

- Projet de 69 logements – zone artisanale de la Geneste
- Projet de maison médicale (9 cabinets) – 5, chemin de la Geneste

La projection a été réalisée sur l'heure de pointe du matin car elle reflète des comportements de déplacement plus uniformes que ceux observés en fin de journée.

- Carrefours Chemin de la Geneste x Rue de la Ferme x Rue Collin Mamet
Véhicules entrants et sortant du Chemin de la Geneste
 - Heure de pointe du matin (8h00-9h00)
_145 véhicules entrant
_123 véhicules sortant

L'étude conclu qu'il n'y aura pas de problème de fonctionnement au niveau des différents carrefours. Au carrefour du Chemin de la Geneste la réserve de capacité⁴ est de 42%.

En complément, des comptages directionnels manuels ont été réalisés le :

1- Lundi 03 novembre 2025 de 16h20 à 17h20

- Carrefours Chemin de la Geneste x Rue de la Ferme x Rue Collin Mamet
Véhicules entrants et sortant du Chemin de la Geneste
 - _22 véhicules entrant
 - _28 véhicules sortant

Dont

- Carrefour Chemin de la Geneste x Rue du Parc de Buc
 - _4 véhicules entrant
 - _9 véhicules sortant

2- Vendredi 07 novembre 2025 de 7h43 à 8h52

- Carrefours Chemin de la Geneste x Rue de la Ferme x Rue Collin Mamet
Véhicules entrants et sortant du Chemin de la Geneste
 - _26 véhicules entrant + 2 deux roues motorisés
 - _23 véhicules sortant

Dont

- Carrefour Chemin de la Geneste x Rue du Parc de Buc
 - _14 véhicules entrant
 - _12 véhicules sortant

Ce matin-là, 5 vélos ont emprunté le Chemin de la Geneste.

Il est constaté un flux de stationnement sur le Chemin de la Geneste dédié à la dépose-minute pour déposer et récupérer les enfants fréquentant les établissements scolaires.

3- Jeudi 13 novembre 2025 de 7h37 à 8h45

- Carrefours Chemin de la Geneste x Rue de la Ferme x Rue Collin Mamet
Véhicules entrants et sortant du Chemin de la Geneste
 - _31 véhicules entrant
 - _32 véhicules sortant + 1 deux roues motorisés

Dont

- Carrefour Chemin de la Geneste x Rue du Parc de Buc
 - _9 véhicules entrant

⁴ La réserve de capacité désigne la marge disponible entre le trafic actuel (ou projeté) et la capacité maximale théorique d'une infrastructure routière (comme une voie, un carrefour, ou un giratoire). Elle permet d'évaluer si une infrastructure peut absorber une augmentation du trafic sans atteindre un niveau de saturation.

_6 véhicules sortant

Ce matin-là, 7 vélos ont emprunté le Chemin de la Geneste.

4- Jeudi 13 novembre 2025 de 18h00 à 19h00

- Carrefours Chemin de la Geneste x Rue de la Ferme x Rue Collin Mamet
Véhicules entrants et sortant du Chemin de la Geneste
_31 véhicules entrant + 2 deux roues motorisés
_32 véhicules sortant

Dont

- Carrefour Chemin de la Geneste x Rue du Parc de Buc
_5 véhicules entrant + 1 deux roues motorisés
_9 véhicules sortant

Ce soir-là, 4 vélos ont emprunté le Chemin de la Geneste

5- Mardi 18 novembre de 7h20 à 9h00

- Carrefours Chemin de la Geneste x Rue de la Ferme x Rue Collin Mamet
Véhicules entrants et sortant du Chemin de la Geneste
_48 véhicules entrant + 2 deux roues motorisés
_45 véhicules sortant

Dont

- Carrefour Chemin de la Geneste x Rue du Parc de Buc
_23 véhicules entrant + 1 deux roues motorisés
_20 véhicules sortant

Ce matin-là, 3 vélos ont emprunté le Chemin de la Geneste

L'étude menée sur la circulation et le stationnement dans le Haut-Buc a d'ailleurs permis de constater une saturation du stationnement sur cet axe, à 9h00, à 14h00 et une légère amélioration à 17h00. Des stationnements irréguliers ont également été relevés, témoignant d'un manque de capacité adaptée.

Actuellement, le Chemin de la Geneste propose 29 places de stationnement longitudinal et en bataille, situées uniquement côté impair. Afin d'améliorer la situation, il est envisagé de remplacer la bande de stationnement longitudinal par des places en bataille ou en épi. Cette transformation permettrait d'augmenter le nombre de places disponibles à une vingtaine, tout en libérant de l'espace sur la chaussée grâce au décalage des emplacements vers la bande de terre située au droit de la propriété communale du 5, chemin de la Geneste.

Le projet en réflexion de créer une zone de dépose-minute sur le terrain communal au 5, Chemin de la Geneste permettrait également de répondre au besoin de stationnement.

Il est à noter que le projet de maison médicale ne se réalisera pas sur ce terrain.

Concernant l'intersection entre le Chemin de la Geneste et la rue du Parc de Buc, l'étude de trafic réalisée en 2024 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 amont de cette sortie, la largeur de voirie est d'environ 6 mètres.

A la suite de la concertation publique menée entre le 07 octobre et le 20 décembre 2024, la commune a apporté la précision suivante au sein des orientations inscrites 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* ».

Plus largement, une étude de requalification de la voirie sera menée pour améliorer la sécurité et la fluidité de la circulation pour tous les usages.

Consciente des problèmes de circulation et de stationnements sauvages durant des manifestations culturelles et les évènements organisés par les établissements scolaires, à court terme, la commune renforcera sa communication et son implication auprès des établissements pour réfléchir aux conditions de stationnement lors de leurs évènements. Il sera ainsi par exemple proposé de permettre un stationnement temporaire le long de la rue de la Minière comme la commune l'organise pour ses manifestations.

D'ores et déjà, cette année, la commune a entrepris une action en ce sens en prenant la décision de déplacer le festival de la BD, organisé depuis sa création au château de Buc, au gymnase Simone Veil, en réglementant temporairement le stationnement au sein de la zone d'activités économiques.

Commentaires du CE en ce qui concerne le trafic

Le CE note avec satisfaction les réponses fort complètes et documentées de la commune sur ce sujet qui est le point le plus mis en avant par les Bucois

Les différentes études de Traffic réalisées (au nombre d'une dizaine) sur différentes périodes de l'année ont toutes conclu que le Traffic est modéré et non saturé sur le chemin de la Geneste et en proche périphérie de celui-ci. Selon les études les flux entrants et sortants sont de l'ordre de 20 à 40 véhicules par heure (avec une pointe le matin pour la desserte scolaire). Il y a 70 logements actuellement sur ce secteur, et la capacité résiduelle de trafic est estimée à +50% environ. Ceci semble donc cohérent avec la construction de 70 logements complémentaires sur la zone.

Vu la sensibilité du sujet le commissaire enquêteur s'est déplacé lui-même sur le chemin de la Geneste le lundi 03 novembre de 16h15 à 17h30 et a pu constater ce qui précède (25 véhicules entrants et sortants dont 30% environ qui concernaient les 3 à 4 artisans de la zone de la Geneste, trafic qui disparaîtra à terme).

Par contre, il est clair que des travaux de voirie devront être réalisés pour fluidifier le trafic. Nous y reviendrons dans nos conclusions motivées avec des propositions concrètes.

Enfin la dernière information sur l'action de la commune lors des évènements importants drainant du trafic est intéressante. Le CE le note avec satisfaction.

2/ Sur la capacité des équipements publics, une réponse est apportée à la Q6.

Pas de commentaires additionnels du CE sur le sujet étant rappelé que le CE a pu constater sur place un dispositif scolaire a priori conséquent

3/ En ce qui concerne les hauteurs et la remarque formulée au sujet de la rupture avec l'identité et le patrimoine urbain du quartier, une réponse est apportée à la Q6 et à la Q29. Il convient d'ajouter que l'aspect architectural d'un projet concrétisant l'OAP n°7 sera obligatoirement validé par l'Architecte des Bâtiments de France et le service des sites de la DREAL. En amont, un travail de collaboration s'organise systématiquement avec le porteur de projet.

4/ En ce qui concerne les logements sociaux prévus dans l'OAP, une réponse est apportée à la Q29. En complément, il convient de préciser qu'il est attendu de la part des communes de territorialiser l'offre de logements sociaux, c'est-à-dire de la répartir de manière équilibrée sur le territoire. Les communes sont donc placées sous surveillance par les services de l'État sur d'une part, le nombre de logements sociaux, et d'autres part, sur leur typologie et leur localisation sur le territoire.

5/ En ce qui concerne le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.

Commentaires du CE sur ces trois dernières réponses :

Pas de commentaires additionnels, les réponses ont déjà été fournies

Q 36 - Anonymat : oui Le 20/10/2025 Objet : Projet de création d'un passage rue Collin Mamet Contribution : Nous nous opposons fermement à l'abatage des grands arbres qui bordent cette voie et qui protègent et ombrage cette zone. Merci

Reponse

La remarque formulée ne porte pas sur un point de la modification du PLU.

Toutefois, la réponse suivante peut être apportée : l'aménagement d'un cheminement piéton reliant la rue de la Minière à la rue Collin Mamet et à l'allée de Thessalonique s'inscrit dans le cadre de la sécurisation des flux piétons au sein d'un secteur dense marqué par la présence de plusieurs établissements scolaires et d'un équipement public. Ce secteur concentre 2 000 enfants et adolescents. La situation actuelle a été analysée comme accidentogène. La mise en sécurité des piétons est une priorité. Le tracé du chemin a été dessiné en vue de limiter l'atteinte aux arbres existants. Ainsi, le chemin épousera l'espace laissé entre les arbres existants. Toutefois, l'espace en certains endroits étant contraint et afin de garantir une largeur de passage d'1 mètre 80, l'abattage d'arbres s'avère nécessaire. Chaque arbre abattu sera remplacé.

Commentaires du CE :

Je suis en accord avec la commune, bien que la Q36 ne concerne pas la présente modification du PLU

Q37 Anonymat : non Le 20/10/2025 : Bonjour, Je n'ai pas réussi à valider le formulaire en ligne, donc, je vous écris par mail. Merci de me confirmer que vous avez reçu ma contribution. ,Concernant le sujet des nouveaux logements de l'UP7 et le risque d'accroissement du trafic sur le chemin de la Geneste, je m'inquiète pour la sécurité de la sortie de la résidence Jolie Ferme. En effet, il m'arrive de sortir en vélo de la résidence Jolie Ferme (même si je n'y habite pas), mais je n'ai alors absolument aucune visibilité sur les voitures qui arrivent sur le rond-point (en provenance du château). Je dois donc attendre le silence (en attendant la disparition de toute autre voiture) pour essayer d'entendre l'arrivée d'une voiture. J'ai peur que si le trafic augmente (et aussi pendant les travaux), personne n'ait plus la patience d'attendre et s'engage sans être sûr qu'il n'y ait aucune voiture/camion. Donc, merci de penser à la sécurité de cette sortie... Je ne connais pas la meilleure solution, mais je pense qu'il faut faire quelque chose. Cordialement, Annie B.

Reponse

En sortie de la résidence Jolie Ferme sur le carrefour mentionné dans la contribution, un miroir de circulation est déjà installé. Il est orienté pour que les piétons, cyclistes et conducteurs puissent voir les véhicules arrivant par la gauche.

Commentaire du CE

Je me suis déplacé sur place et ai pu constater moi-même l'existence de ce miroir qui pourrait peut-être être agrandi. Néanmoins, de mon point de vue, il n'y a pas de problème de visibilité des véhicules arrivant sur la gauche.

Q38

le N. monique Anonymat : non: Le 20/10/2025 Objet : OP7 Contribution : Je pense que le nombre de logements prévu dans l'OP7 est beaucoup trop

élévé par rapport à sa situation dans le village. En effet cette partie du village est une zone pavillonnaire beaucoup moins dense que celle qui est prévue sur ce terrain qui est situé en zone protégée. La qualité de cette zone protégée ne devrait pas être mise en danger par une sur-urbanisation. D'autre part un immeuble est prévu avec **21 logements sociaux**, ce nombre semble beaucoup trop élevé proportionnellement au nombre d'habitations classiques. Il serait préférable de répartir ces logements à différents endroits plutôt que de les concentrer au même endroit afin de favoriser une meilleure mixité sociale et intégration des populations. Enfin **l'impact sur la circulation routière** semble ne pas avoir été pris en compte. **Une place et demi de stationnement** seulement est prévue pour les logements, hors Buc ne possédant pas de gare tous les foyers sont équipés de deux véhicules au minimum quelle que soit la taille du logement, ce qui signifie qu'un certain nombre de véhicules stationnera en permanence Chemin de le Geneste alors que le parking y est déjà saturé et que les parents viennent dans cette rue pour déposer les enfants au centre de loisirs tous les matins. Ceci créera un risque accru d'accidents. Enfin face à l'entrée de ces bâtiments une maison médicale doit être construite entraînant forcément un va et vient de véhicules important tout au long de la journée. Cette rue en impasse n'est pas dimensionnée pour accueillir un tel flot de véhicules sans compter le problème de retournement des véhicules qui n'a pas été prévu.

Reponse

1/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.

2/ Concernant le nombre de logements sociaux et leur localisation, une réponse est apportée aux Q29 et Q35.

3/ Concernant la circulation, une réponse est apportée à la Q35.

Concernant le nombre de places de stationnement, l'OAP n°7 imposerait le quota suivant :

- 1,5 places minimum par logement,
- 1 place minimum par logement social.

Ce quota a été fixé 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 ».

Cependant, 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 par ailleurs, 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.

A la suite de la concertation publique menée entre le 07 octobre et le 20 décembre 2024, dans l'optique d'encourager le délaissage de la voiture, la commune a apporté la précision suivante au sein des orientations inscrites à l'OAP : « *Créer au moins deux emplacements de stationnement pour mettre à disposition des résidents des véhicules en autopartage* ».

Afin de limiter le stationnement dans les rues avoisinantes, l'OAP impose du stationnement visiteurs (entre 5 et 10 places). Pour insister sur cette orientation, à la suite de la concertation publique, la commune a ajouté dans la légende explicative du schéma de l'OAP : « *Prévoir des places de stationnement pour les visiteurs* ».

Commentaires du CE

Le CE est en accord avec ces remarques.

Compte tenu des caractéristiques du secteur, il est plus raisonnable de ne pas prévoir de parking en sous-sol sauf pour le collectif ce qui limitera le besoin en surface (21 logements). Ceci a été négocié avec les services de l'Etat(direction des sites).

Q39 Richard Anonymat: Le 19/10/2025 :

Bonjour, Ce projet aurait de sérieuses répercussions pour les habitants de Haut Pré des rues Berlioz et Bizet. APACH parle de 200 mouvements de voitures supplémentaires chaque jour sur cette impasse. Soit, au bas mot, entre 8h et 20h, un trajet toutes les 3-4 minutes en moyenne à ajouter à la circulation existante, sans compter les livreurs, artisans, services publics, etc. Plus généralement, ces projets immobiliers, à forte densité, retirent petit à petit le cachet qui fait le charme de Buc, la distingue des autres villes, et qui a décidé beaucoup d'entre nous à venir s'y installer. Enfin, il s'agit apparemment d'une parcelle en plein site classé de la Vallée de la

Bièvre. Une bien meilleure option, suggérée par une association, serait une renaturation de la parcelle.

Reponse de la commune

- 1/ Concernant la circulation, une réponse est apportée à la Q35.
- 2/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.
- 3/ Une réponse relative à l'insertion d'un projet dans ce secteur est apportée aux Q2, Q29 et Q35.

Commentaires du CE

Des réponses ont en effet déjà été apportées à ces questions

Q40

- T. Le 23/10/2025 Objet : Projet la Geneste Contribution : Bonjour, la rue de la Geneste est une rue qui lors d'évènements comme les réunions parents /élèves du LFA est impraticable. La création de cette zone, 69 logements avec 1.5 place de parking par appartement va densifier considérablement cette rue. **Que prévoyez vous pour fluidifier cette circulation? merci.. Adresse : Rue Georges Bizet**

Reponse

Concernant la circulation et le stationnement, une réponse est apportée aux Q35 et Q38.

Pas de commentaires additionnels du CE

Q41 – B. Jean-Guillaume Le 26/10 Contribution : Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur, je suis résident au rue du parc de Buc et je tenais à vous faire part de mes préoccupations quand au projet de modification du PLU. Je vis dans cette maison avec mon épouse et nos deux filles qui sont scolarisées au collège Martin Luther King et au Lycée Franco-Allemand. Ma maison est actuellement située dans un secteur calme, vert,

dans une rue qui donne sur le chemin de la Geneste. La construction d'un programme de 70 logements va engendrer une forte hausse du trafic routier sur le chemin de la Geneste. Notez le nom de cette voie : "chemin" démontre bien qu'il s'agit d'une voie relativement étroite et faiblement fréquentée. De mon côté je note que l'étude de trafic réalisée par la mairie a été faite le Jeudi 5 Décembre 2024 qui était un jour de grève. Le trafic routier sur cette journée était donc fortement réduit. Sur les plans de masse présentés dans le dossier je note que ma maison va se retrouver encerclée par 2 bâtiments collectifs, avec un vis à vis direct et plongeant sur ma maison et mon jardin. Cet effet est renforcé par la taille (et notamment la hauteur) des bâtiments proposés (10.5 m en Hp). Le retrait par rapport à ma maison étant faible, et afin de limiter les effets négatifs de ces vis à vis il faudrait que la hauteur plafond de ces immeubles soit réduite. La Hp du secteur du lotissement Jolie Ferme étant de 8.5 m il me semblerait logique et cohérent que la Hp de ce secteur soit également de 8.5 m. La modification du PLU a un impact majeur sur notre quartier et sur les raisons qui nous ont amenés à choisir cet emplacement fin d'y vivre. J'espère que vous pourrez remonter ces points vivement auprès de la mairie et que ceux-ci seront pris en compte. Cordialement, JeanGuillaume B.

Reponse de la commune

- 1/ Concernant la circulation, une réponse est apportée à la Q35.
- 2/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.
- 3/ Une réponse relative au traitement paysager dans ce secteur est apportée aux Q29 et Q35.

