

COMMUNE DE BUC (YVELINES)

ENQUETE PUBLIQUE

E25 000037/ 78

Du 29/09/2025 au 07/11/ 2025 inclus

Relative à la

**MODIFICATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME de
droit commun no 1**

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

LE 1^{er} décembre 2025

CHRISTIAN WILLECOCQ

Commissaire enquêteur

Table des matières

1	Généralités	3
1.1	Cadre général du projet et objet de l'enquête publique	3
1.2	Cadre juridique de l'enquête publique	4
1.2.1	La modification du PLU se situe dans le cadre réglementaire :.....	4
1.2.2	La procédure d'élaboration du dossier a été respectée.....	5
1.2.3	Notification aux PPA	6
1.2.4	Mise en place d'une concertation en amont du projet.....	7
1.2.5	Notice environnementale envoyée à la MRAE.....	7
1.3	Présentation de la modification du PLU de BUC et de ses principaux enjeux.....	8
1.3.1	Présentation succincte de la ville de BUC.....	8
1.3.2	Vision régionale et compatibilité avec les documents supra communaux	9
1.3.3	Les grands objectifs de la modification du PLU de la ville de BUC.....	10
1.3.4	L'OAP no 7	11
1.3.5	Modifications du règlement du PLU.....	14
1.3.6	Autres objectifs de la modification du PLU	15
1.4	Liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête	16
1.5	Bilan de la concertation	16
2	Organisation de l'enquête publique.....	18
2.1	Désignation du commissaire enquêteur	18
2.2	Arrêté d'ouverture de l'enquête publique	18
2.3	Réunions en mairie ou à distance avec le porteur de projet et visite des lieux	18
2.4	Mesures de publicite prévues pour l'enquête publique.....	19
3	Déroulement de l'enquête publique.....	20

3.1	Permanences réalisées	20
3.2	Comptabilisation des observations.....	21
3.3	Clôture de l'enquête publique	22
4	Réponses des PPA et de la MRAE.....	22
4.1	Réponses des personnalités politiques associées.....	22
4.1.1	Réponse de la DDT : Avis favorable assorti de 3 réserves :.....	22
4.1.2	Chambre d'agriculture.....	24
4.1.3	La DRAC.....	24
4.1.4	La DREIAT.....	24
4.1.5	Le SIAVB.....	25
4.1.6	Le conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement (CAUE).....	25
4.1.7	Contribution de l'APACH	25
4.1.8	Contribution de l'AVB.....	26
4.1.9	Avis du département.....	27
4.1.10	Avis de la CCI des Yvelines/Versailles.....	28
4.1.11	Réponse du SMBVB.....	28
4.2	Réponse de la MRAE	29
5	Analyse des observations et réponses de la commune	30
6	Synthèse des observations.....	74
7	Appréciation générale.....	78
8	Annexes :.....	80

1 Généralités

1.1 Cadre général du projet et objet de l'enquête publique

La commune de Buc a approuvé son dernier Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 12 février 2018. Le PLU a été ensuite modifié en 2021. Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer de nouveau son PLU

La modification de droit commun a 7 objectifs :

1) La raison principale de cette modification est la réalisation d'un projet d'aménagement sur le quartier de la Geneste, couvert précédemment par l'OAP 4.

Le projet ayant été revu dans son schéma initial, par suite de l'annulation partielle de cette OAP par jugement du Tribunal administratif de Versailles, l'OAP no 7 a été créée et vient remplacer l'OAP 4

Ont donc été prévus des ajustements du dispositif réglementaire de la zone UP par l'intégration du secteur UP7, ainsi que la création en conséquence de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 7 (OAP n°7)

Les six autres objectifs de la modification du PLU :

2) Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine : Compléments du repérage patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Réintégration de fiches d'identification présentes dans le précédent PLU approuvé en 2007, qui ont disparu de la liste des bâtiments et édifices repérés lors de l'approbation en 2018 de l'actuel PLU.

3). Mettre en compatibilité le document avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre, dont la révision partielle a été approuvée le 4 juillet 2023 : Encourager une bonne perméabilité des sols par l'application d'un principe de « zéro rejet des eaux pluviales »

4) Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune. Créer ainsi une liste des arbres remarquables et assurer leur protection.

5) Accompagner le projet de requalification de la Zone d'Activités Economiques : Créer un sous-secteur de la zone UI afin d'y permettre la réalisation de commerces et d'activités de services.

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

7) Intégrer le périmètre de la ZPNAF au plan de zonage

1.2 Cadre juridique de l'enquête publique

1.2.1 La modification du PLU se situe dans le cadre réglementaire :

-des dispositions du code de l'urbanisme et notamment des articles L.153-31 et L.153-36.

- de la délibération du conseil municipal du 24/03/25. Celui-ci portant sur la validation du Compte rendu de la période de concertation

- de la notification du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées,

- de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) du 28 aout 2024 concluant à la nécessité d'une évaluation environnementale partielle sur l'OAP 7, concernant la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BUC

- de la notice environnementale envoyée à la MRAE le 13 juin 2025 et de la note d'information de celle-ci en date du 10/09/25 concluant à l'absence d'observation.

- de la décision n° E25000037 / 78 de la Présidente du Tribunal administratif de Versailles en date du 18/06/25 désignant Monsieur Christian Willecocq en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire, et Madame Blandine Rhoné en tant que commissaire enquêteur suppléant. Etant indiqué que sur cette enquête publique il a été décidé de nommer également une commissaire enquêtrice observatrice, madame alexandra Crême

- de l'arrêté municipal no 2025-225 en date du 01/09/25 signé par le maire de Buc annonçant l'enquête publique. Celle-ci débutant le 29 septembre 2025 et se terminant le 07 novembre 2025.

1.2.2 La procédure d'élaboration du dossier a été respectée

Les éléments du dossier prévus par la réglementation sont présents dans le dossier d'enquête publique s'agissant d'une modification de PLU de droit commun avec notice environnementale

- outre les pièces administratives rappelées ci-dessus :
- dossier de présentation
- la justification des choix retenus dans la notice de présentation
- L'évaluation environnementale envoyée à la MRAE pour avis. (13 juin 2025)

- Cette modification de droit commun est sans impact sur les orientations générales du PADD et ne réduit pas de protections listées au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme

-La présentation de l'OAP sectorielle no 7 centrée sur le quartier de la Geneste. Celle-ci reprend en partie l'ancienne OAP no 4 invalidée partiellement par le tribunal administratif de Versailles (cf. point 1.3 » Présentation du projet »)

-les modifications souhaitées du règlement du PLU : sont dans le dossier de présentation.

-Zonage et documents graphiques obligatoires

- Note d'information relative à l'absence d'observation de la MRAE datée du 10/09/2025

-la liste des PPA (Personnalités politiques associées), auxquels le dossier d'enquête publique a été envoyé. Cette liste fait partie intégrante du dossier d'enquête. Ainsi que les réponses de celles-ci reçues à la date de l'ouverture de l'enquête publique.

- il y a eu une période de concertation du 7/10 /24 au 20/12/24 qui a fait l'objet d'un compte rendu (CR), ainsi que deux réunions publiques de présentation et de discussion du projet (12/12/24 et 22/01/25). Ce CR a été présenté au conseil municipal en date du 24 / 03/25, et il est joint au dossier d'enquête publique

A noter que le projet de PLU a été amendé sur 7 points suite à la période de concertation (cf. Point 1-5)

Comme indiqué, la procédure d'élaboration de la modification du PLU de la ville de BUC a donc été respectée. Les éléments constitutifs d'une modification ont été actés, et le PLU est d'autre part en phase avec les programmes et plans structurants, nationaux et régionaux...

1.2.3 Notification aux PPA

Conformément à la réglementation concernant la modification d'un PLU, le dossier d'enquête publique a été envoyé aux 20 personnalités politiques associées (PPA) le 13 juin 2025. Liste reprise dans le dossier mis à l'enquête.

Au démarrage de l'enquête publique dix PPA avaient répondu. Une réponse de plus est arrivée juste avant la fin de l'enquête. Il sera fait part des réponses reçues dans la partie du présent rapport adéquate avec les commentaires de la commune et du commissaire enquêteur si nécessaires.

1.2.4 Mise en place d'une concertation en amont du projet

Le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une période de concertation Celle-ci a été présentée dans la délibération du conseil municipal en date du 24/03/25

Les modalités étaient classiques : période de recueil des observations par les citoyens avec comme supports un registre papier en mairie et un site électronique. Ainsi que la présentation du projet sur le bulletin municipal, et sur le site internet (plus réseaux sociaux)

Il y a eu aussi deux réunions publiques, l'une en décembre 2024, et l'autre en janvier 2025 plus spécifiquement destinées aux riverains du quartier de la GENESTE.

Cette période de concertation a fait l'objet d'un compte rendu qui a été présenté au conseil municipal. (cf point sur le bilan de la concertation) et qui a conduit à des modifications du projet.

1.2.5 Notice environnementale envoyée à la MRAE

En respect de la réglementation le dossier d'auto-évaluation environnemental a bien été envoyé pour étude de positionnement à la MRAE en juin 2024

Celle-ci a répondu en date du 28/08/24 en demandant une notice environnementale sur une partie du projet (centrée sur l'OAP no 7)

Cette notice environnementale (jointe au dossier d'enquête publique) a été envoyée à la MRAE le 13 juin 2025 et la réponse de celle-ci se trouve dans le dossier. A savoir une note d'information en date du

10/09/25 concluant à l'absence d'observation.

1.3 Présentation de la modification du PLU de BUC et de ses principaux enjeux

1.3.1 Présentation succincte de la ville de BUC

La commune de Buc est située à l'Est du département des Yvelines, limitrophe avec la commune de Versailles.

Buc se situe au sein de la vallée de la Bièvre à proximité directe de Versailles et à environ 20 kilomètres de Paris. La commune s'étend sur plus de 5 kilomètres, depuis Versailles au Nord jusqu'au plateau de Saclay.

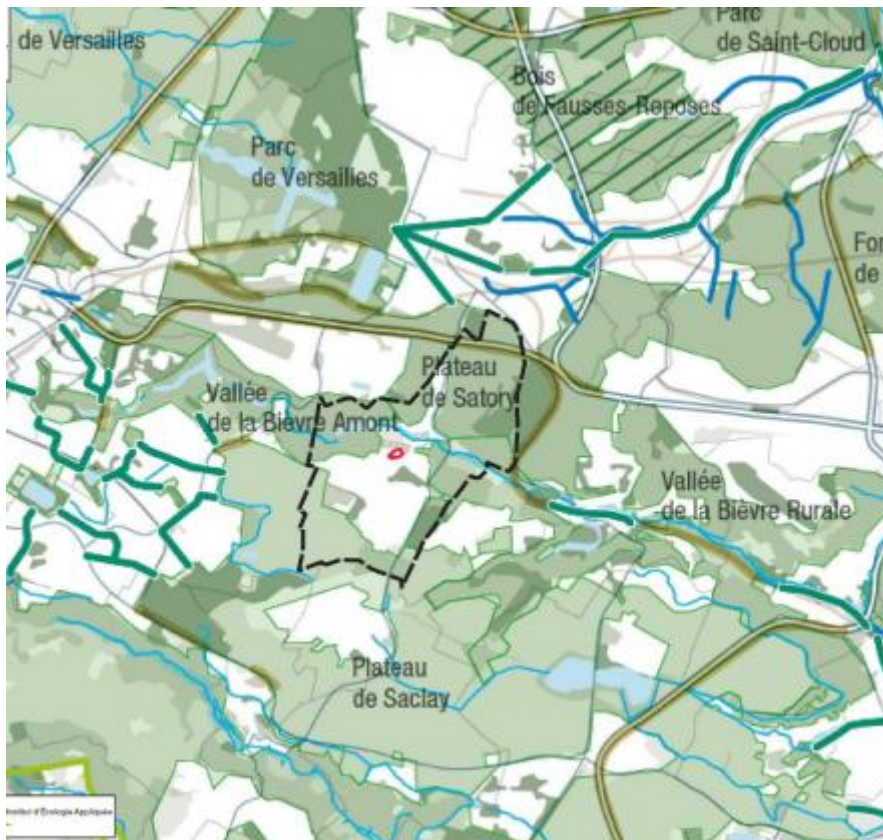
La ville de Buc est traversée par un axe Nord-Sud important, la D938, qui draine un important trafic de véhicules. BUC est bordée par des axes routiers d'importance nationale : la N12 qui permet notamment de rejoindre l'autoroute A86 à sa sortie, ainsi que des départementales.

