

**DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 24 MARS 2025**

**Objet : BILAN DE LA CONCERTATION DU PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Rapporteur : Monsieur Bernard MILLION-ROUSSEAU

DATE DE LA CONVOCATION 11-03-2025	L'an deux mille vingt-cinq, Le 24 mars à vingt heures, Le Conseil Municipal, Légalement convoqué, s'est réuni dans la Salle des Mariages, au château de Buc, sous la présidence de Madame Céleste MESSINA-DOMINIONI, Première-adjointe
DATE D'AFFICHAGE 11-03-2025	<u>Présents :</u> Mme Céleste MESSINA-DOMINIONI, M. John COLLEEMALLAY, M. Bernard MILLION-ROUSSEAU, M. Jean-Christophe HILAIRE, Mme Annie SAINCILY-CHEVALIER, Mme Maguy RAGOT-VILLARD, Mme Odile GENOVA, Mme Elisabeth MORELLI, Mme Karine LE BIHAN-ABRAMI, Mme Ayse CONNAN-BAYRAM, M. Dejan STANKOVIC, Mme Pierrette MAZERY, M. Stéphane TOUVET, Mme Elisabeth VERLY, Mme Catherine Le DANTEC, M. Hervé WIOLAND, M. Bruno GUILLON, Mme Juliette ESPINOS, Mme Françoise GAULIER, M. Christian GASQ, Mme Diane CHARLEMAGNE, M. Rémy JOURDAN, M. Stéphane VIELLE.
NOMBRE DE CONSEILLERS EN EXERCICE : 29 PRESENTS : 23 VOTANTS : 27	<u>Excusés représentés :</u> Monsieur Stéphane GRASSET donne pouvoir à Madame Céleste MESSINA-DOMINIONI Monsieur Jean-Paul BIZEAU donne pouvoir à Madame Odile GENOVA Madame Isabelle BOURGEONNIER donne pouvoir à Monsieur John, COLLEEMALLAY Madame Véronique HUYNH donne pouvoir à Madame Pierrette MAZERY Madame Frédérique SARRAU donne pouvoir à Monsieur Frank MARQUET
DATE DE LA PUBLICATION 02-04-2025	<u>Absents :</u> Monsieur Frank MARQUET.

Mme Elisabeth MORELLI est désignée secrétaire de séance à l'unanimité des conseillers municipaux présents au moment du vote.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

2025-03-24/15, BILAN DE LA CONCERTATION DU PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.153-36 et suivants et L.153-41 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu les articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu les articles R.104-33 et suivants du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n° 2018-02-12/03 en date du 12 février 2018 relative à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Buc,

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

Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France n° MRAe AKIF-2024-085 en date du 28 août 2024 concluant à la nécessité de soumettre partiellement à évaluation environnementale la modification du PLU,

Vu la délibération n° 2024-09-30/05 en date du 30 septembre 2024 prescrivant la modification de droit commun n° 1 du PLU, décidant de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale partielle conformément à l'avis de la MRAe susvisé, et fixant les modalités de la concertation,

Vu la concertation qui s'est déroulée dans les conditions déterminées par le Conseil municipal et qui a donné lieu au bilan de la concertation présenté et annexé à la présente délibération,

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

- D'encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement sur le secteur de la Geneste, par la création d'une zone UP7 et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 7, en substitution des anciennes zone UP4 et OAP n° 4 suite à l'annulation partielle du PLU par décision n° 1805760 du Tribunal administratif de Versailles en date du 16 septembre 2019,
- D'accompagner le projet de requalification de la zone d'activités économiques par la création d'un sous-secteur de la zone UI y autorisant la réalisation de commerces et d'activités de services, et instaurer un emplacement réservé permettant le développement de circulations actives,
- D'enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine (complément du repérage patrimonial et réintégration de fiches d'identification),
- De mettre le PLU en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre,
- De favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune (liste des arbres remarquables, compensation en cas d'abattage d'arbre de haute tige, liste des essences recommandées),
- Intégrer des ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement,
- Intégrer le périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) au plan de zonage.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Considérant que dans son avis conforme n° MRAE AKIF-2024-085 rendu le 28 août 2024, la MRAe a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale partielle pour les dispositions qui concernent la création de l'OAP n° 7,

Considérant que conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU doit faire l'objet d'une concertation dès lors qu'une évaluation environnementale est réalisée,

Considérant que par délibération n° 2024-09-30/05 en date du 30 septembre 2024, le Conseil municipal a décidé de procéder à l'évaluation environnementale partielle, de mener une concertation du lundi 07 octobre 2024 au vendredi 20 décembre 2024, et a fixé les modalités de la concertation comme suit :

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

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

- Organisation d'une réunion publique.

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

Considérant que conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, le Conseil municipal doit arrêter le bilan de la concertation,

Considérant que la concertation a été mise en œuvre conformément aux modalités définies ci-avant, permettant une large participation de la population,

Considérant que vingt-deux contributions ont été enregistrées et consignées dans le registre de la concertation, et que la réunion publique du 12 décembre 2024 a réuni une trentaine de personnes,

Considérant qu'en réponse à plusieurs contributions réceptionnées durant la phase de concertation, Monsieur le Maire a annoncé lors de la réunion publique du 12 décembre 2024 vouloir organiser une réunion d'information pour les riverains limitrophes de l'OAP n°7, en présence du promoteur et de l'architecte désignés par les propriétaires du foncier faisant l'objet de l'OAP n° 7,

Considérant que cette réunion s'est déroulée le 22 janvier 2025 et a réuni une trentaine de personnes,

Considérant que cette réunion d'information avait pour objet la présentation d'un projet sur le secteur concerné par l'OAP n° 7, soumise à l'évaluation environnementale,

Accusé de réception en préfecture 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025
--

Considérant qu'à ce titre, et pour garantir la transparence de la procédure d'élaboration de la modification du PLU, cette réunion d'information est prise en compte dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération,

Considérant que les observations recueillies durant la phase de concertation ont amené à faire évoluer le projet de modification du PLU, principalement en ce qui concerne les dispositions relatives à la création de l'OAP n° 7,

Considérant que le bilan de la concertation mentionne les évolutions du projet de modification de PLU qui résultent de la concertation,

Considérant que le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU résultant du bilan de la concertation, ainsi que l'évaluation environnementale associée, seront soumis pour avis à la MRAe et aux personnes publiques associées, puis mis à disposition du public durant l'enquête publique,

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibèrera pour approuver le projet de modification de droit commun n° 1 du PLU éventuellement adapté pour tenir compte des avis émis par la MRAe et par les personnes publiques associées et de l'enquête publique,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

APRES AVOIR ENTENDU l'exposé de Monsieur Bernard MILLION-ROUSSEAU,

APRES EN AVOIR DELIBERE, A L'UNANIMITE,

NOMBRE DE SUFFRAGES EXPRIMES				27
POUR	27	CONTRE		ABSTENTION

DECIDE d'arrêter le bilan de la concertation tel qu'annexé à la présente délibération,

PRECISE que le bilan de la concertation justifie d'apporter des évolutions au projet de modification du PLU afin de tenir compte des observations formulées par la population,

PRECISE que le bilan de la concertation sera consultable en mairie aux jours et horaires d'ouverture du public et sur le site Internet de la mairie (www.villedebuc.fr) et sera joint au dossier de l'enquête publique.

DIT que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'Etat.

EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Visa de la Préfecture le : 04-04-2025
Rendu exécutoire le : 04-04-2025

La Secrétaire de séance

Mme Elisabeth MORELLI

Morelli

Buc, le 02/04/2025

La Première-Adjointe
Céleste MESSINA-DOMINIONI



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Urbanisme

De: Ville de Buc <nepasrepondre@villedebuc.fr>
Envoyé: mardi 15 octobre 2024 20:55
À: Urbanisme
Objet: Formulaire - Observation - Modification du PLU

Nom : HILAIRE

Prénom : Jean-Christophe

Mail : [REDACTED]

Observation(s) : Concernant les ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°7, la localisation prévue pour implanter des logements locatifs sociaux et/ou des logements en bail réel solidaire sous la forme d'un ensemble collectif est très (trop) proche des maisons de ville de la résidence Jolie Ferme. A tel point que ces vis-à-vis pénaliseront les habitations préexistantes de cette résidence voisine. L'écran végétal séparatif envisagé ne pourra réellement avoir un effet occultant entre les deux résidences que lors que le couvert végétal aura pris un volume suffisant (soit dans plusieurs décennies) car la conservation des arbres de haute tige existants est insuffisante pour permettre de masquer l'immeuble de 10,5 mètres de haut qui sera situé à moins de 10 mètres de distance des maisons de la rue de la ferme. Pourquoi ne pas positionner ce "gros" bâtiment du côté forêt en l'intervertissant avec un des groupes de maisons individuelles ?

Pièce-jointe :

Lien de téléchargement des pièces-jointes :

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

ZAC Geneste (APP 7):

Pourquoi 60 logements (au +) seraient implantés sur une surface pouvant, au maximum, en contenir 30? (cela, même si on plante à la fois des pavillons et des immeubles)

- Pour les logements qui se trouveraient côté Est: Servitude de vue immédiate avec les maisons et jardins situés côté Ouest de la Résidence "Bleue Ferme"

- Circulation supplémentaire intenable, vu que l'accès se fait par la rue de la Geneste elle-même desservant une future maison médicale et en cul de sac au niveau du Haras.

DB

De: Ville de Buc <nepasrepondre@villedebuc.fr>
Envoyé: jeudi 5 décembre 2024 19:18
À: Urbanisme
Objet: Formulaire - Observation - Modification du PLU

Nom : GASQ

Prénom : Christian

Mail : [REDACTED]

Observation(s) : Bonjour, tout d'abord, et contrairement aux autres documents proposés, je n'ai pas pu accéder au document dénommé "Plan de zonage". Voici mes quelques observations :1. Avec la suppression de la zone artisanale de la Geneste, quelles sont les options proposées aux actuels locataires de cette zone artisanale au cas où la commune choisisse de les accompagner dans leur re-localisation?2. L'équipement sportif (centre équestre associatif) situé au bout du chemin de la Geneste voit-il un impact quelconque sur son zonage car on remarque un délimité pointillé vert sur une partie qu'il occupe ? (on n'identifie pas la zone Na sur les schémas du Rapport de Présentation qui y fait pourtant référence)3. Quel est l'impact potentiel (positif ou négatif) anticipé sur les commerces existants une fois l'implantation de commerces et activités de services rendue possible dans une partie de la zone d'activités économiques? Est-ce une anticipation des besoins liés à l'augmentation des habitants de ce secteur après la réalisation de l'UP5 Fort de Buc?4. La dimension minimale des places de stationnement véhicules a disparu (auparavant elle était de 2,20 m x 5m) alors que la dimension minimale pour un emplacement vélo est indiquée (1,5 m2). Pourquoi?5. Le projet préalable de l'OAP4 indiquait 60 à 70 logements et suscitait déjà l'inquiétude des riverains quant à l'impact sur le trafic véhicules. Le nouveau projet en indique 69. Cet afflux de nouveaux véhicules dans une rue en impasse assez étroite qui sert déjà 80 habitations et un équipement sportif nécessitant parfois un accès camions ne va t'il pas altérer grandement la circulation et le stationnement ? Faudrait-il imaginer réduire le nombre de logements à défaut d'accès alternatif ou supplémentaire ?Merci par avance de l'attention que vous porterez à ces remarques. Cordialement.

Pièce-jointe :

Lien de téléchargement des pièces-jointes :

Accusé de réception en préfecture 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025
--

Urbanisme

De: Ville de Buc <nepasrepondre@villedebuc.fr>
Envoyé: dimanche 8 décembre 2024 12:54
À: Urbanisme
Objet: Formulaire - Observation - Modification du PLU

Nom : VIELLE

Prénom : Stéphane

Mail : [REDACTED]

Observation(s) : Bonjour, ci-dessous, 2 remarques sur le projet OAP7 :- Le nombre de places de parking minimum imposé dans la future UP7 me semble insuffisant, en effet chaque foyer possède généralement plus de 1,5 véhicules. Sans la prise en compte des nouvelles constructions (UP7, maison médicale et 7 maisons BRS), le nombre de places de parking de ce secteur (chemin de la Geneste, rue Collin-Mamet) avait déjà été identifié comme insuffisant dans le rapport INGETEC pour certaines tranches horaires ainsi que dans la contribution de membres du conseil de quartier Buc Château. En tant que membre élu de la commission Urbanisme, j'ai également signifié ce point lors de la commission du 18 septembre 2024.- La circulation chemin de la Geneste est déjà dense aux heures de pointe, la suppression d'un 2ème accès par la rue Louis Massotte tel qu'il avait été envisagé dans UP4, le supplément de véhicules généré par ces nouveaux projets estimé à plus de 700 véhicules/jour par le cabinet INGETEC risque de rendre la circulation compliquée principalement aux heures de pointe. Cordialement.

Pièce-jointe :

Lien de téléchargement des pièces-jointes :

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

À l'attention de Monsieur le Maire

Le 8/12/2024 à Buc

Objet : Observations concernant le projet de modification du PLU et les ajustements prévus de l'OAP7 dans le secteur UP7 - Demande de repositionnement de l'immeuble collectif

Monsieur le Maire,

La résidence Jolie Ferme est située à proximité immédiate de la zone UP7 concernée par la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des ajustements prévus de l'OAP7. En ma qualité de Président du syndic de la copropriété et dans le cadre de la consultation publique en cours, je souhaite, au nom des copropriétaires, vous faire part de nos observations concernant **le positionnement de l'immeuble collectif prévu dans le projet décrit en page 17 du rapport de présentation du projet de modification du PLU.**



Dans le schéma ci-dessus tiré du rapport de présentation du projet de modification du PLU, p.17, nous avons identifié les maisons directement impactées par le positionnement de l'immeuble collectif par un point rouge.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Nous tenons tout d'abord à souligner que nous ne sommes pas opposés à la construction de nouvelles maisons ou d'un immeuble collectif. Nous comprenons et soutenons la volonté de la commune d'améliorer l'offre de logements et de valoriser un secteur actuellement peu attractif. Cependant, nous estimons que le positionnement prévu de l'immeuble collectif doit être optimisé afin de minimiser l'impact sur les riverains, tout en répondant aux objectifs du projet.

Impact du projet sur la Résidence Jolie Ferme

Le Plan Local d'Urbanisme repose sur un principe d'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces existants. Nous estimons que le positionnement actuel de l'immeuble compromettra cet équilibre en introduisant une rupture visuelle et spatiale trop marquée avec les habitations voisines. Cela aurait trois conséquences principales :

1. Un impact sur le cadre de vie et sur l'attractivité du quartier

Les maisons de Jolie Ferme bénéficient actuellement d'un cadre de vie relativement calme et d'une vue dégagée. La taille de l'immeuble collectif (jusqu'à 10.5m de façade) et son positionnement tel que présenté sur la figure précédente (entre 6 et 10 m derrière la limite séparative), aura un impact visuel et spatial important, comme l'ont constaté M. Million-Rousseau et Mme Hériot lors de leur visite sur place. Etant donné la faible profondeur des jardins de nos maisons dans cette zone (moins de 6m), l'implantation de l'immeuble à une telle proximité va directement impacter ces maisons et risque de créer un fort sentiment de promiscuité et d'enclavement pour les résidents actuels. Le PLU lui-même, pour sa part, précise que :

- Tout projet "ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants"
- "l'aspect général des constructions ... devra s'harmoniser ... avec la typologie architecturale dominante du secteur"

Nous comprenons que ce projet vise à valoriser un secteur à l'état de friche ou d'usage industriel ancien, mais il est essentiel que cette valorisation ne nuise pas à la qualité de vie des résidents actuels, ni à l'attractivité de l'ensemble du quartier, notamment notre résidence Jolie Ferme.

2. Une perte de valeur potentielle pour les propriétés voisines

Bien que difficile à quantifier précisément à ce stade, la proximité immédiate d'un immeuble imposant ne pourrait que réduire significativement l'attractivité des maisons de Jolie Ferme. Cette perte de valeur pourrait découler aussi bien de la modification de la vue que de la réduction de l'intimité.

3. Un risque de désaccords ou de contentieux

Nous privilégions un dialogue constructif tel qu'il a eu lieu jusqu'à présent, et souhaitons éviter toute forme de litige. Cependant, ~~il est probable que le maintien du positionnement~~

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

actuel de l'immeuble entraîne des désaccords et donne lieu à des recours juridiques de la part de certains riverains. Ces démarches ralentiraient certainement la mise en œuvre du projet et engendreraient des coûts supplémentaires. Nous espérons qu'en prenant en compte la position constructive exprimée dans ce courrier, de telles situations pourront être évitées dans l'intérêt de toutes les parties.

Notre demande

Nous souhaitons une modification de l'implantation de l'immeuble collectif afin de mieux l'intégrer dans son environnement, tout en préservant la qualité de vie des habitants de la copropriété Jolie Ferme. Par exemple, un positionnement plus au Nord, de l'autre côté de la voie de circulation (indiqué par la flèche verte sur le schéma) éloignerait l'immeuble des maisons de la résidence Jolie Ferme. Cette solution permettrait de préserver l'intimité et le cadre de vie des riverains, tout en répondant aux objectifs du projet, notamment en termes de densité et de cohérence avec les aménagements environnants.

En conclusion, nous espérons que la Mairie comprendra les arguments avancés par la résidence Jolie Ferme. Nous comptons sur la prise en compte effective de nos remarques dans le cadre de la consultation pour réévaluer la position du futur immeuble collectif, afin de mieux l'intégrer dans son environnement immédiat.

Nous réaffirmons notre soutien aux ambitions de ce projet, à condition que sa réalisation tienne compte des préoccupations légitimes des habitants actuels. Nous restons bien entendu disponibles pour échanger et contribuer à une solution équilibrée et durable.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Arnaud Gauffreteau

Président du Syndic de la copropriété Jolie Ferme

Accusé de réception en préfecture 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025
--

Ann-Catherine Cavalli

Buc, le 08/12/2024

Mairie de BUC
3 rue de Frères Robin
78530 Buc

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

A l'attention de Monsieur le Maire,

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

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

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

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

Ann-Catherine Cavalli

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Madame PERVES Armelle

1339

Buc, Le 03/12/2024

11 DEC. 2024

Mairie de BUC

3 Rue des frères Robin

78530 BUC

URBA

CAB

BMR

DG

Courrier Recommandé AR

A l'attention de Monsieur le Maire

Objet : Observations sur le projet de modification du PLU :

Demande de rendez-vous à Monsieur le Maire concernant le projet immobilier sur l'actuelle ZA de la Geneste

Monsieur le Maire,

En qualité de résidente du [REDACTED] à Buc, et riveraine de la zone de la Geneste, mes voisins signataires de ce courrier et moi-même, nous permettons, par la présente, de vous solliciter pour un rendez-vous.

Nous souhaiterions nous entretenir avec vous pour vous demander de revoir le projet, cité en objet et présenté par le conseil municipal du 30 septembre dernier.

En effet, nous ne comprenons pas pourquoi l'implantation d'un bâtiment haut disproportionné par rapport à nos maisons a été placé à 6 mètres de nos jardins, nous portant de ce fait de graves préjudices par rapport à l'impact visuel et la dévalorisation de nos propriétés. En conséquence, nous vous demandons de revoir ce projet afin de déplacer l'immeuble en face de l'autre côté de la voie de circulation vers le côté boisé.

Dans l'attente d'un rendez-vous pour en parler, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de notre considération distinguée.

Mme Anne TROU
Mme SAVAT Catherine
[REDACTED]

PERVES Armelle

Ann-Catherine Cavalli
[REDACTED]

Maria Porcher
[REDACTED]

Mme Marie MATHIE
[REDACTED]

Mme K. COLLINS
[REDACTED]

Bernard et Franca
[REDACTED]

Accu

078-2

Date de réception

04/04/2025

5-DE

Buc, le 11 décembre 2024

Bonjour,

Habitant a [REDACTED], je suis directement impacté par la construction d'un logement de type Immeuble collectif derrière ma clôture (OAP7). J'estime que l'implantation de cette construction à cet endroit précis est nuisible pour les habitations avoisinantes et ce pour les raisons suivantes :

- La distance de l'immeuble : entre 6 et 10 mètres derrière la limite séparative est trop proche des habitations existantes.
- La taille de l'immeuble (jusqu'à 10, 5 mètres de façade) va dépasser les habitations existantes et entrainer de surcroît de l'ombre, un vis-à-vis inesthétique et certainement beaucoup de bruit de ses occupants.
- Les arbres actuels vont être coupés et je ne suis pas certaine qu'il y ait la possibilité d'en planter de nouveaux étant donné le peu de distance entre la construction et la limite séparative.
- Le sol argileux a-t-il bien été pris en compte dans l'étude d'urbanisme ?

Actuellement nous bénéficions d'un cadre calme (sans bruit) où la nature domine, l'implantation d'un immeuble va dégrader la qualité de vie des habitants de la rue de la ferme.

Par ailleurs, cette construction risque de nuire à la valorisation de nos habitations qui vont perdre de leur attractivité.

Je souhaite que la localisation de ce logement soit revue.

Merci de prendre note de mes remarques.