Commentaires du CE :

Les réponses ont déjà été apportées à ces contributions

En ce qui concerne la hauteur, la réponse de la commune est en Q6

Les positions du CE se trouvent dans ces contributions

Q42 – B. Georges Anonymat : non Le 26/10/2025 Objet : Projet immobilier dans l'OP7 Contribution : Je pense que le nombre de logements prévus dans l'OP7 est beaucoup trop élevé au vue du nombre de places de stationnement prevus et de l'accessibilité de la nouvelle résidence (rue en

cul de sac) qui nécessite une voie à double sens et un rond-point au bout. un chiffre de 50 logements avec batiments a 2 niveaux me semblerait plus raisonnable. Remarque: Sur le plan fourni, la largeur totale de la voie avec ses places de parking en epis est 25% plus petite que la celle de la résidence mitoyenne au sud Jolie Ferme alors que celleci est en sens unique ! De plus les trottoirs le long de la voie n'apparaissent pas sur le plan !

Reponse de la commune

1/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.

2/ Concernant la circulation et le stationnement, une réponse est apportée aux Q35 et Q38.

Pas de commentaires additionnels du CE

Q43 @17 – P. EVELYNE & JEAN Anonymat : non Date de dépôt : Le 27/10/2025 à 15h08 Lieu de dépôt : Sur le registre électronique Etat : Observation publiée Objet : Rue Louis Blériot – Ensemble maisons de rue Contribution : Concernant les compléments du repérage patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, nous pensons qu'il est important que soient ajoutées les maisons de rue côté impair de la rue Louis Blériot, à partir de l'angle avec l'avenue Huguier et en remontant vers Versailles. Cet élément patrimonial est issu de la liste des éléments repérés au sein du PLU de la Commune approuvé en 2007 et qui n'avait pas été repris dans le PLU révisé. Ces bâtiments anciens caractérisent le vieux village de Buc et préservent la mémoire de notre histoire. Ils sont en bordure d'un secteur résidentiel très verdoyant et abritant une zone humide. Ces constructions anciennes pourraient être aptes à réhabilitation et éventuellement à la transformation sans démolition. VOIR LES DETAILS

DANS LE DOCUMENT PDF JOINT Pièce(s) jointes(s) :

Objet : Rue Louis Blériot – Ensemble maisons de rue

Bonjour,

Concernant les compléments du repérage patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, nous pensons qu'il est important que soient ajoutées les maisons de rue côté impair de la rue Louis Blériot, à partir de l'angle avec l'avenue Huguier et en remontant vers Versailles (voir document 3 page suivante). Cet élément patrimonial est issu de la liste des éléments repérés au sein du PLU de la Commune approuvé en 2007 et qui n'avait pas été repris dans le PLU révisé. Ces bâtiments anciens caractérisent le vieux village de Buc et préservent la mémoire de notre histoire. Ils sont en bordure d'un secteur résidentiel très verdoyant et abritant une zone humide. Ces constructions anciennes pourraient être aptes à réhabilitation et éventuellement à la transformation sans démolition. Les façades devraient être ravalées. On retrouve d'ailleurs ce même état de façades noircies de l'autre côté de la rue Louis Blériot et en remontant vers les Arcades, dû à la circulation dense sur la rue Louis Blériot et la pollution générée.

Intérêt de ces maisons de rue :

- **Intérêt historique** : plusieurs cartes postales montrent le carrefour principal entre l'avenue Huguier et la rue Louis Blériot au début du 20e siècle (voir documents 1 & 2 page suivante). Les constructions longeant le bas de la rue Louis Blériot sont même représentées dans la Bande Dessinée « Black et Mortimer » (voir document 4 page suivante) reprise dans un ouvrage produit par la commune en 2007 « Buc et Mortimer » ;
- **Intérêt urbanistique** : ces maisons de rue donnent à Buc son aspect village authentique. Elles représentent le charme et l'identité du village. Les cours de ces maisons de rue donnent accès à de beaux jardins et des espaces verts. Certaines de ces maisons datent du 17ème siècle. Elles ont des murs épais et des caves voutées visibles de leurs cours intérieures ;
- **Intérêt environnemental** : la rénovation et éventuellement la transformation de ces habitations pourraient être moins consommatrices d'énergie et de matériaux plutôt que la démolition et la reconstruction de bâtiments modernes. De plus ces bâtiments anciens accolés, aux murs très épais, protègent du bruit et de la pollution générés par la rue Louis Blériot, route à grande circulation. Ainsi, l'ilot de verdure, situé en retrait et composé essentiellement de maisons avec jardins abritant une riche biodiversité, est protégé. Les jardins accueillent notamment de nombreux insectes, oiseaux et petits animaux. Cela permet d'avoir en centre-ville un îlot de fraîcheur préservé.

Afin de préserver l'identité et l'histoire du cœur de village, sauvegarder notre patrimoine culturel et environnemental, nous proposons d'inscrire ces propriétés anciennes dans le repérage patrimonial du PLU. Il existe une opportunité de réhabiliter ces maisons dans le respect de l'esprit village de Buc et de la biodiversité à protéger.

Bien cordialement
Evelyne & Jean Philippe POIBEAU

Buc, le 27 octobre 2025

Reponse de la commune

La contribution reçues ne porte pas sur un point de la modification du PLU.

Commentaires du CE

La commune devra néanmoins se positionner sur l'intégration des maisons coté rue impair de la rue bleriot.Pour les autres remarques , le CE est en accord avec la commune. Elles ne portent pas sur la présente modification du PLU

Q44

H. Florence Le 28/10/2025 : Concernant le secteur UP2 (ex OAP2), plusieurs choses me choquent dans l'aménagement envisagé de ce secteur. C'est un îlot de maisons d'époques et de styles variés, qui tranche agréablement sur les nombreuses résidences pavillonnaires de Buc, aux maisons banales et toutes semblables. Il serait dommage de détruire une partie de ces maisons et de les remplacer par des petits immeubles, banalisaient le quartier. Il y a pas mal de végétation et d'arbres à l'intérieur de ce pâté, qui ne manqueront pas de disparaître si les projets de la mairie se réalisent. Bien sûr, comme il est légal, de nouveaux arbres seront plantés, mais c'est maintenant que nous avons besoin de l'effet rafraîchissant des arbres actuels, pas dans 50 ans quand les nouveaux arbres seront à maturité. De plus il est prévu de planter des arbres rue Blériot en détruisant un alignement de maisons faisant partie de l'histoire de Buc (forme du "village-rue") ce faisant élargissant la rue Blériot, ce qui est aberrant alors qu'on souhaite ralentir la circulation plutôt que l'accélérer. Il est également prévu de pratiquer un cheminement entre la rue des Lavandières et la rue Blériot, ouvrant dans les faits le cœur d'îlot au bruit de la circulation de la rue Blériot, dont il était jusqu'ici préservé. Une zone humide a été récemment découverte dans l'îlot, nécessitant la réduction du périmètre UP2, le dossier de modification du PLU n'en fait pas mention. Je voudrais aussi mentionner l'aspect humain. Beaucoup de ces maisons étaient et sont occupées par de "vieux" Bucois, vieux au sens agé, et aussi parce qu'ils habit(ai)ent depuis longtemps à Buc, certains depuis l'enfance. Certains sont déjà partis, les maisons préemptées par la ville (ou l'EPFIF ?), d'autres veulent rester, que va-t-il leur arriver s'ils ne peuvent racheter à Buc du fait de la montée des prix? Certes, l'humain est "hors sujet" s'agissant de la modification du PLU. J'habite Buc depuis plus de 30 ans, beaucoup d'immeubles et groupes d'immeubles ont été construits depuis, et encore maintenant si on estime nécessaire de construire plus de logements, il ne manque pas d'emplacement (projet du fort de Buc, évolution de la zone d'activités à proximité des écoles, collège, supermarché) sans dénaturer un quartier certes modeste mais qui relie Buc à son histoire

Reponse de la commune

La contribution reçues ne porte pas sur un point de la modification du PLU.

Une étude de caractérisation de zone humide a été réalisée par la ville sur le périmètre de l'OAP n°2 en 2025. Cette étude a révélé la présence d'une zone humide sur la partie sud-ouest du périmètre. Il est envisagé de la représenter au plan de zonage du PLU à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLU relative à l'OAP n°2.

Commentaires du CE

En accord avec les réponses de la commune

Q45 – C. Christophe Anonymat : non Le 31/10/2025 Objet : UP2

Contribution : Bonjour M. Le Commissaire enquêteur, **Concernant l'UP2 :**
Nous pensons que les bâtiments le long de la rue Louis Blériot (Côté impair en partant de l'angle avec l'Avenue Huguier et en allant vers Versailles) ont une valeur patrimoniale. En effet leur type de construction est ancien et durable avec un entretien normal. Ils font partie de l'histoire du village de BUC, et sont visibles sur des photos d'époque (Cf PJ). Ces bâtiments protègent également leurs propres jardins intérieurs et la nature qui s'y trouve (y compris les êtres humains) des nuisances du trafic routier de la rue Louis Blériot (16 000 v / jour). Dans le quartier Huguier / Blériot des familles y vivent toujours, depuis des décennies et depuis plusieurs générations, ce quartier fait partie de leur histoire familiale (Vestige d'un ancien lavoir par ex). De nombreux animaux, chauve-souris, hérissons, oiseaux, musaraignes... y vivent également. Nous souhaitons vivement que tout cela soit préservé. Cordialement, Christophe C. et Alexandra

Reponse de la commune :

La contribution reçues ne porte pas sur un point de la modification du PLU.

Pas de remarques du CE

Q46 - M. Anonymat : oui Le 04/11/2025 à 22h14 Objet : Le projet d'aménagement sur le secteur de la Geneste par la création d'une zone UP7 et d'une orientation d'aménagement et de programmation

Contribution : Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur, Le projet en objet se situe dans une zone exclusivement pavillonnaire autour de 3 résidences (Hautpré, Parc de Buc et Jolie Ferme). L'emplacement de ce projet se situe essentiellement sur un site classé de la vallée de la Bièvre.

Un tel classement permet très peu de possibilités de construction et surtout pas une résidence de 69 logements dont un immeuble collectif de 21 appartements. 1 - Le projet en lui-même tel que présenté lors des réunions municipales et repris partiellement dans les documents de l'enquête publique : Prévision de la construction de 69 logements dont : - 21 appartements dans un immeuble collectif sur 3 niveaux (R+1+attique) hauteur 10,5 m - 10 maisons individuelles «mitoyennes en 2 bandes» sur 3 niveaux (R+2) hauteur 12m - 38 logements en duplex répartis sur 4 ensembles sur 3 niveaux (R+2) hauteur 12m au faitage **Ce projet prévoit uniquement 104 places de parking (soit 1,5 place par logement).** Ce projet de 69 nouveaux logements sur une petite parcelle dans l'impasse du Chemin de la Geneste (OAP n°7) **crée une densité forte.** Et ce projet comportant un immeuble collectif de 21 logements à caractère social, dans un environnement pavillonnaire peu dense, crée surtout un réel déséquilibre par rapport aux autres résidences alentour : - Bizet : 20 maisons individuelles - Berlioz : 33 maisons individuelles (=> soit un ensemble de 53 maisons sur environ 40.000 m²) - Parc de Buc : 14 maisons jumelées sur une parcelle d'environ 17.000 m² - => Soit 67 logements dont les occupants empruntent quotidiennement le Chemin de la Geneste, - Jolie Ferme : 44 maisons jumelées sur une superficie d'environ 15.000 m². La superficie de la zone UP7 est de 17.500 m² et la partie constructible est de 25% : - Le projet présenté : 7 ensembles comprenant 69 logements, soit une densité beaucoup plus forte. Par ailleurs, **la hauteur des constructions sur 3 niveaux en façade (R+2) dénotera dans ce secteur pavillonnaire où la hauteur est limitée à 2 niveaux avec combles et la proximité des bâtiments peut apparaître comme une nouvelle nuisance élevée pour certaines maisons des résidences Parc de Buc ou Jolie Ferme (avec plusieurs nouveaux vis-à-vis).** 2 - Les autres projets dans le secteur Chemin de la Geneste et rue Collin Mamet - Construction d'une maison médicale Chemin de la Geneste sur la parcelle UH malgré l'identification d'une zone humide, - Sur cette même parcelle, projet de création d'emplacements de parking pour «dépose minute» afin de permettre aux parents de déposer leurs enfants au centre de loisirs (ludothèque) - Construction de 7 logements en BRS au 2 rue Collin Mamet Ces autres projets vont avoir inévitablement des **répercussions fortes sur la circulation le long du chemin de la Geneste** : - Fréquentation accrue du centre de loisirs (ludothèque) et de l'école Louis Blériot. 3 - Les répercussions de ce projet notamment pour les habitants du Hautpré : 3.1 6 Sur la circulation et le

stationnement Chemin de la Geneste et par conséquent sur la fluidité et la sécurité de l'un des 4 accès à la Résidence du Hautpré (rues Georges Bizet et Hector Berlioz) : - L'impasse de la Geneste accueille déjà les résidents d'environ 70 habitations (Parc de Buchautpré : Berlioz, Bizet), le personnel et les adhérents du club hippique, les parents d'élèves qui viennent déposer leurs enfants à la ludothèque et/ou centre de loisirs. Elle n'est donc pas adaptée en termes de sécurité pour recevoir les allers et venues de 100 véhicules supplémentaires quotidiennement, soit 200 allers retours, sans compter les visiteurs, livreurs, entrepreneurs... - Le trafic dans cette impasse sera encore augmenté si le projet de la maison médicale et de la création d'un parking (dépose minute) destiné aux parents d'élèves de l'école Louis Blériot et au centre de loisirs (ou ludothèque) est maintenu. - Dans le dossier du PLU, il est mentionné que les voies en impasse doivent être aménagées pour pouvoir faire demi-tour. - Si cet aménagement est mis en place, cela réduira encore le nombre de places de stationnement le long du chemin de la Geneste ainsi que les espaces piétonniers.

3.2 - Par ailleurs, la fréquentation de l'école Louis Blériot et du centre de loisirs / ludothèque ne pourra que s'accroître avec la concrétisation de l'OAP du Fort de Buc (UP5), 200 à 220 logements et la construction des 7 logements en BRS (Bail Réel Solidaire) 2 rue Collin Mamet. - Actuellement, il est déjà parfois très difficile de circuler Chemin de la Geneste pour accéder aux rues Bizet et Berlioz, ou en sortir, notamment lors de différents évènements organisés au Château de Buc, au centre équestre ou encore au LFA/MLK. - Les difficultés de circulation et de stationnement vont donc inévitablement s'accroître et se répercuter aussi rue Collin Mamet avec notamment des stationnements inappropriés à l'entrée de la rue J.P. Rameau comme cela arrive déjà fréquemment.

3.3 - On peut noter encore que le projet d'aménagement d'un chemin pédestre de la rue Collin Mamet (chemin d'accès au MLK) va essentiellement favoriser les accès piétons (aucuns nouveaux stationnements possibles) Dans ce cadre, il est à noter qu'une densité excessive de logements au niveau de l'UP7 (projet OAP7) conjuguée avec l'aménagement du terrain Pagès (UH) va mettre en cause la sécurité le long du chemin de la Geneste et sera donc accidentogène.

4 - Ce qu'il convient de faire : - Réduire drastiquement la construction de nouveaux logements sur un espace boisé classé, - Réduire la hauteur des constructions à 2 niveaux comme dans les résidences alentour et éviter ainsi toute nuisance supplémentaire au voisinage. - Prévoir à minima 2 places de parking par logement et donc renoncer à la construction d'un

immeuble collectif, - Réduire le nombre de logements à caractère social (Buc a déjà atteint l'objectif de 30%) et les repositionner dans les logements en duplex répartis sur 4 ensembles. (Par ailleurs, les autres projets en cours, notamment au Fort de Buc (OAP5) et le BRS Rue Collin Mamet, prennent également en considération cette obligation de mixité sociale). Par ailleurs et pour finir, l'annulation de l'OAP4 (qui intégrait la parcelle cadastrale AK100 - dite terrain Pagès) et la création de l'OAP7 ont eu pour conséquence la nécessité d'intégrer la parcelle AK100 dans une autre zone du plan de zonage. L'intégration de cette parcelle en zone UH (tissu à dominante habitat individuel) introduit une possibilité d'aménagement différent sur cette parcelle par rapport à ce qui était prévu avec l'OAP4. Ces aménagements devront rester compatibles avec le caractère pavillonnaire environnant mais également avec la zone humide redécouverte sur ce terrain. En effet, la présence de cette zone humide ne doit permettre de construction à proximité de la marre existante, et ce, au regard de la protection et préservation de la biodiversité, de la faune et de la flore (présences de crapauds et de libellules dans cette zone). Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération mes présentes remarques. Bien cordialement M.

Reponses de la commune sur les points qui n'ont pas encore été abordés :

1/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.

En complément, un comparatif des densités alentours à proximité immédiate du secteur de la Geneste a été réalisé en réponse à la demande de la Préfecture d'atteindre un objectif de densité raisonnable mais ambitieux sur le secteur porté par le SDRIF-E (voir Q2). Ce comparatif permet de conclure que la densité sera supérieure de 4 logements par hectare à celle de la résidence Jolie Ferme.

2/ Une réponse relative à la hauteur maximale des constructions est apportée à la Q6.

3/ Concernant la circulation et le stationnement, une réponse est apportée aux Q35 et Q38.

4/ Concernant le nombre de logements sociaux, une réponse est apportée à la Q29.

5/ Concernant l'intégration d'une partie du terrain communal situé au 5, chemin de la Geneste, en zone UH, son aménagement prendra en compte la préservation de la zone humide.