Plusieurs gares se situent à proximité. En outre, une bonne desserte en bus vient compléter cette offre.

La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc.

La ville de BUC est entourée d'espaces boisés et naturels. En particulier au nord de son territoire, 100 hectares d'espaces boisés constituant le domaine domanial de Versailles (vallée de la bièvre)

Ville de 6200 habitants environ, ses principaux objectifs se reflètent dans son PADD et peuvent être résumés au point 1.3.2 suivants.



En noir les limites communales. (En rouge le site de la Geneste)

1.3.2 Vision régionale et compatibilité avec les documents supra communaux

La commune n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), la procédure de modification du PLU est compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), le plan de mobilité d'Île de France, ainsi qu'avec les documents supra communaux rappelés dans la notice de synthèse non technique. Le projet de modification est aussi compatible avec le nouveau SDRIF E récemment mis en place

Celui-ci prévoit une non-constructibilité dans la limite des 50 mètres de lisière avec une zone boisée. Mais concernant le projet de la Geneste, l'espace étant déjà urbanisé (zone artisanale actuelle), il a été prévu une dérogation, rendant compatible le projet.

Par ailleurs le projet de modification est cohérent par rapport au PLU actuel ainsi qu'avec le PADD.

1.3.3 Les grands objectifs de la modification du PLU de la ville de BUC

Les principales évolutions mises en œuvre dans le cadre de cette procédure de modification sont opérées sur le site de la Geneste comme nous le développerons ci-après

1) La procédure de modification doit permettre la création d'un nouveau projet urbain bien intégré, garantissant une prise en compte optimale de l'environnement paysager et boisé du site, et permettant la renaturation de cet espace à l'interface entre espaces urbains et boisés. La ville de BUC a dans ses objectifs la création d'une offre de logements intermédiaires et groupés, permettant une diversification de l'offre en logements de la ville

La ville souhaite également une désimperméabilisation des sols.

Ces ambitions se traduisent par :

- Une augmentation de la superficie de la zone N et de la superficie occupée par les Espaces Boisés Classés ;
- une plus grande prise en compte de la nature en ville au sein des OAP et en particulier dans la nouvelle OAP 7, à la fois par l'identification d'espaces paysagers, ainsi que la valorisation des espaces publics et de stationnement
- L'évolution des dispositions réglementaires afin de permettre la mise en œuvre d'un projet de logements diversifié et bien intégré dans les paysages ainsi que par la réduction de la partie urbanisée de l'ordre d'un tiers par rapport à l'ex OAP 4) cf. ci-après.

Les six autres objectifs de la modification du PLU :

2) Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine : Compléments du repérage patrimonial.

3). Mettre en compatibilité le document avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre : Encourager une bonne

perméabilité des sols par l'application d'un principe de « zéro rejet des eaux pluviales »

4. Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune : Créer une liste des arbres remarquables et assurer leur protection.

5. Accompagner le projet de requalification de la Zone d'Activités Economiques : Créer un sous-secteur de la zone UI afin d'y permettre la réalisation de commerces et d'activités de services.

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

7. Intégrer le périmètre de la ZNPAF au plan de zonage

1.3.4 L'OAP no 7

Il s'agit du principal enjeu de la modification du PLU : la requalification et l'urbanisation du quartier dit de la Geneste.

Comme indiqué supra, l'ancienne OAP no 4 a été invalidée partiellement en 2019 par le tribunal administratif de Versailles suite à la révision du PLU de 2018.

Le motif de l'invalidation portait sur l'urbanisation du projet de 100 logements environ, et la non-comptabilité avec le programme régional du SDRIF. Le Tribunal Administratif ayant estimé que le projet initial diminuait de manière trop importante les espaces boisés classés (EBC) de la forêt domaniale de Versailles /bièvre au nord

La nouvelle OAP no 7 a réduit d'un tiers environ l'espace urbanisé comme le montre le croquis page 10 de la notice de présentation. Le nouveau projet porte dorénavant sur 69 à 66 logements, et des aménagements environnementaux ont été négociés par la ville avec les services de l'état de protection des sites classés.

Le jugement du tribunal administratif de Versailles indiquait par ailleurs qu'une urbanisation demeurerait possible sur l'ancienne zone déjà urbanisée avant le classement par le SDRIF en 2020.

Cette ancienne zone est constituée d'espaces artisanaux urbanisés pour l'essentiel aujourd'hui non utilisés et laissés à l'abandon. Ce que le commissaire enquêteur a pu juger sur place.

La ville souhaite donc légitimement requalifier cette zone dite de la Geneste en respectant les préconisations du SRDIF E et en diversifiant l'accès au logement (création d'un collectif de 21 logements en bail réel et solidaires (BRS) inclus dans le projet de 69 logements).

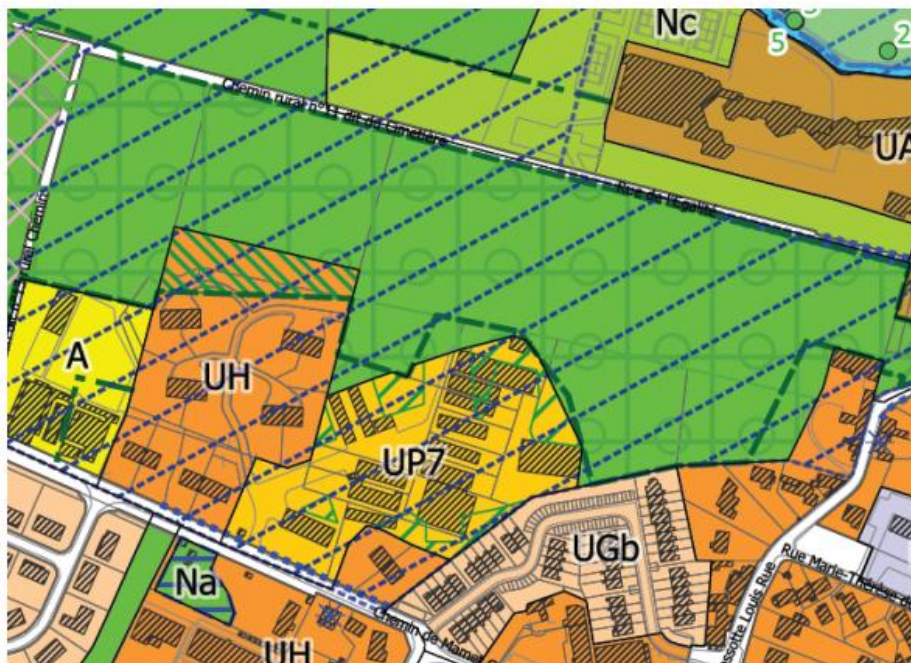
Les exigences environnementales seront renforcées sur cette OAP no 7 : % d'emprise au sol moins élevé, création d'espaces verts protégés ainsi que des objectifs de désimperméabilisation. Ces points seront abordés dans le projet de modification du Règlement.

OAP 4 remise en cause partiellement par le jugement du Tribunal administratif de Versailles : PROJET INITIAL



OAP 7 revue objet de la modification du PLU :

APRES



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION : Afin de traduire les orientations identifiées en vue d'une requalification du secteur de la Geneste respectueuse du site classé et du massif boisé, le plan de zonage a été modifié en plusieurs points :

- Nouvelle délimitation des zones Na, UH et UP7, avec une forte réduction de l'emprise de la zone de projet (anciennement zonage UP4 devenu UP7), L'emprise constructible est ainsi limitée au front d'urbanisation existant.
- Augmentation de la superficie occupée par les Espaces Boisés Classés, dans la continuité de l'évolution de l'emprise de la zone Na au sein de la pointe de la Forêt Domaniale de Versailles,
- Création d'Espaces Paysagers Protégés au sein de la nouvelle zone UP7 afin de renforcer la qualité paysagère du site à la lisière du massif boisé, tout en y permettant des aménagements légers.

. • s'appuyer sur les infrastructures existantes (et en particulier les espaces de voiries existants), ceci afin de limiter autant que possible l'artificialisation des sols.

• permettre une dépollution du site et une valorisation paysagère de cet espace, aujourd'hui à l'état de friche urbaine (cf. photos dans le dossier de présentation)

Commentaire du commissaire enquêteur : la création d'espaces paysagers protégés dans l'OAP n°7 et la réduction de la nouvelle surface urbanisée en nette réduction sont les contreparties au fait que la surface en jaune déjà urbanisée n'a pas à respecter la limite des 50 mètres par rapport à la lisière des espaces boisés classés (compatible avec le SDRIF E).

1.3.5 Modifications du règlement du PLU

Ces modifications découlent de la création de l'OAP no 7

Pour l'essentiel :

-Concernant les constructions : Hauteur maximale des constructions R+1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

-Concernant la qualité architecturale et environnementales. Sont interdits par exemple pour le dernier volume couvert d'une construction, les toitures terrasse non végétalisées, les toitures *à la Mansart*, ...

-Concernant les clôtures : leur hauteur n'excèdera pas 1,40 mètre. Les clôtures en limites séparatives ont une hauteur de 2 mètres maximum à compter du niveau du sol.

-concernant le traitement paysager des espaces libres : dans le secteur UP7, une surface correspondant au moins à 55% de la superficie de la zone UP7 est aménagée en espaces verts de pleine terre. L'emprise au sol est donc de 25%

-concernant les déplacements et le stationnement (véhicules et vélos). Dans le secteur UP7, il est imposé : 1,5 places minimum par logement, 1 place minimum par logement comptabilisé au titre de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (locatif social et accession sociale à la propriété)

Justification de ces modifications : Les ajustements du règlement ont pour objectif de retranscrire les orientations posées qui visent à favoriser la présence de la nature en ville, en augmentant ainsi la part de pleine terre et donc une meilleure perméabilité du sol à l'échelle du projet. L'implantation des constructions épousera par ailleurs la topographie du site qui est concerné par une déclivité sud-nord.

OAP 7 et futur projet de réaménagement de la GENESTE : En bleu le collectif (logements sociaux)



1.3.6 Autres objectifs de la modification du PLU

Comme indiqué en page 1 les autres objectifs de modification du PLU sont les suivants :

- Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine : Compléments du repérage patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Réintégration de fiches d'identification présentes dans le précédent PLU approuvé en 2007, qui ont disparu de la liste des bâtiments et édifices repérés lors de l'approbation en 2018 de l'actuel PLU.

- Mettre en compatibilité le document avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre, et encourager une bonne perméabilité des sols par l'application d'un principe de « zéro rejet des eaux pluviales »

- Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune : Créer une liste des arbres remarquables et assurer leur protection.

- Accompagner le projet de requalification de la Zone d'Activités Economiques : Créer un sous-secteur de la zone UI afin d'y permettre la réalisation de commerces et d'activités de services.

- Intégrer divers ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement.

- Intégrer le périmètre de la ZNPAF au plan de zonage

1.4 Liste des pièces présentes dans le dossier d'enquête

Toutes les pièces réglementaires prévues dans un dossier de modification de PLU en procédure ordinaire sont présentes dans le dossier et sont rappelés aux points 1.2.1 et 1.2.2 de ce rapport

Une synthèse pédagogique non technique a été rajoutée à la demande du commissaire enquêteur (CE)

1.5 Bilan de la concertation

Comme indiqué au point 1-2-2 une période de concertation a été organisée dans le cadre de la modification du PLU.

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

Rappel des modalités de la concertation : Mise à disposition du dossier de modification et d'un registre papier pour consigner des observations à l'accueil de la mairie ainsi que sur le site Internet de la mairie avec un formulaire de transmission des observations, recueil des observations par courrier et Organisation d'une réunion publique (le 12 décembre 2024). Puis une autre en janvier 2025.