Katia LUCAS BOUVIER

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

A l'attention de Monsieur le Maire,
Pour la réunion du 12 décembre.

« Réaménager la zone de la Geneste en harmonie avec l'environnement » phrase extraite de Buc Info, novembre décembre 2024.

Si réaménager cette zone (succession H. Barberot) semble signifier : abattage des lauriers (entretenus pour la plupart par copropriétaires de la rue de la Ferme) abattage des arbres de haute tige, bref de tous les arbres, en bordure de notre résidence, juste de l'autre côté de nos palissades, grillages, comme cela nous a été révélé par M. Million-Rousseau chargé de l'urbanisme, M. Grasset, notre maire, se ferait alors complice de cette destruction de végétation, à l'heure du réchauffement climatique... Quel bon sens! et surtout quel constat de complicité avec un promoteur qui ne se sent pas gêné d'orchestrer tout cela à 6 mètres ? de nos clôtures = 6 grands pas!!! apprenions nous dernièrement après avoir parlé de 8 mètres en juin dernier.

Nous sommes étonnés de lire dans le magazine Buc Info nov/déc 2024 :

«Logements au sein d'une composition paysagère reconstituée par une amplification du boisement » (??)

« volonté de renforcer, le rideau de verdure », nous ont rapportée nos deux représentants de notre copropriété reçus en juin 2024, à notre demande, par M. Million-Rousseau, mais quel rideau de verdure? quand tous les arbres situés à 6 m de nos clôtures seront abattus, car à 6 m, distance minimum légale seront construits : petit immeuble de 21 logements sociaux, des logements en habitat collectif de petite taille, 10 maisons individuelles, d'un parking...

Il y a peu de temps les copropriétaires de la rue de la Ferme ont découvert « l'illustration de l'OAP 7 » dans le magazine Buc Info, nov/dec 2024.

Vous dites que c'est un projet privé certes (succession Monsieur Barberot) déjà retoqué par vos soins, une première fois, mais en entendant M. Million-Rousseau vous avez fait vôtre ce projet, ce plan, sans aucune concertation avec les copropriétaires de la rue de la Ferme.

En juin 2024, il a été affirmé à nos deux représentants de notre copropriété, que la mairie ne disposait pas de visuel sur l'immeuble de 21 logements sociaux, hauteur de 10,50 m environ. Quelle opacité !

À l'heure actuelle qu'en est-il?

Vous nous laissez nous faire imposer cette implantation (illustration OAP 7) avec un immeuble HLM qui ne se trouve pas au centre comme l'affirmait M. Million-Rousseau, chose que nous avons démontrée en la pointant du doigt sur le « plan » lors de la réunion chez Monsieur Bouvier au 9 rue de la Ferme, à notre demande.

C'est pourquoi nous vous demandons de faire planter cet immeuble dans la moitié supérieure au centre et non comme il se trouve sur l'illustration OAP 7.

Les AVB ont été invités par vous Monsieur Grasset à la présentation de ce projet en juin 2024 avant même que nos deux représentants du syndic Jolie Ferme, ne soient reçus à

Accusé de réception en préfecture 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025
--

notre demande par M. Million-Rousseau et ne semblent pas du tout avoir réalisé l'abattage, la destruction à venir de l'autre côté de nos jardins.

Nous habitons depuis plus de 30 ans, rue de la Ferme, choix de vie pour la qualité de vie à Buc, qui n'a pas été démentie jusqu'à là.

Les grands frênes sont élégants, les hiboux, tourterelles, pigeons ramiers, écureuils, mésanges etc... peuplent cette végétation, et peut-être zone humide à conserver pour la biodiversité!

En souhaitant que vous preniez en considération nos remarques quant à ce futur projet désolant par certains aspects, nous vous prions, Monsieur le Maire, de croire en notre considération.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Monsieur le Maire,

Le 13 décembre 2024

Contribution du groupe Buc Désir

Enquête Modification PLU

Cette modification porte essentiellement sur l'OAP7, c'est-à-dire le cadre d'aménagement de cette OAP qui demeure une opération privée. Pour le moment les Bucois n'ont pas d'informations précises sur le projet retenu.

Les inquiétudes sont nombreuses notamment pour les riverains et les gênes occasionnées. La superficie de cette OAP a été sensiblement réduite. Le nombre de logements, le nombre de parking prévu par logement (1,5), les parkings visiteurs questionnent fortement sur cette OAP d'autant que la MRAe a émis des réserves concernant les incidences notables sur l'environnement. Par ailleurs l'immeuble collectif (R+2) présentera une hauteur de 11m. Hauteur suffisamment imposante par rapport à l'habitat existant dans ce secteur pour inquiéter sur la proximité, les vis-à-vis ou même pour certains une dévalorisation des maisons. Les distances prévues à l'OAP semblent trop courtes (6m entre les habitations et 4m avec l'espace boisé).

L'autre questionnement concerne la circulation dans un secteur proche des écoles, livraisons, aménagement futur du terrain Pagès et création des maisons sur l'ex terrain de la maison médicale. Sans compter l'ensemble des manifestations dans le secteur (château, lycée, collège...). Ce secteur est déjà saturé parfois et la proximité des riverains et des visiteurs n'est pas toujours aisée à maîtriser.

Il est dommage de ne pas avoir eu une approche beaucoup plus « nature en ville » s'agissant d'un beau site, proche des écoles, du haras et de l'étang de la Geneste. La zone actuelle avait besoin effectivement d'évoluer et la création de l'OAP empêche l'apparition d'un projet non maîtrisé. Toutefois comme rappelé nous sommes sur un projet privé et à la merci d'un équilibre financier pour l'aménageur.

Lors de la réunion du 12 décembre, vous vous êtes engagé à organiser une réunion dès janvier afin de suivre ce projet avec les Bucois et plus précisément avec les riverains.

Les autres points visés par cette modification :

Le patrimoine et le référencement des bâtiments à protéger. Cette modification réintroduits certains bâtiments qui avaient été oubliés. Toutefois, cette approche ne semble pas exhaustive. Certains habitats reflètent le caractère ancien de notre commune notamment sur le côté droit de la rue Louis Blériot vers Versailles (ex la boulangerie du bas Buc et son balcon...). Il serait nécessaire de reprendre globalement ce point.

La valorisation de la Bièvre et le zonage de la trame bleue : un inventaire est intégré au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). Cette modification du PLU reprend ce zonage mais ne l'étend pas aux autres zones humides non-inscrites dans le zonage SAGE. (Ex : la zone humide du terrain Pagès). Cette modification aurait pu être l'occasion d'étendre ce zonage à l'ensemble des

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

zones humides de la commune. Par ailleurs ne pourrait-on pas définir pour l'avenir pour les zones humides un zonage spécifique (ZH) ?

Les arbres remarquables : le point positif de cette modification est le répertoire de 44 arbres dits remarquables qui sont protégés. Cette liste ne demande qu'à être enrichie éventuellement. Cette protection s'accompagne d'indemnisation si un arbre remarquable est abattu ou endommagé. Toutefois nous espérons que cette démarche s'étende à l'ensemble des arbres de la commune et peut être un classement en EBC.

Requalification de la ZAE, cette modification permet la création d'une zone Uia pour les commerces autour d'Intermarché. Par ailleurs, nous avons noté que le terrain de bus de l'OAP6 n'était plus envisagé, pourtant il figure toujours dans cette modification. A quel moment pensez-vous apporter cette modification ?

Les ajustements de zonage sont assez décevants, aucune amélioration sur les zones d'urbanisation (sauf OAP7) pour accroître le pourcentage de terrains aménagés en espaces verts (40% alors que beaucoup de communes s'orientent vers 60%). Vous avez indiqué lors de la réunion en visioconférence du 28 novembre que Buc était dans un environnement exceptionnel. Certes mais là nous parlons de la nature en ville et non des espaces qui entourent Buc et qui parfois sont difficiles d'accès (cheminement, parking saturé tel la Geneste ou supprimé tel la Minière).

La nature en ville contribue au bien être des habitants. Les bénéfices environnementaux et sociaux auxquels contribue la présence de la nature en ville sont bien établis (adaptation au changement climatique par rafraîchissement de l'air, reconquête de la biodiversité, amélioration de la gestion de l'eau, dépollution de l'air, fonction nourricière et également cadre de vie). La modification du PLU présentée ne reflète absolument pas cette volonté.

Enfin, cette modification ne mentionne pas les couloirs écologiques à créer ou réhabiliter et à sauvegarder.

Bien cordialement

Frédérique SARRAU, Véronique HUYNH, Frank MARQUET, Pierrette MAZERY

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Urbanisme

De: Ville de Buc <nepasrepondre@villedebuc.fr>
Envoyé: samedi 14 décembre 2024 18:54
À: Urbanisme
Objet: Formulaire - Observation - Modification du PLU

Nom : Boireau

Prénom : Jean-Guillaume

Mail [REDACTED]

Observation(s) : Bonjour, je suis propriétaire a [REDACTED] Dans sa version actuelle le projet de modification m'inquiète sur les points suivants : - notre logement va se retrouver en vis à vis quasi direct d'un secteur de construction de logement intermédiaires, donc collectifs. Une implantation de logements individuels R+1 avec un recul d'au moins 15 m par rapport à la limite de propriété nous semble plus acceptable au regard de nos conditions de vie actuelles et des raisons pour lesquelles nous avons souhaiter nous installer dans ce logement. Cette distance est légèrement supérieure à celle que vous proposez entre les bâtiments du projet (12 m, cf page 18). L'implantation d'un bâtiment ayant une hauteur supérieure à R+1 nous serait préjudiciable.Par ailleurs le bâtiment d'habitat locatif sociaux devrait être positionné au Nord Est de la parcelle afin de préserver le vis a vis des logements entourant celle-ci.- un programme de 69 logements va créer un trafic routier important sur le chemin de la Geneste qui est déjà fortement emprunté pour l'accès de la résidence HautPré, du centre hippique et l'entrée de la forêt. Le trafic ne peut être réduit qu'avec la baisse du nombre de logements. Comme les habitants de la rue de la Ferme nous pensons que le projet dans sa version actuelle va grandement perturber la vis des habitants de ce quartier.merci pour votre écoute.

Pièce-jointe :

Lien de téléchargement des pièces-jointes :

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025



Evolution des OAP

Concernant la création de l'OAP7

Evaluation environnementale

Le projet de la commune a été soumis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MARE) d'Ile de France. La MARE a émis, le 28 août 2024, un avis conforme (AKIF-2024-085) au projet de modification du PLU de Buc en concluant à la nécessité de soumettre partiellement le projet à une évaluation environnementale du fait de la création de l'OAP7.

Cette nécessité provient du fait que la commission a jugé que le projet est susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement. La justification donnée est particulièrement intéressante et mérite une lecture complète :

« 3- Les incidences potentielles notables de ce projet sur l'environnement et la santé humaine :

- le site de l'OAP n°7 occupe un foncier actuellement arboré sur ses pourtours, et en continuité au nord avec un massif boisé de plus de 100 hectares, classé comme zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 et identifié comme réservoir de biodiversité dans le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ; il convient d'étudier précisément les enjeux concernant les milieux naturels (flore, faune et continuités écologiques) du contexte dans lequel s'inscrit le projet et de prévoir en tant que de besoin les mesures d'évitement, de réduction voire de compensation nécessaires des incidences négatives potentielles du projet de modification du PLU ;
- ce secteur appartient en outre au site classé de la Vallée de la Bièvre et présente à ce titre une forte sensibilité paysagère dont il convient d'évaluer également les enjeux et qu'il importe de prendre en compte afin de limiter les impacts visuels associés au projet rendu possible par la modification du PLU ;
- l'OAP n°7 vise la requalification d'un site d'activités ayant potentiellement pollué les sols et il y a lieu de préciser comment le PLU a pris en compte les éventuels risques sanitaires associés dans le parti d'aménagement ;
- l'OAP n°7 vise à créer une offre de logements principalement intermédiaires et groupés, desservis par une voie en impasse dans un secteur éloigné des principales infrastructures de transport lourd ; cette offre de logements est susceptible d'accroître

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE

Date de télétransmission : 04/04/2025

Date de réception préfecture : 04/04/2025

les trafics motorisés individuels sur le chemin de la Geneste et les axes alentour, aucune alternative à l'automobile n'étant proposée dans cet environnement résidentiel pavillonnaire » ...

La Mission conclut en rendant l'avis suivant :

« Concluant que la modification du plan local d'urbanisme de Buc, telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale est susceptible, par la création de l'OAP n° 7, d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive, la modification du PLU doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Buc pour les dispositions qui concernent la création de l'OAP n°7 »

Et la Mission motive sa décision comme suit :

« Les objectifs motivant la décision prise portent sur l'analyse des effets du projet de modification du PLU et la définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires en ce qui concerne :

- les milieux naturels ;
- le paysage du site classé ;
- l'exposition des occupants futurs du secteur aux risques sanitaires créés par les éventuels sols pollués ;
- l'accroissement des déplacements automobiles, du fait de la localisation du site de l'OAP n°7 et de la nature des développements de l'urbanisation prévus ou permis par le projet de PLU, responsables de nuisances sonores, d'émissions de polluants et de gaz à effet de serre et de consommations énergétiques plus importantes, et indirectement d'une dévitalisation des secteurs accessibles par d'autres moyens de déplacement (centre urbain, polarités du réseau de transport en commun) »

Dans le rapport de présentation du dossier soumis à concertation publique,

La création de l'OAP7 est présentée comme permettant « la renaturation » du secteur concerné.

L'objectif annoncé devrait préciser qu'il s'agit également de redonner à ce secteur un caractère compatible avec son intégration dans le site classé de la vallée de la Bièvre conformément aux justifications du classement en juillet 2000. Lors de la délimitation du périmètre du site classé, le choix a en effet été fait d'intégrer des parcelles enclavées au milieu d'un ensemble plus vaste retenu pour le classement, même si l'état de ces parcelles ne justifiait pas le classement à ce moment-là. Il s'agissait alors d'encourager leur évolution vers une qualité compatible avec le site classé. Cela a été le cas pour la zone artisanale de La Geneste.

Aucune justification n'est donnée dans le document quant au choix de la commune de faire évoluer la zone artisanale existante vers une zone de construction de logements plutôt que de réhabiliter la zone pour la remettre aux normes avec des constructions peu denses sur un seul niveau, la rendant compatible avec l'environnement remarquable et protégé dans laquelle elle se trouve.

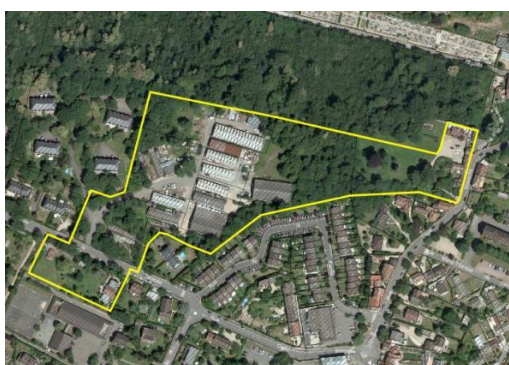
Le document ne précise pas le nombre de logements prévu dans le projet privé à l'intérieur de l'OAP7.

Afin d'être compatible avec la situation en site classé, le nombre et la disposition des logements qui pourraient être construits ne peut atteindre ni l'emprise au sol, ni la

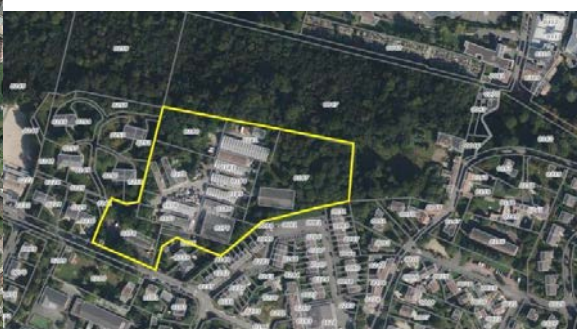
densité, ni la hauteur des constructions de la résidence Jolie Ferme voisine par exemple. Cette dernière est en site inscrit et non en site classé.

Il faut rappeler ici qu'en 2008, lors d'une demande d'extension très limitée d'une maison située dans la résidence du Parc de Buc limitrophe, le ministre de l'Environnement de l'époque, avait précisé, en donnant son autorisation (indispensable pour tout aménagement de ce type en site classé), qu'il souhaitait que des dispositions plus précises, voire plus restrictives quant aux volumes constructibles, soient introduites dans le règlement du PLU !

60 à 70 logements étaient annoncés sur l'ensemble du secteur de l'OAP4 qui s'étendait sur une superficie plus importante (voir ci-dessous les 2 figures périmètre OAP4 et périmètre OAP7 projetée)



Périmètre de l'OAP4



Périmètre de l'OAP7 projetée

Le nombre de logements, dont la construction sera autorisée dans l'OAP7, doit être limité à la capacité du chemin de La Geneste qui en constitue l'exutoire carrossable unique. Cette impasse dessert en effet déjà de nombreuses habitations, situées le long de cette voie et dans les rues Berlioz et Bizet de la résidence Hautpré, dont elle constitue également l'unique exutoire carrossable. Un club hippique très fréquenté occupe le fond du cul de sac. Aujourd'hui, certains utilisateurs de ce club stationnent sur le terrain de la future OAP7, en plus du chemin de La Geneste, notamment lors des manifestations le week-end. Ces besoins de stationnement et la circulation seront encore accrus dans l'impasse avec le projet municipal d'aménager notamment une maison médicale sur le terrain « Pagès » (qui faisait partie de l'OAP4 au sud du chemin de La Geneste) et un nouvel accès en voiture à l'école Louis Blériot par le chemin de La Geneste pour les parents des enfants de maternelle qui viendront s'installer dans les 220 nouveaux logements qui sont prévus sur le site du Fort de Buc.



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Entouré en jaune l'ensemble des aménagements dont l'exutoire carrossable unique est le chemin de La Geneste

La résidence Jolie Ferme a également un débouché sur le rond-point à l'extrémité est du chemin de La Geneste.

La présentation indique une emprise au sol de 28% aujourd'hui pour la quinzaine de constructions existant dans le périmètre retenu pour l'OAP7 avec un taux d'imperméabilisation totale de 46%. Le projet prévoit d'atteindre une emprise au sol des constructions à venir de 25% de la superficie totale du terrain.

A la suite de l'annulation de l'OAP4, le règlement applicable au terrain concerné par l'OAP7 est celui du PLU précédent (2006) en zone 1AU du règlement. L'emprise au sol maximale autorisée y est de 20% de la superficie totale du terrain. Cette emprise maximale ne devrait pas être dépassée dans l'OAP7.

La superficie de l'OAP7 est sensiblement réduite par rapport à celle de l'OAP4. L'OAP7 se situe totalement au nord du chemin de La Geneste.

Nous ne pouvons qu'approuver et soutenir l'évolution du dispositif réglementaire visant à réduire la superficie de la zone U (urbaine) et augmenter la superficie de la zone N (naturelle) ainsi que son classement en Espace Boisé Classé (EBC) dans l'OAP7. Mais l'objectif annoncé de maintien d'espaces arborés n'est pas suffisant. L'EBC annoncé devrait à minima retrouver sa superficie définie au zonage du PLU de 2006.

Il faut vérifier si la prévision d'aménager 55% de la surface totale du terrain en espaces verts de pleine terre en zone UP7 (zone réglementaire applicable à l'OAP7) est cohérente avec la limitation à 20% d'emprise au sol des constructions à venir.



Zonage UP4 au PLU 2018

Zonage 1AU au PLU 2006 pour le projet UP7



Zonage UP7 projeté

Création d'une catégorie **espaces verts protégés** spécifique à l'OAP7.

La limitation de la constructibilité des espaces verts protégés au profit de cheminements piétonniers doit être appliquée plus strictement que ce qui est prévu. Il ne faudrait pas que les revêtements, ou l'éclairage que l'on souhaiterait y installer, viennent contrarier le caractère naturel à préserver pour ces espaces.

De plus, un cheminement piétonnier ne peut entrer dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre, dont la superficie minimale est fixée au chapitre 4 du règlement de chaque zone, que s'il reste en pleine terre.

Il convient également de préciser où aboutissent, côté EBC, les cheminements proposés en pointillés jaunes sur la figure du projet ci-dessous.



Le rapport de présentation propose la modification d'une OAP et 3 non modifiées

Trois secteurs UP demeurent sans modification : UP2 (centre village), UP5 (le Fort), UP6 (ZAE).

L'OAP6 (UP6 du règlement) devrait être supprimée. Le terrain concerné devrait retrouver sa vocation agricole.

Un secteur UP disparaît : UP4 et une UP nouvelle : UP7.

L'annonce de conservation « des formes urbaines et des gabarits de constructions s'inscrivant harmonieusement dans le tissu urbain environnant » justifie pleinement une limitation à R+1 des nouveaux bâtiments qui seraient construits dans l'OAP7. Cette limite pourrait même être réduite, aucun des bâtiments existants sur le site ne comportant d'étage aujourd'hui et les constructions de la résidence limitrophe rue du Parc de Buc en site classé vers le club hippique étant limitées à R+combles.

La dépollution du sol devrait être ici spécifiquement mentionnée.