Commentaires du CE

Le CE est en accord avec les réponses de la commune sachant que celles-ci ont déjà été communiquées dans les numéros de contribution rappelées

Q47- P. FABRICE Anonymat : non Organisme : ASL HAUTPRE Le 04/11/2025
Objet : Contribution de l'ASL Hautpré à l'enquête publique sur le PLU de Buc et l'OAP 7 de la Geneste Contribution : Concernant l'OAP n°7 de réaménagement de la Geneste, sur la base des documents diffusés dans le PLU et lors des réunions publiques sur le sujet, l'ASL Hautpré (232 habitations) a organisé une réunion d'information auprès de ses résidents. La résidence Hautpré est concernée par ce projet d'OAP, car 2 rues de la résidence (Bizet et Berlioz) sont uniquement reliées par le Chemin de la Geneste, et seront donc directement impactées par les entrées et sorties de cette nouvelle résidence. Les principales craintes émises par certains résidents de Hautpré concernent : • **Le nombre de logements** envisagés sur cette opération immobilière de la Geneste (69 logements), à comparer aux résidences proches donnant sur le chemin de la Geneste : 14 au Parc de Buc, 53 à Hautpré (Berlioz + Bizet) et 44 pour Jolie Ferme, • **L'augmentation de circulation chemin de la Geneste** liée à ces nouveaux logements, • Les difficultés de circulation chemin de la Geneste, et l'accès au centre hippique, déjà délicat en temps normal et qui vont augmenter avec ces nouveaux logements. Les difficultés de circulation, très difficiles lors des évènements organisés au Château de Buc ou des réunions au LFA et collèges MLK, augmenteront donc encore dans cette impasse avec la mise en place de ce projet, • **Les difficultés de faire demi-tour dans l'impasse du chemin de la Geneste sans entrer dans la rue Georges Bizet de la résidence du Haut Pré et les risques de sécurité associés**, • Les contraintes et risques de sécurité liés au trafic de camions lors de la phase de travaux, par rapport aux enfants qui se rendent à l'école, ludothèque, centre aéré collège et lycée. Propositions de résidents de l'ASL Hautpré ayant participé à la réunion de présentation du PLU : - Limiter le nombre de logements du fait que le projet OAP7 se situe sur un site classé de la vallée de la Bièvre. -

Empêcher les véhicules de se garer sur le trottoir opposé aux places de parking (par exemple, en mettant en place des bordures sur le trottoir avec un panneau d'interdiction de stationner) et ainsi éviter de bloquer le passage sur la voirie comme cela arrive souvent actuellement. • **Faire en sorte que le nombre de stationnements soit suffisant au sein de l'OAP7 au regard du nombre de logements**, ceci afin de ne pas encombrer davantage le chemin de la Geneste de véhicules supplémentaires. • Permettre aux véhicules de faire demi-tour dans le chemin de la Geneste (comme mentionné au PLU) sans réduire le nombre de stationnements et sans rogner sur les espaces verts. • Que soient menées et publiées une étude neutre montrant comment la circulation va évoluer avec ces logements supplémentaires (l'étude communiquée en annexe du bilan de concertation ayant été réalisée à la demande du promoteur du projet et se réfère à 1 seule journée de la semaine, le jeudi 05/12/2024) • Que la gêne et les perturbations liées aux travaux soit le plus réduite possible : interdiction de circulation des camions aux horaires d'entrée/sortie des école et collège, et ce, pour des raisons de sécurité. En souhaitant la prise en compte de ces remarques. Bien cordialement Buc, le 4 novembre 2025
Fabrice P., Président de l'ASL Hautpré

Reponse de la commune

- 1/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.
- 2/ Concernant la circulation et le stationnement, une réponse est apportée aux Q35 et Q38.

Commentaires du CE

En accord avec les réponses de la commune. Les optimisations de voirie chemin de la Geneste (qui est en fait une rue) seront reprises par le CE dans ses conclusions motivées

Q48 – P. Thierry Le 05/11/2025 Objet : UP7, Patrimoine et Nature dans la vilel Contribution : Bonjour En explorant les différents documents de l'enquête, je me suis aperçu que ma contribution à la concertation n'était pas citée. Qu'a cela ne tienne je vais réitérer ici. UP7 Mon premier commentaire sera positif, tel que présenté lors de la phase de

concertation, l'évolution de cette zone apparaît comme allant dans le bon sens. Toutefois, utilisateur journalier de l'impasse de la Geneste, je me sens particulièrement concerné par l'impact de l'UP7 sur cette rue. J'ai bien noté que les études d'impacts sur la circulation qui concluent « Tous les carrefours resteront fluides avec une réserve de capacité comprise entre 68 et 58 % [...] ». Quand on est utilisateur régulier on peut avoir de sacrés doutes sur la fiabilité de cette étude, le carrefour rue Colin Mamet/ Impasse de la Geneste étant déjà difficile aux heures de pointe. Et on peut noter que l'étude citée s'est contentée d'une mesure unique ce qui paraît à l'ingénieur que j'étais, peu insuffisant pour être généraliser. Mais le sujet de la circulation DANS l'impasse n'est absolument pas abordé. En temps normale, la circulation est déjà délicate, deux voitures se croisant tout juste. Le moindre stationnement coté le moindre stationnement coté pair rend de plus le croisement impossible et la situation des cyclistes délicates. Et avec 7 places visiteur (cf. dossier concertation) pour le projet de l'UP 7, on peut imaginer que cela va augmenter. Avec l'augmentation prévisible, quelles sont les études/projets d'aménagement de l'impasse de manière à améliorer ou tout au moins ne pas dégrader la circulation quel que soit l'heure de la journée ? De plus quelle(s) mesure(s) compte prendre la mairie pour faire face a l'occupation complète en stationnement de l'impasse les jours de « manifestations » scolaire, fêtes du Lycée/Collège/école, réunion parents professeurs, stationnement rendant l'impasse a voie unique d'un bout a l'autre et le croisement impossible ? Ne faudrait-il pas baisser le nombre de logement ? interdire le stationnement dans cette impasse au moins doté pair par des plots de bordure de trottoir ? A plus long terme l'urbanisation de la zone du fort va amener à une augmentation probable de la fréquentation de l'école maternelle et du centre de loisir. Comment a été pris en compte l'augmentation de circulation lié cette opération même si elle est peut-être plus lointaine ? Patrimoine et Nature dans la Ville S'il paraît nécessaire de modifier le règlement pour la zone UP7 qui change de destination, je reste un peu interdit devant l'augmentation du poids réglementaire sur les citoyens de la commune. Par ces temps ou les médias nous rabattent les oreilles sur le poids de la réglementation et la nécessité de simplifier cette dernière en faisant plus confiance aux citoyens, cette proposition d'évolution continue d'augmenter la pression réglementaire. Patrimoine : augmentation de 24% du nombres d'édifices faisant peser nouvelles contraintes pour les propriétaires, contraintes même pas limitatives puisqu'il est indiqué : « les

principales caractéristiques, non exhaustives, qu'il y a lieu de préserver ou mettre en valeur » La lecture des caractéristiques a préserver relève quelques fois d'un inventaire à la Prévert, « la cohérence d'ensemble » semblant la panacée au rédacteur. Revenons ad minima à la liste précédente et si il faut imposer quelque chose, demandons le respect de l'apparence et non des matériaux. Nature dans la ville Arbres remarquables : Que la commune souhaite prendre soin de ces arbres dit remarquables (24/44 arbres) pourquoi pas? Ça pourrait prendre place dans une règle interne sous l'égide du conseil municipal. Je plains le Haras de Vauptain (8/44) et la Sauvegarde (8/44) qui ne pourront plus installer quelque chose au pied de ses arbres ou couper quelques branches que ce soit sans avoir à faire un dossier pour en demander l'autorisation. Je note avec ironie que si le PLU prône l'utilisation de plante et arbre indigènes, nombre de ces arbres remarquables sont « exotiques », cèdre de l'Atlas ou du Liban, Cyprès de Louisiane, Ginkgo originaire de Chine... Il me paraîtrait souhaitable de supprimer ce paragraphe en faisant confiance aux propriétaires pour entretenir leur domaine qui ont aussi de la valeur grâce à ces arbres. Arbres de hautes tige Une modification sur le « replantage » des arbres de hautes tiges au sein des zones d'habitat UG, UH... a attiré mon attention sur le fond même de l'article : « Au moins un arbre de haute tige* est planté par tranche de 100 m²d'espaces libres*.Un arbre de haute tige étant défini comme : • « tout résineux qui a un diamètre de tronc d'au moins 0,30 m à une hauteur de 1,50 m du sol • tout feuillu qui a un diamètre d'au moins 0,40 m à une hauteur de 1,50 m du sol » Prenons un exemple simple : un terrain de 900 m² pour une emprise de maison de 100 m². Il faut donc en planter 9. En prenant dans la liste des espèces indigènes je prends l'exemple d'un Erable Champêtre. Une recherche permet d'estimer que lorsque le tronc fait 0,4 cm a 1,5m du sol la hauteur serait de 11 a 13m et une ramure d'environ 9 m de diamètre lorsque l'arbre n'est pas isolé soit une projection de . La même recherche pour le charme donne une hauteur de 12 a 15m et une ramure d'environ 9 m. Ce qui nous 64 m² projeté au sol. 9 fois 64 m² donne 572 m². Si on imagine que les bords de la maison font l'objet de quelques aménagements pour 70m², il nous reste 900m² moins 100m² moins 70 m²) 730 m² dont 572 vont être occupés par l'ombre des arbres qui en général empêche la pousse de nombreuses plantes. Restera un carré de 12 sur 12 de libre. Bref une petite forêt au lieu d'un jardin ensoleillé. On peut constater par cette première approche que cette part du règlement au moins pour un habitat individuel a des tendances

ubuesque et il suffit de regarder les résidences de Buc pour constater que cette réglementation n'est pas appliquée, n'étant pas pratiquement applicable. Donc plutôt que de compléter la règle par une complément d'ailleurs redondant (si il est obligatoire d'avoir un AHT tous les 100 m² il est bien évident que si lors d'un abatage on tombe en dessous de ce ratio il faudrait replanter), il apparaîtrait nécessaire de faire fortement évoluer cette règle vers un fort assouplissement/suppression. Rappelons enfin que les assureurs n'aiment pas vraiment ces grands arbres proches des pavillons. En vous remerciant pour votre lecture. Thierry P.

Reponse de la commune

1/ Concernant la circulation, une réponse est apportée à la Q35.

2/ Concernant la liste des bâtiments et édifices repérés créée par le PLU de 2007, le présent projet de modification vise à réintégrer certains éléments qui n'avaient pas été repris dans le PLU de 2018. Chaque propriétaire a été informé de la possibilité de réintégrer sa maison à la liste. Un seul propriétaire a fait part de son refus.

3/ Face au réchauffement climatique et aux services écosystémiques rendus par les arbres (rafraîchissement de l'air, capture du CO₂, gestion des eaux pluviales, etc.) les dispositions réglementaires entourant leur protection sont maintenues.

Commentaires du CE

Je suis en accord avec les réponses de la commune

Voir en particulier les réponses en Q35

Q49 Objet : observation concernant l'enquête publique sur la modification du PLU du groupe Buc Désir Contribution : Bonjour Monsieur le Commissaire enquêteur, Je vous prie de trouver, ci-joint, le fichier concernant nos observations. Il nous a été impossible de l'insérer directement sur le fichier numérique. Bien cordialement Pierrette M.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous vous prions de trouver nos différentes remarques concernant cette modification du PLU.

Projet de la Geneste :

La logique de requalification est positive, mais **l'équilibre entre urbanisation et préservation du site classé** n'est pas garanti. Le risque majeur est celui d'une **densification excessive dans un secteur écologiquement et paysagèrement sensible**. Par ailleurs la qualification des zones humides devrait être toujours un zonage spécifique « zone Humide » identifiée par le SAGE de bièvre ce qui n'est pas le cas dans cette approche.

Requalification de la ZAE :

Une mesure ponctuelle, non stratégique, qui ne répond pas à l'enjeu réel : la **mutation écologique et fonctionnelle de la ZAE** dans un territoire en transition.

Protection du patrimoine bâti :

La **cohérence entre cette volonté patrimoniale affichée** et les projets de **densification (OAP7)** est discutable : la pression foncière peut parfois contredire les efforts de protection.

Gestion de l'eau et des zones humides :

Les progrès méthodologiques sont réels, mais la **traduction réglementaire reste insuffisante** pour assurer la préservation durable des zones humides et la résilience hydraulique du territoire.

Protection des arbres :

Une orientation vertueuse, mais une **faible effectivité juridique** : la protection de l'arbre ne doit pas être un affichage, mais une contrainte réelle et mesurable.

Intégration de la ZPNAF « Terres Protégées »

Si le **zonage PLU** permet des usages incompatibles avec la ZPNAF, il faut créer un **zonage PLU spécifique "Terres Protégées"**.
→ L'actuelle superposition n'est pas suffisante.

Le **risque de contournement réglementaire** demeure si les "terres protégées" deviennent un simple calque sans portée juridique autonome.

Le **risque de contournement réglementaire** demeure si les “terres protégées” deviennent un simple calque sans portée juridique autonome.

La connexion de la ZAE avec la RD938 n'est pas envisageable. Cette connexion ne peut pas être réalisée à l'aide de l'emplacement réservé par la commune en ZPNAF. Sauf s'il ne s'agit plus de **terres protégées** ?

5 / 13



Export généré le 06/11/2025 des contributions publiées sur le Registre Numérique entre le 05/11/2025 00:00:00 et le 05/11/2025 23:59:59

Conclusion :

La modification du PLU de Buc manifeste une **intention vertueuse sur le papier** : sobriété foncière, renaturation, valorisation patrimoniale.
Mais la **traduction réglementaire et opérationnelle** révèle des **contradictions structurelles**

En somme, cette modification du PLU illustre les tensions classiques entre **urbanisation maîtrisée et protection environnementale** : sans instruments réglementaires contraignants et sans approche territoriale globale (ZAE, mobilité, hydraulique, paysage), le projet risque de rester **un compromis fragile** au détriment du milieu naturel de notre Territoire.

Groupe Buc Désir

Véronique Huynh, Frédérique Sarrau, Frank Marquet, Pierrette Mazery

Reponse de la commune

- 1/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.
- 2/ Concernant un zonage « zone humide », une réponse est apportée à la Q34.
- 3/ Concernant un zonage « Terres protégées », une réponse est apportée à la Q34.

Pas de commentaires additionnels du CE qui note les réponses de la commune

Q50- G. K. Le 05/11/2025 Objet : Avis concernant la modification du PLU Contribution :
Bonjour, Je souhaite exprimer mon opposition au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté, en particulier concernant le secteur situé aux abords de la rue de la Geneste. La zone concernée se situe en proximité immédiate de plusieurs établissements scolaires, avec des déplacements quotidiens importants d'enfants, d'adolescents et de familles. Or, la rue de la Geneste est d'ores et déjà saturée par la circulation issue notamment des avenues Hector Berlioz et Georges Bizet, ainsi que par la fréquentation importante du centre hippique. Pour les habitants de la résidence Hautpré, cette voie constitue la seule sortie possible du quartier, ce qui limite leurs possibilités de circulation et les met directement face à cette saturation existante. Dans ces conditions, l'augmentation de la densité d'habitat ne peut qu'accroître le trafic et donc le risque d'accidents. La sécurité des enfants circulant à pied, en trottinette ou à vélo le long de cette voie est déjà précaire. Ajouter davantage de véhicules reviendrait à aggraver un danger existant. Par ailleurs, le projet de construction prévoit seulement 1,5 place de stationnement par logement, alors qu'en pratique un grand nombre de ménages possèdent deux véhicules. Cette sous-capacité de stationnement entraînera inévitablement un report sur la voirie, réduisant l'espace de circulation, compliquant les manœuvres et augmentant encore les risques d'accidents. Enfin, la proportion de logements sociaux prévue sur un seul site est excessivement élevée. Pour assurer une mixité sociale équilibrée et durable, il est nécessaire de répartir ces logements de manière plus harmonieuse sur l'ensemble de la commune, afin d'éviter la concentration de difficultés sociales et urbaines dans un seul secteur. Cordialement Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution. Adresse : Avenue Hector Berlioz

Et Q51 Meme contribution (meme adresse) – V. L. Anonymat : non Date de dépôt : Le 05/11/2025 à 10h36 Lieu de dépôt : Sur le registre électronique Etat : Observation non publiée
Objet : Avis concernant la modification du PLU Contribution : Bonjour, En tant qu'habitant du secteur concerné, je m'oppose fermement au projet de modification du PLU. La rue de la Geneste est déjà très fréquentée, non seulement par le trafic des avenues Hector Berlioz et rue Georges Bizet, mais aussi par les voitures liées au centre hippique. Pour les habitants de la résidence Hautpré, c'est la seule sortie possible, ce qui expose tout le quartier à une circulation importante. Ajouter de nouveaux logements dans cette zone mettra directement en danger les enfants qui vont à l'école, et augmentera fortement le risque d'accidents. Le projet prévoit seulement 1,5 place de stationnement par logement, alors que la plupart des foyers possèdent deux véhicules. Les voitures supplémentaires finiront par stationner dans la rue, réduisant l'espace de circulation et créant un risque supplémentaire pour les enfants et les piétons. De plus, la concentration de logements sociaux sur un même site est trop importante. Une telle densité sur un seul secteur est préjudiciable à la mixité sociale et au bien-être des habitants. Pour toutes ces raisons, je demande que ce projet de PLU soit rejeté. La sécurité des habitants et des enfants doit rester la priorité. Cordialement Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution. Adresse : Avenue Hector Berlioz

Reponse de la commune sur Q51 et Q52 :

1/ Concernant la circulation et le stationnement, une réponse est apportée aux Q35 et Q38.

2/ Concernant le nombre de logements sociaux et leur localisation, une réponse est apportée aux Q29 et Q35.

Commentaires du CE

En accord avec les réponses de la commune

Q52 - M. Le 05/11/2025 Lieu de dépôt : Par email Etat : Observation publiée Objet : Contribution d'une bucoise Contribution : Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur. Beaucoup d'observations ont déjà été émises auxquelles j'adhère totalement. Toutefois en parcourant attentivement les plans joints à cette enquête je m'interroge sur le respect de la ZPNAF. En effet dans le plan de zonage du PLU soumis à enquête publique, une voie de liaison est prévue entre le fort et le barreau sud, prolongée jusqu'à la RD 938. Or, les emplacements réservés traversent une zone classée ZPNAF, qui, par définition, ne peut accueillir de telles infrastructures. Pouvez-vous nous apporter des clarifications sur ce tracé et les intentions de la commune à ce sujet. Merci beaucoup Pierrette m.

Reponse de la commune . Sachant que la Q52 reprend la Q 49 et la Q23

Une réponse est apportée à la Q23.