Il y a eu 22 contributions sur les registres et la 1ere réunion publique rappelée ci-dessus a réuni 30 personnes

Une deuxième réunion publique a été organisée par la mairie, le 22 janvier 2025 centrée surtout sur les riverains de l'OAP no 7

Tous ces éléments ont été repris dans la délibération du conseil municipal du 24 mars 2025 jointe au dossier d'enquête publique, ainsi que le bilan de la concertation (33 pages).

Ces contributions ont donc été présentées au conseil municipal qui a décidé en conséquence d'apporter sept modifications au projet de modifications du PLU.

La plupart des modifications portent sur l'OAP no 7 :

Celles-ci ont été incorporées aux différents documents constitutifs du dossier d'enquête publique : présentation du dossier, OAP n 7, règlement et zonage

Les modifications portent sur l'emplacement du collectif qui était jugé comme trop proche de la résidence » jolie ferme », sur l'occupation des espaces en lisière de forêt, sur les poches de stationnement, les hauteurs de construction, le nombre de logements et sur l'élargissement de l'entrée de la desserte afin d'améliorer la visibilité

Mais les modifications admises au projet ont aussi permis d'inclure une nouvelle zone humide dans la partie ouest de la parcelle de la Geneste ; ont précisé la notion d'abattage des arbres dits remarquables, et ont aussi généré de nouvelles précisions du règlement (définitions des annexes hors OAP) et autres ajouts divers.

Compte tenu des éléments ci-dessus, le Commissaire Enquêteur considère donc la période de concertation comme particulièrement opérante d'un point de vue quantitatif comme qualitatif. Tout en précisant néanmoins que les modifications issues de la concertation concernent surtout l'OAP no 7 comme rappelé ci-dessus.

2 Organisation de l'enquête publique

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Rappel de la décision n° E25000037 / 78 de la Présidente du Tribunal administratif de Versailles en date du 18/06/25 désignant Monsieur Christian Willecocq en qualité de Commissaire-Enquêteur titulaire, et Madame Blandine Rhoné en tant que commissaire enquêteur suppléant. Etant indiqué que sur cette enquête publique il a été décidé de nommer également une commissaire enquêtrice dite « observatrice, » madame alexandra Crème (à titre de formation)

2.2 Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Cf annexe no 2 : Arrêté municipal no 2025-225 en date du 01/09/25 signé du maire de BUC prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

2.3 Réunions en mairie ou à distance avec le porteur de projet et visite des lieux

Dès ma nomination en tant que commissaire enquêteur titulaire j'ai pris contact avec la mairie de BUC pour la communication du dossier.

J'ai alors eu plusieurs discussions avec la responsable de l'urbanisme ainsi qu'avec le maire adjoint en charge du projet de modification du PLU par délégation du maire.

Une première réunion a eu lieu en mairie de BUC le 26 juin 2025

Des questions de ma part relatives à la compréhension du projet ont été envoyés à la maîtrise d'ouvrage et des réunions à distance ont alors été organisées les 16/07 et 18/07/25. Nous avons aussi planifié en parfait accord les dates des quatre permanences ainsi que la durée de l'enquête. Compte tenu des vacances scolaires de la Toussaint 2025, la date de fin d'enquête a été prolongée d'une semaine de manière à permettre une participation plus soutenue (ainsi qu'une permanence sur un créneau horaire de 17h à 20h).

Des échanges téléphoniques ont ensuite eu lieu pour optimiser la complétude du dossier et une visite des lieux a été organisée à la demande du commissaire enquêteur le 11 septembre 2025.

2.4 Mesures de publicité prévues pour l'enquête publique

En conformité avec la réglementation un avis a été préparé présentant l'enquête publique qui a été placardé dans les endroits habituels de la commune (affichage réglementaire).

Le Commissaire enquêteur (CE), a demandé à ce qu'une affiche supplémentaire soit positionnée à proximité du quartier de la GENESTE et de l'OAP no 7.

Les parutions dans les deux journaux d'annonces légales ont par ailleurs été effectuées dans les quinze jours précédant le début de l'enquête et dans les 8 jours après le démarrage. cf annexe 3.

Par ailleurs, une publication a été faite dans le bulletin municipal de la mairie de BUC en septembre 2025. Des informations sur les panneaux lumineux de la mairie ont aussi été faites, ainsi que sur les réseaux sociaux. Une présentation dédiée du projet est par ailleurs présente sur le site internet de la mairie.

L'enquête publique bénéficie également d'une présentation sur le site d'ouverture du registre électronique géré par un prestataire, en sus du registre papier accessible en mairie aux horaires d'ouverture. Une adresse internet dédiée à l'enquête est aussi disponible, conformément à la réglementation.

A noter qu'à la demande du commissaire enquêteur une synthèse non technique à vocation pédagogique a été rajoutée au dossier d'enquête

3 Déroulement de l'enquête publique

3.1 Permanences réalisées

Comme prévu dans l'arrêté quatre permanences ont été tenues durant les 40 jours de l'enquête publique.

Celles-ci se sont déroulées dans de très bonnes conditions et les conditions d'accueil à la mairie de BUC étaient optimales

L'affluence a été faible ce qui semble logique eu égard à l'importance de la période de concertation pré enquête publique, ainsi qu'à la tenue des deux réunions publiques.

a) Lors de la **première permanence**, le 29/09/25 : deux personnes (plus la responsable de l'urbanisme) ont été reçues sans contributions écrites sur le registre papier. Des contributions sur le registre électronique ont par contre été annoncées

Un couple résidant 2 rue du parc de BUC qui voulait manifester son désaccord sur le nombre de logements et la hauteur (future contribution à venir sur le RE)

Et madame FASTRE, Présidente de l'association APACH qui est venue nous résumer le courrier de son association qualifiée de PPA et qui a été joint au dossier d'enquête. Et nous annoncer aussi une contribution complémentaire sur le registre électronique

Echange avec Laura Heriot, Responsable de l'urbanisme de la mairie

b) **Deuxième permanence** : le 09 octobre sur un format original : 17h à 20h...
trois visites :

Madame FASTRE Présidente de APACH Discussion complémentaire sur le projet

UN habitant du quartier jouxtant la Geneste qui a déposé une contribution sur le registre papier (avec 3 sous contributions).

Mr Million Rousseau Maire adjoint est passé en fin de permanence pour faire un point sur les contributions reçues à ce jour.

c) **troisième permanence** : deux visites (plus la responsable de l'urbanisme).
Pas de contributions sur le registre papier

Mr BIZEAU Maire adjoint chargé des associations et des sports : échanges sur la modification du PLU.

Un habitant du 08 rue Georges BIZET membre du conseil syndical. Long échange, Mr Marie étant chargé par son conseil syndical (résidence Haut Pré) de faire une présentation du projet de modification du PLU et de ses incidences pour les maisons à proximité (le conseil syndical réunissant plus de 200 maisons).

d) **quatrième permanence** : deux visites

Pas de contributions sur le registre papier

La présidente de l'APACH Mme FASTRE est passée à la permanence. Echanges sur les dernières contributions du registre électronique. Ainsi que sur le refus d'un permis de construire en 2022 à proximité du quartier de la Geneste.

Débriefing en fin de permanence avec MR Million Rousseau Maire adjoint et Madame Heriot, responsable de l'urbanisme de la commune. Fixation de la date de remise du PV des observations de l'enquête.

3.2 Comptabilisation des observations

Comme ce sera indiqué au paragraphe 5 du présent rapport cette enquête publique a été bien suivie par les citoyens puisque à sa clôture le 07 novembre 2025, nous dénombrons 78 questions posées par 57 contributeurs. Les questions pouvant aborder plusieurs thèmes, le nombre d'occurrences est de 128 ce qui peut être considéré comme significatif.

Le commissaire enquêteur a classé les 78 questions en 9 thèmes qui seront abordés plus loin.

Nous considérons ces résultats comme significatifs et l'attribuons à un climat de participation citoyenne positif dans la ville de BUC. Les citoyens ont

l'habitude de s'exprimer, même si ce sont surtout les riverains du quartier de la Geneste qui se sont mobilisés (OAP no 7), avec souvent le même texte....

Mais aussi à une présence d'associations actives, habituées au dialogue social avec la mairie (6 associations se sont exprimé dans les contributions ainsi qu'une pétition). Enfin, l'importance de la période de concertation a donné de la visibilité à l'enquête.

3.3 Clôture de l'enquête publique

Comme indiqué ci-dessus, l'enquête publique a été clôturée le 07 novembre à 16h30 comme prévu sans incident. Et le registre papier a été signé et clôturé par le commissaire enquêteur qui l'a remis à l'autorité organisatrice.

4 Réponses des PPA et de la MRAE

4.1 Réponses des personnalités politiques associées

Le dossier d'enquête a été envoyé à 20 PPA le 13 juin 2025

Au démarrage de l'enquête, 10 PPA avaient répondu à l'organisateur de l'enquête publique avec des observations. Celles-ci sont présentes au dossier mis à disposition du public.

Nous n'en reprendrons donc à ce niveau qu'une rapide synthèse sachant que les questions des PPA seront ensuite traitées au point 5 (analyse des observations). Tous les avis des PPA sont favorables sauf deux (associations environnementales)

4.1.1 Réponse 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.

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).

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.

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

Sur 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.

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.

4.1.2 Chambre d'agriculture

Concernant l'intégration du périmètre de la ZPNAF au plan de zonage. : La Chambre d'agriculture n'y émet pas d'objection. Elle tient cependant à rappeler que, en qualité de servitude d'utilité publique, le décret n° 2013-1298 du 27 décembre 2013 délimitant 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.

4.1.3 La DRAC

Concernant l'OAP n°7 - Secteur de la Geneste : celle-ci est située dans le périmètre délimité des abords du Domaine National de Versailles et Trianon ainsi que dans le site classé de la vallée de la Bièvre. A ce titre 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.

4.1.4 La DREIAT

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

-la presence 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 a consulter adéquat le SIS (secteur d'infos sur les sols)

- donne des indications sur les servitudes canalisations et les carrières

4.1.5 Le SIAVB

Considérant les évènements pluviométriques de ces derniers mois, le SIAVB indique « *il nous apparaît essentiel d'accentuer nos efforts de réflexion sur la gestion écologique et hydraulique de la Bièvre; 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. »*

4.1.6 Le conseil d'architecture d'urbanisme et d'environnement (CAUE)

Le CAUE fait quelques remarques de forme sur l'OAP no 7, sur le règlement et les annexes et conclut « Le présent PLU n'appelle pas d'observations ni commentaires particuliers de la part du CAUE. De notre point de vue, les modifications apportées sont tout à fait justifiées par le contexte, et visent à œuvrer dans le sens d'une amélioration de la qualité urbaine, architecturale, paysagère, et écologique de la commune. Elles améliorent le parcours résidentiel et apportent une réponse à la pression démographique et foncière, favorisent le renouvellement urbain tout en préservant les spécificités locales et le patrimoine, dans le cadre des enjeux et contraintes réglementaires et législatifs du moment. »

4.1.7 Contribution de l'APACH

L'Association bucoise pour la Protection et l'Amélioration du Cadre de vie, de l'Habitat et de l'environnement (APACH) a répondu le 27/08/25 dans un courrier de 7 pages qui contient de multiples demandes de modifications au projet présenté.

Certaines remarques formulées concernent le PADD, les autres OAP hors le no 7, et le PLU dans son intégralité. Certaines remarques ne portent donc pas sur le projet actuel de modification.

L'avis de l'APACH peut être considéré comme défavorable et contient des remarques sur l'OAP 7, sur la stratégie globale de la modification, sur le règlement, les annexes, les arbres dits remarquables, etc.

Ce courrier ayant été mis à l'enquête publique nous ne le rappelleront pas en intégralité à ce niveau du rapport, mais reprendront les questionnements et demandes de position à la mairie dans la partie 5, analyse des observations (avec un classement par thèmes).