16 décembre 2024

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025



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

Buc le 16 décembre 2024

En préambule, l'Association souhaite rappeler, inlassablement, plusieurs principes dont elle considère la prise en compte indispensable dans un PLU.

*L'application pleine et entière du principe 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.

De ce fait, une « zone à urbaniser » n'a pas sa place dans un site classé, celui-ci n'ayant pas vocation à être urbanisé. Concernant l'OAP7, le nombre de logements qui y a été évoqué paraît excessif au regard de son emplacement.

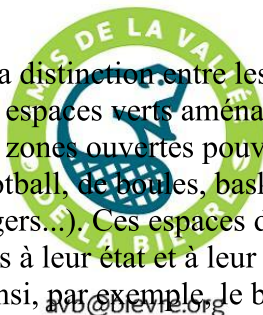
*Le maintien des espaces boisés (classés ?), notamment celui du fort de Buc, ceci entre autres pour répondre au PADD qui considère que « Les espaces boisés du territoire constituent une caractéristique majeure et identitaire de Buc » !

*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 et une application plus stricte des règles de réalisation mais aussi d'utilisation des parkings privés afin de limiter la consommation d'espace.

*Le strict maintien de l'exploitation agricole pour les terrains encore en exploitation sur la commune, y compris en dehors de la ZPNAF. Pour rappel, l'Association avait notamment soutenu, lors de l'enquête publique sur le PLU et ensuite dans son recours contre le PLU de 2018, l'avis défavorable du CDPENAF sur l'OAP6 située au sud de la commune sur un terrain agricole pour y installer un dépôt de bus et les ateliers y afférant. Le dépôt de bus pour VGP étant en construction avenue Rolland Garros, le maintien de l'OAP6 semble superflu et le terrain concerné devrait pouvoir conserver sa vocation agricole.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025



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

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

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

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

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

L'Association souhaite aussi réagir sur plusieurs dispositions particulières :

- La présence d'une zone humide sur le « terrain Pagès » (résidu sans doute de l'étang du Haut Buc) devrait être mentionnée au plan de zonage et les possibilités de construction sur ce terrain réduites par rapport à la zone UH.
- L'emplacement réservé au barreau de raccordement D91/D938 correspond à un projet d'un autre temps et ne devrait pas être maintenu, de même que la voie de liaison du futur quartier du Fort vers le Sud, qui doit pouvoir être envisagée en s'appuyant sur des voiries existantes et non en empiétant sur des terres agricoles.
- Les liaisons douces envisagées pour l'OAP 7 vers l'Espace Boisé Classé situé en site classé préfigurent plusieurs aménagements dans la zone Na qui semblent peu compatibles avec le caractère naturel du lieu.



Contribution APACH - volet zonage du projet de modification du PLU

- Peu de changement dans les définitions des différentes zones par rapport au PLU 2018, seulement :
 - Passage de logements « locatifs » à logement « socio » dans certaines définitions
 - Facilitation d'installation des panneaux solaire dans l'ensemble des zones
 - Interdiction d'installation de lieux de cultes et de cuisines destinées à la vente en ligne dans certaines zones
 - Légère modification de la zone inondable le long de la Bièvre. La zone atteint maintenant le jardin d'enfant proche du parking Pré-Saint-Jean et les maisons voisines proches.
 - Trois secteurs UP demeurent inchangés : UP2 (cœur village), UP5 (fort de Buc) et UP6 dans la ZAE.
- Un secteur UP disparaît : UP4 (annulé par le tribunal administratif dans le secteur du chemin de La Geneste).
- Une UP nouvelle : UP7 sur une partie de l'UP4 annulée.
- Ajout de deux passages piétons entre des bâtis. Un au cerf-volant et un en zone d'activité.

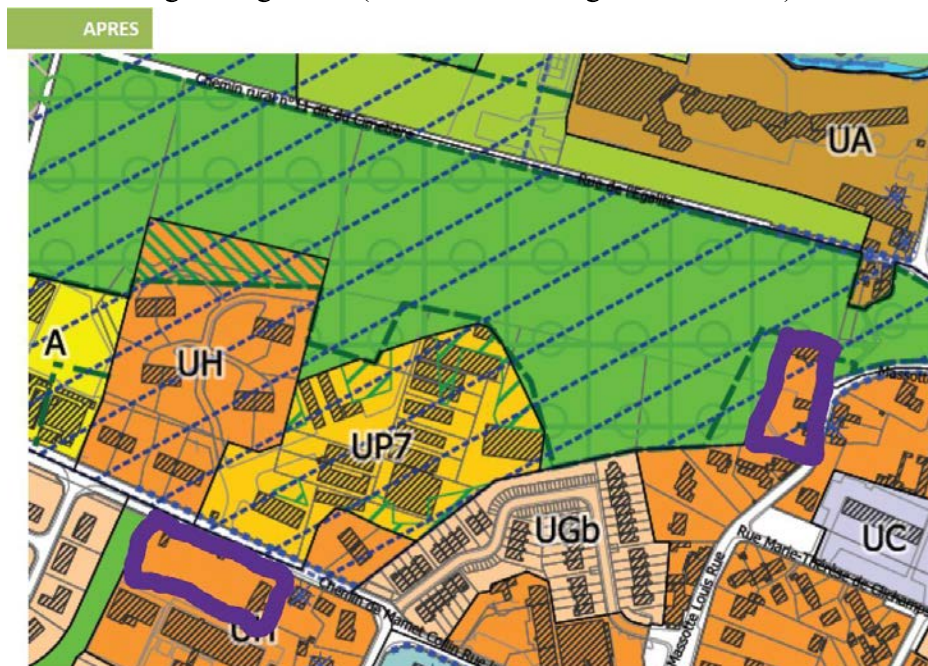
D'une façon générale, nous pensons que le zonage devrait être plus fin avec davantage de zones spécifiques en vue de mieux conserver certaines caractéristiques de quartiers qu'il serait souhaitable de maintenir. L'extension de la zone UH à de nouveaux quartiers (déjà en 2018) uniformise l'évolution possible du bâti, banalisant le village ce qui est dommage.

Dans le secteur du chemin de La Geneste :

- Dans l'OAP7 : Restitution d'une petite parcelle en Espace Boisé Classé par rapport à ce qui avait été retenu dans l'OAP4 annulée

Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
 Date de télétransmission : 04/04/2025
 Date de réception préfecture : 04/04/2025

- Le terrain « Pagès » et la partie construite de la propriété maison Blériot, zonés UP4 dans la partie annulée du PLU 2018, sont proposées pour être intégrées dans le zonage UH général (entourés violet figure ci-dessous).



Zonage proposé dans la modification

Dans ce secteur, une autre modification de zonage avait déjà eu lieu au PLU 2018 pour passer les parcelles entourées en jaune sur la figure ci-dessous de UG au PLU 2006 à UH.



Zonage au PLU 2006

Le lotissement du Parc de Buc (zoné UG au PLU 2006 figure ci-dessus entre le 1N du club hippique et le 1AU de la zone artisanale), devrait retrouver un zonage UG plus compatible avec l'existant en confirmant son caractère résidentiel. La petite parcelle au sud-est de l'OAP7 (entourée jaune dans la partie 1AU sur la figure ci-dessus) au nord du chemin de La Geneste et qui comporte deux maisons jumelles construites sur le même modèle que le lotissement du Parc de Buc devrait être rattachée à cette zone UG. L'EBC, qui avait disparu au PLU 2018, doit intégralement retrouver au minimum sa superficie de 2006 au minimum.

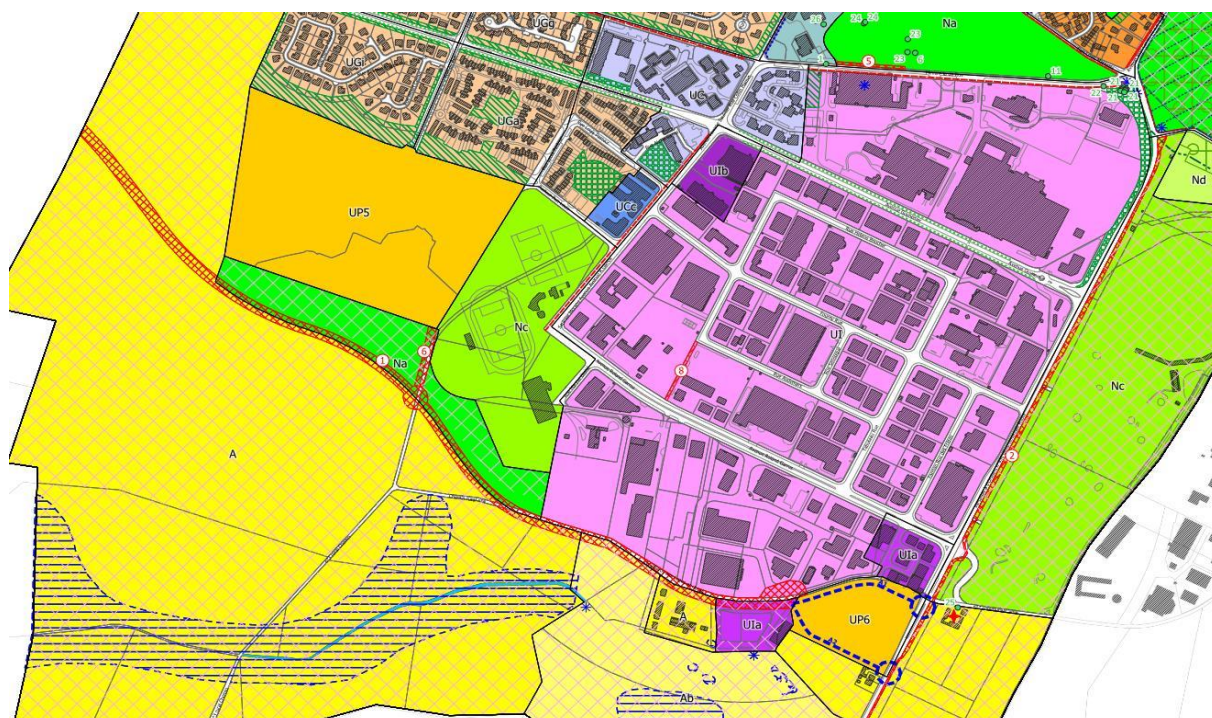
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

La petite parcelle qui a été détachée de UG en 2018, à l'est le long de la rue Louis Massotte (aussi entourée jaune sur la figure ci-dessus), devrait également retrouver son zonage en UG de 2006, plus compatible avec l'existant.

Le terrain « Pagès » (au sud du chemin de La Geneste, entouré jaune sur la figure ci-dessus) ne devrait pas être intégré dans la zone UH mais retrouver son zonage UG de 2006. La présence d'une zone humide (résidu sans doute de l'étang du Haut Buc) devrait être mentionnée au zonage et les possibilités de construction sur ce terrain réduites par rapport à la zone UH.

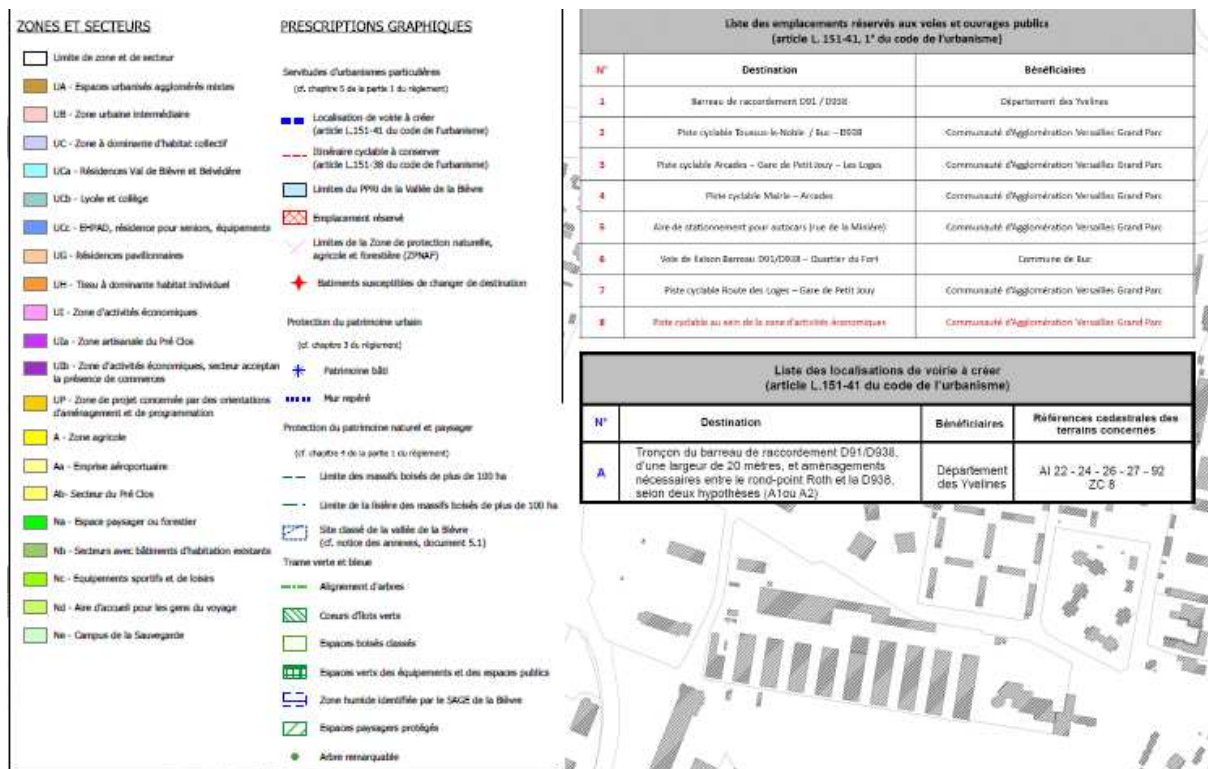


Dans la zone d'activité



Zonage modifié proposé

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025



Cartouche projet plan de zonage modifié 2024

Il est plus que temps que le règlement de la ZAE intègre des mesures fermes et ambitieuses pour faire diminuer la circulation des poids lourds dans la commune. Il ne devrait plus s'agir de continuer à développer l'accueil d'entreprises de logistique pure, de collecte de déchets, de production polluante ou de dépôt de véhicules... qui rapportent peu de valeur ajoutée à la commune, ne créent pas ou peu d'emplois et nécessitent une importante circulation de poids lourds. Il devrait s'agir de faire en sorte de ne plus accueillir dans la ZAE que des entreprises de qualité offrant une valeur ajoutée plus importante et davantage de création d'emplois qualifiés.

Pour adapter le logement que Buc peut offrir aux emplois disponibles dans la commune, il y a deux façons de procéder :

- * Soit on surdéveloppe l'offre de logements adaptés à des salariés peu qualifiés
- * Soit on attire des entreprises de qualité qui peuvent trouver une main d'œuvre qualifiée existant déjà sur place

Sans oublier de répondre au premier besoin, nous pensons qu'il faut encourager le second en mettant l'accent sur la qualité des entreprises que nous voulons attirer dans notre ZAE.

Le périmètre du sous-secteur Uiaa avait déjà été modifié au PLU 2018 par rapport au PLU 2006 en le scindant en deux parties non jointes constituant ensemble la zone nommée « artisanale du Pré Clos ». Ce n'était déjà pas très cohérent et démontrait bien que la partie Uiaa coincée entre deux parcelles agricoles (celle de l'école de chiens d'aveugles et un champ cultivé) n'était pas à sa place. Cette parcelle devrait aujourd'hui retrouver sa caractéristique de zone humide dans le Pré Clos (cf étude réalisée par le cabinet Greuzat en décembre 2023).

Dans ce secteur, l'OAP6 (UP6 du règlement) est maintenue au projet de plan de zonage proposé. Cette Opération d'Aménagement et de Programmation correspond à l'installation d'un nouveau dépôt de bus, au Sud de la ZAE, en faveur de VGP.

La ZAE comportait déjà 6 dépôts de bus (avec celui du terrain Dominique Immo2 – zone Uiaa à côté de l'école de chiens d'aveugles- qu'il est question de faire évoluer pour installer une

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE

Date de télétransmission : 04/04/2025

Date de réception préfecture : 04/04/2025

station de production-distribution d'hydrogène). Cette très importante mobilisation de terrain pour faire stationner des bus ne rapporte pas grand-chose à la commune ; pas d'activité très valorisante, pas de création d'emploi qualifié, très peu d'emplois tout court et une circulation accrue de poids lourds dans la commune.



Localisation des dépôts de bus

On ne comprend pas la justification d'un dépôt de bus supplémentaire dans ces conditions. L'OAP6 sur un terrain agricole actuellement cultivé devrait être supprimée. Il est temps que l'on rende le terrain de l'OAP6 à l'agriculture.

L'OAP5 (UP5 du règlement)

L'Opération d'Aménagement et de Programmation du fort de BUC (UP5) est maintenue avec sortie carrossable unique sur ... ? un nouveau barreau SUD ? qui empièterait sur les champs récemment rachetés par un jeune agriculteur pour faire du maraîchage.



Aucune indication n'est donnée sur le débouché est ou ouest de la sortie carrossable sud unique projetée pour l'OAP5 qui, telle qu'elle est figurée sur le plan ci-dessus est un véritable massacre pour les terres agricoles aujourd'hui cultivées.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Zone N (naturelle)

Il n'y a plus de zone naturelle non constructible à Buc.

Vous ne trouverez plus de zone N stricte sur le plan de zonage de la commune. C'était déjà le cas au PLU 2018 et nous avons déjà contesté cette vision des choses, découpant l'intégralité de la zone naturelle de la commune en sous-zones permettant d'y effectuer des aménagements plus ou moins importants.

La forêt domaniale de Versailles se retrouve ainsi dans la même sous-zone Na que le parc du château par exemple.

La modification en cours devrait être l'occasion de redonner, au moins à la forêt domaniale de Versailles, son zonage N strict inconstructible, plus cohérent avec le classement en forêt de protection que nous appelons de nos vœux.

Zones humides

Un premier inventaire des zones humides a été intégré au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre. On retrouve ces zones comme il se doit sur le projet de carte générale du zonage.

Une étude est actuellement en cours pour affiner l'inventaire de façon à pouvoir y intégrer de nouvelles zones humides, potentielles ou non encore identifiées, indépendamment des recherches à faire lors de tout nouveau programme d'aménagement.

Une recherche de zone humide potentielle serait dès à présent bienvenue dans le périmètre de l'OAP2 par exemple. Cela permettrait d'éviter l'engagement d'importants investissements pour élaborer des projets qui pourraient ensuite s'avérer irréalisables en raison de la présence d'une zone humide, comme c'est le cas en ce moment sur le terrain « Pagès ».

Site classé de la vallée de la Bièvre et site inscrit

Le site classé de la vallée de la Bièvre et le site inscrit doivent figurer dans le document graphique du plan des servitudes.

L'un ou l'autre peuvent recouvrir une partie de territoire de n'importe quelle zone du plan de zonage.

Les règles d'aménagement qui s'y appliquent sont alors celles qui concernent le site classé ou le site inscrit selon le cas, prenant le pas sur les règles générales de la zone.

Il serait souhaitable que site classé et site inscrit disposent d'une rubrique spécifique dans le règlement pour préciser ces règles et d'un rappel de leur applicabilité dans chaque zone pour la partie qu'ils recouvrent.

16 décembre 2024

A.P.A.C.H.

Association bucoise pour la Protection et l'Amélioration du
Cadre de vie, de l'Habitat et de l'Environnement



<https://www.apachbuc.org/>
apachbuc@yahoo.fr

Contribution APACH à la concertation portant sur la modification 2024 du PLU de Buc

Partie bâtiments, édifices et sites repérés

Si l'on veut conserver, ou rendre, à la commune le caractère villageois cher à ses habitants, il serait utile de se poser la question de savoir ce qui constitue les caractéristiques des villages préférés des Français.

Afin de mettre en lumière et de protéger le patrimoine qui fait partie de l'histoire et de la richesse caractéristiques spécifiques à Buc tout en participant à son charme et son attrait, la commune avait fait réaliser en 2006 un recueil des édifices à protéger au titre de la loi paysage. Cet excellent inventaire avait été joint au PLU dans sa version 2007.

Il comportait les rubriques suivantes :

- Edifices et monuments divers
- Demeures et maisons
- Murs
- Sites naturels
- Petit patrimoine
- Sites urbains
- Bâtiments industriels

On y découvre un assez riche patrimoine, insuffisamment mis en valeur, souvent méconnu et malheureusement parfois délaissé.

Il est constitué d'éléments de nature historique, architecturale, culturelle mais également naturelle.

Certains des éléments, retenus en 2007, ont disparu de la liste retenue au PLU 2018.

Le projet actuel de modification en réintègre un grand nombre et nous en sommes heureux.

Dans le projet de règlement modifié, le fondement de la protection précise qu'il s'agit d'identifier les éléments retenus pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Nous pensons qu'il faut conserver également le motif « naturel » qui était retenu au PLU 2007.

Certains éléments restent ignorés dans le projet malgré l'intérêt qu'ils présentent et la perte que constituerait leur démolition ou leur transformation pour en faire des éléments d'une triste banalité que l'on rencontre partout.