Pas de commentaires additionnels du CE qui confirme la réponse de la commune

Q53

- R. Birgit Le 05/11/2025 Objet : Enquête publique relative à la modification du PLU de Buc Contribution : Bonjour Monsieur le Commissaire enquêteur, Je voudrais vous soumettre mes observations et remarques concernant l'enquête publique. Tout d'abord, je pense que l'atout de Buc est son cadre verdoyant avec ses espaces naturels autour. Et je pense qu'avant tout qu'il faut préserver ce cadre. Mais plus on construit et plus on implante d'habitants, moins la ville de Buc sera attractive. Les infrastructures (écoles, magasins, stationnements, rues et accès) ne pourront pas suivre. Le « tout voiture » est déjà une réalité pour la majorité des Bucois. Un nombre accroissant d'immeubles, d'habitants et de voitures auront forcément des conséquences négatives sur l'environnement et sur la qualité de vie de tous les habitants. ? Concernant le point 1: 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 de programmation (OAP) n° 7 (...) 1. L'OAP7 se trouve dans le site classé de la vallée de la Bièvre. La densité et le nombre des constructions et la hauteur projetée de l'immeuble (12 m !) ne sont

absolument pas compatibles avec ce site classé et la proximité du site boisé classé. Le nombre de bâtiments prévus (69 logements !) est beaucoup trop élevé. Avec le projet actuel, la surface artificialisée serait considérable, d'autant plus qu'il faut y ajouter encore plus de 150 parkings. Même si ceux-ci seraient perméables à l'eau, ces surfaces seront quand-même perdues pour la flore et la faune. En ce qui concerne la hauteur des bâtiments, il faut revoir le nombre de niveaux, ils sont beaucoup trop haut. Des maisons à 3 niveaux ne s'accordent pas avec les bâtiments voisins qui ont uniquement un rez-de-chaussée et des combles (résidence du parc de Buc). Les habitants de la rue de la ferme auront des vis-à-vis directs et donc des nuisances considérables. 2. Quel impact aura l'eau pluviale, surtout en cas de pluies très fortes ? Sera-t-elle récupérée (utilisation pour WC, arrosage etc.) ou évacuée directement dans la Bièvre ? Le risque d'inondations sera de plus en plus grand avec le changement climatique. Quels risques pourra-t-il y avoir étant donné le fait que les constructions se situeront au bord d'une pente importante ? 3. Il faudra certainement abattre des arbres qui seront « replantés ». Mais un jeune arbre planté ne peut pas remplacer un arbre adulte abattu – il mettra des années à absorber la même quantité de CO₂, à héberger le même nombre d'insectes et d'oiseaux, à faire de l'ombre.

4. Actuellement, 1,5 places de stationnement sont prévues par logement. La réalité est malheureusement différente : Dans notre rue avoisinante (G. Bizet), quasiment tous les logements comptent 2 voire 3 voitures (si les enfants sont adultes). 1,5 places de stationnement par logement ne sont donc pas du tout réalistes. Cette erreur de planification aura forcément des répercussions négatives sur le Chemin de la Geneste et les rues avoisinantes. Les voitures qui ne trouveront pas de place pour stationner dans le UP7 chercheront à se garer ailleurs. Déjà aujourd'hui, il y a pénurie de places, notamment lors des évènements comme les journées BD au château ou les manifestations et soirées de parents d'élèves au LFA / MLK. Les voitures se garent souvent dans les rues du Haut Pré, même si c'est une propriété privée et que c'est interdit. 5. Le nombre de voitures qui auraient comme seul accès le Chemin de la Geneste augmenteraient considérablement. Aujourd'hui, les habitants de 70 logements accèdent par le Chemin de la Geneste (rue Bizet, av. Berlioz, Chemin de la Geneste). Avec l'OAP7 projeté, le nombre de voitures va donc doubler : Aux voitures des habitants s'ajouteront toutes les voitures et camions des différents services (livraisons, jardiniers, femmes de ménage, artisans, etc.) et les voitures des invités. Sans oublier les voitures et camions qui vont au club hippique, au centre de loisir et à l'école Blériot. Et en plus, on projette la construction d'une maison médicale dans la même rue. Le nombre accroissant de voitures posera des problèmes de sécurité avant tout dans le Chemin de la Geneste mais aussi dans tout le secteur (je pense notamment aux piétons et aux enfants qui vont aux différentes écoles). Le quartier va complètement perdre sa tranquilité et sa qualité de vie. En cas de travaux de voirie, la circulation sera très compliquée voire bloquée. 6. Même si la zone artisanale actuelle est « vieillissante », elle a l'avantage de ne pas causer des pollutions lumineuses ou des gênes sonores nocturnes. Ces gênes seront inévitables et considérables avec 69 logements – désagréables pour les habitants voisins et dangereuses pour la faune. Il convient donc de modifier le projet de construction de l'OAP7 et réduire le nombre des logements. 20 à 30 logements seraient un grand maximum. ? Concernant le point 4 : Mettre le PLU en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre. Sur le terrain Pagès (5 chemin de la Geneste), une zone humide a été découverte. C'est la raison pour laquelle il est prévu de la mettre en zone Na (espace paysager ou forestier). Mais un zonage Na ne protège pas assez cette zone humide. Il faudrait la protéger davantage. Pour protéger la zone humide, il faudrait également éviter toute construction dans la zone UH de la même parcelle. Construire des bâtiments et des parkings à proximité directe de la zone humide et de la mare auront forcément des effets négatifs : Des interventions à quelques mètres pour des fondations / vide sanitaire, l'artificialisation supplémentaire etc. modifieront les

conditions du sol. La présence et l'activité humaine, le nombre de parkings, les passages de voitures, les lumières nocturnes (pollution lumineuse), seraient complètement destructrices pour la faune qui y vit encore (crapeaux, grenouilles, libellules...). Je suppose même que la maison inhabitée sur le terrain abrite des chauve-souris. Pourquoi pas abandonner l'idée d'y construire des bâtiments / parkings pour plutôt y implanter un jardin potager ? Ainsi le terrain pourrait garder son caractère naturel, sa biodiversité actuelle, tout en servant de lieu de rencontre pour les habitants de Buc, toutes générations confondues et/ou de lieu éducatif et pédagogique pour les élèves des écoles voisines (2 maternelles à proximité directe : école Blériot et LFA Grundschule allemand + 2 collèges MLK et LFA + lycée LFA). Je vous remercie de prendre en considération mes remarques. Bien cordialement, Birgit Reimann Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution. Adresse : Rue Georges Bizet

Reponse de la commune

- 1/ Sur la capacité des équipements publics, une réponse est apportée à la Q6.
- 2/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.
- 3/ Concernant la hauteur maximale des constructions, une réponse est apportée à la Q6.
- 4/ Une réponse relative à l'insertion d'un projet dans ce secteur est apportée aux Q2, Q29 et Q35.
- 5/ Concernant l'artificialisation du site, l'état existant l'est déjà. Le site est occupé depuis plusieurs décennies par une zone artisanale aujourd'hui dégradée. Un projet était concevable sur ce secteur en site classé parce qu'il présente déjà une urbanisation dense (une quinzaine de construction pour une emprise au sol globale de 28% et un taux d'imperméabilisation de 46%).

La faisabilité d'un projet dans ce secteur est conditionnée à la valorisation paysagère du site. Les orientations inscrites au sein de l'OAP garantissent cet objectif. Parmi celles-ci figurent l'imposition d'un coefficient d'emprise au sol (25%) et un taux de pleine terre (55%), constituant une amélioration notable par rapport à l'ancienne OAP (OAP n°4) sur ce site qui n'en fixait pas. Afin de limiter l'imperméabilisation, l'OAP prévoit également la création d'un axe circulé unique.

Par ailleurs, la commune a travaillé avec les services de l'État (dont le service des sites de la DREAL) pour élaborer l'OAP n°7. Le regroupement de l'habitat et du stationnement a été décidé 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).

La requalification de cette zone d'activité permettra donc un rééquilibrage en faveur d'une désimperméabilisation du sol.

- 6/ Concernant la gestion des eaux pluviales, tout projet sur la commune est tenu de respecter les dispositions du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre, notamment celles relatives à la gestion des eaux pluviales. Elles imposent une gestion dite à la parcelle, à savoir, sans rejet au réseau d'assainissement public. Différentes solutions de gestion des eaux pluviales peuvent être mis en œuvre : noues, espaces verts en creux, toitures végétalisées, revêtements perméables pour parking, en vue de favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration.

Dans le cadre de l'OAP n°7, le regroupement de l'habitat et du stationnement assure de larges espaces libres qui doivent participer à une gestion de l'eau optimisée. Par ailleurs, il est prévu que les emplacements de stationnement soient perméables et de favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

Le secteur de la Geneste présentant une déclivité vers le nord, des noues d'eau pluviale devront être aménagées.

La suppression du rejet des eaux pluviales au réseau public réduit le risque d'inondation, notamment lors d'intenses averses, puisque les eaux pluviales ne sont plus rejetées directement dans la Bièvre mais interceptées par le sol et les ouvrages de gestion, amortissant donc le volume d'eau.

Le volume d'eau actuel rejeté directement dans la Bièvre a été estimé :

- La surface imperméabilisée existante est de 8 264 m²
- D'après une pluie courante, soit 10 mm sur 24h00, le volume rejeté est de 83 m³ soit 3,4 m³/heure
- D'après une pluie de 80 mm sur 24h00 (cf. épisode pluvieux d'octobre 2024), le volume rejeté est de 661 m³ soit 28 m³/heure

En se basant sur une réduction de la surface imperméabilisée existante, voici le volume d'eau estimé qui serait infiltré à la parcelle :

- Diminution de l'ordre de 10%
Pour 10 mm/24h : le volume infiltré est de 8,26 m³ et le volume retenue par des noues est de 74 m³
Pour 80 mm/24h : le volume infiltré est de 66 m³ et le volume retenue par des noues est de 595 m³
- Diminution de l'ordre de 20%
Pour 10 mm/24h : le volume infiltré est de 17 m³ et le volume retenue par des noues est de 66 m³
Pour 80 mm/24h : le volume infiltré est de 132 m³ et le volume retenue par des noues est de 529 m³
- Diminution de l'ordre de 25%
Pour 10 mm/24h : le volume infiltré est de 21 m³ et le volume retenue par des noues est de 62 m³
Pour 80 mm/24h : le volume infiltré est de 165 m³ et le volume retenue par des noues est de 496 m³

7/ Concernant la circulation et le stationnement, une réponse est apportée aux Q35 et Q38.

8/ Concernant la zone humide située au 5, chemin de la Geneste, une réponse est apportée aux Q34 et Q46.

Commentaires du CE

Le CE est en phase avec les réponses de la commune

En ce qui concerne le point 6 le CE note que tout projet à Buc doit s'inscrire dans l'objectif du zéro rejet au réseau d'assainissement public

Pour le reste, des réponses ont été apportées dans les contributions précédentes.

Q54 nouvelle contribution sur le registre électronique de l'association BUC DESIR qui reprend les mêmes termes que la Q49(doublon) : voir Q49

Q55 nouvelle contribution de l'AVB

Buc, le 03 novembre 2025

Objet : Contribution de l'Association des Amis de la Vallée de la Bièvre à l'enquête publique sur le projet de modification du PLU de Buc

La présente contribution s'inscrit dans la continuité de la contribution produite par l'Association en date du 16 décembre 2024 lors de la phase de concertation et de l'avis émis par l'Association en date du 28 août 2025 lors de la phase de consultation des personnes publiques associées, les deux pièces figurant bien au dossier d'enquête publique.

L'Association souhaite compléter les arguments avancés précédemment notamment concernant trois des objectifs du projet de modification du PLU.

1. 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 de programmation (OAP) n°7, en substitution des anciennes zone UP4 et OAP n° 4 suite à l'annulation partielle du PLU par décision n° 1805760 du Tribunal administratif de Versailles en date du 16 septembre 2019

L'Association considère que si les modifications apportées à la suite de la concertation vont dans le bon sens, elles restent insuffisantes et l'ampleur de l'opération envisagée ne s'inscrit pas dans l'esprit de la loi de 1930 concernant les sites classés, à savoir la non-modification, par destruction ou construction, du site classé.

L'Association demande l'inscription de cette règle au règlement du PLU dans chaque zone concernée.

Si le périmètre de la future zone urbaine envisagée au sein de l'OAP7 a été réduit par rapport à l'ancienne OAP4 annulée, l'Association considère que le nombre de logements évoqué <70 (69 projetés sur 2,5 ha) reste excessif au regard de l'emplacement de l'opération dans le site classé. Avec une telle occupation envisagée, cette opération conduirait à une densité de logements sensiblement supérieure à ce que l'on observe autour, alors même que l'OAP7 est en site classé, au contraire de certaines résidences adjacentes.

En 2022, la construction d'une maison supplémentaire dans le lotissement du parc de Buc (également en site classé juste à côté) a été refusée par le ministre chargé des sites, considérant que cette construction allait à l'encontre de l'objectif du classement. Ce lotissement ne comporte pourtant que 12 maisons jumelles sur environ 1,5 ha.

De plus la hauteur maximale des constructions de 10,5 m voire 12 m qui y est envisagée constitue un retour en arrière par rapport à l'ex-OAP 4.

De surcroît au sein de cette zone, les principes de limitation des parkings à l'air libre et d'encadrement plus strict des règles de réalisation mais aussi d'utilisation des parkings privés afin de limiter la consommation d'espace ne sont que partiellement mis en œuvre. Notamment, l'Association souhaite pointer que la règle générale prévue pour la ville stipulant que les stationnements prévus pour les opérations de plus de 3 logements doivent être réalisés en sous-sol ne s'impose pas dans la zone UP7 en site classé.

Le projet de règlement précise aussi que les dimensions et règles d'implantations ne sont pas applicables aux annexes construites dans les OAP mais ne précise nulle part les règles prévues pour les annexes dans les OAP.

avb@bievre.org

En synthèse pour l'Association, ce projet d'OAP7 est insuffisamment respectueux du site classé sur le plan de l'ampleur du programme qui y serait envisagé en termes de nombre de logements, hauteur des futures constructions, consommation d'espace en site classé pour la création de places de parking et règles de construction d'annexes.

2. Mettre le PLU en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre

La présence d'une zone humide sur le « terrain Pagès » situé au 5, chemin de la Geneste (sans doute issue de l'ancien étang du Haut Buc) a bien été prise en compte au plan de zonage mais à minima en termes de surface et cette zone se retrouve enclavée en zone UH, préfigurant une urbanisation du secteur, l'Association sera vigilante à la nature des projets à venir à cet endroit et leur impact sur la zone humide.

Par ailleurs la zone humide découverte sur le secteur de l'OAP2 devrait aussi être représentée au plan de zonage.

3. Intégrer le périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNF) au plan de zonage

L'association souhaite réitérer son point de vue concernant l'emplacement réservé au barreau de raccordement D91/D938, « barreau Sud », correspond à un projet d'un autre temps et ne devrait pas être maintenu.

Par ailleurs nous souhaitons faire remarquer concernant l'emplacement représenté comme réservé pour le barreau Sud sur le plan de zonage entre l'angle du terrain Nicolin et l'OAP 6 que cette emprise se situe en ZPNF et rappelons notre opposition ferme contre toute atteinte à la ZPNF.

L'Association souhaite faire remarquer que la voie de liaison du futur quartier du Fort vers ce barreau Sud (emplacement réservé n°6) représenté au plan de zonage se trouve au sein de la ZPNF. Elle s'oppose à cet aménagement car un accès au Sud pour ce futur quartier peut tout à fait être envisagé en s'appuyant sur des voiries déjà existantes et non en empiétant sur des espaces naturels ou agricoles. L'association demande que la création d'un accès Sud pour le futur quartier du Fort s'appuie exclusivement sur des voiries déjà existantes et n'empieète pas sur la ZPNF.

Enfin l'Association souhaite aussi mettre en avant les points suivants :

*La nécessité de rétablir une distinction concernant le zonage des zones naturelles (forêts, bois, étangs, prairies, zones humides, ZNIEFF...), les espaces verts aménagés ou aménageables (parcs, jardins y compris communaux ou partagés) et les zones ouvertes pouvant recevoir des équipements de loisir hors constructions : stade, terrains de football, de boules, basket, rugby, city park, skate parc, aires de jeux pour les enfants, parkings paysagers...). Ces espaces doivent être considérés différemment les uns des autres avec des règles adaptées à leur état et à leur pérennisation.

Association loi 1901 agréée par le Ministère de l'Environnement
www.bievre.org BP 25 91570 Bièvres Tél/rép. 01 69 41 83 95



avb@bievre.org

Ainsi, par exemple, le bois des Gonards est classé dans le même zonage Na que le parc du château de Buc dont le caractère « *naturel* » n'est pas comparable à celui d'une forêt. Cela pourrait induire la possibilité de réaliser en forêt des aménagements que l'on peut accepter dans un parc mais qui seraient inadaptés en forêt. Le PLU de Buc doit retrouver une zone N stricte.

*L'intégration d'une protection effective des lisières de forêts de plus de 100 ha. Cette protection doit être étendue aux parties non urbanisées aujourd'hui de la bande de 50m non constructible situées en secteur urbain constitué (SUC).

*Le rétablissement du site inscrit sur le plan du zonage.

*Le respect, par les établissements publics ou d'intérêt collectif, des règles générales de la zone du PLU dans laquelle ils trouvent place.

* Concernant les arbres remarquables et dans le cas d'une nécessité d'abattage, l'association souhaite que la replantation d'un arbre déjà formé soit rendue obligatoire dans tous les cas de figure.

Notre attachement à la préservation de la Vallée et de son site classé nous conduit à faire preuve de vigilance. Cela nous amène aussi à vous confirmer que nous restons disponibles pour débattre de tout sujet que vous souhaiteriez évoquer.

Bien sincèrement,

Jean-Louis du Fou

président des Amis de la Vallée de la Bièvre

Reponse de la commune étant indiqué que ces questions ont déjà été reprises dans le premier courrier de l'AVB Q 15 a Q23 :

Les réponses sont apportées aux Q6, Q11, Q15, Q16, Q17 et Q23.

Pas de commentaires additionnels du CE

Et Reponse de la commune sur le refus du permis de construire de 2022 a proximité du quartier de la Geneste, l'association indiquant comme motif que cette construction allait à l'encontre de l'objectif de classement ?

Un permis de construire d'une maison individuelle sur un terrain situé rue du Parc de Buc a été refusé notamment pour les motifs suivants : « *Considérant que la protection des espaces libres de la vallée de la Bièvre dans un contexte de pression foncière importante est un objectif qui a motivé son classement ainsi que le maintien des qualités du paysage face à la menace que constituerait la multiplication des interventions mêmes ponctuelles ; Considérant que cette construction supplémentaire au sein de ce lotissement antérieur au classement relativement peu dense, l'abattage d'arbres de haute-tige et l'artificialisation du sol qu'elle induit vont à l'encontre de l'objectif du classement et altèreraient la dominante paysagère des lieux* ».

En effet, la protection du site a été décidée en application de la loi du 2 mai 1930 pour contrer la pression foncière qui s'exerçait déjà à l'époque. Le dossier d'archive de cette loi précise que « *Le développement spatial des activités ne peut se faire qu'au détriment des espaces encore libres mais de plus en plus rares et précieux.* ». La construction d'une maison individuelle sur un espace libre, donc non occupé par des constructions, entraîne une consommation excessive du foncier pour une seule habitation, pouvant favoriser un effet d'entraînement.

Il convient de rappeler qu'un premier projet sur le secteur de la Geneste a fait l'objet d'un refus en 2021 au motif, notamment, que l'aménagement de ce lotissement « *rempli[ssait] l'espace d'une répartition régulière de maisons guidée par le tracé des voies de desserte automobile, sans connexion satisfaisante au quartier environnant, et avec l'attribution de places de stationnement à l'avant de chaque parcelle, ne permettant pas de prévoir des espaces extérieurs partagés qualitatifs valorisant l'environnement arboré* ».