Les questions de l'APACH seront centrées sur :

- Le site classé et une zone N « stricte »
- exonération des règles concernant les établissements publics
- l'atteinte aux murs de clôture en meulière
- Concernant l'OAP 7 : Le nombre de logements prévu, ainsi que les règles de hauteur et le cheminement doux à créer. La circulation chemin de la Geneste, les règles de dépollution du site, les normes de stationnement, l'ajout de plantations en bordure du massif boisé, le taux d'emprise au sol,
- concernant le règlement : règle des annexes sur l'OAP 7
- abattage des arbres remarquables et définition des espaces protégés paysagers
- patrimoine à protéger : demande de rajouts d'un certain nombre de bâtis.

4.1.8 Contribution de l'AVB

L'Association des amis de la vallée de Bievre a répondu le 28 /08/25 et le courrier est joint au dossier d'enquête publique

L'avis peut être considéré comme défavorable et contient des éléments qui seront reprises au point 5 « analyse des observations »

Etant rappelé que certaines remarques portent sur le PLU dans son intégralité et non sur le projet de modification actuel.

Les questions de l'AVB seront donc centrées sur les points suivants :

- 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.
- 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.
- L'interdiction de toute construction nouvelle en zone naturelle, hormis celles, réduites, éventuellement nécessaires à leur entretien ou à leur gardiennage.
- La limitation des parkings imperméabilisés à l'air libre
- La protection effective des lisières de forêts de plus de 100 ha
- Le respect, par les établissements publics ou d'intérêt collectif, des règles générales de la zone du PLU dans laquelle ils trouvent place.
- L'association revient sur les liaisons douces envisagées pour l'OAP 7 vers l'Espace Boisé Classé (EBC)
- arbres remarquables et dans le cas d'une nécessité d'abattage et règles prévues pour les annexes dans les OAP : memes remarques que l'APACH
- « La liste des bâtiments et édifices repérés intègre des éléments supplémentaires, mais il apparait que plusieurs éléments ajoutés n'ont pas été repris sur le plan de zonage. ».

4.1.9 Avis du département

Courrier en date du 16/09/25

Avis favorable du département avec la remarque suivante :

Cette procédure vise à modifier et ajuster les règlements écrit et graphique ainsi qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin, entre autres, de mettre en adéquation le projet urbain avec les impératifs environnementaux dans le secteur de la Geneste, permettre de développer des programmes de logements en accession sociale notamment pour du Bail réel Solidaire (BRS) dans certaines zones urbaines, implanter des commerces, des activités de services et aménager une piste cyclable dans la zone d'activités économiques.

Le Département soutient les évolutions envisagées, en particulier celles renforçant la diversification de l'offre de logements par la mixité sociale et développant les mobilités douces alternatives.

Par ailleurs, compte tenu de la connexion de la ZAE avec la RD 938, *» il serait souhaitable que vous sollicitiez l'avis du Département concernant les aménagements relatifs à cette zone, en particulier l'implantation de nouvelles activités. »*

4.1.10 Avis de la CCI des Yvelines/Versailles

Dans son courrier en date du 12/09/25 ce PPA émet un avis favorable sans remarques

4.1.11 Réponse du SMBVB

Ce PPA a répondu dans la dernière semaine de l'enquête publique, soit le 29 octobre 2025. Son avis favorable a été rajouté au dossier d'enquête

Il contient des recommandations très techniques, que nous ne reprendrons pas à ce niveau. Mais qui sont consultables en annexe 5

La conclusion de ce courrier est la suivante :

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

L'imperméabilisation est limitée, les bassins 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.

Des questions techniques sont ensuite indiquées sur lesquelles la mairie répond dans le PV de synthèse.

4.2 Réponse de la MRAE

Rappelons que la MRAE s'est positionnée en aout 2024 et a demandé une notice environnementale partielle centrée sur la création de l'OAP no 7. Ce courrier fait partie intégrante du dossier d'enquête publique

Une notice environnementale a alors été préparée par un cabinet spécialisé mandaté par la mairie de Buc, joint au dossier, et envoyée pour étude a la MRAE le 13 juin 2025. Une réponse a été communiquée le 10 septembre 2025 « d'absence d'observation sur le dossier »

« Cette absence d'avis résulte de la nécessité, pour l'Autorité environnementale, de prioriser l'examen des dossiers au regard des moyens dont elle dispose. Elle ne traduit pas une absence potentielle d'enjeux environnementaux ou d'observations sur le projet, mais que les enjeux ont été jugés moindres. »

Cette absence d'avis est jointe au dossier d'enquête.

Rappel par ailleurs de l'analyse des risques résiduels indiqués dans le résumé non technique de la notice environnementale (joint au dossier d'enquête) :

L'étude de ces documents-cadres montre une compatibilité de la modification du PLU avec les documents stratégiques d'échelle supérieure à travers la

gestion des eaux pluviales, la prise en compte des risques naturels et l'intégration paysagère du projet.

Au regard des incidences potentielles négatives environnementales retenues et des mesures d'évitement ou de réduction des risques mises en place (en particulier via le PLU), les impacts négatifs résiduels retenus après analyse sur l'environnement sont faibles voire très faibles y compris la pollution des eaux et des sous-sols (risques résiduels en vert).

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.

Ceux-ci devront être pris en charge par le porteur de projet retenu sur l'OAP 7

Le commissaire enquêteur n'aura donc de questions spécifiques à poser à la commune au point no 5 relative à la position de la MRAE.

5 Analyse des observations et réponses de la commune

-Le PV des observations en date du 14/11/25 a été présenté à la commune qui y a répondu le 21/11/25. Ce PV joint en annexe 4 reprend également les commentaires du commissaire enquêteur.

-A ce niveau du rapport il est proposé une analyse de ces observations classées en 9 thèmes.

-Au total nous avons enregistré 58 contributeurs dont 8 PPA, 44 contributions sur le registre électronique et 3 sur le registre papier, plus le commissaire enquêteur. Ces contributions ont généré 78 Questions.

Ces Questions peuvent porter sur plusieurs thèmes, appelés occurrences. Le nombre de celles-ci est significatif dans cette enquête : 128 occurrences

-Afin d'alléger le document, les contributions sont classées par thèmes et par questions. Pour chaque thème la totalité des questions concernées est rappelée ainsi que la synthèse des réponses de la commune.

-Les questions renvoient au PV de synthèse joint en annexe no 5. Lorsque le commissaire enquêteur l'estime nécessaire, la question posée peut être rappelée dans son intégralité.

1^{er} thème sur la problématique des sites classés et zone naturelle : 10 contributions : Q15,Q17,Q18,Q34, Q39,Q53,Q55,Q59, Q60, et Q72

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 à 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). » *Le forêt devant être dans une zone N « stricte* »

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

Réponses de la commune sur les Q15 et Q17 :

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

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

Reponse de la commune :

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.

Q34, 39, 53, 59 et Q 60 : voir PV des observations en annexe 5

Nb Et courrier de l'association vert luisant en annexe 6

Extrait de la Q55 :

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.

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 a 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

Question Q72 qui nous a paru significative de ce type de problématique : voir PV des observations en annexe 5

2e thème sur le nombre de logements, et la proportion des logements sociaux

Ce thème a été abordé 28 fois : Q1,Q2, Q3, Q6 Q16, Q29,Q32,Q35,Q38 ,Q42 , Q46 , Q47, Q 50, 53, 56,58,60,61,64,65,66,67,68,69,70,72,et 75

IL s'agit pour l'essentiel de contributions de la DDT, de l'APACH, de l'AVB, de deux autres associations et surtout de particuliers sur le registre électronique (dont une pétition de 5 citoyens datant de la période de concertation)

Ces contributions sont reprises intégralement comme rappelé ci-dessus dans le PV des observations. Rappelons aussi que les courriers des deux associations APACH et AVB étaient présents dans le dossier d'enquête. Celui de » ver luisant « autre association est dans le PV de synthèse.

Quant aux questions des PPA, et en particulier celles de la DDT : elles sont reprises intégralement au point 4 du présent rapport

A noter que la DDT a émis trois réserves sur le sujet ci-dessus : nombre de logements nouveaux qu'elle souhaiterait plus importants alors que les associations et les citoyens demandent le contraire, c'est-à-dire un nombre de logements à prévoir dans le projet de réhabilitation de la Geneste moins important (majorité des contributions). Lesdites contributions mettent en parallèle la problématique du Trafic qualifié de dense sur le secteur et le nombre de logements supplémentaires.

Le sujet des logements sociaux est aussi abordé avec les mêmes avis. A savoir une satisfaction des PPA qui demandent plus de diversité, et un avis plus mitigé des particuliers s'étant exprimé, tous riverains de l'OAP no 7.

Réponses de la commune sur les contributions relatives à ce thème :

Q1 réserve de la DDT concernant le nombre de logements : 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'acter 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 (CE) 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 minimum.

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 réglementaire 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.

Réponse 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).

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.

Réponse 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) .

Q6 En UP7 le nombre de logements prévu semble excessif.

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 suroccupation 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, monoparentalité, 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.

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 d'accord avec les précisions apportées par la commune. L'objectif de 65 logements minimum 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.

3e Thème du règlement et du zonage. Ainsi que le sujet de l'intégration de la ZPNAF au zonage : 17 contributions et 18 occurrences

Il s'agit pour l'essentiel de demandes relatives aux règles d'urbanisme pour ouvrages publics, de la problématique des murs de clôture en meulière, des règles prévues pour les annexes, des normes architecturales de l'OAP7 et de l'intégration de la ZPNAF : Q 4, 5,11,19,20,23,24,25,28,30, 34,,49,55,59,62,71,et 75

Principales contributions :

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 a 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

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

Q19 : même questions qu'en Q4

Q20 : même question qu'en Q11

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

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

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.

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.

Q30 voir page suivante

Voir la contribution du cabinet d'architecture GERA qui a un partenariat avec la ville dans le PV des observations

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

Q34 Contribution complémentaire de APACH registre électronique 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 :*

cf. le courrier repris intégralement dans le PV de synthèse annexe 5

Réponses de la commune en particulier sur les points 1 (phrase en gras), 2,4, 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 Règlementation Environnementale 2025 (RE2025) dont le principal objectif visé est la réduction de l'empreinte carbone des bâtiments. L'emploi de matériaux biosourcés 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 contredit 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 TTPS 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

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. **Pièce jointe :** voir PV des observations.

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](#)

Q55 nouvelle contribution de l'AVB : voir dans le PV de synthèse annexe 5

Les réponses ayant déjà été apportées sur les thèmes précédents, nous ne les reprendrons pas à ce niveau

Q59 courrier de l'association vert luisant . Cf PV des observations

Réponses déjà apportées

Q70 : voir courrier de l'association Terre et cité dont la plupart des thèmes pointent sur le PLU dans sa totalité et non sur la présente modification de droit commun no 1.

Réponse de la commune concernant le point sur l'intégration de la ZNPAF : réponses ci-dessus à la Q23

4^e Thème relatif à l'OAP 7 : quartier de la Geneste (dont problématiques de la hauteur et du stationnement) :

Objet principal de la modification du PLU, ce thème a généré 22 contributions et 27 occurrences dont 15 sur la hauteur et 7 sur le stationnement

Les principales interrogations des citoyens portent sur la hauteur des constructions prévues en OAP 7, (15 contributions), les cheminements doux à créer, le pourcentage de l'emprise au sol, les stationnements jugés insuffisants et les règles de parking en sous-sol : 7 occurrences :

Q 6,10,16,20,32,33,35,38,41, Q46, Q47,50,53,56,58,59,61,63,64,68,70,72,73

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 sujets :

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).³ 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 suroccupation 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 jeunesse⁴, 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.

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 minimum 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 atténuera 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.

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 de 55%).

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 économe 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

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 Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Réponses de la commune déjà communiquées sur ces thèmes

Q38

monique Anonymat : non: Le 20/10/2025 Objet : OP7 Contribution : Je pense que le nombre de logements prévu dans l'OP7 est beaucoup trop élevé 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 de la commune sur le stationnement :

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 délaissement 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).

Q41 - 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 ce 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.