C'est le cas des sites urbains qui étaient retenus au PLU de 2007.

Ne faisons pas de la modernisation et des améliorations nécessaires et salutaires du patrimoine présent sur la commune une entreprise de démolition de ce qui fait encore le charme de Buc.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

L'inventaire proposé pour la liste modifiée aujourd'hui abandonne la classification adoptée au PLU 2007 par type au profit d'une continuité de cheminement. C'est un choix que l'on peut comprendre et qui met l'accent sur des ensembles intéressants. Mais il faudrait également maintenir quelque part une classification catégorielle plus pratique.

Pour chaque élément retenu, il serait également souhaitable de signaler lorsqu'il se situe en site classé de la vallée de la Bièvre ou en site inscrit et de reporter les numéros des parcelles sur le plan cadastral partiel qui est joint dans la fiche.

Il apparaît que la valeur des édifices repérés est souvent amplifiée par leur inclusion dans des ensembles restés cohérents. Le maintien de ces ensembles est donc important.

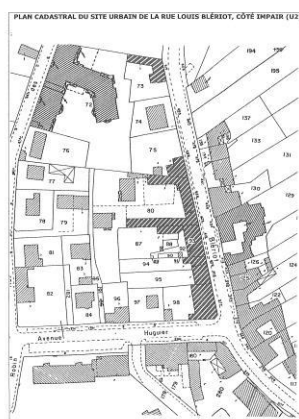
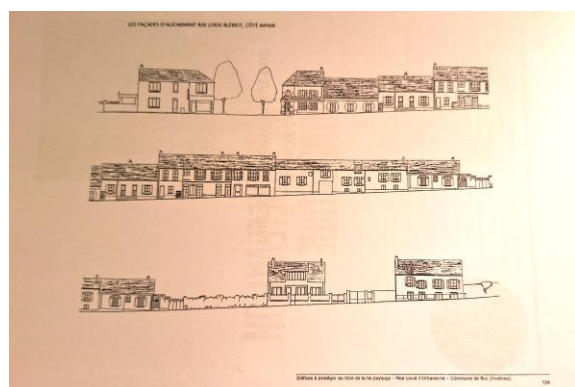
SITES URBAINS

Au PLU 2007, on retrouvait notamment dans cette catégorie les maisons côté pair et impair le long de la rue Louis Blériot à proximité du carrefour avec l'avenue Huguier ainsi que la place de la République.

Ces trois sites urbains ont disparu de la liste retenue en 2018 et ne sont pas réapparues dans la proposition de modification faite aujourd'hui. Nous pensons que c'est regrettable car ils ont encore tout leur intérêt pour caractériser Buc.

Notamment *la rue Louis Blériot côté impair* (que l'on retrouvait p.126 du document 2007)

Ce site urbain va de la parcelle cadastrale 73 au nord jusqu'à l'intersection avec la rue Huguier au sud. Il fait encore partie du centre ancien caractéristique du village de Buc avec son rythme parcellaire spécifique, ses maisons basses et ses façades alignées à front de rue.



Dans le recueil des édifices à protéger en 2007

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Même si séparément, chacune de ces maisons ne présente pas un intérêt architectural particulier, elles constituent ensemble un site emblématique de Buc. Un grand nombre de photos du début du 20^e siècle en attestent et ce site est repris dans le parcours Blake et Mortimer.

Avec le « Grand Balcon » (dont la bâtisse existe toujours à l'angle Huguier/Blériot), au coin du « pavé » où les Bucois se retrouvaient Grande rue, cette bâtisse fait partie de l'histoire de la commune et marque matériellement avec les autres l'arrivée dans le centre du bourg. La destruction de ce site ferait disparaître cette trace pour une banalisation sans retour regrettable.

Et quoi de mieux, pour marquer l'arrivée dans le centre d'un village et ralentir la circulation apaisée, qu'une rue ayant gardé son authenticité villageoise ?

Qu'un entretien et une rénovation des bâtiments soit indispensable, nous en convenons volontiers.

Mais c'est le cas pour de nombreuses maisons dans Buc et ce n'est pas pour autant que l'on projette de les démolir !

Dans le cas présent, toute rénovation ou transformation du bâti doit être réalisée dans le respect de l'authenticité historique et emblématique de ce site urbain.

La Grande Rue ensuite dénommée rue Louis Blériot, porte le nom de l'aviateur. Elle a marqué l'histoire de notre village.

Si le projet actuel de modification vise à mettre la nature en évidence dans cette partie du centre bourg le long de la rue Louis Blériot, plutôt que de démolir le bâti emblématique toujours présent côté impair, ne serait-il pas plus raisonnable, moins coûteux et tout aussi efficace de protéger et d'inciter à remplacer les arbres qui ont disparu dans les petits jardins en façade des maisons bordant la rue juste en face (côté pair) que l'on voit sur la photo ancienne ci-dessous ?



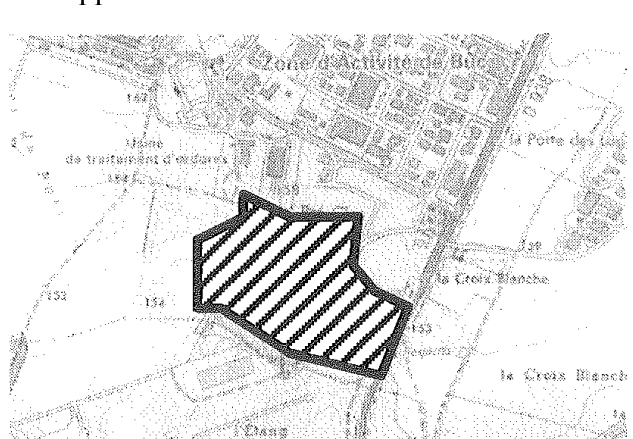
SITES NATURELS

En 2007, cette catégorie comprenait le Parc du Château du Haut Buc, la zone humide du Pré Clos, le chêne de Louis XIV dans le Bois des Gonards et le chêne de Louis XIV dans le Bois de la Geneste.

En 2018, ces éléments ont intégralement disparu de la liste retenue, ce qui dénote de l'état d'esprit particulier de la commune à leur égard alors.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Le chêne de Louis XIV n'existe plus dans le Bois des Gonards, et le Parc du Château du Haut Buc apparaît dans la liste modifiée avec le château lui-même.



Le Pré Clos dans le recueil 2007 des édifices à protéger au titre de la loi Paysages

La zone humide du Pré Clos, particulièrement précieuse pour la biodiversité et la qualité de l'environnement de la commune, devrait figurer en tant que telle dans cette rubrique (et pas seulement le cœur de Louis Massotte).

Dans cette rubrique, on pourrait également trouver d'autres sites « naturels » comme l'étang de La Geneste, la zone humide du le Pré Saint-Jean et les zones humides de l'amont et de l'aval de l'Aqueduc notamment.

Mais on pourrait également y trouver les vues intéressantes sur le paysage à conserver ou à rétablir. On peut penser à la vue sur les Arcades depuis la rue Louis Blériot dans sa partie montante après la place du marché par exemple, mais ce n'est pas la seule qui mériterait d'être entretenue, préservée et valorisée.

MURS

Les murs en meulrières sont typiques de Buc. Leur conservation et leur mise en valeur contribuent au maintien de l'identité spécifique de la commune.

Ils sont heureusement repris dans la liste 2024 des édifices à protéger.

Une illustration photographique plus riche de leur état actuel mériterait d'être conservée quelque part.

Il serait sans doute prudent de préciser également la hauteur des murs à conserver.

EDIFICES ET MONUMENTS DIVERS

L'ancienne école des filles rue des Frères Robin a été démolie au profit du Parvis des Lumières et de l'Espace Pyramide.

L'ancien couvent des Ancelles et ses dépendances (p.75 recueil 2007) a été démoli au profit d'une construction privée de logements rue Louis Blériot.

Disparaissent également de la liste, bien qu'emblématiques de Buc, les éléments suivants qui devraient retrouver leur place dans la liste :

*le corps de logis de la **ferme du Haut Buc** (p.66 recueil 2007) 2 rue Collin Mamet. Cette longère constituait la demeure du fermier. Elle a abrité le relais de Courlande dans les années 70.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

*Un bâtiment existait dès 1683 sur ce qui est aujourd'hui le **haras de Vauptain** (p.70 recueil 2007). Les vestiges des constructions anciennes sont constitués par le portail d'entrée, les murs d'étables, la grange à blé et un pont sur la Bièvre. Le moulin faisait partie des moulins aménagés sur la Bièvre pour alimenter les jardins du château de Versailles en eau.



Il serait regrettable de ne pas retrouver ce patrimoine dans la liste 2024.

*le fort de Buc (p.80 recueil 2007) disparaît de façon incompréhensible de la liste. Il faut le réintégrer.

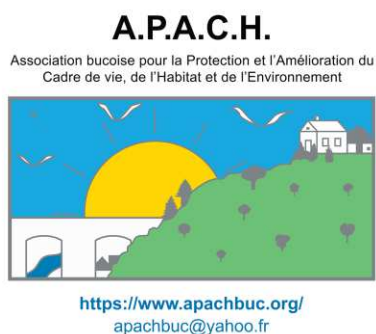


PETIT PATRIMOINE

La chaussée du Cidevant (plateau agricole p.116 recueil 2007 dont l'histoire mériterait de faire l'objet d'une recherche) disparaît de la liste mais devrait être réintégré.



16 décembre 2024



Buc, le 18 décembre 2024

Contribution de l'association A.P.A.C.H. à la concertation portant sur la modification du PLU de Buc volet nature

L'Association partage totalement l'objectif annoncé dans le rapport de présentation qui consiste à favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune.

Plus généralement, la présence de la nature en milieu urbain offre des bénéfices environnementaux et sociaux indéniables. Elle doit être encouragée pour faire face aux défis du changement climatique, favoriser la biodiversité et améliorer le bien-être des citoyens en luttant contre les îlots de chaleur notamment.

La restauration des milieux naturels constitue un levier essentiel pour renforcer notre résilience. Les collectivités sont encouragées à définir des objectifs de renaturation et de désimperméabilisations, avec de nombreux projets visant à intégrer 60 % de nature, même dans les sites existants.

Plusieurs volets du projet actuel sont liés à cet objectif qui sera conforté par la mise en application de la loi ZAN (zéro artificialisation nette).

Espaces protégés

Le rapport de présentation de la modification du PLU intègre les espaces protégés dans les éléments de la trame verte urbaine. Mais ces espaces sont exclusifs à UP7 (règlement de l'OAP7).

Pourquoi pas mais c'est alors loin d'être une révolution ou un acquis fondamental, ces espaces n'étant finalement pas inconstructibles. La possibilité est donnée d'y implanter DES « annexes » dont la définition est ambiguë. Elles peuvent atteindre jusqu'à 10m² d'emprise au sol et constituer de fait une extension de construction existante.

La superficie des espaces protégés étant prévue pour être comptée comme espaces végétalisés en pleine terre, ces derniers s'en retrouvent amputés de la superficie totale des dites annexes. La mesure prévue pour les espaces protégés est donc un trompe-l'œil.

Accusé de réception en préfecture 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025
--

Arbres remarquables identifiés

Nous saluons l'initiative « remarquable » !

Pourquoi le chêne tricentenaire dit de Louis XIV au pied de la Butte aux Vaches ne figure-t-il pas dans l'inventaire ?

L'ONF a manifesté (d'après ce qui a été dit en réunion publique le 12 décembre) la volonté d'associer le public à l'identification de certains arbres à protéger particulièrement sur son territoire. Ce chêne devrait, comme d'autres à définir, pouvoir entrer dans la liste qui mériterait d'être encore enrichie.

A ce stade, seuls des arbres situés sur le domaine public sont répertoriés.

Cependant, certaines rangées d'arbres situées dans des propriétés privées participent à la structure du paysage de la commune. Elles devraient pouvoir être reprises dans l'inventaire en vue de bénéficier d'une protection. C'est le cas notamment de la double rangée d'arbres intérieure au mur le clôture du collège MLK et de son parking le long de la rue Collin Mamet ou du double alignement de tilleuls à l'intérieur du mur de clôture du 1^{er} rue Louis Massotte en haut de l'épingle à cheveux, pour ne parler que de celles-là.

Dans les dispositions applicables aux arbres remarquables, il faut ajouter « au préalable » dans la phrase « L'abattage des arbres remarquables est interdit sauf motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes dûment justifiés et validés **au préalable** par les services de la commune »

Et qu'en est-il du suivi et de l'évaluation de la protection simple des arbres identifiés ?

Cœur d'îlot vert

Cette notion de « cœur d'îlot vert » est dévoyée.

On ne devrait par exemple pas pouvoir en exclure l'ensemble constitué par tous les jardins intérieurs à l'OAP2 qui constituent de fait ce que l'on peut appréhender comme un réel « cœur d'îlot vert ».

En revanche, des fonds de parcelles limitrophes d'une forêt ou le pourtour végétalisé d'une résidence devraient entrer dans une autre catégorie plus compatible avec leur situation circonscrite et non centrale à un îlot.

Les possibilités d'implantation d'annexes jusqu'à 10m² d'emprise au sol dans ces espaces ne sont pas appropriées à l'objectif de maintien de l'aspect « naturel » qui dit être poursuivi.

Espaces verts de pleine terre

Les bâtiments publics ou d'intérêt collectif devraient être soumis aux mêmes contraintes que les autres.

Cette exemplarité dans le respect des contraintes par les bâtiments publics ou d'intérêt collectif devrait être généralisée à tous les éléments du règlement. Nous n'avons jamais cessé de le demander.

Continuités écologiques

Densification et patrimoine naturel ont souvent des difficultés à intégrer les continuités écologiques. La trame verte et bleue devrait être à la base de chaque projet, ce qui n'est pas le cas actuellement.

Sur le plan écologique, la trame verte présente, avec les routes, les voies, les clôtures, ...des discontinuités fonctionnelles pour le déplacement des espèces. Ces ruptures

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

devraient être clairement identifiées et faire l'objet de traitement en vue de les réduire. La prise en compte d'une trame verte dans les futurs projets sur le territoire pourra renforcer les liens entre ces différents espaces verts.

Le projet Cartovégétation, initié par FNE et développé localement par les AVB, devrait permettre d'intégrer favorablement ces préoccupations, en particulier dans le PLU de Buc.

Les zones humides

Les zones humides doivent être intégrées dans les espaces naturels.

Le plan de zonage n'identifie que les zones humides répertoriées par SAGE. La zone humide avérée sur le terrain « Pagès » devrait y figurer également. Le plan devra être complété avec les zones qui seront identifiées par la suite.

La question se pose par ailleurs de la création sur la commune de zones humides en vue de compenser des destructions ailleurs. On pense notamment à la création d'une zone humide sur un terrain agricole cultivé au sud de la ZAE pour compenser des destructions opérées sur le plateau de Satory.

Cette pratique pose doublement question

1. Est-il bien judicieux de soustraire à l'agriculture un terrain cultivé, intégré qui plus est dans la partie terre agricole de la ZPNAF
2. Buc doit-elle offrir un morceau de son territoire pour répondre aux obligations liées à un aménagement destructeur sur une autre commune (ici Versailles en l'occurrence) ?

Notre bilan sur l'aspect « nature » du projet de modification du PLU

Lors de la réunion publique du 28 novembre, il a été souligné que Buc bénéficie d'un environnement exceptionnel, entouré de forêts et d'étangs. Cet environnement favorable ne doit pas occulter les besoins des habitants en centre-ville, entre autres pour un accès aux espaces naturels adapté pour les familles. Un effort significatif doit être consenti pour améliorer les cheminements piétons.

Une concertation autour de projets comme l'OAP2, la place du marché ou la renaturation de la Bièvre, pourrait contribuer à une vision naturelle et partagée de notre cœur de ville.

Et bien qu'on ne puisse pas vraiment les considérer comme des espaces naturels, les terrains agricoles présents sur la commune (qui ne sont pas tous sanctuarisés par la ZPNAF) doivent faire l'objet d'une attention protectrice particulière. Abîmés, ils ne pourront plus retrouver leur fonction nourricière pour les générations futures. C'est notre responsabilité collective qui est engagée.

Contribution de l'Association VeloVGP à la concertation sur la procédure de modification du PLU de Buc

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

Nous apprécions à sa juste valeur la part faite aux alternatives à la voiture dans le dernier magazine municipal et son dossier dédié aux mobilités. Mais nous souhaitons aussi insister sur le besoin d'associer les différents acteurs dès la phase de conception des opérations d'aménagements de voiries, de voies cyclables et d'itinéraires piétons et cyclistes. Il peut être utile de rappeler que la restructuration récente du carrefour du Cerf-Volant a certes conduit à une amélioration notable par rapport à la situation antérieure pour les cyclistes notamment mais n'a pas permis de rendre une copie parfaite car plusieurs lampadaires continuent d'empiéter sur le trottoir du côté de la montée de la rue Louis Blériot juste avant la supérette, ce qui gêne les piétons et peut conduire à des conflits d'usage entre piétons et cyclistes.

Par ailleurs nous nous interrogeons sur la représentation de plusieurs itinéraires cyclables du plan du zonage général :

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

De 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.

Accusé de réception en préfecture 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025
--

VeloBuc souhaite aussi apporter des commentaires sur les OAP :

- Concernant l'OAP 7, les dispositions pour les stationnements des véhicules automobiles sont très détaillées mais les modalités pour le stationnement des vélos beaucoup plus floues. Nous saluons la part réduite du nombre de stationnements de véhicules sur ce secteur par rapport à la règle générale mais il est dommage que les choses ne soient pas mieux précisées pour les stationnements des vélos. Les liaisons douces envisagées dans le secteur vers la forêt et le site classé interrompt, irait-on vers la création de nouvelles liaisons douce depuis et vers l'OAP7 ?
- Une voirie de desserte du quartier du Fort (OPA5) est figurée vers le Barreau Sud évoqué ci-avant, nous pensons qu'une desserte de ce futur quartier doit pouvoir être envisagée en s'appuyant sur des voiries existantes et non par la création de nouvelles voies empiétant sur des terres agricoles, tout en y intégrant, évidemment, des itinéraires cyclables appropriés.

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

Accusé de réception en préfecture 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025
--

Contribution Arlette Fastré à la concertation portant sur la modification du PLU de Buc

10-12.2024

Le rapport de présentation de la modification réalisé par le bureau d'études Espace Ville est clair et accessible.

Accompagner le projet de requalification de la ZAE

Ce qui est annoncé en page 102 du rapport de présentation comme accompagnement de la requalification de la ZAE est décevant. Le projet ne comporte que deux mini mesures vraiment marginales.

L'une d'elles n'est de plus qu'une régularisation de situation existante avec la transformation en commerces-services de locaux préalablement exploités pour des activités « industrielles » sur un terrain contigu au magasin Intermarché.

On se demande d'ailleurs comment les installations de commerce ont pu être autorisées à cet emplacement, alors qu'elles sont expressément interdites par le règlement de la zone au PLU en vigueur !!!

La seconde mesure ajoutant un emplacement réservé pour permettre le développement des circulations douces est louable. Mais il faudrait également rendre à nouveau praticables les trottoirs pour les piétons. Le fait qu'ils ne le soient plus (ou qu'ils n'existent pas) sur des linéaires de la compétence de VGP démontre, s'il le fallait, l'intérêt (!?) de la communauté d'agglomération pour la ZAE de Buc.

Et c'est tout !!! On aurait vraiment pu s'attendre à quelque chose de plus global et abouti pour l'accompagnement du projet de requalification de la ZAE.

Pendant ce temps, la commune continue à autoriser l'installation d'activités génératrices d'un surcroît de circulation de poids lourds sur son territoire.

Dans son projet de SDRIFe à l'horizon 2040, qui vient d'être soumis à enquête publique, la Région a identifié la ZAE de Buc comme un « site support de services urbains ou d'économie circulaire » ; entendre : zone annexe de logistique par rapport aux grands axes et gares. Répondant à l'expression d'une inquiétude à ce sujet, Monsieur le maire avait déclaré qu'il avait répondu que la commune ne voulait pas de ce "cadeau" et qu'il l'avait exprimé lors de l'enquête publique de mars 2024. Problème : nous n'avons trouvé aucun document écrit confirmant cette position

Règlement écrit modifié

D'une façon générale, il n'est pas acceptable que les équipements d'intérêt collectif et les services publics soient encore exempts de l'obligation de respecter les règles. Ces établissements devraient au contraire être exemplaires.

DEFINITIONS ET DISPOSITIONS COMMUNES :

Annexes

La précision : le bâtiment annexe « est réputé avoir la même destination que la construction principale » est ambiguë. Cela laisse la possibilité à l'annexe de devenir une extension de l'habitation principale, d'autant plus que son accollement à l'habitation

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

principale serait à présent possible et que les limites en hauteur et en superficie seraient supprimées.

Appentis

La surface maximale au sol et la hauteur maximale doivent être précisées si on ne veut pas que la construction soit un carport possiblement transformé sans augmentation de surface au sol en garage fermé puis en extension d'habitation.

Que veut dire « non fermé et clos » ? Quelle différence ?