Le projet refusé consistait en la construction d'un lotissement de 69 logements dont 48 maisons individuelles et 21 logements répartis dans 3 collectifs à caractère social ainsi que la création d'une voie en boucle desservant tous les logements. Il était reproché, notamment pour les 48 maisons, de les construire dans un style d'habitat pavillonnaire c'est-à-dire caractérisé par des constructions séparées les unes des autres, entourées de jardins, dotées à l'entrée de deux emplacements de stationnement. Il s'agissait donc d'une urbanisation diffuse, très consommatrice de foncier.

Conscients de la pression démographique dans la région et des orientations règlementaires du SDRIF-E qui s'imposent à la planification urbaine des communes (notamment celle d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants), le service des sites de la DREAL et les services de l'État ont défini conjointement des recommandations pour élaborer l'OAP n°7 : réduire l'imperméabilisation des sols et préserver les espaces ouverts.

Commentaires du CE

Le CE est d'accord avec les réponses de la commune. L'opération de 2022 était différente de celle prévue dans l'OAP 7 car consommatrice de foncier et concourant à une artificialisation des sols accrue. Il s'agissait de constructions nouvelles alors que l'OAP 7 a pour objectif une réhabilitation d'espaces artificialisés déjà existants. L'OAP 7 présente donc un objectif vertueux et aide la commune à se rapprocher des objectifs définis par le PLHI et le SDRIF E

Q56 cf page suivante

-Q56 J. Philippe Anonymat : non : Résidence Jolie Ferme Le 06/11/2025 Objet : Construction d'une résidence sociale chemin de la Geneste Contribution : Le projet actuel est trop massif et modifié très fortement l'environnement des résidences Haut-Pre' et Jolie Ferme. Il est suggéré de réduire le nombre de bâtiments et leur taille afin de les aligner sur les côtes de la résidence Jolie Ferme, à savoir 50 bâtiments limités à 8 m de hauteurs. En plus l'afflux de nouveaux arrivant risque de saturer le chemin de la Genèse à toute heure de la journée, plus particulièrement le matin et le soir et générer de la pollution à proximité des écoles.

Reponse de la commune :

- 1/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.
- 2/ Concernant la circulation, une réponse est apportée à la Q35.

Pas de commentaires additionnels du CE

Q57- G. Benoît Anonymat : oui Le 06/11/2025 à 21h23 Objet : Liste des édifices repérés Contribution : Bonjour, Il est proposé dans le projet de règlement que notre maison située au 5 rue Louis Massotte soient réintégrée à la liste des édifices repérés mais cela n'est pas repris dans le plan de zonage proposé, nous espérons que cet oubli sera réparé. Bien cordialement, Anne et Benoît G.

Reponse de la commune :

La rectification a été apportée au plan de zonage.

Q58 - Virginie Anonymat : oui Le 06/11/2025 Objet : Remarques Contribution : Bonjour, Nous vous écrivons dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU. Nous sommes surpris de l'ampleur du projet d'aménagement sur le secteur de la Geneste, surtout que le projet OAP7 se situe sur un Espace Boisé Classé de la vallée de la Bièvre. Déjà aujourd'hui, nous circulons très mal sur le Chemin de la Geneste. Or c'est notre passage obligé pour entrer dans la résidence Haut Pré où nous habitons. 2 voitures se croisent difficilement. Régulièrement, les voitures se garent sur les 2 côtés de la rue - pour aller déposer des enfants à l'école Louis Blériot, à la ludothèque, pour aller au haras, le pire étant une manifestation organisée au château de Buc ou au Lycée Franco-Allemand... Nous ne pouvons alors circuler plus que sur une voie, ce qui crée des bouchons dans la rue et des tensions de la part des conducteurs qui doivent attendre ou se faufiler pour avancer. Comment imaginer une circulation encore plus importante dans ce cas ? Or le projet de construction concerne 69 logements ! Il entraînera forcément une circulation beaucoup plus importante sur le Chemin de la Geneste. Une vraie réflexion doit être faite aussi sur le demi-tour dans cette impasse pour ne pas gêner notre sortie de résidence. Déjà aujourd'hui, l'entrée dans notre résidence est régulièrement gênée par les voitures faisant demi-tour. De plus, le projet ne prévoit que 1,5 places de parking par logement. Ceci risque d'entraîner encore plus de voitures garer dans la rue, de manière beaucoup plus régulière et pas qu'aux heures de pointe. Il faudrait que les

véhicules ne puissent pas se garer des 2 côtés de la rue afin de garder toujours le passage facile pour les voitures. Nous souhaitons ainsi que le projet puisse être revu à la baisse en nombre de logements, à la hausse en nombre de places de parking et surtout que la circulation sur le Chemin de la Geneste puisse être réfléchie pour être fluidifiée au maximum. Pour cela, nous souhaitons que des études neutres sur plusieurs jours, semaine comme week-end, soient menées et publiées pour simuler l'évolution de la circulation sur le Chemin de la Geneste. Nous vous remercions aussi de bien réfléchir à la période de travaux qui durera longtemps pour sécuriser un maximum le passage pour les enfants à pied et à vélo. Nous vous remercions pour la bonne prise en compte de nos remarques.

Reponse de la commune :

- 1/ Concernant la circulation et le stationnement, une réponse est apportée aux Q35 et Q38.
- 2/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.

Pas de commentaires additionnels du CE

Q59 Ver Luisant Le 06/11/2025 Objet : Contribution de l'association Ver Luisant Contribution : Nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe la contribution de l'association bucoise

Ver Luisant à l'enquête publique portant sur le projet de modification du PLU de Buc.



Enquête publique modification du PLU de Buc/Contribution Ver luisant/06 novembre 2025

L'association bucoise Ver luisant a souhaité contribuer à l'enquête publique et émettre des observations et préconisations sur le projet de modification du PLU de Buc.

En préambule, et en écho à l'avis déposé par l'association lors de la consultation publique, nous réaffirmons notre étonnement vis-à-vis du projet de création d'une « zone à urbaniser (ZAU) » en plein site classé de la Vallée de la Bièvre, qui, par définition, n'a pas vocation à être urbanisé.

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

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

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

Ceci étant posé, l'association Ver luisant, émet les considérations suivantes :

I) Concernant l'OAP 7

- 1) Faire l'étude d'impact appelée évaluation environnementale et recommandée par la MRAE selon plusieurs dimensions du projet :
 - à échelle haute jusqu'à 69 logements
 - et à échelle basse avec deux fois moins de logements,
 - et à chaque fois avec ou sans habitats individuels.

En effet, construire jusqu'à 69 logements (fourchette haute) paraît excessif avant même d'avoir réalisé l'étude d'impact, -au regard de l'emplacement du projet, et doit donc d'autant plus orienter cette étude

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

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

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

- 4) **Limiter l'emprise au sol et la hauteur des contructions** : A la suite de l'annulation de l'OAP4, le règlement applicable au terrain concerné par l'OAP7 est celui du PLU précédent (2006) en zone 1AU du règlement. L'emprise au sol maximale autorisée y était de 20% de la superficie totale du terrain. Cette emprise maximale ne devrait pas être dépassée dans l'OAP7. De surcroit la hauteur maximale des constructions envisagées pour l'OAP 7 est désormais de 10,5 m voire 12 m, ce qui constitue un retour en arrière par rapport à l'ex-OAP 4.

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

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

- Les haies et le couvert arbustif ne doivent pas comporter d'espèces envahissantes (tel le laurier cerise, mais il y en a d'autres...)
- Les essences choisies doivent favoriser la survie des polliniseurs, et tout particulièrement des polliniseurs sauvages dont les populations se sont effondrées en dix ans, y compris à Buc, en raison d'une moins bonne qualité et densité des floraisons disponibles, et de la concurrence croissante et déloyale avec les abeilles domestiques. Ce point devra être abordé par l'inventaire des impacts.

6) Une conception des parkings la plus écologique possible doit être étudié pour préserver le site classé et la biodiversité de l'espace boisé classé adjacent.

D'abord l'association s'étonne que la règle générale figurant au projet de règlement stipulant que les stationnements pour les opérations de plus de 3 logements doivent être réalisés en sous-sol ne concerne pas aussi l'OAP7 et qu'aucune limitation de la consommation d'espace à des fins de stationnement ne soit instaurée au sein de cette opération dans le site classé.

Dans les cas où des parkings de surface consommateurs d'espace seraient à envisager, il faudrait concevoir un véritable parking écologique de surface, et rechercher prioritairement la préservation des fonctions naturelles du sol. C'est-à-dire qu'il doit d'abord être une surface drainante (*id est* « parking infiltrant »), ce qui suppose un remplissage naturel, avec un mélange de terre végétale, de graviers, une sous-couche drainante (pas de dalles pré-engazonnées en béton !).

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

7) Intégrer au projet le tri des déchets recyclables, dont les biodéchets, dans les parties individuelles et communes

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

II) Concernant le « terrain Pagès »

La mise en évidence d'une zone humide sur le « terrain Pagès » (résidu probable de l'étang du Haut Buc et aboutissement des sources du plateau de Saclay), terrain qui faisait aussi partie de l'OAP4, est désormais bien mentionnée au plan de zonage du PLU mais le choix proposé de classer le restant de la surface du terrain concerné en zone UH est hautement contestable.

Une zone humide est un écosystème. Ce qui signifie que la mare et les êtres vivants qui en tirent leur existence n'existe que les uns en fonction des autres et que toute disparition d'une espèce, met en péril

la survie du système. D'où les obligations de protection des mares et zones humides. Peut-on considérer qu'une circulation régulière de véhicules, certes, à dominance diurne, contournant et traversant le terrain immédiatement proche de la mare constitue une mesure de protection de celle-ci ? Personne n'en conviendra. C'est donc une circulation qui ne pourra qu'être préjudiciable à la zone humide, aujourd'hui enclose en surface et protégée des intrusions extérieures.

Aussi l'association Ver Luisant recommande-t-elle d'exclure tout stationnement et circulation de véhicules dans l'enceinte du jardin, autres que piétonniers. Une mise en valeur naturaliste du jardin, de la mare et de la zone humide avec des panneaux pédagogiques prendrait alors tout son sens auprès de la population – et des enfants scolarisés à côté- car c'est la seule zone humide en cœur de ville. Des animations sur les insectes et l'observation des oiseaux pourraient s'y dérouler régulièrement.

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

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

Concernant une autre zone humide récemment découverte au sein du projet d'OAP2, l'association demande à ce qu'elle soit aussi être représentée sur le plan de zonage mis à jour.

III) Concernant le « Barreau sud », la ZPNAF et les terres agricoles

Il est fait mention à plusieurs reprises dans les documents mis à l'enquête de l'emplacement réservé au barreau de raccordement routier entre D91 et D938, ce projet n'a plus lieu d'être et ne devrait pas être maintenu, le doublement de la RD36 vers Saint-Quentin en Yvelines et la ligne 18 en construction étant suffisants à répondre durablement aux besoins de déplacements Est-Ouest sur le territoire.

L'association souhaite aussi faire remarquer que l'emplacement représenté sur le plan de zonage comme réservé pour le barreau Sud entre l'angle du terrain Nicollin et l'OAP 6 se situe en ZPNAF, de même que la voie de liaison du futur quartier du Fort vers ce barreau Sud (emplacement réservé n°6).

L'association condamne ces atteintes à la ZPNAF et demande que l'accès Sud du futur quartier du fort soit envisagée en s'appuyant sur des voiries existantes et non en créant de nouvelles voies au détriment de terres agricoles.

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

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

Reponses de la commune sur les sujets non encore abordés :

1/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.

2/ Concernant la sanctuarisation de l'espace boisé classé, il convient de rappeler que le site est occupé depuis plusieurs décennies par une zone artisanale aujourd'hui dégradée. L'unité foncière est largement minéralisée. Elle figure en zone urbaine depuis le Plan d'occupation des sols de 1981.

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 au motif qu'elle avait pour conséquence de permettre l'urbanisation d'une partie du massif boisé de plus de 100 hectares, identifié par le 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. 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.

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.

Parmi les aspects réglementaires qui ont évolué, 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.

Commentaires du CE : déjà effectués sur ce sujet en Q15

Le CE est en phase avec les explications fournies. L'OAP 7 a revu à la baisse les espaces réhabilités (2/3 de l'urbanisation prévue en OAP 4) et le nouveau projet est circonscrit strictement au bâti existant, par ailleurs fortement dégradé. Enfin ceci a été négocié avec les services de l'Etat.

3/ Concernant les liaisons douces, une réponse est apportée à la Q6.

4/ Concernant les hauteurs maximales des constructions, une réponse est apportée à la Q6.

5/ Concernant l'emprise au sol, une réponse est apportée à la Q10.

6/ Une réponse relative au traitement paysager dans ce secteur est apportée à la Q29.

7/ Concernant les parkings, une réponse est apportée à la Q53 relative à la gestion des eaux pluviales.

8/ Concernant le stationnement en sous-sol, une réponse est apportée à la Q6.

9/ Concernant la zone UH définie sur le terrain situé au 5, chemin de la Geneste, une réponse est apportée à la Q46.

10/ Concernant le périmètre ZPNAF et le barreau de raccordement D91/D938, une réponse est apportée à la Q23.

11/ L'OAP n°6 n'est pas traitée dans le présent projet de modification.

Commentaires du CE

En accord avec les réponses de la commune. Cf réponses dans les contributions rappelées

Q60 - slimane Le 07/11/2025 Lieu de dépôt : Par email Objet : Observations concernant le projet OAP7 Contribution : Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur, Le projet en question (OAP7) se situe dans une zone pavillonnaire comprenant notamment les résidences du Hautpré, du Parc de Buc et de la Jolie Ferme, dans un site classé de la vallée de la Bièvre. Nous résidons dans la résidence de la Jolie Ferme, et il est certain que la grande majorité des habitants de celle-ci ne se reconnaît pas dans ce projet. Nous avons des difficultés à comprendre l'ampleur du projet et à appréhender comment il pourrait s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain et paysager existant du quartier. Plusieurs interrogations se posent : Pourquoi choisir d'urbaniser et de densifier à une telle échelle (69 logements sur 2,5 ha, 25 % d'emprise au sol, hauteur maximale de 12 m, création de parkings, augmentation du trafic automobile, etc...) alors que cette approche est en décalage avec le caractère actuel du quartier ? Pourquoi ne pas envisager, au contraire, de restituer cette zone classée à la nature, en favorisant la forêt et la biodiversité, dans la continuité de la vallée de la Bièvre ? Par ailleurs, le secteur compte déjà un grand nombre de maisons individuelles. Si l'objectif est de répondre à un besoin de logements abordables à Buc, ne serait-il pas plus cohérent de concevoir un projet plus modeste - par exemple deux petits bâtiments à hauteur limitée, mêlant logements privés et sociaux - afin de réduire l'emprise au sol et de préserver un maximum d'espace naturel ? En résumé, dans sa forme actuelle, le projet nous semble risquer d'entraîner une dégradation sensible de l'environnement et de la qualité de vie dans le quartier. Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à ces observations. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations respectueuses. Slimane B. et Katharine L. rue de la Ferme 78530 Buc

Reponse de la commune :

1/ Une réponse relative à l'insertion d'un projet dans ce secteur est apportée à la Q29.

2/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.

En complément, un comparatif des densités alentours à proximité immédiate du secteur de la Geneste a été réalisé en réponse à la demande de la Préfecture d'atteindre un objectif de densité raisonnable mais ambitieux sur le secteur porté par le SDRIF-E (voir Q2). Ce comparatif permet de conclure que la densité sera supérieure de 4 logements par hectare à celle de la résidence Jolie Ferme.

Commentaires du CE :

En phase avec les réponses de la commune. La densité dans le futur programme de la Geneste ne sera pas très éloignée des programmes aux alentours

Q61 – L. Frédérique Le 07/11/2025 Objet : Demande de Contribution :
Madame, Monsieur, J'ai pu consulter votre projet, Je suis une habitante de jolie ferme. Comme déjà communiqué en réunion, il me semble nécessaire de diminuer le nombre de logements compte tenu du trafic routier, de la proximité des écoles/ lycées et des possibilités de parking dans ce lieu. Il faudrait 40 logements maximum . Il faudrait que la hauteur ne soit pas supérieure à ceux des maisons de jolie ferme (environ 8 ou 9 mètres maximum) en vue de ne pas gâcher le paysage. J'espère que vous prendrez en compte cet avis Je vous remercie Cordialement Frédérique Langou
Pièce jointes :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution. Adresse : Rue de la Ferme

Reponse de la commune

1/ Concernant le nombre de logements et la hauteur maximale des constructions, une réponse est apportée à la Q6.

2/ Une réponse relative à l'insertion d'un projet dans ce secteur est apportée à la Q29.

3/ Concernant la circulation, une réponse est apportée à la Q35.

Pas de commentaires additionnels du CE

Q62- S. Christophe Le 07/11/2025 à 09h51 Objet : Demande de rectification de la zone coeur d'ilots verts sur les parcelles AC 30 et AC

207/216 Contribution : Monsieur le commissaire enquêteur, Je profite de cette révision du PLU pour vous demander de modifier le plan de zonage du cœur d'ilot vert appliqué sans aucune concertation à mes parcelles lors de la révision précédente du PLU et que j'ai découvert une fois ce dernier en vigueur. Je vous le demande d'autant plus que la commune apporte à nouveau des modifications sur ce thème dans cette nouvelle révision (Arbres de haute tige). En modifiant ce plan de zonage vous allez pouvoir rectifier des erreurs avec d'autres documents applicables au même lieu, corriger des incohérences (le tracé englobe des voies de circulation par exemple) et rétablir une certaine d'équité entre propriétaires dans cette zone (pourquoi la parcelle AC 31 n'est pas concernée ?). Cette zone a été visiblement créée arbitrairement avec une méconnaissance du lieu. Le document/plan joint vous décrit ma demande de réduction de la zone « Cœur d'îlots verts sur mes parcelles AC 30 et AC 207/216 : - Cadastre non à jour sur l'emprise au sol du bâti, en effet l'extension réceptionnée en 2012 n'est pas prise en compte et le bâti s'étend plus en profondeur dans la parcelle AC 207/216 avec des baies vitrées en rez-de-jardin, il faut donc pouvoir laisser entrer de la lumière au rezde-jardin de cette extension en lui laissant un espace dégagé raisonnable devant. - Le PC accordé en 2008 (07811708G0002) de l'extension prévoit une aire de stationnement de 8 véhicules imposée par le PLU en vigueur. La zone cœur d'îlots verts ne peut donc pas s'y étendre. En conséquence des éléments présentés ci-dessus, je vous demande de soutenir ma proposition de réduction de la zone « cœur d'ilot vert » comme indiqué dans mon plan joint qui permet de rétablir la zone de stationnement accordée par mon permis de construire, de me laisser voir le jour dans mes pièces en rez de jardin et de me permettre de conserver une zone dégagée d'une surface cohérente avec ma propriété entre le bâti et l'espace boisé conséquent déjà existant que j'ai planté il y a 15 ans à ma seule initiative et qui constitue le plus bel exemple d'ilot vert

dans le quartier (11 arbres de hautes tiges). Pièce(s) jointe(s) :

Rectifications demandées de la zone cœur d'îlots verts pour respecter le PC 07811708G0002, la luminosité attendue en rez-de-jardin et l'équité entre propriétaires

Enquête PLU Buc 2025 – Demande Soufflet
Propriétaire parcelles AC 30 et 207/216



Cadastral non à jour sur parcelle AC207 car publicité foncière jamais faite par la commune depuis 2007, normalement il s'agit de la parcelle AC216

Cadastral non à jour sur l'emprise au sol du bâti, en effet l'extension réceptionnée en 2012 n'est pas prise en compte et le bâti s'étend plus en profondeur dans la parcelle AC 207/216, il faut laisser entrer de la lumière au rez-de-jardin de cette extension et lui permettre un espace dégagé raisonnable.