Réponses de la commune déjà communiquées

En ce qui concerne le thème du Traffic : sera abordé au thème ci-dessous no 5

Autres contributions rappelés ci-dessus : voir PV de synthèse. Ces contributions reprenant toutes le sujet de la hauteur, et du stationnement ainsi que d'autres problématiques relevées dans les autres thèmes et déjà traités

5 e Thème : Traffic supplémentaire généré par l'OAP7 : 18 contributions et 18 occurrences Q 7,Q35 ,Q37, Q38,Q39 Q40, Q41, Q42, Q47, Q48,Q50, Q56, Q58, Q64,Q68, Q72,Q73,Q75

Exemples de contributions :

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, dans la partie finale (la zone

urbanisée n'étant pas très importante).IL serait intéressant de préciser qu'il s'agit donc d'une voie a vocation de sens unique(axe circulé dit « unique »)

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'impasse 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 :

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.

Les résultats de cette étude sont repris intégralement dans le mémoire en réponse de la commune suite au PV des observations (annexe 5) ainsi que la dizaine d'études de Traffic ultérieures réalisées de 2020 à 2025.

Vu la sensibilité du sujet, la mairie a procédé à plusieurs études de traffic sur le site. Et ce pendant l'enquête publique, sur différentes journées et plusieurs créneaux horaires. (Pages 40 à 46 du PV de synthèse et mémoire en réponse de la commune). Les résultats sont indiqués dans le PV de synthèse : le traffic n'est pas saturé et un potentiel de nouveaux véhicules est possible.

L'étude conclu en effet 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 capacité⁵ est de 42%.

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 Trafic réalisées (au nombre d'une dizaine) sur différentes périodes de l'année ont toutes conclu que le Trafic 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.

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

⁵ 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.

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 de la commune

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 ait pu constater moi-même l'existence de ce miroir qui pourrait peut-être être agrandi. Néanmoins, il n'y a pas de probleme de visibilité des véhicules arrivant sur la gauche.

Q58 – F. 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 entrainera 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'entrainer 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 réfléchi 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 : voir ci-dessus (réponses Q35)

6 eTheme de la pollution des sols, zone humide, de l'eau et de l'environnement : 9 contributions et 10 occurrences

Q8, Q27 , Q34 ,Q46,Q53,Q55,Q59, Q77,Q78

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, Ethylbenzène 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 piézairs (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.

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

Q34 : voir ci-dessus courrier de l'APACH (thème de la zone humide) ,Q46 , Q53 Q55 ainsi que la Q59 (courrier de l'association vert luisant): cf. PV de synthèse des observations en annexe Réponses déjà apportées sur ces thèmes

Réponse de la commune sur la zone humide du terrain PAGES non suffisamment protégé :

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 sur ce thème :

Le CE note la réponse de la commune. Une zone de protection serait souhaitable en proximité de cette petite zone humide en zone urbaine afin de protéger la biodiversité. A tout le moins la commune devra être vigilante sur les aménagements jouxtant la zone NA

Q77 voir le courrier du PPA SMBVB reçu le 29/10/25 en annexe 6 du rapport

Reponse de la commune :

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, cheminements 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 réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales ont été apportés.

Concernant le chemin gravitaire, il ne semble pas opportun de le rajouter aux dispositions réglementaires, 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. Nous sommes donc en phase avec cela.

Q78 questions du commissaire enquêteur :

- a) Compte tenu de la déclivité du nouveau quartier de la Geneste, qu'est-il prévu en termes de récupération des eaux pluviales ?

Reponse de la commune :

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.

7 e Theme de la végétalisation, désimpermeabilisation et des espaces paysagers protégés : 2 contributions Q9 et Q13

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](#)

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

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

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.

8 e Theme du patrimoine : arbres remarquables et bâtis remarquables : 9 contributions : Q12, Q14, Q 21, Q22, Q31, Q43, Q45 , Q 48 et Q57

Q12 et Q21 :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.

Q14 , Q22 , Q31, Q43, Q45,Q57 : patrimoine à protéger : quid des rajouts demandés page 7 du courrier de l'APACH (classement de 2007) et autres contributions :

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.

Q48 – P. Thierry Le 05/11/2025 **Objet : UP7, Patrimoine et Nature dans la ville**
Contribution : Bonjour En explorant les différents documents de l'enquête, je me suis aperçu que ma contribution à la concertation n'était pas citée. cf pv de synthèse .

Reponse de la commune

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.

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

Theme no 9 : ZAE et divers dont contributions hors sujet par rapport a la modification du PLU(actuel dossier) : 7contributions : Q28, Q 36 , Q 44,Q62, Q63,Q71 et Q 74

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.

Extrait de la Q63 qui pointe sur la ZAE (contribution buc vélo)

- 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 ;

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.

Reponses de la commune sur les sujets de la Zone d'activité et sur celle des places de stationnement vélos 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 a 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.

ET Q36, Q44, Q62, Q71 et Q 74 : contributions qui ne concernent pas la présente modification de droit commun no n1 du PLU

6 Synthèse des observations

Comme indiqué au point 5 cette enquête publique a rencontré une participation significative

58 contributeurs, 78 questions et 128 occurrences, les contributions ayant abordé plusieurs thèmes.

Ceci traduit une bonne participation citoyenne, les bucois ayant manifestement l'habitude de s'exprimer. Les associations que l'on pourrait qualifier d'environnementales sont actives (au nombre de 6), et habituées au dialogue avec la mairie. Enfin, rappelons que la période de concertation a été assez active

Le thème numéro 1 est celui des contributions autour de la forêt et du site classé des vallées de la Bièvre :10 contributions

Rappelons que l'OAP no 4 a été annulée partiellement par le Tribunal administratif de Versailles en 2019(révision du PLU de 2018). Comme indiqué dans le dossier de présentation, et au point 1 .3.4, il s'agit du principal enjeu de la modification du PLU :la requalification et l'urbanisation du quartier dit de la Geneste.

Le motif de l'invalidation de 2019 était l'urbanisation du projet qui portait sur 100 logements environ, et la non-comptabilité avec le programme régional du SDRIF. Le Tribunal Administratif ayant estimé que le projet initial diminuait de manière trop importante les espaces boisés classés (EBC) de la forêt domaniale de Versailles /bièvre au nord.

La nouvelle OAP no 7 a réduit d'un tiers environ l'espace urbanisé comme le montre le croquis page 10 de la notice de présentation. Le nouveau projet porte sur 69 logements (voire 66), et des aménagements environnementaux ont été négociés par la ville avec les services de l'état de protection des sites classés qui a validé le nouveau projet. (Protections, imperméabilisation, pas de parkings en sous-sols...)

Enfin, le jugement précité indiquait qu'une urbanisation demeurerait possible sur l'ancienne zone déjà urbanisée avant le classement par le SRDIF en 2020. Ceci a été confirmé par le nouveau SDRIF E, qui prévoit une dérogation par rapport a la limite de la lisière de la forêt en fonction de la zone déjà urbanisée.

Cette ancienne zone déjà urbanisée est constituée d'espaces artisanaux pour l'essentiel aujourd'hui non utilisés et laissés à l'abandon.

[Le commissaire enquêteur qui a pu en juger sur place considère donc que ce projet est souhaitable, et a pour avantage de ne pas artificialiser davantage.il pourrait même être qualifié de vertueux.](#)

Les principaux thèmes soulevés ensuite par les bucois sont centrés sur l'OAP no 7 : thèmes 2 à 5.

Et plus particulièrement sur le **nombre de logements** à y construire, ainsi que sur la proportion des logements sociaux.

Sur ce sujet les PPA, à savoir la DDT (Prefecture des Yvelines) émet trois réserves centrées sur le nombre de logements et sur la diversité des logements sociaux (souhaitent du locatif).

En ce qui concerne le nombre de logements, la DDT souhaite des explications sur la capacité de la commune à atteindre les objectifs de nouveaux logements fixés par le SRIF E et par le PLHI. La DDT aurait donc souhaité plus de 70 logements sur l'OAP 7.

En ce qui concerne les logements sociaux il est rappelé qu'il est aussi attendu du locatif social et non simplement de l'accession à la propriété

[Le Commissaire enquêteur \(CE\) considère les réponses de la commune sur ces trois réserves comme pertinentes et y reviendra dans ses conclusions motivées.](#)

Quant aux Bucois, en ce qui concerne le nombre de logements dans l'OAP 7, la demande est inverse, à savoir de réduire le nombre de logements et réduire les logements sociaux sur le quartier de la Geneste.

Les autres sujets couverts par les thèmes 2 à 5 concernent **les règles de hauteur** maximum de ces constructions, l'emprise **au sol**, les règles de **stationnement** de ce projet de construction dit de la Geneste, les **normes architecturales**, le sort réservé **aux annexes** dans l'OAP 7, et sur les **cheminements doux** à y créer.

L'essentiel des remarques concernent donc l'OAP 7 et émanent de riverains du quartier ce qui permet de les relativiser. (Il y avait 6 autres composantes à la modification du PLU).

Nous y reviendrons dans nos conclusions motivées.

La problématique principale sur la Geneste reste celle du **trafic (thème no 5)** : 18 occurrences sur 128. Dans le nouveau quartier de la Geneste et dans les rues adjacentes du fait du nouveau programme.

Les bucois, en particulier les riverains du futur quartier indiquent que le Trafic routier dans cette zone est déjà important et que cela va s'accroître avec la

construction des 69 logements (à noter qu'il y a actuellement 70 logements environ sur le site)

La commune a fait réaliser une dizaine d'études de Traffic dont quelques-unes durant l'enquête publique qui concluent que le Traffic n'est pas saturé et que la réserve de capacité est de l'ordre de 48% (cf. études dans la réponse de la commune au PV de synthèse).

C'est ainsi que ces quatre thèmes de 2 à 5 concentrent 70% des occurrences et des contributions (88/128)

Concernant ces 5 thèmes, la plupart des avis des Bucois, à savoir 75% des contributions du registre électronique et 3 registres papier sont défavorables au projet, eu égard au nombre des logements, aux conséquences sur le Traffic, sur les règles de hauteur, d'emprise au sol, de stationnement.

Compte tenu que toutes ces contributions émanent de riverains au quartier de la Geneste, cet avis défavorable doit être néanmoins relativisé.

A noter de plus que le message est souvent le même, ce qui diminue de notre point de vue sa pertinence, même si on peut comprendre l'inquiétude des riverains du quartier de la Geneste à voir se construire de nouveaux logements.

Les PPA sont par contre pour 80% d'entre eux favorables (sauf deux associations qui ont été classées dans cette catégorie)

Sur ces thèmes, de 1 à 5, le commissaire enquêteur considère que les réponses de la commune dans son mémoire en réponse au PV des observations sont satisfaisantes. Le CE a fait lorsque cela était nécessaire des observations et reviendra sur ces thèmes comme sur les autres dans ses conclusions motivées (partie séparée du présent rapport).

Les autres thèmes sont :

-Le thème 6 sur la pollution des sols, sur l'environnement sur l'eau, et sur l'intégration de la nouvelle zone humide dite du terrain PAGES en zone urbaine (création zone NA)

--Ce thème a généré 10 occurrences ou contributions.

-le thème de la végétalisation, des espaces protégés paysagers : 2 contributions

-le thème du patrimoine (arbres et bâtis remarquables) : 9 contributions.

Sur ce dernier thème il y a un consensus social d'ensemble. Des citoyens demandant même que des bâtis oubliés soient intégrés dans la liste (et un ou deux demandant le contraire).

-Enfin le dernier thème sur la ZAE et sur les contributions « hors scope » de la présente modification du PLU représentent 8 contributions.

Sur ces thèmes de 6 à 9, le commissaire enquêteur considère également les réponses de la commune comme satisfaisantes et a fait lui-même des commentaires.

Ceci sera repris dans les conclusions motivées.

7 Appréciation générale

-Les conditions pratiques de déroulement de l'enquête publique à la mairie de BUC ont été satisfaisantes. Le registre papier était accessible pendant toute la durée de l'enquête, qui a été significative, à savoir 40 jours, et le registre électronique a généré une soixantaine de contributions.