Garage

Si on veut qu'un garage reste destiné au stationnement de véhicule et ne soit pas transformé en habitation (studio), il faut préciser une hauteur limite pour la toiture

Les coeurs d'îlots verts

Green washing. Ces espaces ne sont pas délimités précisément : limites, superficies.

Sur le plan de zonage, ce sont principalement les fonds de jardins privés qui les constituent. La plupart ne sont pas au coeur d'un îlot.

Il est incompréhensible que les jardins des maisons incluses dans l'OAP2 ne figurent pas dans cette catégorie alors qu'ils constituent précisément le coeur d'un îlot. En fait, ce sont les seuls réels « coeurs d'îlots verts » du plan de zonage !

La construction d'une annexe jusqu'à 10m² d'emprise au sol que l'on projette de rendre possible dans les coeurs d'îlots verts est beaucoup plus impactante sur le paysage que l'implantation d'une aire de stationnement perméable et végétalisée de la même superficie.

Normes minimales de stationnement des véhicules motorisés pour les constructions existantes

« Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement existante(s) avant travaux ».

Ce principe devra être appliqué lors des travaux sur le terrain anciennement pressenti pour l'implantation de la maison médicale rue Collin Mamet.

Zones humides

L'intégration des éléments du SDAGE (Seine Normandie) et du SAGE (de la Bièvre) dans le PLU relève d'une obligation.

La zone humide du terrain Pagès n'est pas identifiable sur le plan de zonage.

D'une façon générale, les compensations pour destruction de zones humides doivent prioritairement trouver place sur des terrains de zones humides dégradées ou qui ont disparu à la suite d'interventions volontaires plutôt que sur des terres agricoles en exploitation.

La zone Uia contigüe au terrain de l'école de chiens d'aveugles au sud de la rue St-Exupéry doit être répertoriée en classe B comme une zone humide probable et c'est sur ce type de terrains que les mesures compensatoires pour destruction de zones humides devraient trouver place.

REGLES SPECIFIQUES PAR ZONE

D'une façon générale, le zonage devrait être plus fin en vue de mieux conserver certaines caractéristiques de quartiers qu'il serait souhaitable de maintenir.

Zone UH tissu à dominante habitat individuel

On ne voit pas bien ce qu'une construction à destination de bureau d'une surface plancher pouvant aller jusqu'à 150m² viendrait faire dans cette zone à dominante habitat individuel alors que l'on cherche à « requalifier » la ZAE en vue de réduire la circulation de camions. C'est plutôt dans la ZAE que cette implantation devrait être favorisée.

Pour atteindre l'objectif Zéro Artificialisation Nette, il faut se poser la question de la pertinence du projet de réduction de la superficie du terrain à aménager en espace vert de pleine terre à 40% au lieu de 50% pour les logements locatifs sociaux (locatif social et/ou accession sociale) et/ou d'habitat individuel groupé dont l'emprise au sol est supérieure à 30% de la surface du terrain.

Il est inconcevable de maintenir dans le règlement « Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'aménagement d'espaces verts de pleine terre n'est pas imposé. »

Zone Ui zone d'activité économique sur le plateau

D'une façon générale, les règles régissant la zone telles qu'elles sont rédigées ne font pas état d'une réelle volonté de transformer la zone pour la faire évoluer de son état actuel vers une zone d'activités de haute technologie moins tributaire de circulation de camions.

En vue de réduire la circulation de camions dans Buc, il faudrait expressément autoriser l'installation d'activité de bureaux en Ui, même s'ils ne sont pas directement liée à une autre activité autorisée dans la zone.

Pour être cohérent avec la volonté affichée de requalifier la zone vers des activités de haute technologie moins consommatrices de circulation de poids lourds, il faudrait introduire au paragraphe 1.2 une réduction de la possibilité d'installer des constructions à destination d'entrepôt et limiter leur volume pour celles liées à une activité autorisée existant dans la zone. Idem pour le stockage non couvert de matériaux et pour les dépôts de véhicules.

Comment concilie-t-on la présence du Campanile et des Clés du Roi dans la zone Ui avec l'interdiction des constructions et installations à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques qui est introduite ?

Par ailleurs, il serait utile que les obligations d'entretien (prévu dans ce règlement) soient contrôlées et suivies de davantage d'effets positifs.

Zone UP opération d'aménagement programmé

UP4 n'existe plus ! La référence qui y est faite en page 104 du règlement modifié doit être supprimée.

L'annonce dans UP7 de la conservation « des formes urbaines et des gabarits de constructions s'inscrivant harmonieusement dans le tissu urbain environnant » justifie

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

pleinement une limitation à R+1 des nouveaux bâtiments dans l'OAP7. Cette limite pourrait même être réduite, aucun des bâtiments existants sur le site ne comportant d'étage aujourd'hui et les constructions de la résidence limitrophe en site classé étant limitées à R+combles.

La dépollution du sol devrait être ici spécifiquement mentionnée comme requise dans l'OAP7.

En page 22 du rapport de présentation, la possibilité d'implanter une « annexe » de 10m² d'emprise au sol dans un espace vert protégé donne, du fait de la modification proposée au titre des annexes, la possibilité d'une extension des constructions qui n'a pas lieu d'être si on souhaite conserver l'aspect naturel de ces espaces. C'est contradictoire avec l'interdiction des stationnements par exemple ainsi qu'avec la prise en compte de la superficie des espaces paysagers protégés dans le décompte des espaces végétalisés en pleine terre.

Zone A agricole

Le changement de destination autorisé pour un bâtiment localisé en zone A ne doit être possible QUE pour une destination liée à une exploitation agricole.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics doivent être soumises aux mêmes règles que les autres pour tous les paragraphes.

La présence d'un paragraphe « la nature en ville » dans cette zone paraît un peu paradoxale.

Zone N espaces protégés en raison de leur caractère naturel

La zone naturelle N « pure » a disparu du PLU de Buc depuis la révision qui a abouti à la version 2018. La nature y a été intégralement morcelée en sous-secteurs autorisant des aménagements multiples et variés, contrairement à la zone N d'origine. Sans parler là encore de l'exemption du respect des règles pour les constructions d'intérêt collectif et les services publics.

*Na espace paysager ou forestier

On pourrait penser qu'un des sous-secteurs serait consacré aux espaces boisés. Mais on retrouve en Na par exemple à la fois la forêt domaniale de Versailles, le Pré St-Jean, le parc du château, une bande de terrain partiellement imperméabilisé au sud du Fort et la coulée verte de la résidence Hautpré. Ces trois derniers espaces n'ayant plus grand-chose à voir avec un espace « naturel » comme une forêt ou un pré. L'inventaire de la zone Na n'est pas cohérent.

La partie forestière de Na semble cependant davantage protégée en ce qu'elle paraît intégralement couverte soit par la ZPNAF, soit par un EBC, mais il faut s'en assurer.

Pourquoi autoriser les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou des jardins communaux en zone forestière ?

Au vu de la superficie de l'espace de forêts à Buc, y autoriser des constructions d'emprise au sol représentant 5% de la surface totale et complètement inacceptable.

Contribution spécifique pour les dispositions spécifiques à la zone UGd (Hautpré) 19.12.2024

-Pour le remplacement des portes d'entrée :

afin de préserver l'harmonie de l'ensemble, les conditions qui suivent doivent être maintenues et des photos d'illustration de ce qui est préconisé doivent être jointes

*les cadres moulurés rectangulaires et en relief des dormants (parties fixes) sont en nombre égal et alignés horizontalement avec les cadres moulurés de l'ouvrant de la porte,

*les dormants et l'ouvrant sont réalisés dans le même matériau afin de permettre une évolution uniforme des couleurs dans le temps

-Pour le remplacement des volets à persiennes :

la couleur des volets à persiennes doit pouvoir évoluer pour les Capucines en adoptant les mêmes règles que pour les autres types de maisons

-Pour les fenêtres de toit

Il faut maintenir les préconisations générales suivantes :

*leur type, leur couleur et leurs dimensions sont homogènes

*elles seront axées de façon équilibrée sur les pleins ou les vides du niveau inférieur.

*Sur un même niveau, elles sont alignées les unes par rapport aux autres par les sommets

*en cas de deux niveaux de fenêtres de toit à l'arrière uniquement, celles du niveau supérieur éventuel devront être positionnées dans l'axe de celles du niveau inférieur

*en cas de positionnement exceptionnel à l'avant de la maison, il ne sera toléré qu'un seul niveau aux mêmes conditions d'uniformisation et d'alignement qu'à l'arrière et une seule ouverture centrée au-dessus du garage

Le nouveau paragraphe concernant les dimensions est confus, source de discussions à n'en plus finir. Il faut adopter les préconisations de l'ABF pour toute nouvelle implantation sur un pan de toit qui ne comportait pas d'ouverture et exiger une harmonisation avec les ouvertures existantes pour les autres.

-Pour les clôtures

L'absence de clôtures et la limitation de la possibilité d'en installer à l'arrière des lots seulement est la caractéristique de Hautpré. Elle en fait le charme et l'attrait depuis plus de 50 ans. Laisser libre cours à l'enfermement complet de chaque lot en supprimant ce paragraphe rétrécit les perspectives à la fois depuis les maisons et depuis les espaces communs, ce qui pénalise tout le monde, et ramène la résidence au niveau de n'importe quelle autre, la banalisant sans cachet particulier.

Il faut maintenir le paragraphe existant sur les clôtures.

Arlette Fastré

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025



Consultation révision PLU/Ver luisant/18 dec 2024

L'association bucoise Ver luisant a souhaité participer à la consultation publique et émettre des observations et préconisations sur le projet OAP 7.

Cependant, en préambule, et en écho aux associations des Amis de la Vallée de la Bièvre et Apach, nous nous étonnons des velléités de maintenir l'existence d'une « zone à urbaniser (ZAU) » en plein site classé de la Vallée de la Bièvre, qui, par définition, n'a pas vocation à être urbanisé.

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

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

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

Ceci étant posé, l'association Ver luisant, à la suite de la réunion publique du jeudi 12 décembre, émet les considérations suivantes :

I) OAP 7

- 1) **Faire l'étude d'impact appelée évaluation environnementale et recommandée par la MRAE** selon plusieurs dimensions du projet :
 - à échelle haute avec 60/70 logements
 - et à échelle basse avec deux fois moins de logements,
 - et à chaque fois avec ou sans habitats individuels.

En effet, construire 60/70 logements (fourchette haute) paraît excessif avant même d'avoir réalisé l'étude d'impact, -au regard de l'emplacement du projet, et doit donc d'autant plus orienter cette étude

Accusé de réception en préfecture 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025
--

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

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

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

- 4) **Limiter l'emprise au sol et la hauteur à du R + 1 + combles et R + 1** : A la suite de l'annulation de l'OAP4, le règlement applicable au terrain concerné par l'OAP7 est celui du PLU précédent (2006) en zone 1AU du règlement. L'emprise au sol maximale autorisée y était de 20% de la superficie totale du terrain. Cette emprise maximale ne devrait pas être dépassée dans l'OAP7.

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

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

Accusé de réception en préfecture 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025
--

- Les essences choisies doivent favoriser la survie des pollinisateurs, et tout particulièrement des pollinisateurs sauvages dont les populations se sont effondrées en dix ans, y compris à Buc, en raison d'une moins bonne qualité et densité des floraisons disponibles, et de la concurrence croissante et déloyale avec les abeilles domestiques. Ce point devra être abordé par l'inventaire des impacts.

6) **Le parking écologique** de surface doit être étudié pour servir la biodiversité.

Il s'agit d'abord de préserver les fonctions naturelles du sol. C'est-à-dire qu'il doit d'abord être une surface drainante (*id est* « parking infiltrant »), ce qui suppose un remplissage naturel, avec un mélange de terre végétale, de graviers, une sous-couche drainante (pas de dalles pré-engazonnées en béton !).

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

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

II) Terrain Pagès

La mise en évidence d'une zone humide sur le « terrain Pagès » (résidu probable de l'étang du Haut Buc et aboutissement des sources du plateau de Saclay), terrain qui faisait aussi partie de l'OAP4, devrait désormais être mentionnée au plan de zonage du PLU afin de restreindre clairement et durablement les possibilités de construction sur ce terrain. Le choix proposé de classer toute la surface du terrain concerné en zone UH est hautement contestable.

Une zone humide est un écosystème. Ce qui signifie que la mare et les êtres vivants qui en tirent leur existence n'existent que les uns en fonction des autres et que toute disparition d'une espèce, met en péril la survie du système. D'où les obligations de protection des mares et zones humides. Peut-on considérer qu'une circulation régulière de véhicules, certes, à dominance diurne, contournant et traversant le terrain immédiatement proche de la mare constitue une mesure de protection de celle-ci ? Personne n'en conviendra. C'est donc une circulation qui ne pourra qu'être préjudiciable à la zone humide, aujourd'hui enclose en surface et protégée des intrusions extérieures.

Aussi l'association Ver luisant recommande-t-elle d'exclure tout stationnement et circulation de véhicules dans l'enceinte du jardin, autres que piétonniers. Une mise en valeur naturaliste du jardin, de la mare et de la zone humide avec des panneaux pédagogiques prendrait alors tout son sens auprès

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

de la population – et des enfants scolarisés à côté- car c'est la seule zone humide en cœur de ville. Des animations sur les insectes et l'observation des oiseaux pourraient s'y dérouler régulièrement.

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

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

III) Barreau sud

Il est fait mention à plusieurs reprises dans les documents mis à la consultation de l'emplacement réservé au barreau de raccordement routier entre D91 et D938, ce projet n'a plus lieu d'être et ne devrait pas être maintenu, le doublement de la RD36 vers Saint-Quentin en Yvelines et la ligne 18 en construction étant suffisants à répondre durablement aux besoins de déplacements Est-Ouest sur le territoire ; dans le même secteur, la voie de desserte du futur quartier du Fort (OAP5) vers le Sud, doit pouvoir être envisagée en s'appuyant sur des voiries existantes et non en créant de nouvelles voies au détriment de terres agricoles.

IV) OAP 6 dépôt de bus

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

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

Accusé de réception en préfecture 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025
--

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Aucune justification n'est donnée pour justifier le passage de la zone d'activité de la Geneste (ZAG) vers une zone clairement surpeuplée, sur-construite, plutôt que le choix d'une orientation vers une zone peu dense et identiques aux zones environnantes, comme ce fut le cas dans les premières esquisses du projet.

En second lieu,

Ce projet de PLU s'oppose aux règles de contrôle de la densification imposé par le classement du site de la vallée de la Bièvre, et de son attentive Inspection des sites.

Je me permets de reprendre à mon compte le refus de Permis de construire apposé en 2021 au projet de la construction d'une maison individuelle situé Rue du parc de Buc, en zone UH, voisine limitrophe, à faire valoir dans le cadre de votre projet de zone UP7. Cette demande de permis de construire portait sur la division d'un terrain de 1184m² et la construction d'une maison individuelle de 102M² d'emprise sur une parcelle 600m².

La réponse de votre service d'urbanisme indique la réponse négative de l'inspection des sites estimant que le projet « **impliquerait une densification contraire à l'esprit des lieux et contraire au motif de classement du site classé** ».

Ce projet de maison, rejeté à cause d'une densification contraire, et manifestement insoutenable, faisait alors passer le nombre de logements de 12 à 13 logements sur la zone.

Or votre projet UP7 vise, lui, 60-70 logements sur une zone d'une taille comparable, limitrophe à UH, et tout aussi enclavée dans son environnement privilégié et protégé pour son caractère exceptionnel.

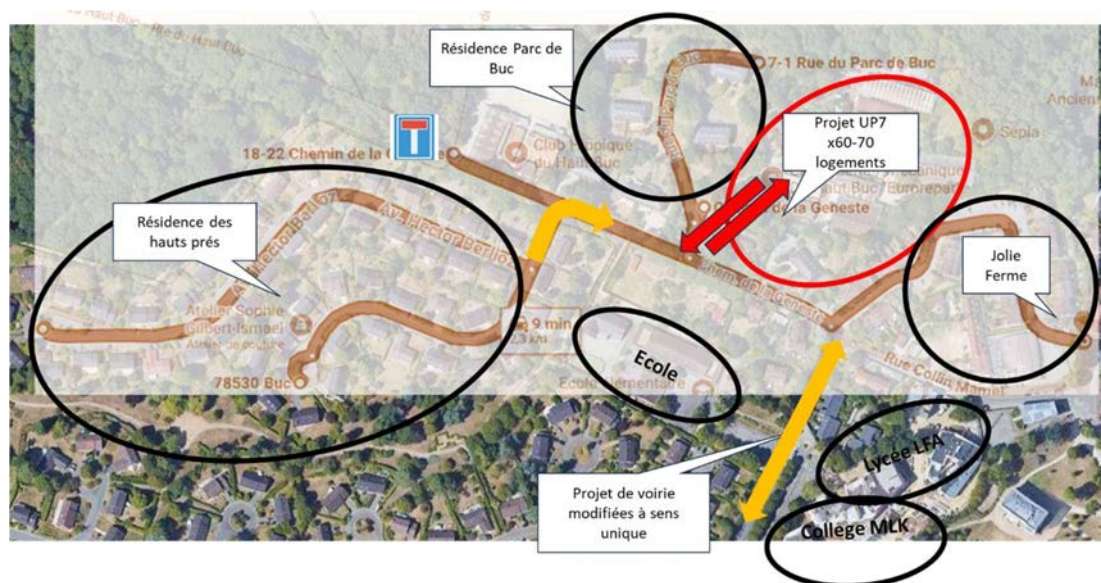
A nouveau, nous y verrions un parti d'aménager entaché d'erreurs manifestes d'orientations et d'oubli du caractère jurisprudentiel des décisions précédentes en la matière.

Le troisième volet porte sur la circulation.

Nous nous joignons à la MRAE qui émet des réserves fortes sur les incidences notables sur l'environnement et le trafic routier.

La rue de la Geneste, dans laquelle se déverserait le trafic routier du projet en UP7, est déjà un secteur parfois saturé. La rue de la Geneste, qui se termine en cul-de sac au niveau du Haras, n'offre aucune échappatoire, et accueille à la fois le trafic de la résidence des haut-près, celui de la résidence du parc de Buc, de Jolie Ferme, et la présence des 3 établissements scolaires (L. Bleriot, LFA, MLK) qui génèrent un trafic souvent dense, des stationnements sauvages, et des comportement routiers souvent dangereux pour les élèves aux alentours. Voir schéma plus bas.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025



La route de la Geneste est assez étroite et ne laisse pas la possibilité à deux voitures de se croiser lorsque d'autres sont en stationnement.

Nous prenons note, mais réfutons, les conclusions de l'étude de trafic menée jusqu'à lors. Le ressenti des riverains est autre. Nous pouvons en témoigner chaque jour ouvrée. La circulation demande fréquemment à l'un des deux conducteurs se croisant de se ranger sur le bas-côté, ou de prendre l'emplacement d'un parking éventuellement libre afin de laisser l'autre véhicule passer aisément.

J'en veux pour meilleure preuve **les photos prise ce jour (19/12/2024), à 16h50** , rue de la Geneste :

Rue de la Geneste, 19/12/24 16h50



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Difficultés de croisements lié à la circulation actuelle.



Le supplément de trafic lié à l'implantation d'une zone UP7 avec de bien trop nombreux logements, et n'offrant qu'une seule route d'entrée et de sortie se déversant entièrement sur la même rue de la Geneste ne pourrait qu'affecter davantage la circulation, densifier les trafics, augmenter les risques d'accidents aux approches des trois établissements scolaires, et générer une pollution supplémentaire dans ce cadre de verdure.

Le projet de PLU de la zone UP7 semble faire fi de la situation actuelle, sous-estime manifestement les nuisances existantes, et davantage celles supplémentaires liées au trafic généré d'une part par les 60-70 logements, probablement estimable à +100 véhicules supplémentaires, et d'autre part par la « zone de circulation active » prévue avec l'aménagement de commerces.

Nous noterons au passage que la rue de la Geneste se jette dans la rue Colin Mamet qui perdrait potentiellement sa capacité d'absorption du trafic en passant en sens unique pour laisser place à une voie douce plus large. Nous sommes évidemment absolument favorables à ce dernier changement tant il assurerait la sécurité des nombreux enfants se rendant à Vélo dans les 3 établissements scolaires. En revanche, le trafic dans la rue de la Geneste s'en retrouvera encore davantage densifié par la combinaison des deux effets.

En quatrième lieu, nous revenons sur l'aspect social du projet.

Nous comprenons les obligations imposées en la matière, et n'y sommes pas fermés au principe de la mixité sociale à Buc. La ville de Buc doit s'y plier dans tous les cas.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Néanmoins, il faut pouvoir y trouver une balance. Le retard pris précédemment ne doit pas peser sur les nouveaux projets de façon excessive. En l'état, le projet de PLU autoriserait un niveau de 30% de logements sociaux avec des plafonds les plus bas.

Des compromis doivent être trouvés pour maintenir une dynamique positive.

En tout état de cause, plusieurs études démontrent l'impact financier induit par l'inclusion de projets sociaux sur les prix au M² des maisons environnantes. En moyenne, il s'agit de 4%. Mais ce chiffre varie fortement si la zone concernée présente un prix au m² élevé comme c'est le cas sur Buc. (~5600€/m²).