Le PC accordé en 2008 (07811708G0002) de l'extension prévoit une aire de stationnement de 8 véhicules imposée par le PLU en vigueur La zone cœur d'îlots verts ne peut donc pas s'y étendre

A noter que la partie boisée des parcelles AC 30 et AC 207/216 a été plantée à ma seule initiative il y a plus de 15 ans, et cette partie correspond grossièrement à la zone qui peut rester cœur d'îlots verts (avec 11 arbres HT de plus de 15 ans)

A noter que la parcelle AC 31 a été exclue de la zone, pourquoi ?

Adresse : Rue Jean Jaurès

Reponse de la commune

La remarque formulée ne porte pas sur un point de la modification du PLU. Par conséquent, il n'est pas possible d'apporter une modification au PLU.

accord du CE sur ce point. A étudier lors d'une prochaine modification du Zonage

Q63 @39 et 40- VeloBuc Anonymat : oui Le 07/11/2025 Objet : Contribution de VeloBuc à l'enquête publique concernant le projet de modification du PLU de Buc Contribution : Bonjour, Nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe la contribution de VeloBuc, antenne bucoise de l'association VeloVGP, à l'enquête publique portant sur le projet de modification du PLU de Buc.

Contribution de l'Association VeloVGP à l'enquête publique concernant le projet de modification du PLU de Buc

VeloBuc, antenne bucoise de l'association VeloVGP, souhaite rappeler l'action de l'association en faveur du développement des mobilités actives, déplacements cyclistes mais aussi piétons, et à ce titre souhaite faire part de plusieurs commentaires dans le cadre de la procédure de modification du PLU de Buc.

En préambule, nous souhaitons insister sur le besoin d'associer le plus en amont possible les différents acteurs dès la phase de conception des opérations d'aménagements de voiries, de voies cyclables et d'itinéraires piétons et cyclistes, comme cela est projeté dans la ZAE pour ce projet de modification du PLU. Nous rappelons en effet que la restructuration récente du carrefour du Cerf-Volant a certes conduit à une amélioration notable par rapport à la situation antérieure pour les cyclistes notamment mais n'a pas permis de rendre une copie parfaite car plusieurs lampadaires continuent d'empiéter sur le trottoir du côté de la montée de la rue Louis Blériot juste avant la supérette, ce qui gêne les piétons et peut conduire à des conflits d'usage entre piétons et cyclistes.

Par ailleurs nous continuons à nous interroger (comme pendant la phase de concertation, car il semble que le plan n'ait pas évolué sur ces points) sur la représentation de plusieurs itinéraires cyclables du plan du zonage général :

- Certains itinéraires existants sont absents, ceux du quartier Pasteur notamment et la liaison vers l'école Louis Clément, de même la piste Buc – Les Loges est absente ;
- La piste Buc-Toussus depuis le Mirage apparaît comme un emplacement réservé mais pas comme un itinéraire existant à conserver ;
- L'emplacement réservé pour une piste Mairie-Arcades (4) ne correspond plus à aucun projet et on peut s'interroger sur son maintien, surtout depuis que la rue Massotte a été placée en zone 30 dans son intégralité, plus favorable a priori à la cohabitation cyclistes-automobiliste et donc rendant moins nécessaire un itinéraire cycliste dédié, même s'il faut constater que les excès de vitesse des automobilistes restent nombreux ; VeloBuc serait en revanche favorable dans ce secteur à réétudier la possibilité pour les cyclistes d'emprunter les voies existantes du Bois de la Sauvegarde, voire le long de la Bièvre, avec une signalétique adaptée pour favoriser la cohabitation entre promeneurs à pied et à vélo ;
- L'emplacement réservé (7) correspondant à un itinéraire existant vers la gare du Petit Jouy depuis le Mirage (itinéraire cyclable de la Véloscénie) n'est pas correctement représenté ;
- Nous nous réjouissons de la création d'un nouvel itinéraire cyclable dans la Zone d'Activité mais les itinéraires actuels (bandes cyclables) ne sont pas exactement représentés avenue Rolland Garros et avenue Morane Saulnier ;
- L'emplacement réservé au barreau de raccordement routier D91/D938 correspond de notre point de vue à un projet obsolète et ne devrait pas être maintenu, de même que le projet de voirie y menant depuis le futur quartier du Fort. La création d'un nouvel ouvrage routier vers Guyancourt supprimant des terres agricoles devrait être abandonnée, l'itinéraire cyclable existe, et des alternatives modales avec le doublement du RD36 et la création de la ligne 18 au Sud rendent caduc ce projet. De même la création d'un accès au Sud pour le futur quartier du Fort doit pouvoir se faire en réemployant au mieux des voiries existantes et non au détriment de terres agricoles, tout en y intégrant, évidemment, des itinéraires cyclables appropriés.

De plus, la modification du PLU ayant aussi pour objectif d'accompagner le projet de requalification de la Zone d'Activités, nous souhaitons rappeler que plusieurs trottoirs de la zone d'activités sont dans un état déplorable depuis des années et que rien n'est fait pour y remédier malgré les différents signalements qui ont été effectués, notamment par VeloBuc.

VeloBuc souhaite aussi réagir concernant le projet d'OAP 7, où les dispositions pour les stationnements des véhicules automobiles sont très détaillées mais les modalités pour le stationnement des vélos beaucoup plus floues. Nous saluons la part réduite du nombre de stationnements de véhicules sur ce secteur par rapport à la règle générale mais il est dommage que les choses ne soient pas mieux précisées pour les stationnements des vélos. Les liaisons douces envisagées dans le secteur vers la forêt et le site classé interrogent, irait-on vers la création de nouvelles liaisons douces depuis et vers l'OAP7, selon quelles modalités ?

Enfin VeloBuc souhaite profiter de cette contribution pour revenir sur l'étude de besoin en termes de stationnements pour vélos qui reste encore à améliorer en plusieurs endroits de la ville, avec notamment l'exemple emblématique concernant le besoin en stationnement autour de l'Espace Pyramide et du Théâtre des Arcades qui est très insuffisant lorsque des événements ont lieu. Nous espérons que cette étude fera bien partie du Plan Vélo dont le résultat est très attendu.

Reponses de la commune sur les sujets de la Zone d'activité et sur celle des places de stationnement velos dans le futur projet de l'OAP 7 :

- 1/ La représentation des itinéraires cyclables pourrait être réalisée dans le plan vélo qui serait ensuite annexé au PLU.
- 2/ Les ajustements potentiels des emplacements réservés pour les pistes cyclables pourront être étudiés dans une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Le CE note avec grande satisfaction les réponses de la commune sur ces deux premiers points ainsi que le point 5, sur lesquels il est en phase avec le contributeur

- 3/ Concernant l'emplacement réservé correspondant au barreau de raccordement D91/D938, une réponse est apportée à la Q23.
- 5/ L'OAP n°7 impose des espaces de stationnement des vélos. Ceux-ci « seront localisés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, et être accessibles sans nécessiter le franchissement de marches ». Les espaces de stationnement devront à minima respecter les quotas inscrits au PLU.
- 6/ Concernant les liaisons douces, une réponse est apportée à la Q6.

Le CE note les reponses de la commune sur les points 3 et 6 déjà traités dans des contributions antérieures

Q64 @41 – B. Sophie Anonymat : oui Le 07/11/2025 à Objet : Contribution concernant le projet OAP7 Contribution : Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur, Ce projet se situe dans une zone pavillonnaire comptant déjà plusieurs résidences. Le chemin de la Geneste en impasse complique la circulation dans le secteur, et les voies de circulation des résidences Haut pré et Jolie Ferme sont privées. Je ne souhaite pas voir se densifier les zones construites, ni la circulation des voitures dans ce secteur protégé Je vous remercie de l'attention que vous porterez aux remarques des riverains Cordialement. Adresse : Rue de la Ferme

Reponse de la commune :

- 1/ Concernant la circulation, une réponse est apportée à la Q35.
- 2/ Concernant le nombre de logements et la densité, une réponse est apportée aux Q6 et Q60.

Pas de commentaires additionnels du CE

Q65@42 – T. Franck Le 07/11/2025 Objet : Nombre de logements et hauteur des bâtiments Contribution : Nous souhaiterions ramener le nombre de logements et la hauteur des bâtiments à un niveau comparable à celui de la résidence Jolie Ferme (? 50 logements et 9 m de hauteur). Au vu du nombre de logements, inquiétude sur la capacité de la voirie à absorber le trafic automobile généré par ces nouveaux logements.

Reponse de la commune :

- 1/ Concernant le nombre de logements et la hauteur maximale des constructions, une réponse est apportée à la Q6.
- 2/ Concernant la circulation, une réponse est apportée à la Q35.

Pas de commentaires additionnels du CE

Q66@43 – G. Bernard et Franca Anonymat : non Le 07/11/2025 Objet : Construction d'une nouvelle zone d'habitations sur la zone de la Geneste Contribution : Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur, Nous souhaitons faire les commentaires suivants concernant la construction d'une nouvelle zone d'habitations sur le secteur de la Geneste. **Le nombre de logements envisagé est bien trop important par rapport à la zone classée de la Vallée de la Bièvre** où ils seraient implantés. L'esthétique « scandinave » de ces bâtiments telle qu'elle nous avaient été présentée lors de la réunion de Monsieur le maire du 22 janvier **ne correspond pas à l'architecture de la commune**. Les différentes observations des contributeurs correspondent bien à l'analyse que nous nous faisons de cette situation. Ce projet nous paraît malvenu et peu approprié. Bernard et Franca Gabet Pièce jointes :Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.
Adresse : Rue de la Ferme

Reponse de la commune en particulier sur l'esthétique « scandinave » non abordée jusqu'à présent :

- 1/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.
- 2/ Concernant l'aspect architectural, l'OAP n°7 se limite à un principe visant l'adoption d'une architecture bioclimatique. L'aspect architectural d'un projet concrétisant l'OAP n°7 sera obligatoirement validé par l'Architecte des Bâtiments de France et le service des sites de la DREAL. En amont, un travail de collaboration s'organise systématiquement avec le porteur de projet.

Le CE note les réponses de la commune

Q67 E44 - Eric D. Le 07/11/2025 : Par email Objet : MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME Contribution : Bonjour Nous souhaitons apporter des remarques au sujet de la modification du PLU de Buc. D'accord, et sans commentaire, sur presque toutes les modifications - à part celle sur le projet d'aménagement sur le secteur de la Geneste, par la création d'une zone UP7. Je sais qu'il y a des réticences de la part des personnes habitant près de la localisation de

cette UP7. STATIONNEMENT * Est-on sûr que le nombre de places sur le terrain et dans le parking souterrain suffira ? * Mettre les places en épi, chemin de la Geneste, pour en augmenter le nombre. * Obliger les acquéreurs dans la résidence d'acheter au moins une place de parking dédié. LOGEMENTS Le nombre de 69 est déjà réduit par rapport à celui initialement annoncé. * Néanmoins, est-ce possible de réduire encore de quelques logements, sans que la rentabilité du projet ne soit entravée ? Eventuellement enlever 3 ou 4 logements, et agrandir 1 ou 2. La ville de Buc respecte tout juste l'obligation officielle de 25% de logements sociaux. Dans chaque nouveau projet urbain, 25% des nouveaux logements doivent être des logements sociaux. Il est important de prévoir davantage, pour anticiper une augmentation du nombre total de logements, par division. Et certains habitants de Buc, ou des personnes y travaillant - en ont besoin. Ces logements renforcent la mixité sociale et une ville s'enrichit de la diversité des populations. Certaines personnes semblent craindre les habitants des logements sociaux, disant que cela va nuire à leur sécurité et leur bien-être. Ce genre d'idée préconçue est stigmatisante, voire choquante. La population vieillit. Sans de nouvelles familles, avec des enfants, Buc pourrait voir disparaître des classes d'école, une crainte qui s'est présentée à Buc il n'y a pas très longtemps. Et on ne se rend pas compte que les résidences avec de grandes maisons bien espacées, avec de grands terrains - et nous en savons quelque chose, résidant à Hautpré - sont des choses du passé. Le foncier est devenu trop cher. CIRCULATION * Veillez à ce que les rares poids lourds aient la possibilité d'opérer un demi-tour. CADRE de VIE Il est agréable d'habiter un quartier calme et vert. Pour quelle raison devrions-nous refuser à des personnes la possibilité, à elles aussi, d'habiter un quarter/village où il fait bon vivre. * Important de veiller à la biodiversité des espèces, à la réduction des espaces imperméables, et aux espaces verts bien répartis dans le projet. Impact positif sur le bien-être et sur la lutte, à petite échelle, contre le réchauffement climatique. DISPARITION de la ZONE ARTISANALE de la GENESTE Un aspect positif souvent oublié : la disparition de ces constructions vieillissantes. Ceci va améliorer le calme et l'attractivité de la zone - plus de camionnettes et camions rentrant dans et sortant de ce quartier sale, n'apportant rien aux logements autour.Cordialement Eric D.

Reponse de la commune

1/ Concernant le stationnement, une réponse est apportée à la Q38.

2/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.

Commentaires du CE

Le CE est en phase avec les réponses de la commune. Il note par ailleurs l'avis favorable du contributeur sur le projet concernant la Geneste .

Q68@45 - Sylvain et Marie-Laure Anonymat : oui 07/11/2025 Objet : Modification PLU Contribution : Nous souhaitons vous soumettre nos observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du PLU de la commune de Buc, concernant notamment la création de l'OAP n°7 et la construction de 69 logements sur le secteur de la Geneste. Ce projet paraît démesuré par le nombre de maisons et apporterait de grandes nuisances visuelles aux zones pavillonnaires voisines notamment la résidence Jolie Ferme. L'immeuble prévu est trop haut. La circulation automobile deviendrait encore plus difficile, elle l'est déjà tous les matins et soirs avec le collège et le lycée.

Reponse de la commune

1/ Concernant le nombre de logements et la hauteur maximale des constructions, une réponse est apportée à la Q6.

2/ Une réponse relative à l'insertion d'un projet dans ce secteur est apportée à la Q29.

3/ Concernant la circulation, une réponse est apportée à la Q35.

Pas de commentaires additionnels du CE

Q69@46 – P. Armelle Le 07/11/2025 Objet : Contribution à l'enquête publique modification PLU Contribution : Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur, Je réside dans la résidence Jolie Ferme directement concernée par le projet immobilier. Ce dernier suscite de fortes réserves et inquiétudes légitimes quant à ses conséquences sur notre cadre de vie,

notre environnement et la cohérence urbanistique du quartier. Les plans de masse présentés dans le dossier modifient le paysage actuel. Jusqu'à présent, nous bénéficions d'un vis-à-vis végétal préservant l'intimité et la quiétude des lieux. La suppression de certains végétaux créera un vis-à-vis direct sur nos jardins et nos maisons pour la partie de la rue concernée, entraînant une perte certaine d'intimité et de tranquillité, sans compter la durée des travaux très longue qui viendrait perturber durablement la vie du quartier. Sur le plan patrimonial et financier, l'implantation de ce programme à proximité immédiate des habitations risque d'avoir un impact négatif sur la valeur de nos biens immobiliers. Une baisse de valorisation est en effet à redouter, susceptible d'entraîner des conséquences concrètes et préjudiciables pour les propriétaires concernés. En conséquence, je tiens à exprimer ma vive opposition à la poursuite de ce projet, qui ne répond ni aux enjeux de préservation du cadre de vie, ni à ceux du patrimoine résidentiel local. Je vous remercie de l'attention portée à cette contribution.. Adresse : Rue de la Ferme

Reponse de la commune :

- 1/ Une réponse relative à l'insertion d'un projet dans ce secteur est apportée à la Q29.
- 2/ Une réponse relative à la hauteur maximale des constructions est apportée à la Q6.

Pas de commentaires additionnels du CE

Q70@47 - Le 07/11/2025 à 15h47 Objet : modification PLU Contribution : Monsieur le Commissaire Enquêteur, La construction d'une nouvelle zone d'habitations sur le secteur de la Geneste comportant 69 logements avec des bâtiments d'une hauteur maximale de 12 m ainsi que la création de nombreux parkings représente un projet disproportionné au coeur de trois résidences au caractère pavillonnaire. Ce projet sur les bordures d'une zone classé s'inscrit ni dans la continuité architectural du quartier ni dans la continuité végétale de cet environnement arboré de la vallée de la Bièvre. Enclavé entre le chemin de la Geneste et la forêt, la construction d'un tel ensemble surchargerait d'une manière significative l'infrastructure existante de cette partie du Haut-Buc. Par son ampleur, le projet aurait un impact considérable sur l'environnement des résidences voisines.

Reponse de la commune :

- 1/ Une réponse relative à l'insertion d'un projet dans ce secteur est apportée à la Q29.
- 2/ Concernant la circulation, une réponse est apportée à la Q35.