Les visites sur le registre électroniques ont été beaucoup plus importantes : 977 visites sur les 40 jours et près de 500 téléchargements de documents (statistiques du prestataire)

-L'information sur l'enquête publique a été placardée réglementairement aux endroits habituels de la commune (en sus des informations légales dans les journaux). Ainsi que sur le site de la Geneste. L'information a aussi été reprise dans le journal communal, et sur le site institutionnel de la ville (et panneaux lumineux).

Rappelons aussi l'importance de la période de concertation et les deux réunions publiques pré enquête publique.

-Le dossier était complet et le dialogue avec la commune a été très efficace.

- les visites sur place du commissaire enquêteur ont été très productives, en particulier celle du lundi 3 novembre en fin d'après midi afin de constater de visu le Traffic.

-comme vu ci-dessus, les supports suivants ont été utilisés pour cette enquête : Registre papier, adresse internet dédiée et registre électronique

- Les informations complémentaires demandées par le commissaire enquêteur à la mairie pendant et avant l'enquête ont été obtenues.

- le mémoire en réponse de la mairie aux observations du public, des PPA, ainsi qu'à celle du commissaire enquêteur, est complet avec des réponses personnalisées. Nous reviendrons sur cette synthèse dans nos conclusions motivées.

-A rappeler par ailleurs que la MRAE a demandé une notice environnementale qui a été produite, et qui a conclu que cette modification n'entraînait pas de risque accru pour la santé humaine (étude jointe au dossier soumis à l'enquête et donc accessible au public). Cette évaluation environnementale a été envoyée à la MRAE. Une réponse de celle-ci a été communiquée le 10 septembre 2025 « d'absence d'observation sur le dossier « Cette absence d'avis résulte de la nécessité, pour l'Autorité environnementale, de prioriser l'examen des dossiers au regard des moyens dont elle dispose. Elle ne traduit pas une absence potentielle d'enjeux environnementaux ou d'observations sur le projet, mais que les enjeux ont été jugés moindres. «

- Neuf PPA ont répondu avec avis favorable aux courriers envoyés avec trois réserves de la part de la DDT. Et deux associations environnementales classées dans les PPA ont émis un avis défavorable.

- Nous reviendrons sur tout ceci dans nos conclusions motivées. Quant aux autres contributeurs, à savoir les Bucois, leur avis est défavorable dans 75 % des cas mais ceci est à relativiser car ce sont pour l'essentiel des riverains du quartier de la Geneste. La plupart des contributions concernent l'OAP no 7. Sur les autres sujets il y a consensus social d'ensemble.

-L'affluence dans les permanences a été faibles (3 citoyens par permanence). Ceci peut s'expliquer par l'importance de la période d'observation et par les deux réunions publiques organisées en décembre 2024 et janvier 2025.

Six associations se sont exprimées par ailleurs sur ce projet (sur le registre électronique) et par courrier pour deux d'entre elles avant le début de l'enquête (jointes au dossier d'enquête)

En conséquence, il nous semble que cette modification du PLU de BUC reçoit plutôt un avis favorable d'ensemble sur la plupart de ses composantes. Quant à l'OAP 7 l'avis défavorable des riverains jouxtant le quartier de la Geneste était attendu, les avis des PPA et en particulier de la DDT sur le nombre de logements étant l'exact contraire de ces derniers. Nous estimons que les réponses de la commune sont cohérentes et reviendrons sur les problématiques soulevées relativement aux conséquences de la réhabilitation de la zone artisanale dite de la Geneste dans nos conclusions motivées

Christian Willecocq
Commissaire Enquêteur
Le 01 décembre 2025

8 Annexes :

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

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête publique no E 25 000035/ 78
Du 29/09/ 2025 au 07 /11/ 2025
Modification de droit commune no 1 du PLU de BUC

CHRISTIAN WILLECOCQ
Commissaire enqueteur
Le 01 /12/ 2025

1) Pourquoi une modification du PLU de la ville de BUC ? Genèse du dossier :

Suite à la décision du Tribunal administratif de Versailles d'invalidation partielle de l'OAP no 4 le 16/09/19, la commune après quelques années de réflexion, a souhaité envisager une réhabilitation du quartier de la Geneste, et a revu son projet initial en créant la nouvelle OAP 7. IL s'agit en la matière de l'élément principal de la présente modification no 1 de droit commun concernant le PLU de BUC.

L'ex OAP prévoyait une urbanisation avec un programme d'une centaine de logements qui n'était pas compatible avec le site classé des vallées de la Bièvre (forêt au nord du projet). Le jugement indiquait la possibilité néanmoins de réhabiliter la zone artisanale déjà urbanisée dans ses limites pré SDRIF. Ce qui consistait à réhabiliter un site vieillissant, quasi laissé à l'abandon dans ses limites actuelles. Soit environ deux tiers du projet de l'ex OAP 4 avec un programme de logements revu à 69 (contre une centaine dans l'ex projet).

Les autres objectifs de la modification du PLU sont la révision du règlement et du zonage induites par la nouvelle OAP 7 ainsi que l'incorporation de nouveaux bâtis et arbres remarquables. Enfin, d'autres modifications que l'on pourrait qualifier de mineures sont prévues, dans le dossier de présentation et rappelées dans le rapport.

2) Respect de la procédure

La procédure a été respectée. Le projet de modification du PLU a débuté en 2024 et s'inscrit dans le respect des textes réglementaires. L'enquête publique a été d'une durée de 40 jours consécutifs, ayant été mise à ce niveau sur proposition du CE du fait des vacances scolaires de novembre 2025.

La MRAE avait demandé une notice environnementale qui a été produite et qui lui a été envoyée. Un avis a été rendu le 10 septembre 2025 « d'absence d'observation sur le dossier ».

« Cette absence d'avis résulte de la nécessité, pour l'Autorité environnementale, de prioriser l'examen des dossiers au regard des moyens dont elle dispose. Elle ne traduit pas une absence potentielle d'enjeux environnementaux ou d'observations sur le projet, mais que les enjeux ont été jugés moindres. Nous sommes revenus sur ce sujet dans l'analyse et synthèse des observations du présent rapport.

Rappelons enfin qu'une importante période de concertation a été organisée sur la fin de l'année 2024 par la commune, et que deux réunions publiques ont été tenues par celle-ci pré enquête publique. Des modifications significatives au nombre de 7 ont été apportées

ensuite au projet soumis à l'enquête. Ce que le commissaire enquêteur considère comme bon signe d'une écoute des citoyens et des associations très actives sur BUC.

3) complétude du dossier

Tous les éléments constitutifs d'un dossier de modification de PLU sont présents et ont été versés dans le dossier d'enquête :

- dossier de présentation complet avec la justification des choix retenus, et compatibilité avec les documents communaux et régionaux

- Présentation de la nouvelle OAP sectorielle dite de la Geneste

- Incidence sur le Trafic : étude jointe dans le dossier de présentation, et une dizaine d'autres études reprises dans le mémoire de réponse de la commune aux questions du PV de synthèse.

- Règlement, zonage, et annexes réglementaires sur les servitudes,

- Présentation complète des autres objectifs, en particulier l'intégration de plusieurs dizaines de bâtis et d'arbres remarquables (présentés un par un).

- notice environnementale et réponse de la MRAE.

. Le dossier intégrait aussi les courriers envoyés aux 20 PPA. Et avis rendu pour 10 d'entre eux. Le 11^e arrivé à la fin de l'enquête publique a été ajouté dans le dossier d'enquête et dans les pièces jointes en annexe du rapport.

- Le dossier d'enquête était disponible sous forme papier en mairie.

Ainsi que sous forme électronique avec un microordinateur pouvant être consulté pendant toute la durée de l'enquête

. Les observations pouvaient aussi être recueillies grâce au registre électronique géré par un prestataire (en sus de l'adresse internet dédiée). Près de 60 contributions sur celui-ci, 1000 visualisations des documents et 500 téléchargements des pièces du dossier

- Les parutions légales réglementaires dans les journaux d'annonce légale ont bien été effectuées, et l'enquête publique a été présentée dans le bulletin municipal de la commune. Elle était aussi disponible sur le site institutionnel de la commune via un lien. Ainsi que sur les panneaux lumineux et les réseaux sociaux.

- Ceci en sus des affiches placardées (cf. certificats d'affichage) et l'affiche sur le site de la Geneste à la demande du commissaire enquêteur (CE).

- Le dossier était donc complet, conforme à la réglementation, et a été bien préparé par un cabinet d'étude spécialisé et par le service de l'urbanisme de la commune.

4) un projet de modification du PLU qui nous semble bien proportionné dans ses objectifs.

Le projet de réhabilitation du site de la Geneste nous semble pertinent et bien proportionné dans ses objectifs.

Il est clair que ce site est à proximité immédiate du site classé de la Bièvre. La Forêt et sa lisière ne sont pas très éloignées (moins de 50 mètres). Il faut rappeler néanmoins qu'il ne s'agit pas d'une nouvelle artificialisation mais d'une réhabilitation d'une surface déjà urbanisée ; l'ancienne zone artisanale est quasiment laissée à l'abandon mis à part pour 3 à 4 artisans.

LE SDRIF E prévoit par dérogation la possibilité de réhabiliter des surfaces déjà urbanisées qui seraient dans la limite des 50 mètres de la lisière. Le jugement du Tribunal administratif de Versailles de 2019 ouvrait aussi cette possibilité.

Projet de réhabilitation revu à la baisse avec 69 logements (2/3 de l'ancien projet), emprise au sol de 25% ce qui laisse une superficie de pleine terre importante (55 %), désimperméabilisation accrue, et présence de logements sociaux à hauteur de 30% avec création d'un collectif dans la zone nord du futur projet (21 logements).

Le CE estime que ce projet est vertueux mais indique comprendre aussi les préoccupations des riverains jouxtant le quartier de la Geneste.

Quant au nombre de logements maximum dans l'OAP 7, la DDT en demande plus et émet des réserves alors que les citoyens riverains pour 75% d'entre eux souhaitent au contraire en réduire le nombre, certains ne souhaitant pas de logements sociaux à cet endroit.

Nous reviendrons sur ces sujets aux points 5 à 7

Indiquons simplement à ce niveau que le quartier adjacent est composé de 3 ensembles de résidences regroupant environ 70 logements, ce qui est comparable à ce qui est prévu dans l'OAP 7. Il est par contre indéniable que le chemin de la Geneste est à la fin de celui-ci une impasse, venant complexifier le Trafic, et que la présence du centre équestre dans la zone et d'établissements scolaires à proximité peuvent rendre le Trafic routier sur les routes adjacentes significatif.

Le CE s'étant rendu sur place à différents moments et ayant procédé à des constatations en la matière, nous y reviendrons aux points suivants (synthèse des observations).

La refonte **du règlement** et du zonage présentés ensuite comme objectifs de la modification du PLU sont cohérents et semblent emporter un avis favorable et social d'ensemble. Mis à part deux ou autres sujets relatifs à l'OAP 7 sur lesquels nous reviendrons (hauteur, emprise au sol, stationnements)

La thématique des nouveaux bâtis et arbres remarquables a rencontré très peu de contributions défavorables, des citoyens demandant même que d'autres bâtis ou arbres oubliés dans la nomenclature soient ajoutés.

Dernier élément contenu dans le dossier de modification du PLU : l'intégration de la ZNPAF dans le Zonage et l'actualisation des annexes. Avis social favorable d'ensemble.

A noter deux sujets sur lesquels il nous faudra donc revenir : la nouvelle zone humide en zone NA et l'intégration de la ZNPAF dans le zonage comme rappelé (cf. PV de synthèse des observations et rapport sur l'analyse de celles-ci)

Au total, tout ce qui précède nous semble donc très cohérent.

5) analyse des réponses de la MRAE et autres sujets environnementaux relevés dans les contributions :

Comme indiqué ci-dessus **la MRAE** a demandé une notice environnementale qui a été produite et envoyée à celle-ci.

La MRAE a répondu par une « absence d'observation sur le dossier » :

« Cette absence d'avis ne traduit pas une absence potentielle d'enjeux environnementaux ou d'observations sur le projet, mais que les enjeux ont été jugés moindres. »

La notice environnementale préparée par un prestataire à la demande de la commune concluait sur l'absence de risques résiduels après l'examen des mesures dites « ERC » (éviter réduire compenser)

Le commissaire enquêteur a néanmoins interrogé la commune sur le sujet de la pollution des sols de la zone artisanale. La réponse de la commune indiquée dans le rapport lui semble pertinente. (Sera conduite par le porteur de projet retenu).