Il est à noter que la zone la plus proche présentant un tel ratio affiche un prix/m² à 1600€ en dessous. Ceci représenterait une perte de valeur potentielle de 160K€/maison (100m²) à jolie-ferme, 240K€/maison au haut-pré (150m²), et 320K€/maison (200m²) du parc de Buc.

Outre l'aspect individuel qui pourrait m'animer en tant que propriétaire, je suis, à vrai dire, encore davantage consterné par le manque de considération d'une mairie projetant ce PLU sans se soucier de ces impacts sur sa communauté voisine.

En cinquième lieu,

Nous nous arrêterons sur le caractère exceptionnel de la vallée de la Bièvre que nous devons préserver pour sa qualité de vie, le calme qu'elle procure, et par application pleine de la loi 1930 des sites classés

La modification du PLU proposée va à l'encontre totale de la nature en ville qui pourtant contribue au bien être des habitants de façon établie. Le projet présenté comme une « renaturation » avec des « rideaux de verdure » nous apparaît bien différent à la lecture. Nous y voyons plutôt, sous-couvert d'une simple protection renforcée de la zone en lisière de forêt, l'autorisation ouverte de construire à vue et massivement sur la zone UP7 des immeubles et d'y abattre les arbres, sous la seule réserve de plantation nouvelle compensatoire.

Les arbres de hautes tiges ont quelques décennies. Mais aussi les autres essences et espèces méritent attention. Les lauriers Palme de 7 à 8 mètres de haut, après plus de 40 ans de croissance, se trouveraient aussi menacés par les grues.

Les animaux peuplant la zone tel que les hiboux, tourterelles, pigeons ramiers, écureuils, mésanges sont menacés. Les biches que nous observons chaque semaine dans nos jardins disparaîtront.

La préservation de cet environnement doit garder la priorité absolue, même face à une envie de développement de la zone de la ZAG. Nous soutenons le projet d'un aménagement de la ZAG, mais pas sous la pression édictée par prix de vente du terrain et de l'agenda financier d'un promoteur. L'aménagement de la ZAG doit se faire correctement, c'est-à-dire raisonnablement, ou elle ne se fera pas du tout.

En sixième lieu, nous nous arrêtons sur les choix de bâtiments que le PLU propose pour l'UP7.

Nous bénéficions d'un cadre calme, sans bruit, et sans vis-à-vis où la nature domine. L'implantation des immeubles tels que prévus va dégrader la qualité de vie des habitants des quartiers environnants.

En l'état, la proposition de PLU laisserait l'implantation de bâtiments en R+2 qui prendraient vues sur les terrains avoisinants existants tel que représentés sur le schéma plus bas en rouge. Il est d'ailleurs à noter qu'une autorisation de construction de piscine a été autorisée par PC sur l'un de ces terrains en vue. C'est à en perdre son latin.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Nous insistons donc fortement sur la nécessité d'abaisser, non seulement le nombre de logements, mais aussi la hauteur à un maximum de R+1 afin de ne pas impacter la qualité de vie des riverains actuels.

Nous sommes conscients que l'équation économique ne sera pas simple à trouver. Mais la priorité doit être donnée avant tout à la préservation de cet environnement.



En conclusion,

Vous aurez compris que nous nous opposons à ce projet de PLU sur la zone UP7, en l'état, tant il présente un parti d'aménager entaché d'erreurs manifestes d'orientations.

Nous reprendrons également à notre compte les décisions du tribunal de Versailles sous référence N°1805760 retoquant la précédente proposition de PLU, ainsi que le caractère jurisprudentiel de la décision de refus de permis susmentionné.

La modification de ce PLU a pour conséquences :

- Une dégradation des qualités de vie des habitants,
- Une augmentation des nuisances sonores et visuelles, et du trafic routier
- Une augmentation disproportionnée des nouveaux logements, accompagnée d'une inclusion mal sentie de logements sociaux en fort décalage avec les quartiers voisins.
- Un impact économique majeur sur la communauté environnante par la dilution de l'offre, la détérioration de quartiers pavillonnaires d'exception, par des logements en masse et sociaux exagérément décalés
- Une détérioration de l'environnement exceptionnel de la zone.
- Le non-respect de décisions précédentes des inspections des sites pour des cas bien moins densifiant.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

- La non-conformité avec les règles d'urbanisme des zones périphériques tant eut égard à la densité prévue, à la hauteur des bâtiments, à leurs reculs, et aux vues prises sur les parties privatives environnantes.

Nous concluons positivement, tout d'abord en vous assurant de notre pleine volonté trouver un accord sur le projet de PLU afin de dynamiser la zone de la ZAG. Pour ce faire, il faudrait que le nouveau PLU de la zone UP7:

- Limite les logements à la moyenne périphérique, à savoir de 26 logements Maximums
- Limite à 20% les logements sociaux, et surtout des tranches plus hautes de plafonds
- Limite les hauteurs des bâtiments au R+1

Les 3 points ci-dessus sont indéboulonnables. Nous y rajoutons nos vifs souhaits de

- La suppression de la possibilité de zone de commerce et des places de parking dynamiques attenantes.
- La création d'une deuxième ouverture dans la ZAG permettant la sortie des véhicules s'y trouvant par une autre voie que la seule route de la Geneste

Nous nous engageons à en débattre constructivement pour faire avancer le projet qui nécessite une modification profonde et concertée. Nous vous proposons de vous rencontrer afin d'en échanger.

Sebastien Vanderperre.

Accusé de réception en préfecture 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE Date de télétransmission : 04/04/2025 Date de réception préfecture : 04/04/2025
--

Urbanisme

De: Ville de Buc <nepasrepondre@villedebuc.fr>
Envoyé: vendredi 20 décembre 2024 23:15
À: Urbanisme
Objet: Formulaire - Observation - Modification du PLU

Nom : Kinga

Prénom : Gergely

Mail : [REDACTED]

Observation(s) : Malgré les changements apportés au PLU actuel, aucune solution rassurante n'a été trouvée à un certain nombre de problèmes : l'augmentation du nombre d'habitants due aux nouvelles constructions dépasse de loin la capacité des infrastructures de la ville. Un exemple en est la zone de construction près de la rue de la Geneste qui rendrait le quartier tellement surchargé de véhicules que la circulation deviendrait impossible pour les habitants de la rue Bizet et de la rue Hector Berlioz. Sans parler des effets désastreux sur la nature de notre ville en termes de pollution de l'air, de bruit, etc. Dans des circonstances normales, cette augmentation de la population se produit sur plusieurs décennies, laissant à la ville le temps de s'adapter. De plus, il semble que Buc deviendra avec ce nouveau PLU un environnement quasi totalement bâti avec des espaces verts bien réduits, bref, l'endroit que tant d'habitants actuels souhaitaient éviter en y emménagent.

Pièce-jointe :

Lien de téléchargement des pièces-jointes :

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

BILAN DE LA CONCERTATION

Modification de droit commun n° 1 du PLU

Table des matières

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

Introduction

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

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

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

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

Les modalités de la concertation étaient les suivantes :

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

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

- Organisation d'une réunion publique.

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

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

Mise en œuvre de la concertation

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

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

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

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

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



Agenda Actualités Accès élus f in

Ma ville À votre service Mes activités Q Mon espace

Concertation du public dans le cadre de la modification du PLU

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

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

DU 7 OCTOBRE AU 20 DÉCEMBRE 2024

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

La modification a pour objectif :

- D'encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement sur le secteur de la Geneste, par la création d'une zone UP2 et d'une orientation d'aménagement et

À LA UNE

L'essentiel de BUC



CULTURE

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

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



INFORMATION

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

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

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

AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

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

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

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

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

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

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

Illustration de la zone artisanale actuelle

Illustration de l'OAP n° 7

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

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

Le PLU se compose de plusieurs parties :

- Le **rapport de présentation** : il présente le diagnostic du territoire (habitat, mobilité, équipements, etc.) et justifie les choix retenus pour l'aménagement futur.

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

LA MODIFICATION DU PLU A POUR AUTRES OBJECTIFS :

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

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

En effet, l'autorité environnementale considère que soient évalués les enjeux sur les milieux naturels présents (flore, faune, continuités écologiques) et l'impact visuel dans ce site classé. Par ailleurs, elle souligne la nécessité que soient pris en compte d'éventuels risques sanitaires liés à une potentielle pollution générée par les activités exercées sur ce site. Enfin, elle note que l'offre nouvelle de logements est susceptible d'accroître les trafics motorisés individuels en raison d'une absence de proposition alternative à l'automobile à proximité.

Le Conseil municipal a décidé de mener cette évaluation environnementale.

VOTRE AVIS COMPTE :

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

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

- sur un registre papier présent à l'accueil de la mairie
- via un formulaire présent sur le site internet de la mairie
- par courrier à l'adresse : Mairie de Buc – 3 rue des Frères Robin 78330 Buc

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

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

CONCERTATION MODIFICATION DU PLU

+ D'Infos ET FORMULAIRE DE DÉPÔT D'OBSERVATIONS SUR :

[HTTPS://WWW.VILLEDEBUC.FR/015/](https://www.villedubuc.fr/015/)

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



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

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

- Sur le site Internet de la mairie

[Mes démarches](#) [Signalement sur la carte](#) [Enfance](#) [Offres d'emploi](#) [Espace citoyen](#) [Restauration périscolaire](#)

À LA UNE

L'essentiel de BUC

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



THÉMATIQUE
Réunion publique - Modification du PLU

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

L'ABEC ORGANISE
ASSOCIATION BUÇOISE POUR LES ÉVÉNEMENTS CARITATIFS



ASSOCIATIONS
Téléthon (ABEC) - du 16/11 au 10/12

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

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

VOTRE AVIS COMPTE :

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

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

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

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

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

**CONCERTATION
MODIFICATION DU PLU**



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



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

- Sur le réseau social Facebook



Ville de Buc - "officiel"
6 j ·

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

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

Pourquoi venir ? 🤔

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

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

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

#VilleDeBuc #Urbanisme #RéunionPublique

RÉUNION PUBLIQUE

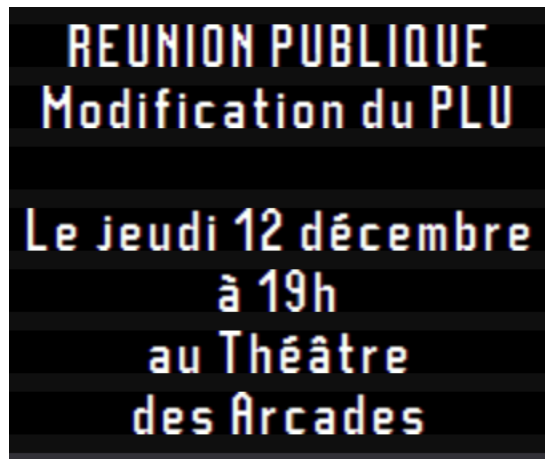
**Modification
du PLU**

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



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

- Sur les panneaux lumineux de la ville



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

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

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

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

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

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

Synthèse des observations et réponses apportées

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

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

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

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

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

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

OAP n° 7

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
Implantation du collectif 7 contributions indiquent que l'emplacement du collectif est trop proche de la résidence Jolie Ferme. Parmi ces contributions, - Une contribution indique que l'effet occultant de l'écran végétal séparatif se produira dans plusieurs décennies, - La contribution de l'ASL Jolie Ferme indique que le positionnement [à la date de la contribution, positionnement central, au sud du site] compromettra l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces existants en introduisant une rupture visuelle et spatiale trop marquée avec les habitations voisines. Il est précisé la faible profondeur des jardins des maisons (moins de 6 mètres) risquant de créer un fort sentiment de promiscuité et d'enclavement pour les résidents actuels. - 4 contributions proposent de positionner le collectif côté forêt en l'intervertissant avec un des groupes de maisons individuelles. - 1 contribution propose une implantation à l'entrée de la résidence, parallèle au Chemin de la Geneste. - 1 contribution propose qu'il soit positionné au nord-est de la parcelle. Ces remarques ont également été formulées lors des réunions du 12 décembre 2024 et du 22 janvier 2025. Lors de la réunion du 22 janvier 2025, un plan de masse du promoteur actualisé a été présenté. Le collectif est positionné au sud-est, face à la zone de parking de la résidence Jolie Ferme. Il est implanté à une distance de 18 mètres entre le collectif et le premier terrain de la résidence Jolie Ferme à l'ouest, et à une distance du parking au plus proche de 6 mètres. Les habitants présents ont formulé les remarques suivantes : - La vue sur le bâtiment sera complète d'autant qu'il y a une rangée d'arbres présentés sur le plan dont il est indiqué en légende « arbre à supprimer » - Reculer le collectif depuis la résidence Jolie Ferme - Décaler le collectif au nord du site - La demande de la résidence Jolie Ferme a été	
Le schéma de l'OAP présenté dans le dossier de modification du PLU place le collectif au sud du site, dans sa partie centrale, avec une orientation longitudinale sur l'axe nord-sud. En effet, lors des discussions avec les services de l'État en présence du promoteur et de l'architecte désignés par les propriétaires du site, il était initialement proposé de positionner le collectif à l'entrée, le long du Chemin de la Geneste. Les services de l'État ont indiqué que le collectif ne devrait pas être implanté en front de rue, à l'écart des autres habitations. Pour créer une véritable mixité sociale, les logements sociaux doivent être localisés au centre de la résidence. Pour donner suite aux contributions et remarques formulées par la population, lors de la réunion du 22 janvier 2025, le promoteur a présenté une implantation au sud-est du site, avec une orientation longitudinale sur l'axe est-ouest. Cette nouvelle implantation à l'est avait été proposée en réponse à la demande des habitants de la résidence Jolie Ferme qui estimaient que l'ancienne localisation aurait généré une vue plongeante sur les jardins. Il avait donc été proposé de positionner le collectif en face de la zone de parking de la résidence, en intervertissant avec le bâtiment des logements intermédiaires. Le plan présenté lors de la réunion du 22 janvier 2025 indiquait les distances suivantes : - Une distance de retrait minimale de 13 mètres entre le bâtiment de logements intermédiaires jusqu'à la limite foncière de la résidence Jolie Ferme, - Une distance de retrait de 18 mètres entre le collectif et le premier terrain de la résidence Jolie Ferme à l'ouest, - Une distance de 6 mètres entre le collectif et la zone de stationnement de la résidence Jolie Ferme, en son point le plus proche. Au regard des nombreuses remarques formulées au sujet du positionnement du collectif, son implantation est proposée au nord du secteur. Proposition de modification apportée à l'OAP : Positionnement de l'ensemble collectif au nord du secteur sur le schéma de l'OAP n° 7	

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE

Date de télétransmission : 04/04/2025

Page 10 sur 33

Date de réception préfecture : 04/04/2025

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

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
Traitement paysager du site	
5 contributions déplorent l'abattage d'arbres en lisière et s'inquiètent du vis-à-vis généré. Parmi ces contributions, - 1 contributions fait part du fait que l'écran végétal séparatif envisagé ne pourra réellement avoir un effet occultant entre les deux résidences que lorsque le couvert végétal aura pris un volume suffisant (soit dans plusieurs décennies). - Une contribution indique que la modification du PLU proposée va à l'encontre totale de la nature en ville qui pourtant contribue au bien être des habitants de façon établie. Le projet présenté comme une « renaturation » avec des « rideaux de verdure » apparaît bien différent à la lecture. Il faut plutôt y voir, sous-couvert d'une simple protection renforcée de la zone en lisière de forêt, l'autorisation ouverte de construire à vue et massivement sur la zone UP7 des immeubles et d'y abattre les arbres, sous la seule réserve de plantation nouvelle compensatoire. Ces remarques ont également été formulées lors des réunions du 12 décembre 2024 et du 22 janvier 2025. 3 contributions indiquent que l'espace boisé classé, qui avait disparu au PLU 2018, doit intégralement retrouver au minimum sa superficie de 2006. 3 contributions indiquent que les espaces paysagers protégés ne sont pas inconstructibles. La possibilité est donnée d'y implanter des annexes. Elles peuvent atteindre jusqu'à 10 m² d'emprise au sol et constituer de fait une extension de construction existante. Une contribution indique qu'avec ce nouveau PLU, Buc deviendrait un environnement quasi totalement bâti avec des espaces verts bien réduits. 4 contributions s'interrogent sur les liaisons douces dirigées vers l'espace boisé classé. Parmi l'une de ces contributions, il est indiqué que ces liaisons douces préfigurent plusieurs aménagements dans la zone Na qui semblent peu compatibles avec le caractère naturel du lieu. Lors de la réunion publique du 22 janvier 2025, des habitants de la résidence Jolie Ferme ont manifesté leur opposition à la création d'un cheminement depuis la résidence.	Le site est occupé depuis plusieurs décennies par une zone artisanale aujourd'hui dégradée, sujette à des dépôts de matières et matériaux non contrôlés, avec une végétation non entretenue et peu qualitative dans un paysage urbain situé à proximité d'un massif boisé classé. L'unité foncière est largement minéralisée : le taux actuel d'imperméabilisation du sol est de 32%. Avec le projet, il est calculé que le taux d'imperméabilisation du sol sera de 19,5 %. Cette unité foncière figure en zone urbaine depuis le Plan d'occupation des sols de 1981. Dans le PLU en vigueur en 2007, le site était situé en zone 1AU (zone à urbaniser). Par conséquent, la révision du PLU, actuellement en vigueur, a ciblé ce terrain pour créer une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n° 4). Cette OAP a été annulée par décision du Tribunal administratif au motif que l'OAP avait pour conséquence de permettre l'urbanisation d'une partie du massif boisé de plus de 100 hectares, identifié par le schéma directeur d'Ile-de-France (SDRIF), rendant par conséquent cette OAP incompatible avec ce document de planification. Toutefois, le Tribunal administratif valide le classement en zone urbaine des parcelles comprises dans l'OAP n° 4, dont les constructions présentes sur une grande partie de celles-ci sont antérieures au classement du site classé de la Vallée de la Bièvre opéré en 2000. Dès lors, saisie par un projet privé en 2020, la ville a souhaité collaborer bien en amont avec les services de l'État comportant notamment l'Inspection régionale des sites, autorité chargée entre autres de veiller à la protection des sites classés, afin de déterminer les conditions de requalification de la zone artisanale en vue de garantir les qualités paysagères et environnementales d'un projet d'aménagement, et la protection du massif boisé. Parmi les aspects réglementaires qui ont évolués, le périmètre de la zone urbaine a donc été réduit par rapport à la zone antérieure (UP4) et l'espace boisé classé a été réintroduit. Le zonage a été déterminé au regard de la doctrine de l'État relative au traitement des lisières d'un massif boisé de plus de 100 hectares au sein d'un site urbain constitué. Ainsi, la zone urbaine a été circonscrite au front bâti existant, donc jusqu'au bâtiment qui se trouve à la pointe nord du site. Pour valoriser ces espaces de lisière, une zone de protection intitulée « espace paysager protégé » a été instituée. Ces espaces permettent uniquement de construire des annexes dans la limite d'emprise au sol de 10 m² par

Une contribution indique que le parking écologique de surface doit être étudié pour servir la biodiversité. Il faudrait aménager un parking paysager comprenant des zones de restauration de la biodiversité avec des plantes, de l'herbe non tondue, des arbres et différentes strates arbustives.