Pas de commentaires additionnels du CE

Q71@48 – M. Clémentine Organisme : Association Terre et Cité: Le
07/11/2025 Objet : Avis Terre et Cité sur la prise en compte des enjeux
agricoles dans le PLU de Buc Contribution : Bonjour, vous trouverez ci-joint
la contribution de l'association Terre et Cité œuvrant à la préservation de
l'agriculture sur le Plateau de Saclay. Nous vous remercions par avance
pour le temps que vous accorderez à cet avis, Bien cordialement, Terre et
Cité Etablissement Lasalle Igny Avenue de la Division Leclerc 91430 IGNY

Téléphone : contact@terreetcite.org



Association Terre et Cité
10 avenue de la Division Leclerc
91 430 Igny
Téléphone : 01 60 11 33 93

Igny, le vendredi 7 novembre 2025

Avis de l'association Terre et Cité
sur la modification de droit commun n° 1 du PLU de la commune de Buc

L'association Terre et Cité relève différents points d'attention dans le projet de modification de droit commun du PLU, arrêté n° 2025-225 en date du 1er septembre 2025, et actuellement soumis à consultation.

Après étude du projet, Vous trouverez ci-dessous les observations émises par Terre et Cité :

1-règlement modifié

• p.240 - Liste des espèces d'arbres, plantes et arbustes recommandés

"Le présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local. Ces essences sont détaillées dans la liste présentée ci-après."

L'association soutient que cette liste respecte les recommandations de l'Agence Régionale de la Biodiversité et ne contrevient pas aux activités agricoles et favorise la biodiversité locale. Afin de faciliter la mise en oeuvre de cette liste dans les projets d'aménagement des espaces publics et privés, notamment des haies et jardins, il serait recommandé d'intégrer au PLU des mesures restrictives concernant :

- les haies en limite de parcelles
- les espaces publics (alignement d'arbres, jardins publics, tout particulièrement aux abords des zones humides, espaces sensibles et des parcelles agricoles...)

Il serait notamment possible d'imposer cette liste d'essences dans le cadre de l'aménagement d'une nouvelle haie en limite de parcelles, couplée de consignes en matière de perméabilité de la clôture pour la petite faune. De cette manière, les dispositions en matière de haies proposées pour l'UP7 dans le dossier des OAP pourraient être appliquées à l'ensemble de la commune.

Extrait de l'UP7 :

"Un traitement avec une haie végétale, doublée d'une clôture ganivelle installée en périphérie des jardins privés, est imposé. Les arbustes choisis pour les haies devront être des espèces indigènes. Les espèces envahissantes sont proscrites."

• p.107-108 - Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits

Sont autorisés dans le secteur Aa "les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des activités aéroportuaires qui feront l'objet d'une autorisation particulière"

Sont autorisées dans le secteur Ab "les activités agricoles dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la dominante végétale du secteur, ainsi que les installations qui leur sont liées."

Les parcelles classées Aa font partie de la Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière (ZPNAF) qui empêche toute construction à l'exception des bâtiments nécessaires à l'activité agricole. Un aménagement aéroportuaire semble alors contraire à la réglementation de la ZPNAF. La charte de la ZPNAF est consultable sur le site de l'EPA Paris-Saclay, page 15 du premier programme d'action :

https://dialogue.epaps.fr/wp-content/uploads/2018/12/180910_Dossier_ZPNAF_web_page_par_page.pdf

Par ailleurs, le secteur Ab autorise "les activités agricoles dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la dominante végétale du secteur". L'association ne comprend pas cette singularité et serait intéressée pour avoir un éclairage à ce sujet.

2- OAP

- page 21 - OAP Fort de Buc

"Le maillage viaire du secteur est directement connecté au réseau existant. Les constructions à destination d'habitat individuel sont desservies par une nouvelle voie connectée à la rue du fort de Buc. Les constructions à destination d'habitat groupé sont desservies par une nouvelle voie connectée à l'avenue Morane Saulnier, sans se connecter directement à la rue Pasteur. Le tronçon entre le secteur du Fort et l'avenue Morane Saulnier est aménagé pour permettre une circulation à double sens ainsi que des stationnements véhicules et un cheminement piéton et vélos le long du parc des sports André Duffranne. Une voie permet de connecter le secteur du Fort au futur barreau de raccordement D91/D938."

L'OAP du Fort de Buc comprend, en l'état, la consommation d'espaces agricoles classés en ZPNAF - non urbanisables, pour la création de voies d'accès au nouveau quartier du Fort de Buc. Sur indication de la Mairie de Buc, ce projet est caduque et aucune voie en ZPNAF n'est prévue dans le cadre de l'aménagement du quartier du Fort. L'association soutient le retrait des emplacements réservés dédiés dans le cadre d'une révision de PLU ultérieure.

- page 27 - ZPNAF

"la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du plateau de Saclay au Sud"

La dénomination de la ZPNAF ci-dessus peut être remplacée par la bonne orthographe "Zone de Protection Naturelle, Agricole, et Forestière (ZPNAF) du Plateau de Saclay".

- pages 27-28 - UP6

L'association regrette que l'UP6 concerne une parcelle agricole qui puisse dans ce cadre être artificialisée pour l'aménagement du Barreau Sud ou d'équipements communaux (dont aire de bus). Nous invitons la commune à tendre vers la protection de l'intégralité du foncier agricole et boisé. Cette attention doit se porter en particulier sur les parcelles non classées en ZPNAF, dont une sécurisation par le PLU pourrait être envisagée.

3 - Remarques générales et propositions générales pour l'intégration des enjeux agricoles et écologiques dans le PLU de la commune

La consultation du PLU de Buc par l'association dans le cadre de cette modification nous a permis de relever différents points qu'il pourrait être intéressant de développer dans le futur dans le cadre d'une révision de PLU plus conséquente.

Trames verte, bleue, noire

L'association propose d'intégrer davantage les sujets de trames verte et bleue dans la continuité de l'atlas de la biodiversité réalisé en 2022 par la commune.

En effet, un volet trames verte et bleue pourrait être intégré dans le PADD. Par exemple, dans la partie "poursuivre les aménagements de voiries". Cela permettrait de préserver ou faciliter la création de trames verte, bleue, brune, blanche et noire lors de l'aménagement des espaces publics. En effet, en maintenant, croisant et intégrant ces différentes trames, la circulation des espèces et la préservation des habitats naturels en milieu urbain est favorisée.

Dans la continuité, la trame noire peut aussi être intégrée dans le PADD. La trame noire, correspond à un réseau formé de corridors écologiques caractérisés par une certaine obscurité, et a pour vocation de limiter la fragmentation des habitats naturels pour les espèces nocturnes. Les communes peuvent agir en limitant les impacts de l'éclairage artificiel sur les écosystèmes par différentes actions comme modifier le nombre et la typologie des points lumineux, leur organisation spatiale et leur temporalité. Ainsi Buc est un

acteur important dans la prise en compte de cette trame qui s'inscrit dans la continuité du travail de relevé de faune réalisé par l'Atlas communal. La participation de la population dans cette démarche est opportune.

Par exemple, les enjeux de pollution lumineuse pourraient s'insérer au sein de la partie "Valoriser le cadre naturel paysager et environnemental" du PADD, notamment dans l'onglet "encourager les économies d'énergie" ou dans l'onglet "améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores" en évoquant les nuisances lumineuses pour la biodiversité et la santé humaine.

En complémentarité avec le PADD, il est possible d'intégrer la trame noire dans la section 13 de la partie 1 du rapport de présentation portant sur les trames verte et bleue, intégrant un diagnostic complet des installations lumineuses. L'idée est de recenser les caractéristiques des points lumineux, leur organisation spatiale et leur planification temporelle pour gérer l'éclairage artificiel au sein des continuités écologiques (trames verte et bleue préalablement définie).

Cela permettra alors d'identifier les zones sensibles et de justifier la cohérence des orientations et du règlement avec le PADD.

Une autre possibilité consisterait à mentionner la pollution lumineuse sous la base de l'arrêté du 27 décembre 2018 (<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/id/JORFTEXT00037864346>) instaurant une réglementation des horaires d'éclairage et de la qualité de la lumière émise (orientation, couleur, intensité). Certaines dispositions comme l'interdiction des luminaires "boules" est mise en vigueur pour tout le territoire national à partir du 1er janvier 2025 et vient compléter l'arrêté du 25 janvier 2013 (<https://www.legifrance.gouv.fr/eli/id/JORFTEXT00027003910>).

Enfin il serait pertinent d'évoquer et de dessiner les différentes trames via des OAP thématiques et/ou sectorielles. Dans le cas des OAP déjà existantes (notamment Geneste et Fort), une réflexion sur la qualité de l'éclairage pourrait être intégrée afin de préserver les lisières forestières et les bois qui pourraient avoir un grand rôle écologique sur la commune. Effectivement, la présence de lumière et des nouveaux usages des bois pourraient fortement impacter les espèces nocturnes ou crépusculaires. Ainsi proposer des axes de rétablissement des corridors ou de préservation des réservoirs, des corridors existants et des paysages serait approprié dans les schémas stratégiques des OAP.

Ruisseaulement et haies

La commune de Buc est particulièrement soumise aux risques de ruissellement rural, comme a pu le démontrer l'épisode d'inondation en octobre 2024 reconnu Catastrophe Naturelle.

Les installations agro écologiques (IAE) constituent des solutions d'hydraulique douce pertinentes pour maîtriser le ruissellement en zones agricoles inondables. En effet, la mise en place de haies, de bandes enherbées voire de mares permettent une meilleure infiltration et répartition des eaux au moment du ruissellement. Elle permet surtout d'assurer le bon état général des masses d'eau, en évitant l'érosion des sols et en offrant un support de filtration pour éviter l'infiltration des polluants dans les masses d'eau. Le ruissellement rural est une compétence partagée par plusieurs échelles territoriales dont communale pour permettre collectivement de mieux anticiper et réduire les dégâts causés par les inondations. En plus de rentrer dans les objectifs concrets en matière de planification du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) adopté en 2018, l'installation de solutions en coopération avec les agriculteurs telles que les haies, limiterait le risque inondation et réduirait l'exposition aux polluants qui sont parmi les défis portés par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). A titre d'exemple, la route Charles Quatremare serait un linéaire où l'implantation de haies pourrait être envisagée en collaboration avec la commune de Guyancourt.

Buc a également la possibilité d'entreprendre de planter des haies sur le domaine public adjacent aux parcelles agricoles pour assurer un maillage vert qui réduise les inondations. De plus, la collectivité pourrait s'engager dans un contrat de Paiements pour Services Environnementaux (PSE) afin de travailler de pair avec les agriculteurs à la réduction des risques. Les PSE consistent à rémunérer les agriculteurs qui mettent en œuvre des IAE, en reconnaissance des services écosystémiques qu'ils rendent et qui relèvent des missions portées par les collectivités.

Ensuite, nous rappelons l'importance de se diriger vers une désimperméabilisation⁷ des sols pour réduire le ruissellement qui aboutit à des inondations extrêmes. L'eau de pluie est gérée comme un déchet via une approche « tout-tuyaux » dans la plupart des villes en France, toutefois la loi Climat et Résilience invite à penser sa réintroduction au cycle de l'eau urbaine pour atténuer l'impact des inondations. L'objectif est d'améliorer l'absorption en réhabilitant des zones en sol naturel, notamment par le biais de noues ou d'espaces verts intra-urbains. En ce sens, le PLU peut participer à améliorer les continuités écologiques et favoriser les zones tampons et la qualité des zones humides.

Préservation du foncier agricole

La commune de Buc comporte 15% de terres agricoles, comme indiqué dans le PADD. Certains secteurs ne sont pas classés en ZPNAF et/ou sont soumis à des emplacements réservés ou OAP pour des projets routiers ou d'infrastructures. Premièrement, si certains emplacements réservés/OAP ne sont plus d'actualité, l'association soutient leur suppression afin de garantir la préservation des terres agricoles dans leur intégralité et leur continuité, nécessaire à leur fonctionnalité sur le long terme et aux déplacements de la faune de part et d'autre du Plateau de Saclay.

Circulation agricole

Afin de permettre la cohabitation entre les différents types de circulations, l'intégration de voiries utiles à la circulation des engins agricoles peut être intéressante. Cela permettrait de mettre en cohérence les futurs aménagements de ces voiries avec l'activité agricole (en termes de girations, d'aménagements paysagers, de fréquentation...), et de participer à la préservation de l'activité sur la commune. Ce plan peut devenir un support de communication auprès de la population habitant à proximité de ces voiries. Ce plan peut faire l'objet d'une OAP agriculture, intégrant différents enjeux.

Carte des circulations agricoles (janvier 2025) :

https://projet.terreetcite.org/wp-content/uploads/2022/03/Carte-Points-blocage-circulations-agricoles_TC_2021.pdf

Guide des fonctionnalités agricoles où trouver les gabarits des engins agricoles actuels et les différents aménagements nécessitant une attention particulière :

https://terreetcite.org/wp-content/uploads/2024/05/Guide_des_fonctionnalites_agricoles_mai2024_TerreEtCite.pdf

Exemple du PLU de Saint-Escobille intégrant les circulations agricoles et aires à betteraves :



Comptant sur la bonne prise en compte de nos observations, nous vous souhaitons bonne réception de cet avis et restons disponibles pour échanger sur ces sujets.

Bien cordialement,

Terre et Cité

Interlocutrice :
Clémentine Marty - chargée de mission Aménagement et fonctionnalités agricoles
Contact : clementine.marty@terreetcite.org - 06 56 83 19 38

Reponse de la commune sur le sujet de l'intégration de la ZPNAF au plan de zonage et la problématique des espaces réservés (cf Q23), les autres points soulevés dans ce courrier étant hors sujet par rapport a la modification de droit commun no 1 du PLU :

La contribution propose des ajouts au PLU concernant l'aménagement des haies, la pose de clôture perméable, les constructions permises en zone Aa, la trame verte, bleue, noire, la circulation agricole, et comporte une remarque relative à l'OAP n°6.

Les possibilités de modification pouvant être apportées à l'issue de l'enquête publique sont limitées aux sujets traités par le projet de modification. Une réflexion pourrait être menée par la ville à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Concernant le périmètre de la ZPNAF et les emplacements réservés, une réponse est apportée à la Q23.

En ce qui concerne l'enjeu de désimperméabilisation, l'OAP n°7 énonce des principes d'aménagement visant à favoriser la réduction des surfaces imperméables. Des éléments de réponse sont apportés à la Q53.

Par ailleurs, le présent projet de modification met le PLU en compatibilité avec le SAGE de la Bièvre afin de consolider deux objectifs : la gestion à la source des eaux pluviales et la protection des zones humides.

Commentaires du CE

En accord avec les réponses de la commune. Le CE note la possibilité ouverte par la commune concernant l'évolution future du PLU (sur les haies, la pose d' clôture perméable, etc. (cf premier paragraphe de sa réponse au courrier de l'association Terre et Cité)

Q72@49 – T. alexandre Anonymat : ouiLe 07/11/2025 Objet : Contribution à l'enquête publique sur le PLU de Buc et l'OAP n°7 de réaménagement du secteur de la Geneste Contribution : Je suis surpris tout d'abord d'un tel projet dans le site classé de la vallée de Bièvre et ensuite par son ampleur. L'objectif décrit dans le rapport de présentation devrait être prioritairement une intégration harmonieuse dans le site classé. Pourquoi urbaniser et densifier à une telle échelle en décalage avec le caractère singulier de ce quartier pavillonnaire, qui par la forêt et sa biodiversité s'inscrit dans la continuité de la vallée de la Bièvre, actuellement facilement accessible à pied ou à bicyclette par le chemin de la Butte aux vaches ? Donc le premier impératif, à mon sens, est de respecter les contraintes du classement

Circulation Une étude de janvier 2025 réalisée par les Nouveaux Constructeurs concernant l'impact de l'aménagement de l'OAP 7 sur la circulation chemin de la Geneste, prévoit une augmentation moyenne quotidienne de 100 véhicules aller et retour entre la sortie de l'OAP7 et le carrefour avec la rue Collin Mamet, soit 200 mouvements par jour (cité par l'Association APACH dans sa contribution). La circulation déjà difficile sur chemin de la Geneste (qui est en impasse !) deviendrait extrêmement problématique notamment pour entrer dans la résidence Hautpré (rue Hector Berlioz et Bizet) et accéder au centre hippique. Logements et stationnement Le projet de construire jusqu'à 69 logements en UP7 est excessif d'une part pour ce site classé mais surtout parce qu'il engendrera une densité de population et de circulation et corrélativement dednuisances et une insécurité inacceptables. Il faut donc, réduire

drastiquement le nombre de logements, l'en imiter la hauteur maximale à 9 m. Il est à noter que les toûts ne doivent pas être visibles de la Vallée de la Bièvre. Enfin, comme il a été noté dans d'autres contributions, le problème de stationnement risque d'être insurmontable, s'il n'est pas traité en amont. Tout logement devrait avoir deux places de stationnement. En conclusion, je préconise les mesures suivantes : - conserver le caractère de ce quartier et respect strict aux contraintes du classement; - diminuer drastiquement , nombre de logements, limiter la hauteur à 9 mètres maximum s'il doit y avoir un immeuble, prévoir deux places de stationnement par logement. En espérant que cette contribution sera jugée utile et sera prise en compte. . Adresse : Avenue Hector Berlioz

Reponse de la commune :

- 1/ Une réponse relative à l'insertion d'un projet dans ce secteur est apportée à la Q29.
- 2/ Concernant le nombre de logements et la hauteur maximale des constructions, une réponse est apportée à la Q6.
- 3/ Concernant la circulation et le stationnement, une réponse est apportée aux Q35 et Q39.

Pas de commentaires additionnels du CE sur ses sujets ou des réponses ont déjà été apportées

Q73@50 – L. Corinne Anonymat : oui Le 07/11/2025

Objet : UP7 Contribution : Bonjour La zone UP7 se trouve au milieu d'une zone pavillonnaire relativement homogène (Bât R+1 + combles), constructions qui restent discrètes et s'effacent derrière les arbres. Des bâtiments similaires permettraient de conserver un aménagement cohérent et rassurer les riverains, Une autre inquiétude concerne la circulation. Nous rêvons tous de circulation douce mais la voiture reste encore le moyen de déplacement privilégié. Une signalisation adaptée pour entrer sur le Chemin de la Geneste a t elle été réfléchie ? Merci

Reponse de la commune

- 1/ Concernant la hauteur maximale des constructions, une réponse est apportée à la Q6.
- 2/ Une réponse relative au traitement paysager dans ce secteur est apportée à la Q29.

3/ Concernant la circulation, une réponse est apportée à la Q35.