Les autres sujets environnementaux concernent :

La nouvelle zone humide découverte en milieu urbain et classé en NA : la réponse de la commune sur ce sujet nous semble aussi pertinente, et le CE est en accord avec la nécessité de classement de cette zone qui devient non urbanisable. Il faudra par contre veiller à n'accepter à proximité immédiate de cette zone que des projets ne remettant pas en cause l'esprit de celle-ci (respect de la biodiversité).

Intégration de la ZNPAF dans le zonage et problématique d'espaces réservés dans le PLU : cf. contributions sur ce sujet dans le rapport et réponses de la commune. Le CE estime sur ce sujet que ces espaces réservés sont en contradiction avec le tracé de la ZNPAF (ce que semble admettre la commune). Nous y reviendrons dans nos conclusions finales.

6) un projet qui a suscité pas mal de contributions, en particulier celles de riverains au quartier de la Geneste (OAP 7)

Comme indiqué ci-dessus, cette enquête publique a enregistré 59 contributions dont 47 sur le registre électronique, 3 sur le registre papier, une contribution du CE et 8 PPA. Ces contributions ont généré 78 questions classées en 9 thèmes. Les questions pouvant concerner plusieurs thèmes, le nombre d'occurrences est de 128 ce qui est significatif

Ceci traduit une bonne participation citoyenne, les bucois ayant manifestement l'habitude de s'exprimer. Les associations que l'on pourrait qualifier d'environnementales sont actives (dont deux classées dans les PPA qui se sont exprimé plusieurs fois), et habituées au dialogue avec la mairie. Enfin, rappelons que la période de concertation a été assez active.

Comme indiqué supra la plupart des contributions des bucois s'étant exprimés (47) sont défavorables au projet (75 pour cent), mais ceci est à relativiser car ces contributions ne concernent que l'OAP 7 et le quartier de la Geneste (qui n'était qu'un des 7 objectifs du projet de modification), et émanent de riverains du quartier qui s'inquiètent du Trafic routier supplémentaire (avec des contributions identiques). Nous reviendrons donc sur ce thème en conclusion finale. Par contre les avis des PPA sont en grande majorité favorables.

7) synthèse des observations en nombre et classées par thèmes et rappel des permanences :

Le thème numéro 1 est celui des contributions autour de la forêt et du site classé des vallées de la Bièvre :10 contributions

Rappelons que l'OAP no 4 a été annulée partiellement par le Tribunal administratif de Versailles en 2019 (revision du PLU de 2018). Comme indiqué dans le dossier de présentation, et au point 1.3.4, il s'agit du principal enjeu de la modification du PLU :la requalification et l'urbanisation du quartier dit de la Geneste.

Le motif de l'invalidation de 2019 était l'urbanisation du projet qui portait sur 100 logements environ, et la non-comptabilité avec le programme régional du SDRIF. Le Tribunal Administratif ayant estimé que le projet initial diminuait de manière trop importante les espaces boisés classés (EBC) de la forêt domaniale de Versailles /bièvre au nord

La nouvelle OAP no 7 a réduit d'un tiers environ l'espace urbanisé comme le montre le croquis page 10 de la notice de présentation. Le nouveau projet porte dorénavant sur 66 à 69 logements, et des aménagements environnementaux ont été négociés par la ville avec les services de l'état de protection des sites classés qui a validé le nouveau projet.

Le jugement précité indiquait qu'une urbanisation demeurerait possible sur les parcelles déjà urbanisées de l'ex OAP 4 avant le classement par le SRDIF en 2020 (ceci a été confirmé

par le nouveau SDRIF E, qui prévoit une dérogation par rapport à la limite de la lisière de la forêt en fonction de la zone déjà urbanisée).

Cette ancienne zone déjà urbanisée étant constituée d'espaces artisanaux pour l'essentiel non utilisés et laissés à l'abandon.

. Le commissaire enquêteur qui a pu en juger sur place considère donc que ce projet est souhaitable, et a pour avantage de ne pas artificialiser davantage.

La démarche peut être qualifiée de vertueuse et compatible avec les objectifs fixés par le PADD de la commune ainsi que les plans régionaux (en particulier le SDRIF E). Voir aussi la préconisation en ce sens de la DDT.

Les principaux thèmes soulevés ensuite par les bucois sont centrés sur l'OAP no 7 : thèmes 2 à 5.

Et plus particulièrement sur le **nombre de logements** à y construire, ainsi que sur la proportion des logements sociaux.

Sur ce sujet, les PPA, à savoir la DDT (Prefecture des Yvelines) émet trois réserves centrées sur le nombre de logements et sur la diversité des logements sociaux.

En ce qui concerne le nombre de logements, la DDT souhaite des explications sur la capacité de la commune à atteindre les objectifs de nouveaux logements fixés par le SRIF E et par le PLHI. (Programme local de l'habitat intercommunal)

En ce qui concerne les logements sociaux il est rappelé qu'il est aussi attendu du locatif social et non simplement de l'accession à la propriété.

Le CE considère les réponses de la commune sur ces trois réserves comme pertinentes et y reviendra dans ses conclusions au point 8

Quant aux Bucois, en ce qui concerne le nombre de logements dans l'OAP 7, la demande est inverse, à savoir de réduire le nombre de logements.

Les autres sujets couverts par les thèmes 2 à 5 concernent **les règles de hauteur** maximum de ces constructions, sur **l'emprise au sol**, sur les règles de **stationnement** de ce projet de construction dit de la Geneste, sur **les normes architecturales**, sur le sort réservé **aux annexes** dans l'OAP 7, et sur les **cheminements doux** à y créer.

La problématique principale sur la Geneste reste celle du **Traffic**. Dans le nouveau quartier de la Geneste et dans les rues adjacentes du fait du nouveau programme.

Les bucois, en particulier les riverains du futur quartier indiquent que le Traffic routier dans cette zone est déjà important et que cela va s'accroître avec la construction des 69 logements

C'est ainsi que ces quatre thèmes de 2 à 5 concentrent 70% des occurrences et des contributions (88/128).

Concernant ces 5 thèmes, la plupart des avis des Bucois, à savoir 75% des contributions du registre électronique et 3 registres papier sont défavorables au projet, eu égard au nombre des logements, aux conséquences sur le Trafic, sur les règles de hauteur, d'emprise au sol, de stationnement.

Compte tenu que toutes ces contributions émanent de riverains au quartier de la Geneste, (avec des avis qui sont souvent les mêmes), cet avis défavorable doit être relativisé.

Les PPA sont par contre pour 80% d'entre eux favorables (sauf deux associations qui ont été classées dans cette catégorie). A noter que seuls 11 PPA ont répondu sur 20 consultés.

Sur ces thèmes, de 1 à 5, le commissaire enquêteur considère que les réponses de la commune dans son mémoire en réponse au PV des observations sont satisfaisantes et complètes.

Le CE a fait lorsque cela était nécessaire des observations et reviendra sur ces thèmes comme sur les autres au point 8.

Les autres thèmes sont :

-Le thème 6 sur la pollution des sols, sur l'environnement sur l'eau, et sur l'intégration de la nouvelle zone humide dite du terrain PAGES en zone urbaine (création zone NA). Voir ci-dessus (point 5) : Ce thème a généré 10 occurrences ou contributions. Avis favorable d'ensemble.

-le thème de la végétalisation, des espaces protégés paysagers : 2 contributions

-le thème du patrimoine (arbres et bâtis remarquables) : 9 contributions.

Sur ce dernier thème il y a un consensus social d'ensemble. Des citoyens demandant que des bâtis oubliés soient intégrés dans la liste (et un ou deux demandant le contraire).

-Enfin le dernier thème sur la ZAE et sur les contributions « hors scope » de la présente modification du PLU représentent 8 contributions.

Sur ces thèmes de 6 à 9, le commissaire enquêteur considère également les réponses de la commune comme satisfaisantes et a fait lui-même des commentaires.

Ceci sera repris au point suivant no 8

Les quatre permanences organisées à la mairie de BUC ont permis par ailleurs de rencontrer 2 à 3 personnes par permanence.

Le registre électronique a quant à lui enregistré outre les 49 contributions reprises ci-dessus, près de 1000 visites de site et 500 téléchargements de documents. Il est à noter sur ce sujet l'importance des associations et des syndicats de propriété jouxtant la Geneste, ceux-ci ayant suggéré à leurs adhérents de publier sur le registre. (Souvent avec le même texte...)

8) Analyse des réponses de la ville de BUC et positions du commissaire enquêteur :

a) En ce qui concerne le thème du site classé : comme déjà indiqué, le commissaire enquêteur considère que le projet porté par l'OAP 7 est réaliste, cohérent et présente un bon compromis.

Il n'y a pas de création de surface artificialisée nouvelle, car le projet porte sur une réhabilitation de locaux vieillissants et pour l'essentiel laissés à l'abandon. Le nouveau projet présenté en OAP 7 porte sur deux tiers environ de l'ex OAP 4, à savoir moins de 70 logements, et le SDRIF E prévoit en dérogation la possibilité de réhabiliter des ensembles déjà urbanisés dans la limite des 50 mètres de la lisière de forêt.

Il est intéressant sur ce sujet de rappeler qu'il y a avait eu un refus de permis de construire en 2022, à proximité du quartier de la Geneste. Mais le motif du refus portait sur la construction d'une propriété, donc de la création de nouvelle surface artificialisée dans une zone classée. Comme indiqué ci-dessus dans l'OAP 7, il y a réhabilitation d'une surface déjà urbanisée sans constructions nouvelles.

b) en ce qui concerne le nombre de logements :

La DDT demande à la commune si elle atteindra les objectifs de logements fixés par le SDRIF E ainsi que le PLHI intercommunal. Ceci en milieu urbanisé et plus particulièrement à proximité de la future gare du petit Jouy (moins de 2 kms de la Geneste).

Selon les configurations, la commune indiquant que le nombre de logements attendu d'ici 2040 étant de l'ordre de 440, cet objectif ne devrait pas poser de problème, étant rappelé que les deux projets dits du Fort de Buc et de la Geneste portent sur un total de 350 logements. (Les autres programmes de réhabilitation ou de constructions plus le diffus d'ici 2040 devraient permettre d'atteindre les 90 logements restants à réaliser).

Quant à la demande de l'Etat de diversifier un peu plus le logement social en y ajoutant sur l'objectif déjà affiché de logements sociaux, un objectif de locatif et non simplement d'accession à la propriété, la commune y répond en prévoyant 30% soit 21 logements prévus (sur le programme des 69 logements de la Geneste) et indiquant qu'une partie de ceux-ci seront en locatif social.

Sur ces deux derniers sujets le commissaire enquêteur considère que les réponses de la commune sont de nature à lever les trois réserves de la DDT (direction Départementale des territoires).

Les contributions des Bucois et en particulier des riverains du quartier de la Geneste demandant à ce que le nombre de logements prévus soit revu considérablement à la baisse ainsi que le nombre de logements sociaux ne semblent donc pas recevables. Ou à tout le moins peuvent être challengés par rapport aux objectifs assignés à la commune par les plans supra communaux.

Nous reviendrons sur ce sujet lors de l'analyse du thème sur le Traffic routier induit (corrélé au nombre de logements)

c) **Concernant les autres contributions** visant l'OAP 7 et plus particulièrement, les aspects du règlement lorsque celui-ci est impacté :

-la **hauteur** des logements prévus : nous sommes en phase avec la commune indiquant son souhait de ne pas revenir sur les règles de hauteur prévues. A savoir 10,50 mètres maxi pour une toiture terrasse végétalisée et 12 mètres maximum pour les autres types de toiture, indiqués dans le règlement de l'UP7. Ce qui n'est pas très éloigné des règles existantes dans le PLU et dans les autres OAP (entre 9 et 12 mètres), et en rappelant que le terrain étant en légère déclivité, le porteur de projet pourra jouer sur le relief pour atténuer la hauteur.