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

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

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

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

Proposition de modification apportée au règlement :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proposition de modification apportée à l'OAP :

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

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

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

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

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

Proposition de modification apportée à l'OAP :

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

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

Proposition de modification apportée à l'OAP :

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

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
Hauteur des constructions	
8 contributions jugent que les constructions sont trop hautes par rapport aux constructions voisines existantes. Parmi ces contributions, - 4 contributions indiquent d'abaisser la hauteur à un maximum de R+1 afin de ne pas impacter la qualité de vie des riverains actuels. - 1 contribution indique de limiter la hauteur à du R+1+combles et à du R+1. Ces remarques ont également été formulées lors des réunions du 12 décembre 2024 et du 22 janvier 2025.	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. En raison de la déclivité naturelle du terrain vers le nord, les constructions pourraient atteindre la hauteur de 12 mètres. La modulation des hauteurs assure ainsi une meilleure intégration dans le site. Proposition de modification apportée 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 » Le projet d'aménagement qui a été présenté lors de la réunion du 22 janvier 2025 prévoit les hauteurs maximales suivantes : - Pour les logements intermédiaires et maisons : 12 mètres maximum - Pour le collectif : 10,50 mètres maximum Les orientations de l'OAP indiquent que les logements intermédiaires et maisons individuelles doivent être bien intégrés dans leur environnement urbain et que les logements sociaux sont développés sous la forme d'un ensemble collectif. Dans l'environnement urbain à proximité immédiate, les maisons de la résidence Jolie Ferme ont une volumétrie R+1+combles aménageables. Les maisons de la résidence du Parc de Buc ont une volumétrie R + combles sur un niveau de sous-sol entièrement visible sur une façade. Les maisons sont dotées de toitures mansardées. La faible pente du terrasson permet d'obtenir une hauteur sous-plafond confortable pour aménager un espace habitable. En concertation avec les services l'État, l'architecture proposée pour les logements intermédiaires et les maisons individuelles reprend l'écriture traditionnelle avec des toitures en pentes couvertes de tuiles, et un volume R+1+combles aménagés. Ce projet d'aménagement a été débattu avec les services de l'État (direction départementale des territoires, inspection régionale des sites et Architecte des bâtiments de France). Le premier projet présenté prévoyait une importante consommation d'espace. Il a donc été demandé de limiter l'imperméabilisation du sol

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

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

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

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

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
Nombre de logements	
7 contributions jugent le nombre de logements programmés élevé. Parmi ces contributions : - 2 contributions indiquent que le nombre de logements qui a été évoqué paraît excessif au regard de l'emplacement. - 1 contribution indique que la densité des logements sur la proposition en zone UP7 est en décalage excessif avec les zones voisines existantes. - 1 contribution indique que l'augmentation du nombre d'habitants due aux nouvelles constructions dépasse de loin la capacité des infrastructures de la ville. - 1 contribution indique que le document ne précise pas le nombre de logements prévus dans le projet privé à l'intérieur de l'OAP 7. Ces remarques ont également été formulées lors des réunions du 12 décembre 2024 et du 22 janvier 2025.	Le Schéma directeur de la région Ile-de-France, révisé en 2024, rappelle la pression démographique dont la région fait face en raison notamment de son dynamisme économique. Il est estimé l'accueil de 50 000 nouveaux Franciliens chaque année. Le SDRIF, opposable aux documents d'urbanisme communaux, indique que ces derniers doivent contribuer à la mise en œuvre de l'objectif de construction de 70 000 logements par an à l'échelle de la région Île-de-France défini par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris. Compte tenu de l'objectif de sobriété foncière, et en tenant compte des dynamiques territoriales observées, la poursuite de cet objectif de construction de logements implique de renforcer l'offre principalement dans les tissus urbains existants. Le SDRIF porte un objectif d'accroissement de la densité résidentielle. Pour atteindre cet objectif régional, il est indiqué que <i>« les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants. »</i>. Cette pression sur le logement est également constatée au niveau de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc dont la ville de Buc est membre. La communauté d'agglomération est dotée d'un plan local de l'habitat (PLH). Le nouveau PLH est en cours d'élaboration. Le projet a été arrêté le 25 juin 2024 par délibération du Conseil communautaire. Le PLH est un document stratégique de programmation défini pour 6 ans qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat, parc public et privé, la gestion du parc existant, des nouvelles constructions et des populations spécifiques. Un PLH définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. 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.) donc une demande plus forte de constructions de logements. La communauté d'agglomération décompte un solde migratoire négatif en raison d'un itinéraire résidentiel bloqué par manque d'opportunité immobilière.

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

Les enjeux identifiés par la commune sont les suivants :

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

Le besoin en logement sur la commune est persistant.

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

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

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

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

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

	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, ce foncier disponible représente également une opportunité pour répondre au besoin de logements. Au regard des remarques formulées, il est proposé d'apporter la modification suivante : Proposition de modification apportée à l'OAP : « Le nombre total de logements dans ce secteur sera inférieur à 70. »
Une contribution indique que les retards pris précédemment sur la construction de logements sociaux ne doit pas peser sur les nouveaux projets de façon excessive. En l'état, le projet de PLU autoriserait un niveau de 30% de logements sociaux avec des plafonds les plus bas.	En ce qui concerne la production de logements sociaux, le PLU adopté en 2018 a instauré une servitude de mixité sociale dans les zones urbaines dès lors qu'un programme d'habitation comporte 4 logements ou plus. Ce programme doit prévoir au moins 30% de logements sociaux par rapport au nombre total de logements réalisés. Le futur projet de l'OAP n° 7 devra respecter cette servitude. La commune a atteint en 2025 le taux légal de logements sociaux. Toutefois, cet équilibre est précaire. La part de logements sociaux est rapportée aux nombres de résidences principales sur la commune. Par l'effet de divisions foncières ou bâtimementaires, le nombre de résidence principales augmentent. En fonction des montages financiers, certaines logements sociaux basculent dans le parc privé au bout de quelques années. Pour pallier ces situations, la commune doit conserver une marge de manœuvre afin de ne pas se retrouver en deçà du taux légal. C'est la raison pour laquelle la servitude de mixité sociale a été instaurée. La commune souhaite d'autant la maintenir que le diagnostic du PLHI fait état d'une forte tension sur le parc

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

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

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

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
Distances d'implantation des constructions	
4 contributions jugent que les distances d'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété sont courtes. Parmi ces contributions, - 1 contribution indique qu'une implantation des logements avec un recul d'au moins 15 mètres semble plus acceptable. Ces remarques ont également été formulées lors des réunions du 12 décembre 2024 et du 22 janvier 2025. Lors de la réunion publique du 12 décembre 2024, un participant demande si le collectif sera implanté à 6 mètres des clôtures de la résidence Jolie Ferme.	L'OAP n° 7 prévoit : - Un recul minimum de 6 mètres par rapport au chemin de la Geneste, - Une distance de retrait minimale de 4 mètres par rapport à la zone naturelle, - Une distance de retrait minimale de 6 mètres par rapport aux autres limites séparatives. Lors de la réunion du 12 décembre 2024, il est précisé que le plan présenté en support de la réunion, préparé par l'architecte du projet, indique une distance de 8 mètres. La distance de 6 mètres correspond à une distance minimale. Lors de la réunion du 22 janvier 2025, le promoteur a indiqué que le ratio des distances d'implantation généralement appliqué dans les programmes immobiliers c'est une distance de retrait égale à la hauteur de la construction. Lors de la réunion, le projet d'aménagement présenté, qui a été ajusté pour donner suite aux contributions reçues, prévoit : - Une distance de retrait minimale de 13 mètres entre le bâtiment de logements intermédiaires jusqu'à la limite foncière de la résidence Jolie Ferme, - Une distance de retrait de 18 mètres entre le collectif et le premier terrain de la résidence Jolie Ferme à l'ouest, - Une distance de retrait minimale de 8 mètres entre le bâtiment de logements intermédiaires et la limite foncière de la résidence du Parc de Buc. L'espace libre entre les constructions et les terrains limitrophes du site seront arborés. Une étude phytosanitaire sera réalisée afin d'identifier les sujets à conserver. A partir de ce diagnostic, un plan de boisement complémentaire sera proposé. Compte tenu des contributions et remarques exprimées lors des réunions, les quelques cas de retrait qui seraient problématiques seront examinés après la clôture de l'enquête publique.

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
Trafic urbain et stationnement	
7 contributions indiquent qu'un programme immobilier tel que présenté générera un trafic routier dense. Parmi ces contributions, - 1 contribution indique que la circulation sur le Chemin de la Geneste est déjà dense aux heures de pointe. La suppression d'un deuxième accès par la Rue Louis Massotte tel qu'il avait été envisagé dans l'ancienne OAP, le supplément de véhicules généré par ces nouveaux projets estimés à plus de 700 véhicules/jour par le cabinet INGETEC risque de rendre la circulation compliquée principalement aux heures de pointe. - 1 contribution indique que le Chemin de la Geneste, dans laquelle se déverserait le trafic routier du projet en UP7, est déjà un secteur parfois saturé. Le Chemin de la Geneste, qui se termine en cul-de sac au niveau du Haras, n'offre aucune échappatoire, et accueille à la fois le trafic de la résidence Hautpré, celui de la résidence du Parc de Buc, de Jolie Ferme, et la présence des 3 établissements scolaires (L. Bleriot, LFA, MLK) qui génèrent un trafic souvent dense, des stationnements sauvages, et des comportements routiers souvent dangereux pour les élèves aux alentours. Le Chemin de la Geneste est assez étroit et ne laisse pas la possibilité à deux voitures de se croiser lorsque d'autres sont en stationnement. - 1 contribution indique que le nombre de places de parking minimum imposé dans la future OAP n° 7 (1,5 places par logement) semble insuffisant. Ces remarques ont également été formulées lors des réunions du 12 décembre 2024 et du 22 janvier 2025. Une contribution salue la part réduite du nombre de stationnement de véhicules sur ce secteur par rapport à la règle générale mais regrette que les choses ne soient pas mieux précisées pour les stationnements des vélos. Une remarque est formulée lors de la réunion du 22 janvier 2025 au sujet de la taille de l'accès (au site, depuis le Chemin de la Geneste) jugée problématique.	Lors de la réunion publique du 12 décembre 2024, il a été précisé que la mairie avait demandé au promoteur, en 2020, de réaliser une étude d'impact sur la circulation. Le projet présenté en mairie à l'époque comportait 86 logements et 150 places de stationnement. L'étude concluait à un impact minime sur les conditions de circulation actuelles. Les carrefours impactés (<i>Chemin de la Geneste X rue du Parc de Buc / Chemin de la Geneste X rue de la Ferme X rue Collin Mamet / rue Collin Mamet X rue Louis Massotte</i>) par le projet fonctionneront correctement. Lors de la réunion publique il a été précisé que ce projet a été refusé par la mairie en raison d'un trop grand nombre de logements programmés. Il a été demandé au promoteur de réduire la programmation en dessous de 70 logements. La mairie a demandé une actualisation de l'étude de trafic avec la programmation de 69 logements. Lors de la réunion du 22 janvier 2025, le promoteur a indiqué que le projet comportait 102 stationnements (incluant 7 places pour les visiteurs et 2 emplacements pour véhicules en auto-partage). L'étude (annexée au bilan de la concertation) conclut qu'aucune congestion de trafic ne serait générée par l'apport de nouveaux véhicules au niveau des carrefours (<i>Chemin de la Geneste / rue du Parc de Buc, Chemin de la Geneste / rue de la Ferme, rue Collin Mamet / rue Louis Massotte</i>) aux heures de pointe du matin et du soir. Les comptages directionnels aux heures de pointe ont été réalisés le jeudi 5 décembre 2024. A l'heure de pointe du matin, sur le Chemin de la Geneste : - Il a été enregistré, 35 véhicules sortants et 30 véhicules entrants ; - D'après les modèles de prévision de trafic, le projet générerait 26 véhicules sortants et 5 véhicules entrants ; - Le trafic prévisionnel (flux actuels + flux générés par le projet) totaliserait 61 véhicules sortants et 35 véhicules entrants. L'accroissement du trafic à la journée est moins important qu'aux heures de pointe. Le trafic généré par le projet est davantage lié à un flux domicile-travail marqué par des flux pendulaires (+ 48% heure de pointe du matin et +36% heure de pointe du soir). L'étude de circulation et de stationnement réalisée en 2022 par INGETEC ne fait pas apparaître un accroissement de véhicules à hauteur de 700 par jour sur le Chemin de la Geneste mais à hauteur de

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

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

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

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

Proposition de modification apportée à l'OAP :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Proposition de modification apportée à l'OAP :

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

« Prévoir des places de stationnement pour les visiteurs. »

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

Le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
Deux contributions indiquent que l'approche ne semble pas exhaustive. Parmi ces contributions, - Il est indiqué que dans le PLU 2007, on retrouvait notamment dans cette catégorie les maisons côté pair et impair le long de la rue Louis Blériot à proximité du carrefour avec l'avenue Huguier ainsi que la place de la République. Ces trois sites urbains ont disparu de la liste retenue en 2018 et ne sont pas réapparus dans la proposition de modification faite aujourd'hui. Nous pensons que c'est regrettable car ils ont encore tout leur intérêt pour caractériser Buc. - Il est proposé que la zone humide du Pré Clos, particulièrement précieuse pour la biodiversité et la qualité de l'environnement de la commune figure en tant que telle dans la rubrique « Sites naturels » (et pas seulement le cœur de Louis Massotte). Dans cette rubrique, on pourrait également trouver d'autres sites « naturels » comme l'étang de La Geneste, la zone humide du Pré Saint-Jean et les zones humides de l'amont et de l'aval de l'Aqueduc notamment. Mais on pourrait également y trouver les vues intéressantes sur le paysage à conserver ou à rétablir. - Il est indiqué que dans la catégorie « édifices et monuments divers » disparaissent également de la liste, bien qu'emblématiques de Buc, les éléments suivants qui devraient retrouver leur place dans la liste : • Le corps de logis de la ferme du Haut Buc au 2 rue Collin Mamet. Cette longère constituait la demeure du fermier. Elle a abrité le relais de Courlande dans les années 70. • Un bâtiment existait dès 1683 sur ce qui est aujourd'hui le haras de Vauplain. Les vestiges des constructions anciennes sont constitués par le portail d'entrée, les murs d'étables, la grange à blé et un pont sur la Bièvre. Le moulin faisait partie des moulins aménagés sur la Bièvre pour alimenter les jardins du château de Versailles en eau. • Le fort de Buc disparaît de façon incompréhensible de la liste. Il faut le réintégrer. - Il est indiqué que dans la catégorie « Petit patrimoine », la chaussée du Cidevant disparaît de la liste mais devrait être réintégré. - Il est indiqué que l'inventaire proposé pour la liste modifiée aujourd'hui abandonne la	Les maisons situées le long de la rue Louis Blériot n'ont pas été réintégrées à la liste des bâtiments et édifices repérés lors de l'adoption du PLU en 2018 en raison de la création de l'OAP n° 2. L'OAP n° 2 étant encore présente au PLU, les maisons n'apparaissent pas dans la liste des bâtiments réintégrés. Les espaces naturels listés pour être intégrés à une catégorie « sites naturels » sont actuellement protégés par leur zonage et leur périmètre de protection (abords des monuments historique, site classé), à l'instar des perspectives sur le paysage. En raison du chevauchement de périmètres de protection, les vues sont en effet prises en compte dans la réflexion autour de l'aménagement des espaces urbains par l'Architecte des bâtiments de France et l'Inspection régionale des sites, qui sont amenés à conseiller et contrôler les projets d'aménagement. Le corps de logis de la ferme du Haut-Buc, les vestiges présents sur le site du haras de Vauplain, le Fort de Buc, la chaussée du Cidevant ont été supprimés de la liste lors de l'adoption du PLU en 2018. Une réflexion sera éventuellement menée pour adopter de nouveau la classification catégorielle opérée dans le PLU de 2007 et ainsi reconsidérer les éléments disparus dans le PLU de 2018.

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE

Date de télétransmission : 04/04/2025

Page 27 sur 33

Date de réception préfecture : 04/04/2025

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

Mise en compatibilité avec le SAGE de la Bièvre

Observations	Réponse de la commune et prise en compte dans le projet de modification du PLU
6 contributions indiquent que la zone humide caractérisée sur le terrain situé au 5, chemin de la Geneste devrait être mentionnée au zonage. Parmi ces contributions, - 1 contribution indique que le choix proposé de classer toute la surface du terrain concerné en zone UH est hautement contestable. - 1 contribution propose de définir pour l'avenir pour les zones humides un zonage spécifique.	Une étude de caractérisation de zone humide a été réalisée par la ville en 2024 sur le terrain situé au 5, chemin de la Geneste. Cette étude a révélé la présence d'une zone humide sur la partie ouest du terrain, sur une superficie de 1 279 m². Le projet de modification classe le terrain dans son entièreté en zone UH. A la lecture des contributions, il est proposé d'identifier cette zone humide au zonage et de classer la partie du terrain concernée en zone Na. En revanche, l'intérêt d'instaurer un zonage spécifique aux zones humides est peu pertinent puisque les zones humides sont protégées. Le SAGE de la Bièvre interdit la destruction des zones humides et, en présence d'une zone humide, rend obligatoire l'intégration dans un projet d'aménagement de la séquence Eviter-Réduire-Compenser. Proposition de modification apportée au plan de zonage : Classer en zone Na la partie ouest de la parcelle sise 5, chemin de la Geneste Identifier la zone humide sur la partie ouest de la parcelle sise 5, chemin de la Geneste

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

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

Requalification de la zone d'activités économiques

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

Ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement

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

Accuse de réception en préfecture

078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE

Date de télétransmission : 04/04/2025

Date de réception préfecture : 04/04/2025

Page 30 sur 33

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

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

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

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

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

Proposition de modification apportée au règlement :

Les clôtures

**L'édification de clôture est rigoureusement prohibée sauf pour une partie du jardin sise à l'arrière de la maison. La clôture est composée de simples haies végétales dont les essences peuvent être différentes. Entre deux terrains, mais uniquement à l'arrière, une clôture peut être édiflée en grillage plastifié vert, encadrée de deux haies situées sur l'un et l'autre fonds ou sur le même fond.
La hauteur du grillage ne doit jamais excéder un mètre.**

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

Proposition de modification apportée au règlement :

Les dimensions suivantes sont autorisées :

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

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

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

- Sur un seul niveau inférieur.

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

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

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

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

Intégration du périmètre ZPNAF au plan de zonage

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

Bilan de la concertation

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

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

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

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

ANNEXES

Contributions

Compte-rendu de la réunion publique du 12 décembre 2024

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

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



COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE

MODIFICATION DU PLU

Jeudi 12 décembre 2024

Théâtre des Arcades

Début de la réunion à 19h10.

Présentation par vidéo-projecteur du support ci-annexé au présent compte-rendu.

Propos introductifs de Monsieur le Maire.

Monsieur le Maire informe de la réception d'un courrier signé par les habitants de la résidence Jolie Ferme, riveraine de l'OAP n° 7, faisant part de craintes et interrogations au sujet du projet à venir dans la zone artisanale de la Geneste. Demande a été faite aux services de la ville d'organiser une réunion fin janvier 2025 pour prendre en compte ces questions et interrogations et avoir les éclairages de l'aménageur potentiel. Il est évoqué un aménageur potentiel car ce projet est privé, piloté par le propriétaire du terrain.

Initialement, l'ancienne OAP regroupait deux terrains. Ces deux terrains appartenaient à deux indivisions différentes. Le premier terrain supporte la Maison Blériot, vendue à un particulier et dont une rénovation à l'identique est en cours. Le second terrain est la zone artisanale.

Au début de la mandature actuelle, nous avons pris connaissance qu'une procédure contentieuse à l'encontre de l'annulation de cette OAP était en cours. Les propriétaires de la zone artisanale avaient entre temps choisi un promoteur et un architecte, qui ont tous deux travaillé sur la base de l'OAP annulée.

Nous avons décidé de mettre fin à cette procédure afin d'imposer à un futur projet une conformité stricte à la réglementation entourant les massifs boisés.

A partir de ce moment-là, les réflexions sur un projet d'aménagement se sont réenclenchées et dès le début nous avons intégré les services de l'État, à savoir l'Architecte des bâtiments de France, l'Inspection régionale des sites et la Direction départementale des territoires. Nous avons voulu associer dès le début ces services aux échanges afin que le promoteur et le nouvel architecte désigné par lui aient bien conscience des contraintes pour une prise en compte dans un projet.

Nous avons accueilli favorablement le changement d'architecte car celui-ci nous a semblé avoir une approche plus qualitative quant à l'insertion du projet vis-à-vis du site.

Nous avons suivi l'avancée de ce projet privé, en veillant à une proposition d'un nombre de logements acceptable dans cet environnement boisé et résidentiel. Nous avons donc commencé par faire réduire le nombre de logements en indiquant au promoteur qu'il fallait davantage se concentrer sur la qualité du projet.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Page 1 sur 10

Le projet en question permet d'intégrer tous les paramètres que la ville et les services de l'État ont donnés.

Dans le registre mis à disposition depuis le début de la concertation, nous avons reçu un certain nombre de questions pour lesquelles les réponses à apporter sont liées à des principes que les services de l'État ont imposé compte tenu des particularités du site.

Pour la ville, l'objectif c'est que le projet se réalise car ce sera tout de même plus qualitatif que l'existant. Il est reconnu que des choses sont certainement perfectibles à ce stade.

Il est rappelé l'intérêt particulier de propriétaires qui souhaitent pour diverses raisons se séparer d'un terrain. Intérêt particulier avec lequel une ville doit composer afin qu'un consensus émerge en vue de servir l'intérêt général, ce qui suppose parfois d'infléchir sur un projet personnel.

La réunion prochaine permettra à l'aménageur d'entendre directement les attentes des habitants de la résidence Jolie Ferme. A travers cet échange c'est important que l'aménageur puisse exposer les contraintes qu'il peut avoir, et enfin que l'on puisse faire le constat ensemble de ce que l'État impose.

La modification porte sur sept points.

Prise de parole du Maire-adjoint délégué aux Travaux, à l'Urbanisme, à la Planification urbaine et à l'Aménagement, Monsieur Bernard Million-Rousseau.

Rappel est fait sur la clôture de la concertation le 20 décembre 2024. Une synthèse de la concertation sera réalisée.

Présentation de la composition du plan local d'urbanisme.

Présentation de la liste des sept points de la modification.

Point d'étape sur la concertation au jour de la réunion publique :

- 9 contributions reçues.
- Le sujet le plus traité est l'OAP 7 et plus précisément l'emplacement du collectif.
- Autres sujets abordés :
 - Le nombre de places de stationnement sur l'OAP et le secteur
 - Le trafic supplémentaire
 - Le devenir des locataires
 - Question sur l'implantation de commerces dans la zone d'activité économiques.

> OAP 7

Présentation de la vue aérienne avec le périmètre en rouge de l'OAP n° 7 et de la zone artisanale.

Présentation de l'ancienne OAP 4. La nouvelle OAP proposée réduit la zone constructible.