Pas de commentaires additionnels du CE

Contributions sur le registre papier

Q74 voir page suivante

07/10/2025
Mr le Commissaire Enquêteur,
Si la Modification du PLU de Buc concerne directement ou indirectement, l'aménagement du futur quartier du Fort :
Et aménagement est totalement irrealisable car la circulation automobile est partout à saturation :
- Entre 16^h et 17^h30 : Sortie du Lycée Franco-allemand, du collège MK et des écoles
- Les jours de manifestations particulières : Journée des Associations, Festival de la Bande dessinée (2 jours consécutifs), Marchés de Noël (Lycée + Commune).
- A la proximité de l'Intermarché, dans le Haut-Buc... mal positionné à 30 mètres d'un carrefour desservis et sur la Voie principale d'accès à la Zone Industrielle.
Les résidants de l'Intermarché, du Gymnase S. Veil et de l'axe Guermat-Guyenne sont déjà au paroxysme des nuisances sonores.
Anonyme.

Réponse de la commune

Le projet de modification du PLU mis en enquête publique n'a pas pour objet le site du Fort de Buc.

Q75 voir page suivante

Answer the Committee Projector,

- Wee portons à votre connaissance le remarques suivante:
- Nous sommes les propriétaires avec l'entière
en notre faveur d'une partie du terrains
qui sortent d'accé aux égouts à
l'ouest; nous devons être forte préoccupé
l'accé au site est actuellement déjà dangereux
en saison: le niveau de trafic est déjà
assez élevé à ce que l'accé peut suffisamment
toute addition de trafic sera dangereuse.
Un rond-point sera nécessaire.
 - le nombre de bâtiments, au vu de la densité
changea fondamentalement l'aspect et
la vie du quartier, ce qui semble
inadéquat
 - l'uelle recherche propose lors de réunions
publiques ne correspond pas à un style
connu sur la commune
 - *) d'autant plus que la situation prédictive
précise justes en face, sur le Chemin de la
Geneste, rapporter elle aussi au trafic
additionnel.
 - nous portons aussi à votre connaissance que
la stabilité de l'alimentation en eau et
électricité des maisons de la Rue du Parc de
Buc passe dans le 33-35 du futur accé
aux égouts prévus.

En vous remerciant

François-Régis le Touzeau
3 Rue du Parc de Buc / Buc

- Remarque Complémentaire Chachant
l'étude d'impact sur la circulation:
 - ① l'échantillon de trafic, pris à 2 horaires
différents sur la seule date du 1/12/24
ne peut pas être considéré comme significatif
 - ② la segmentation par type de véhicules ne permet
pas de distinguer les VP (véhicules particuliers) des
véhicules de livraison qui n'adhèrent pas tout le
même temps au type de circulation le plus état
bien plus occidentale, que le autre.

Cette étude ne peut suffire et ne peut prêter à une conclusion sur l'aménagement des zones d'urbanisation qui elle-même n'a pas été étudiée de la maison médicale.

A buc, le 29/10/23
F.R. le Tonneron

J'apprécie que le 5 Dec 2024 étant un jour de grève nationale avec un topic ABSOLUMENT DES NON REPRÉSENTANT, pendant les conclusions de cette étude non-applicable.

A buc, le 29/10/23
F.R. le Tonneron

Réponse de la commune sur la Q74 qui semble se concentrer au-delà de quelques remarques ,sur le sujet du Traffic supplémentaire dans le quartier de la Geneste et remettre en cause l'étude sur le Traffic. Ainsi que sur le nombre de logements et les normes architecturales :

- 1/ Concernant la circulation, une réponse est apportée à la Q35.
- 2/ Concernant le nombre de logements, une réponse est apportée à la Q6.
- 3/ Concernant l'aspect architectural, une réponse est apportée à la Q43.

Le CE est en accord avec les réponses de la commune sur ces sujets. Se reporter aux contributions rappelées

Q76 VOIR PAGE SUIVANTE

20/10/2025 Cet aménagement me semble de trop et aussi va créer une accès radical de voitures dans cette rue étroite et déjà très fréquentée par les résidents de Haucque et le centre hippique. cela ne paraît de trop ni à voir de l'aménagement prévus du fort de Buc !!
si vous ajoutez par après la maison médicale sur le terrain Dages-
imaginez le résultat ! Non je suis contre

A Buc, le 20/10/2025

Clemente

Reponse de la commune :

Concernant la circulation, une réponse est apportée à la Q35.

Pas de commentaires additionnels du CE

Q77 PPA SMBVB Courrier reçu le 29/10/25

Le SMBVB salue tout d'abord la compatibilité du PLU avec les objectifs du SAGE Bièvre.

L'imperméabilisation est limitée, les bassin enterrés et pompes de relevage associées sont interdits et l'assèchement des zones humides est restreint.

Concernant la gestion des eaux pluviales, toutes les prescriptions sont en accord avec le SAGE Bièvre.

Le SMBVB insiste sur l'ajout de mesures favorisant la gestion à la source des eaux pluviales notamment la règlementation concernant les clôtures ajourées, assurant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Enfin, le SMBVB rappelle l'importance des marges de recul de part et d'autre des cours d'eau canalisés ou à ciel ouvert. Il conviendrait de les retrouver dans le règlement écrit et dans le zonage. Le PLU permet de préserver les abords de la rivière, et ainsi ne pas bloquer ou limiter les futurs projets de réouverture de la Bièvre.

Voir courrier en annexe 6 du rapport qui reprend quelques considérations techniques

Reponse de la commune sur les considérations techniques de ce courrier :

1/ Le SIAVB a émis une proposition similaire concernant l'instauration d'une marge de recul de part et d'autre des berges du cours d'eau ou de l'axe de la canalisation pour le tronçon où le cours d'eau est canalisé.

Actuellement, le PLU se conforme à l'article 16 du SAGE de la Bièvre.

Cette proposition nécessite, d'une part, une réflexion à mener avec le SMBVB et le SIAVB notamment sur leur représentation sur le plan de zonage et, d'autre part, de réaliser une communication auprès des administrés. Par conséquent, ce sujet sera abordé à l'occasion d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

2/ Actuellement, le règlement du PLU interdit les clôtures pleines. Une réflexion pourrait être engagée sur ce sujet afin de renforcer les continuités écologiques.

3/ La disposition du PLU n'est pas contraire à la végétalisation des toitures ni à la compatibilité avec l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable, tout en respectant les prescriptions du SAGE de la Bièvre de rejet des eaux pluviales à la parcelle.

4/ Le dispositif réglementaire entourant la protection des arbres remarquables identifiés à Buc prescrit un rayon de protection autour du pied de l'arbre, consistant à interdire toutes les constructions et aménagements, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminement doux, etc.). Dans ses projets d'aménagement, la commune veille à optimiser l'infiltration des eaux pluviales autour de l'arbre, qu'il soit remarquable ou non, et à une distance adaptée à son développement.

5/ Concernant l'ajout de deux zones humides à l'inventaire et sur le plan de zonage : la mare entre le chemin de la Porte des Loges et la D120, et la zone humide identifiée sur l'OAP n°2.

La mare a été réalisée par le groupement d'intérêt public Seine et Yvelines Environnement sur un foncier appartenant au département des Yvelines. Sa création vise à compenser la destruction d'une mare à Characée sur la commune de Clamart dans le cadre d'un projet d'aménagement. La mare a été ajoutée au plan de zonage.

En ce qui concerne la zone humide identifiée sur le périmètre de l'OAP n°2 en 2025. L'étude de caractérisation a révélé la présence d'une zone humide sur la partie sud-ouest du

périmètre. Il est envisagé de la représenter au plan de zonage du PLU à l'occasion d'une procédure d'évolution du PLU relative à l'OAP n°2.

6/ Les ajustements proposés aux dispositions règlementaires relatives à la gestion des eaux pluviales ont été apportés.

Concernant le chemin gravitaire, il ne semble pas opportun de le rajouter aux dispositions règlementaires, une réflexion à l'échelle de la commune doit être menée en lien avec le SMBVB.

Commentaires du CE

Je note avec intérêt les réponses très techniques de la commune sur les sujets soulevés par le PPA. La commune émet un avis favorable d'ensemble sur les demandes tout en renvoyant à des études ultérieures , ce que nous comprenons.

Q78 questions du commissaire enquêteur :

- a) Compte tenu de la déclivité du nouveau quartier de la geneste, qu'est il prévu en terme de récupération des eaux pluviales ?

Reponse

Le projet de modification du PLU a pour objet de mettre en compatibilité la réglementation en matière de gestion des eaux pluviales avec le SAGE de la Bièvre, à savoir l'application du principe de « zéro rejet des eaux pluviales ». Cette notion « zéro rejet » nécessite une infiltration totale à la parcelle sans rejet dans le réseau public.

Par ces principes d'aménagement, l'OAP n°7 encourage la perméabilité du sol donc l'interception des eaux pluviales, au travers notamment du regroupement de l'habitat et du stationnement assurant ainsi de larges espaces libres. Il est également prévu que les emplacements de stationnement soient perméables et de favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables.

Le traitement paysager attendu vise également à répondre à l'enjeu d'infiltration des eaux pluviales. L'OAP n°7 prévoit ainsi :

- 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.

Enfin, le règlement instaure également un taux minimum d'espace de pleine terre. Cette prescription est favorable à la gestion du risque de ruissellement des eaux pluviales.

L'aménagement des ouvrages de gestion des eaux pluviales devra être adapté à la topographie du site. Le secteur de la Geneste présentant une déclivité vers le nord, des noues d'eau pluviale devront par exemple y être aménagées. Ces noues amortiront le volume d'eau arrivant dans la rivière.

Le CE note les réponses de la commune déjà formulées sur une autre contribution.

Le CE est particulièrement en phase avec l'objectif d'aménagements de noues ainsi que par celui d'aménagements paysagers ,et relève que la gestion des eaux pluviales ne devrait pas poser de problèmes particuliers sur le secteur de la Geneste

Et b) la MRAE Indiquait dans son avis de septembre 2025 « En ce qui concerne spécifiquement les sous-sols on peut noter les éléments suivants *La prise en compte de la pollution connue du sol est intégrée par des principes d'aménagement dans l'OAP « Site de la Geneste » : - Etude de pollution des sols à mener avant tout aménagement sur le secteur ; - Dépollution et traitement des sols à prévoir par l'aménagement en cas de pollutions des sols avérées pour rendre les sols compatibles aux usages prévus et à celui de jardin potager et de verger.*

Pouvez vous nous confirmer que ces études seront bien réalisées par le porteur de projet choisi ?

Reponse :

Le paragraphe cité dans la question provient du résumé non technique de l'évaluation environnementale.

En effet, dans son avis rendu le 28 août 2024, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pointait le fait que l'OAP n°7 vise la requalification d'un site d'activités ayant potentiellement pollué les sols, et que, par conséquent, il y avait lieu de préciser la manière dont le PLU a pris en compte les éventuels risques sanitaires associés dans le parti d'aménagement.

A la suite de la concertation publique qui s'est déroulée du 07 octobre au 20 décembre 2024, la modification suivante a été apportée au projet de modification du PLU : « 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. ».

L'évaluation environnementale du PLU identifie la pollution sur le secteur de la Geneste comme ayant un risque d'incidence fort sur l'environnement. Elle précise que les principes d'aménagement dans l'OAP intègrent la pollution connue du sol. Par conséquent, par la prise en compte par l'OAP d'une mesure de réduction du risque en imposant la réalisation d'études de sol, ce niveau d'incidence devient faible.

L'inscription de cette obligation dans l'OAP n°7 garantit que les études seront réalisées.

Commentaires du CE

Le CE remercie la commune sur cette réponse sur laquelle il marque un accord.

La dépollution des sols sera de la responsabilité du porteur de projet, cela est inscrit dans l'OAP 7. La commune devra être vigilante sur ce sujet.

Plus réponse de la commune parvenue le 01/12 /25, post mémoire en réponse du 21/11/25

Reponse sur le courrier du PPA CAUE du 15 juillet 2025 joint au dossier d'enquête publique :

Avis PPA – CAUE 78

➤ OAP

Concernant les liaisons douces, une réponse est apportée à la Q6.

Concernant l'emprise au sol, le règlement précise à l'article 2.4 que les coefficients d'emprise au sol s'appliquent par zone. L'espace boisé classé est situé en zone Na où sein de laquelle l'emprise au sol est limitée à 5%. Le taux de 25% est donc uniquement applicable en zone urbaine.

Concernant la hauteur maximale des constructions, une réponse est apportée à la Q6.

L'objectif de l'OAP cité dans l'avis ainsi que la proposition de rédaction concernant la qualité des espaces extérieurs des constructions ont été ajoutés aux principes d'aménagement.

Concernant la liste des espèces indigènes adaptées aux conditions climatiques, elle est extraite d'un guide « Plantons local en Île-de-France » rédigé par l'Agence régionale de la biodiversité. La source a été ajoutée et la correction du titre apportée. En revanche, le guide ne précise pas la signification des icônes utilisées.

Commentaires du CE :

Le CE note les réponses de la commune sur lesquelles il n'a pas de commentaires additionnels.

Annexe 5 courrier reçu du PPA SMVB en date du 29/10/25 :

Affaire suivie par :

- Caroline PELE – Chargée de mission « urbanisme », SMBVB cpele@smbvb.fr

Références : 2025-10-19

Objet : Avis du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Buc.

Madame,

Par courrier en date du 13 juin 2025, vous avez sollicité l'avis du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB) en tant que PPA sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Buc.

Le périmètre de Buc étant entièrement compris dans le périmètre du SAGE de la Bièvre, le PLU se doit d'être compatible avec le PAGD du SAGE de la Bièvre révisé en juillet 2023.

Le projet de modification a fait l'objet d'une évaluation environnementale partielle conformément à l'avis rendu par la MRAe.

I. Projet de modification du PLU

a. Les cartographies et zonages

Toutes les zones humides identifiées au SAGE sont représentées.

→ Le SMBVB s'en félicite.

La Bièvre est présentée sans zone non aefecandi autour et uniquement sur les tronçons ouverts. La rigole de l'inra est présentée comme discontinue également.

Selon la disposition 16 du SAGE Bièvre révisé : « la Commission Locale de l'Eau recommande un recul d'au moins 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau ou d'au moins 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé. »

L'idéal serait de tendre vers la marge de 10m, conformément au SDAGE

→ Le SMBVB demande que la Bièvre et ses affluents soient représentés de façon continue, et que les marges de recul de protection y figurent.

Le périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) a été intégré au plan de zonage.

2

→ Le SMBVB salue cette intégration.

b. Modifications du règlement

3.10 – Les clôtures

Le SMBVB demande de préciser que les clôtures soient ajourées de manière à assurer le passage de la petite faune et de l'eau de ruissellement. La continuité écologique reste favorisée en l'absence de grillage.

→ Proposition de modification : « La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement et une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Elles doivent permettre ponctuellement le passage de la petite faune, en présentant à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 x 15 cm, par tranche entamée de 5 mètres de linéaire de clôture, avec au minimum un passage lorsque le linéaire de clôture est inférieur à 5 mètres. »

→ Il conviendrait également de préciser que l'entretien des haies vives est à la charge pleine et entière des particuliers.

3.12 - Dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables

« Pour toute construction, le recours aux énergies renouvelables est encouragé. Toutefois, les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production

d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique de la construction sont conçus et implantés de façon à ne pas remettre en cause les caractéristiques architecturales et, éventuellement patrimoniale, du bâti. Ainsi, leur installation sera subordonnée à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France et aux prescriptions ou recommandations qui pourraient être émises. Les surfaces destinées à la captation d'énergie solaire sont soit intégrées dans le plan de toiture* soit inscrites dans la composition paysagère d'une toiture terrasse végétalisée*. »

→ Cette disposition n'encourage pas la végétalisation des toitures. Le SMBVB suggère que cette restriction des ABF s'applique lorsque les surfaces disponibles au sol suffisent à respecter l'objectif de zéro rejet du SAGE.

4.2 - Le traitement paysager des espaces libres

« Au moins 55% de la superficie de la zone UP7 est aménagée en espaces verts de pleine terre »

→ Le SMBVB salue cette disposition et encourage un minimum de 30% de pleine terre sur toutes les zones (selon les ambitions du SCOT).

4.4 - Les éléments de la trame verte urbaine

Il est prévu la création d'espaces paysagers protégés.

→ Le SMBVB encourage cette initiative.

Il est prévu un rayon de protection autour des arbres.

→ Le SMBVB alerte sur le risque de limiter les possibilités d'infiltration en pleine terre à proximité et demande de préciser que : les ouvrages d'infiltration sont réalisables dans ce rayon, à ciel ouvert et si leur profondeur ne perturbe pas le système racinaire.

4.5 - Les zones humides

Le règlement du SAGE apparaît clairement.

Il semble manquer 2 zones humides, en particulier sur la cartographie :3

- Entre le chemin portes des loges et la D120 (plutôt une mare)
- Entre la rue Louis Blériot et la rue des Lavandières (OAP 2)

→ Le SMBVB demande de rajouter ces 2 zones humides à l'inventaire et à la cartographie.

6.2 – Assainissement - Eaux pluviales

Le SAGE est repris en tout point.

→ Le SMBVB salue la conformité du PLU avec le SAGE de la Bièvre en matière de gestion des eaux pluviales.

→ Le SMBVB propose 2 modifications : Afin d'insister sur la complémentarité des solutions d'infiltration et d'évapotranspiration : « Le propriétaire cherchera prioritairement à gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle sans rejet au réseau public de collecte (« zéro rejet ») jusqu'à une pluie d'occurrence 50 ans, par infiltration et/ou évapotranspiration, [...]. »

o Afin d'éviter de limiter l'ambition des aménageurs lorsqu'ils font face à des contraintes techniques : « Dans ce cas, l'infiltration de la plus grande lame d'eau possible sera visée, dont obligatoirement 10 mm en 24h afin de réduire les volumes de ruissellement et de maîtriser les flux polluants liés à ces pluies dites « courantes ». »

→ Le SMBVB propose également de rajouter la précision : « Le cheminement gravitaire et à ciel ouvert des eaux pluviales doit être réalisé. »

Conclusion

Le SMBVB salue tout d'abord la compatibilité du PLU avec les objectifs du SAGE Bièvre.

L'imperméabilisation est limitée, les bassin enterrés et pompes de relevage associées sont interdits et l'assèchement des zones humides est restreint.

Concernant la gestion des eaux pluviales, toutes les prescriptions sont en accord avec le SAGE Bièvre.

Le SMBVB insiste sur l'ajout de mesures favorisant la gestion à la source des eaux pluviales notamment la réglementation concernant les clôtures ajourées, assurant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune.

Enfin, le SMBVB rappelle l'importance des marges de recul de part et d'autre des cours d'eau canalisés ou à ciel ouvert. Il conviendrait de les retrouver dans le règlement écrit et dans le zonage. Le PLU permet de préserver les abords de la rivière, et ainsi ne pas bloquer ou limiter les futurs projets de réouverture de la Bièvre.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations les meilleures