Par contre sur ce sujet nous recommanderont à la commune d'indiquer explicitement les règles de hauteur dans l'OAP 7 à l'instar de ce qui est pratiqué dans les autres OAP. La règle des 10,50 mètres étant reprise uniquement dans le règlement et pas dans l'OAP, étant rappelé que le règlement a une portée juridique plus forte que l'OAP. Mais cela sera de nature à fluidifier davantage l'information pour les Bucois.

-les stationnements prévus : Il y a discussion avec l'inspection des sites qui a exigé que les stationnements ne puissent pas être réalisés en sous-sols hors collectif (logements sociaux 21 logements). Il est donc prévu 1,5 place par logement soit 100 places environ en surface moins les 21 du collectif. Ces places seront perméabilisées ;

Même si le pourcentage semble en effet faible (2 aurait été préférable, à l'instar des autres OAP de la commune), il semblerait que celui-ci ne puisse pas être revu à la hausse, la surface étant contrainte (2 hectares pour 69 logements).

-L'emprise au sol : les bucois souhaitaient pour certains 20% et non les 25% prévus. Nous sommes en accord avec la réponse de la commune sur ce point. Les 25% permettront une surface de pleine terre néanmoins très significative.

-Cheminements doux à créer : nous sommes en accord avec la réponse de la commune sur ce sujet. Ces cheminements nous semblent une bonne initiative, et cela concourt à l'objectif de mobilité douce, et au recours au vélo et aux accès piétonniers. Pour notre part ces cheminements doux et espaces piétonniers devraient même être accentués.

-règles concernant les annexes dans l'OAP 7 : il faut préciser qu'on ne souhaite pas multiplier les règles dans les OAP qui sont par nature éphémères, et que les règles concernant les annexes après urbanisation seront celles du PLU. Ce qui rassurera les riverains.

d) **concernant le trafic routier :**

Il s'agit d'une des préoccupations majeures des riverains s'étant exprimés. Rappelons qu'il ne s'agit que de riverains du quartier de la Geneste.

Une étude était jointe au dossier mis à l'enquête publique. Celle-ci ne portait que sur une journée en décembre 2024 et a été remise en cause dans quelques contributions.

La commune a indiqué dans ses réponses qu'il y avait eu une **dizaine** d'autres études de Traffic qui arrivaient aux mêmes conclusions.

D'autre part la commune a effectué sur place en novembre 2025 pendant l'enquête publique de nouveaux pointages a des jours et horaires non discutables (cf. PV de synthèse en annexe 4).

Etant donné la sensibilité du sujet le commissaire enquêteur s'est lui-même déplacé sur place le lundi 03 novembre 2025 en fin de journée aux horaires scolaires, et a effectué une étude de Traffic, afin d'avoir son intime conviction. Ce qui lui a aussi permis de constater les dimensions du chemin de la Geneste, de son environnement et du rondpoint qui jouxte l'ensemble à la sortie de la résidence jolie ferme.

Ceci nous permet d'indiquer notre accord avec les réponses de la commune sur le sujet du trafic. Les études réalisées à différents moments de l'année permettent de constater que le Traffic est significatif aux heures de pointe (sorties des écoles) mais pas rédhibitoire. Nous sommes en phase avec l'idée que le potentiel de nouveaux Traffic est de l'ordre de 50%. Ce qui est cohérent avec le fait que le nouveau programme de 69 logements de la Geneste va venir doubler celui du parc existant (70 également sur les 3 ensembles déjà bâtis).

Au total, le trafic semble loin de la saturation comme nous avons pu le constater sur place le lundi 03 novembre, jour de rentrée des classes de 16h30 à 17h30 : 28 sorties de véhicules sur le chemin de la Geneste (dont 6 qui sortaient de la zone artisanale), et 26 entrées ; ceci sur une heure. Même constat les semaines ultérieures le matin constatés par la mairie (entre 20 et 40 par heure).

D'autre part, lorsque le programme de logements aura été livré, les 3 à 4 artisans restants auront quitté les lieux ce qui viendra diminuer le trafic.

Par contre, il nous semble indispensable de réfléchir à différents aménagements de voirie concernant le chemin de la Geneste, qui au demeurant porte mal son nom, puisqu'il s'agit d'une véritable route de 6 mètres de largeur plus le stationnement coté impair. Ce n'est donc pas un chemin, même si au bout il y a une impasse.

Et ce, de façon à fluidifier le Traffic lors d'évènements scolaires ou liés au château dit de BUC, au centre équestre, au lycée franco-allemand

Nous y reviendrons au point 9 et dans nos recommandations.

e) concernant la liste des bâtiments et arbres remarquables

Le commissaire enquêteur est en accord avec les éléments de la modification du PLU concernant ce point.

Il s'agit d'une démarche vertueuse et la réintégration d'éléments oubliés lors du dernier PLU de 2018 est une bonne chose.

Certains citoyens ont demandé à ce que leurs bâtis soient aussi intégrés dans la liste. La commune ayant marqué son accord, le commissaire enquêteur y est favorable. Dans le même état d'esprit, le CE est favorable à retirer de la liste ceux qui le souhaitent, comme indiqué dans quelques contributions, la commune ayant aussi émis un avis favorable sur ceci.

f) en ce qui concerne le thème environnemental (cf. point 5) le commissaire enquêteur est d'accord avec la commune sur les points suivants :

-supprimer les espaces dits « réservés » dans des versions antérieures du PLU avant l'intégration de la ZPNAF au plan de zonage. Voir aussi à ce sujet s'il y a problème du fait de la zone aéroportuaire (cf. contribution de l'association Terre et cité)

-être vigilant sur les projets d'urbanisation future à proximité de la nouvelle zone humide en territoire urbain NA, étant rappelé que des bâtis existent déjà sur la zone ou à proximité. Voir si un « rayon de protection » de quelques mètres aurait du sens autour de la zone NA. Les demandes en la matière des bucois et des associations sont en effet légitimes pour la protection de la biodiversité.

- ne pas incorporer dans le ratio des espaces paysagers protégés, les composteurs et jeux pour enfants

- être vigilants vis-à-vis du futur porteur de projet qui sera choisi pour l'urbanisation de l'OAP 7 sur la dépollution des sols de la zone artisanale (observation de la MRAE dans son étude d'aout 2024).

9) Appréciation générale sur le projet de modification du PLU.

-Les conditions pratiques de déroulement de l'enquête publique à la mairie de BUC ont été satisfaisantes. Le registre papier était accessible pendant toute la durée de l'enquête et un microordinateur était mis à disposition pour consulter par voie électronique le dossier et écrire directement sur le registre électronique

-L'information sur l'enquête publique a été placardée réglementairement aux endroits habituels de la commune (en sus des informations légales dans les journaux). Ainsi que sur le site de l'OAP sectorielle de la Geneste L'information a aussi été reprise dans le journal communal, et sur le site institutionnel de la ville. Plus les panneaux lumineux

-Le dossier mis à l'enquête publique était complet.

-les supports suivants ont été utilisés : Registre papier, adresse internet dédiée et registre électronique (500 téléchargements et 10000 visites de site)

- Les informations complémentaires demandées par le commissaire enquêteur à la mairie pendant et avant l'enquête ont été obtenues.

- le mémoire en réponse de la mairie aux observations du public, des PPA, ainsi qu'à celle du commissaire enquêteur, est complet avec des réponses personnalisées.

-A rappeler par ailleurs que la MRAE a répondu à la notice environnementale par une « absence d'observation sur le dossier ». :

« Cette absence d'avis ne traduit pas une absence potentielle d'enjeux environnementaux ou d'observations sur le projet, mais que les enjeux ont été jugés moindres. » Ce qui semble confirmé par la notice environnementale qui après mesures dites « ERC » présente un risque résiduel faible.

- neuf PPA ont répondu avec avis favorable (pour 11 d'entre eux, les deux autres étant des associations environnementales), aux courriers envoyés (avec des recommandations et trois réserves de la part de la DDT).

Compte tenu des réponses de la commune nous estimons que celles-ci sont de nature à lever les réserves de la DDT...

Quant aux autres contributeurs bucois (47) leur avis est défavorable pour les trois quarts, ce qui était prévisible car seuls les riverains du quartier de la Geneste se sont exprimés. L'OAP 7 et même plus précisément le projet porté par un promoteur a fait l'objet de quasiment toutes les remarques, les 5 autres sujets portés par la modification (autre que le règlement) n'ont pas fait l'objet de remarques défavorables.

-L'affluence dans les permanences a été faible (3 citoyens par permanence). Cinq associations se sont longuement exprimées par ailleurs sur ce projet (sur le registre électronique). Plus deux en tant que PPA

10) positions du commissaire enquêteur sur les points soulevés et rappelés ci-dessus.

Comme vu aux points 8 et 9, le commissaire enquêteur s'est déjà prononcé sur un certain nombre de points précis. Et a donné son avis dans le mémoire en réponse de la commune sur le PV des observations.

Sans revenir sur le détail, les réponses de la commune sont cohérentes et complètes.

Pour l'essentiel :

-En ce qui concerne le nombre de logements il faudra préciser dans l'OAP un nombre minimum de logements de l'ordre de 65, et dans le PLU l'objectif global de la commune a horizon 2040, et ajouter un objectif de locatif social pour donner suite à la demande des PPA. Ceci devrait permettre de lever les réserves de la DDT.

- en ce qui concerne le règlement : certaines modifications concernant l'OAP 7 devront être faites ainsi que sur le zonage (cf. recommandations ci-après).

- en ce qui concerne le patrimoine : avis favorable d'ensemble. Pas de recommandations spécifiques

-Il est indéniable que les nouveaux projets vont générer plus de Traffic routier dans le quartier de la Geneste mais ceci reste de notre point de vue raisonnable. Des modifications de voirie seront néanmoins indispensables pour fluidifier le Traffic.

En fonction de ce qui précède le commissaire enquêteur recommande donc :

- D'amender le PLU et ses documents principaux en fonction de l'accord donné par la commune pour donner suite aux remarques des PPA. A savoir d'intégrer l'objectif minimal de logements dans l'OAP 7, l'objectif global de logements de la commune a horizon 2040 dans le PLU et/ou PADD, et rappeler l'objectif de logements sociaux ainsi que la part réservée pour le locatif social au sein de cet objectif (pour l'OAP 7).
- Compléter le règlement et le zonage sur ; les règles concernant l'intégration de la ZPNAF ; sur le fait qu'il n'y a pas de règles spécifiques concernant les annexes dans les OAP afin de ne pas les multiplier ; les espaces paysagers (non intégration des composteurs et jeux pour enfants) ; préciser les règles concernant les espaces publics ; préciser les règles de hauteur dans l'OAP 7 ; préciser certaines règles (cf. contribution no 30 sur les composants).

- En ce qui concerne la voirie dans le quartier de la Geneste : prévoir des plots côté pair du chemin de la Geneste pour interdire le stationnement sauvage , prévoir un stationnement en épi côté impair pour gagner un certain nombre de places, mettre un panneau « sens unique impasse » en début de chemin de la Geneste, supprimer quelques places de stationnement juste avant le rondpoint de la Geneste pour favoriser la desserte des bus, et agrandir le miroir au rondpoint de la Geneste pour accentuer la visibilité des véhicules arrivant de la gauche.
- Nous conseillons à la mairie d’être plus proactive en matière de communication lors des évènements culturels importants type lycée franco-allemand ou château de Buc pour prévenir des problèmes de circulation et de stationnement. La précédente organisation du salon de la BD sur une autre site par la mairie de BUC étant un exemple à saluer.
- D’organiser, après mise en place de la modification du PLU et dès que le projet de réhabilitation du quartier de la Geneste aura avancés, une réunion d’information pour les habitants, afin de présenter les projets et répondre aux questions éventuelles.

Après avoir pris en compte les avantages et inconvénients du projet, le Commissaire enquêteur EMETS un AVIS FAVORABLE sans réserve pour la modification de droit commun no 1 de la ville de BUC

Le 01 décembre 2025

**CHRISTIAN WILLECOCQ
COMMISSAIRE ENQUETEUR**