Présentation du schéma de l'OAP n° 7. Il est précisé qu'il y a eu une volonté de réduire l'emprise au sol et des voies de circulation.

Information est donnée qu'en juillet 2020, le premier projet présenté prévoyait des surfaces de voies de circulation très importantes.

Le stationnement est regroupé par poche avec la volonté de les rendre peu visibles.

Il est précisé que la commune a fortement négocié avec les services de l'État pour que le stationnement du collectif soit situé en sous-sol.

Une aire de jeux sera aménagée dans l'actuelle clairière.

Les pointillés jaunes représentent des porosités pour accéder à l'espace boisé.

La commune a été très exigeante avec le promoteur et l'architecte sur la question de l'imperméabilisation des sols. L'état actuel c'est 46% de surface imperméabilisée. L'état projeté visé est de passer sous la barre des 30% de surface imperméabilisée.

Présentation de la perspective paysagère faisant état de l'amplification du boisement sur le site. La volonté est de faire entrer la végétation et les arbres le plus près possible des habitations.

Présentation de la coupe transversale orientation nord/sud.

Présentation de quelques principes d'aménagement :

- Le stationnement sera perméabilisé,
- La plantation de haies,
- La création de noues pour recueillir les eaux pluviales.

> Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine

Entre l'ancien PLU et l'actuel, en vigueur depuis février 2018, un certain nombre de bâtiments et édifices remarquables ont été enlevés.

Chaque propriétaire concerné a reçu un courrier d'information concernant la réintégration.

Les caractéristiques listées dans la fiche d'identification sont celles à préserver ou à mettre en valeur. Il est précisé que ce classement n'exclut pas la possibilité de réaliser une extension ou une surélévation à condition de préserver les caractéristiques du bâtiment et de l'accord de l'Architecte des bâtiments de France.

> Mise en compatibilité avec le SAGE de la Bièvre

Le principe posé par le SAGE : à l'endroit où l'eau tombe, elle doit s'infiltrer, évitant ainsi, autant que faire se peut, un rejet au réseau public.

A l'avenir les phénomènes pluvieux seront plus intenses et l'infiltration des eaux de pluie évite un rejet massif dans les rivières et donc diminue le risque d'inondation voire d'inondation par ruissellement provoqué par la saturation des ouvrages d'évacuation.

> Favoriser la présence des arbres dans l'espace urbain

44 arbres considérés comme étant remarquables, selon des critères de sélection, seront intégrés au PLU.

Ce sont des arbres présents exclusivement sur l'espace public. Toutefois, la commune a obtenu auprès de propriétaires privés l'autorisation d'y ajouter certains arbres présents sur leur parcelle.

Il est précisé que la liste n'est pas figée ; tout propriétaire pourra demander à la ville de faire intégrer des arbres présents sur son terrain qui rempliraient un ou plusieurs critères de sélection.

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE

Date de télétransmission : 04/04/2025

Date de réception préfecture : 04/04/2025

Page 3 sur 10

Ce sont des arbres qui vont bénéficier d'une protection très forte.

Une liste d'essences recommandées pour les arbres et les haies sera également intégrée au PLU pour ainsi éviter de voir être plantées des essences exotiques envahissantes comme le laurier cerise qui prolifère dans la forêt domaniale de Versailles.

> Accompagner la requalification de la ZAE

La création de ce sous-secteur vise la zone de commerces autour de l'Intermarché pour pérenniser la localisation des activités dans le bâtiment limitrophe. Ces activités étaient autrefois présentes dans la surface commerciale du supermarché (cordonnerie, presse).

La ZAE contient peu de porosité pour circuler à pied ou à vélo. La modification vise à créer de futurs cheminements, notamment piéton, entre la rue Hélène Boucher menant au parking de l'Intermarché et aux commerces rue Alexis Carrel ainsi qu'aux arrêts de bus présents sur l'Avenue Morane Saulnier.

Le second cheminement à créer se situe au niveau de l'Avenue Roland Garros, pour traverser un terrain qui accueillera prochainement un centre opérationnel de bus Keolis, pour déboucher sur la rue Audemars.

> Divers ajustements d'écritures dans le règlement

Quelques exemples sont donnés :

- La nouvelle norme de stationnements vélo à prévoir (il faut 1,5 m² par vélo)
- La mise à jour des destinations des constructions suite à une évolution réglementaire au niveau national
- Faciliter l'installation de panneaux solaires : actuellement, les installations doivent être imperceptibles depuis l'espace public. Proposition est faite de supprimer cette phrase. Il est néanmoins précisé que cet accord sera subordonné pour chaque dossier de déclaration préalable à celui de l'Architecte des bâtiments de France, obligatoirement consulté.

> Intégrer le périmètre de la ZPNAF au plan de zonage

Présentation de la carte.

Questions/réponses

Question/remarque n° 1 : Pourquoi changer le PLU ? Il est compréhensible que la mairie ait un projet à cet endroit. Comment la zone est-elle limitée ? Pourquoi arrêter la frontière du zonage aux terrains limitrophes, situés rue du Parc de Buc ? Mon terrain est riverain à la zone. Nous avons le projet de construire une maison. Les sites classés nous ont refusé le projet. Le projet porte sur 69 logements sur une zone qui a le même PLU que mon terrain.

Le problème de trafic doit être abordé. Il y a une entrée dans une rue qui voit passer beaucoup de véhicules. Comment vous allez gérer ce trafic ? Il y a des enfants qui vont sortir pour se rendre aux écoles. La situation actuelle est déjà très compliquée.

Vous parlez de qualitatif et non de quantitatif. Je ne comprends pas. Le projet qui était juste avant et rejeté par les sites classés, il y avait 45 ou 46 logements. Et il y a un pourcentage de logements sociaux plus important que la loi actuelle. Ce qui m'embête c'est que le prix de ma maison au m² subira une décote. Comment allez-vous gérer le prix au mètre carré à quelques mètres d'écart entre deux maisons ?

Réponse : le PLU indique que tout programme de quatre logements ou plus doit comporter au moins 30% de logements sociaux. La loi impose aux communes le respect de 25% de logements sociaux sur la totalité des logements présents sur le territoire. Voici la situation : certains logements sociaux anciens ne seront plus des logements sociaux à l'avenir. Ainsi le nombre de logement augmente par le retour de ces logements dans le parc privé, et la part de logements sociaux diminue. Ce même constat est fait lorsque des divisions parcellaires sont réalisées : le nombre de logements privés augmente, la part de logements sociaux diminue. Le ratio est donc mouvant. Les communes doivent anticiper ces fluctuations. Dans le cas de la ville de Buc, s'il n'est appliqué qu'un taux de 25% par programme de construction, la ville deviendra déficitaire et aura l'obligation de retrouver un taux de 25% sur son territoire. La ville a travaillé sur sa projection sur plusieurs années. En maintenant le taux de 30% sur les projets tels qu'ils sont présentés dans le PLU, cela permet à la ville de rester à 25% donc de respecter la loi.

La localisation de logements sociaux à proximité de logements non sociaux ne fait pas forcément baisser les prix.

En ce qui concerne la délimitation de la zone, il s'agit des limites du terrain vendu. Ce terrain a déjà fait l'objet d'un premier projet qui a en effet été rejeté.

De manière objective il convient de se demander si l'on préfère avoir une zone artisanale au milieu d'un site classé.

Il est rappelé que le premier projet qui a été soumis à la ville en juillet 2020 portait sur 104 logements, 18 à l'est, à l'emplacement de la Maison Blériot et 86 à l'ouest sur le périmètre de la zone artisanale. La zone où se situe la Maison Blériot a été rapidement exclue en raison de la protection du site classé et de l'intérêt patrimonial attaché à cette maison. Les discussions se sont donc concentrées sur la zone artisanale et les 86 logements programmés. La commune, soutenue par les services de l'État, a demandé une réduction forte de cette programmation.

Sur l'aspect circulation, aujourd'hui la zone artisanale ce sont des voitures, des camionnettes, des poids-lourds, et lorsque l'on compare le trafic généré par 69 logements composé uniquement de voitures de particuliers, il y aura un trafic inférieur à ce qui a cours aujourd'hui.

Commentaire dans le public : il faut aussi prendre en compte le trafic des livreurs.

Réponse : la hausse du trafic des livraisons n'est due que par nos comportements individuels. Chacun a la possibilité de réduire ce trafic par exemple en choisissant un point relais (localisation à Buc : sur la place du Marché, au petit Ca

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE

Date de télétransmission : 04/04/2025

Date de réception préfecture : 04/04/2025

Page 5 sur 10

Commentaire dans le public : il est fait part de l'étonnement de conserver des bâtiments vétustes dont il est permis de se questionner sur les conditions de travail, avec du stockage d'électroménagers divers, au lieu d'y construire des logements neufs pour accueillir de jeunes ménages, dans un cadre qualitatif.

Réponse : Il est fait état d'une demande forte de Bucois, de jeunes couples avec enfants qui habitent notamment dans le quartier du Cerf-Volant, dont le logement est devenu trop petit mais qui souhaitent rester à Buc et qui ne trouvent pas d'autres opportunités de logements. L'intérêt général qui est attaché à ce projet c'est permettre aux Bucois d'évoluer dans leur parcours résidentiel. Il n'est pas souhaitable pour le dynamisme de la ville de voir quitter ces jeunes ménages avec enfants. Dans des villes voisines, il est constaté un vieillissement de la population, des classes qui ferment, voire des écoles qui ferment. Il est donc nécessaire pour une ville de faciliter les évolutions de logements.

Pour revenir sur l'aspect qualitatif sur lequel la ville a insisté pour ce projet, il apparaît souhaitable de transformer cette zone pour répondre à une demande de Bucois de pouvoir se loger dans un endroit agréable.

Question/remarque n° 2 : Est-ce que l'immeuble collectif serait implanté à 6 mètres des clôtures de la résidence Jolie Ferme ?

Réponse : dans le dossier de modification, il est fait mention d'une distance minimale de 6 mètres. La distance proposée pour le projet indiqué sur le plan présenté en support de la réunion indique 8 mètres. La demande de déplacement du collectif sera étudiée car le questionnement est légitime.

Il est rappelé que la réunion qui sera organisée fin janvier sera l'occasion de réfléchir ensemble au projet.

Question/remarque n° 3 : Est-il possible de proposer un autre projet ?

Réponse : Cela ne dépend pas de la mairie. En effet, les propriétaires ont fait le choix d'un promoteur. Ce dernier a par la suite changé d'architecte lorsque le premier projet a été refusé.

Il est rappelé que lorsque le projet a été refusé, la ville a organisé peu de temps après une rencontre avec les services de l'État afin de cadrer les choix du promoteur.

Ce travail a pris du temps mais il était nécessaire pour s'assurer d'un accord ultérieur par les services de l'État. La ville n'est pas l'ultime décisionnaire et doit aussi composer avec les exigences de ces services.

Question/remarque n° 4 : Quel est le sort des arbres ? Les arbres seront-ils tous abattus ?

Réponse : Les arbres sont situés en périphérie de la zone. Il n'y a pas d'arbres au centre de la zone. Les arbres en périphérie seront maintenus pour peu qu'ils ne soient pas dangereux (risque de chute) et qu'ils soient en bonne santé. Il sera imposé à l'aménageur que dans l'hypothèse où un arbre serait abattu, il devrait être compensé.

Commentaire dans le public : La bordure végétalisée représentée dans le schéma de l'OAP n° 7 ne sera présente que dans un certain nombre d'années.

Réponse : Une attention sera portée à la hauteur des arbres plantés, tout en respectant les distances légales de plantation.

Question/remarque n° 5 : Le terrain situé au 5 chemin de la Geneste a recensé une zone humide. La mairie a un projet de construction d'un parking et d'une maison médicale avec possibilité d'un parking souterrain sous la construction. Comment pouvez-vous autoriser à construire sur une zone humide ?

Réponse : Ce terrain ne fait pas partie de l'OAP n° 7. La zone humide est située sur une partie du terrain. La maison médicale se situerait sur l'emprise actuelle de la maison et le parking se situerait entre la zone humide et la maison médicale.

Question/remarque n° 6 : Comment souhaitez-vous protéger une zone humide avec un parking à proximité ? Une crainte demeure sur la préservation de la faune et de la flore.

Réponse : Le terrain fait 3000 m². La maison et la zone de stationnement se situeraient sur une surface de l'ordre de 1000 m². Il n'y aurait aucune construction en sous-sol et le parking serait perméabilisé et végétalisé.

Commentaire dans le public : La circulation est difficile actuellement sur le chemin de la Geneste. Le projet d'une résidence et le projet de la maison médicale accroîtront les difficultés.

Réponse : A l'été 2020, à l'occasion de la première prise de contact avec le promoteur présenté par les propriétaires, la ville a posé le sujet de la circulation. Une étude de circulation lui a été demandé, avec un diagnostic de l'existant des flux directionnels, de l'état du trafic au niveau des trois intersections (la rue du Parc de Buc, chemin de la Geneste, rue Collin Mamet, rue de la Ferme, le rond-point devant le château). L'étude a été réalisée avec la première programmation présentée de 86 logements avec 150 véhicules. L'étude a abouti à la conclusion d'un trafic fluide.

La ville a demandé au promoteur une actualisation de l'étude.

Aujourd'hui, il n'y a plus d'OAP sur la zone artisanale. Faire une OAP à cet endroit permet d'être plus exigeant et restrictif sur un projet que s'il n'y en avait pas, s'il n'y avait aucun cadre.

Question/remarque n° 7 : Dans cette zone qui est pavillonnaire, cela ne gêne-t-il pas d'avoir un immeuble de trois étages ?

Réponse : Dans Buc on retrouve déjà cette configuration. Il faut revenir sur le principe du « zéro artificialisation nette des sols » et le sujet de la densification. On ne peut refuser aujourd'hui la densification. En revanche, on ne peut accepter de s'étendre en permanence de manière horizontale. Si les constructions ne sont pas augmentées en hauteur, on ne répondra pas à l'obligation de la loi, ni aux besoins de Bucois qui cherchent à rester à Buc. Il faut une hauteur raisonnée, qui s'intègre bien dans l'environnement. Aujourd'hui, la densification purement horizontale n'est plus viable. Il est rappelé que le schéma directeur d'Ile-de-France impose aux communes une densification pour répondre aux besoins de logements qui sont élevés dans la région.

L'attique constitue le 3^{ème} étage, disposé en retrait de la façade qui fait 9 mètres. L'attique est à 10,50 mètres.

Il est rappelé que l'architecture du projet ne peut être prescrite dans un PLU. Ce travail sera réalisé par la suite, en discussion avec la ville, par le promoteur et l'architecte du projet.

Question/remarque n° 8 : Pour avoir résidé pendant plusieurs années à proximité de la zone artisanale, il est préférable d'avoir un projet immobilier pour cette zone, en raison des nuisances et de la vitesse excessive qui est constaté par les véhicules qui entrent et sortent de la zone artisanale. Durant la période entre l'annulation de l'OAP 4 et la création de l'OAP 7, pourquoi n'y-a-t-il pas eu de projet ? Pourquoi et par qui ces projets ont-ils été retoqués ?

Réponse : Il y a eu un premier projet à partir de celui refusé par la ville en 2020 (le projet contenant 86 logements). Le projet comportait 49 maisons et 21 logements sociaux répartis en trois collectifs. Ce projet est passé en commission des sites. Ce projet a été refusé par les sites car il y avait une large majorité de maisons individuelles avec deux places de stationnement devant chaque maison. La consommation d'espace était trop élevée. Les services de l'État ont donc exigé un regroupement pour une consommation frugale de l'espace. A partir de ce refus, le promoteur a changé d'architecte pour se conformer à ce principe d'aménagement. Le travail s'est déroulé durant environ 2 ans.

Question/remarque n° 9 : En tant que membre du conseil quartier Buc-château de 2016 à 2019, ce sujet a été souvent abordé. L'information transmise à l'époque c'est qu'il y avait 65 logements prévus. Le fait d'avoir diminué le nombre de logement sous la barre des 70 revient à proposer la même chose que précédemment.

Réponse : ce n'est pas ce qui a été présenté à la nouvelle équipe municipale à l'été 2020.

Question/remarque n° 10 : Le PLU va nous aider à donner une hauteur maximale. Il faut que soient fournies des vues plus parlantes du projet afin de le rendre plus concret. Il est pris l'exemple des logements récemment construits à l'entrée de la commune des Loges-en-Josas. Comment se rendra-t-on compte qu'il y a trop de logements prévus sur ce terrain ? L'étude d'impact pourrait aider à trouver une fourchette de logements. Il est intéressant en tout cas de construire sur ce qui est déjà imperméable. Il est nécessaire de tenir compte des riverains, de la faune en place.

Réponse : Le nombre de logements a été déterminé au travers d'un ensemble de contraintes : les demandes de la ville (notamment réduire le nombre de logements) et celles des services de l'État, par la réalité économique (coût de dépollution et coût de la construction qui ont un impact sur la charge foncière) et les attentes des vendeurs.

Question/remarque n° 11 : N'y-a-t-il pas un risque de débordement du stationnement à l'extérieur de la résidence ? 1,5 véhicule par logement ne correspond pas à la réalité. Il faut prendre en compte la circulation actuelle et les encombrements constatés lorsqu'il y a des événements à Buc. Avec le projet d'un parking pour la dépose-minute des enfants, il y a aura aussi plus de circulation.

Quel est le cabinet qui a réalisé l'étude de circulation en 2020 ?

Réponse : Il s'agit du cabinet Technologies nouvelles. La ville a demandé une actualisation de cette étude puisque celle réalisée en 2020 se basait sur 86 logements avec 150 véhicules estimés.

Concernant l'inquiétude entourant la circulation, il faut rappeler que les usages ne sont pas tous les mêmes, au même moment.

L'étude de circulation et de stationnement en cours autour des établissements scolaires vise également à réaménager le parking actuel devant le groupe scolaire Louis Blériot afin d'augmenter l'offre de stationnement. Ensuite, le parvis devant le collège MLK et le LFA doit être repensé aussi, notamment pour la dépose des élèves par les parents, qui est problématique aujourd'hui.

Question/remarque n° 12 : Pourquoi ne pas réaliser un parking supplémentaire sur l'ancien terrain qui était projeté pour construire une maison médicale ?

Réponse : Ce terrain est ciblé pour y construire des logements en bail réel solidaire. Le terrain a été acheté 550 000 euros. Ce projet vise à trouver un équilibre financier.

Question/remarque n° 13 : Sur ce dernier terrain, une étude de sol a-t-elle été réalisée ?

Réponse : L'étude a été faite dans le cadre du projet précédent de l'ancienne mandature.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Question/remarque n° 14 : Pour revenir sur la hauteur de l'immeuble dans l'OAP 7, 11 mètres n'est pas négligeable. L'immeuble est imposant, plus haut que les maisons qui se trouvent à proximité de la zone, et avec si peu de distance, cela pose des questions sur la continuité architecturale du quartier.

Remarque dans le public : *[il s'agit d'un promoteur qui a rencontré les propriétaires, qui a eu connaissance des anciens projets avec plus d'une centaine de logements, et qui affirme que les élus ont bloqué le projet pendant des années].* L'ancien projet avec 49 maisons présentait plus de surfaces habitables et toute la problématique de ce projet c'est qu'il y a des bâtiments d'activités qui rapportent beaucoup de loyers à des propriétaires donc il leur faut une offre plus ou moins équivalente, au risque de voir se pérenniser une friche industrielle. Tout l'enjeu pour les élus et les services de l'État a été de rationaliser par rapport à l'ancien projet qui présentait un dédale de voirie et de stationnement, et ainsi limiter l'emprise au sol. En aparté, il est indiqué que les hauteurs des maisons anciennes en meulière avec une toiture en pente présentes a dans la région culminent à 10/11 mètres au sommet du toit.

Réponse : La ville ne trouve pas d'intérêt à voir dépérir une zone artisanale à cet endroit. Sur les hauteurs, le choix est restreint : soit on artificialise plus, ce qui n'est pas souhaité, soit l'on augmente la hauteur des constructions. Il est nécessaire de trouver cet équilibre, et notamment en travaillant sur l'aspect architectural.

Remarque dans le public : durant la phase de concertation on peut faire des interventions sur le registre papier et Internet. Il est demandé que les interventions faites sur Internet soient consultables sur Internet.

Question/remarque n° 15 : Quel est le planning de la modification du PLU ?

Réponse : Une synthèse de la concertation sera présentée à la commission urbanisme et au conseil municipal pour s'accorder sur les modifications du PLU. L'évaluation environnementale sera finalisée par la suite. Une enquête publique sera menée sur une durée d'un mois. Pour le moment, l'approbation du PLU est visée à l'été 2025.

Question/remarque n° 16 : Quelle sera la durée des travaux ?

Réponse : Pour un projet comme celui-ci, en moyenne 2 ans.

Question/remarque n° 17 : Etant donné que le dépôt de bus est en construction dans la zone d'activités économiques, l'OAP 6 est-elle maintenue ?

Réponse : La ville souhaite conserver cette zone en agricole. Des projets ont été présentés à la ville et ont été refusés. Cet aspect sera officialisé ultérieurement dans le PLU.

Question/remarque n° 18 : Y-a-t-il un autre projet concerné par le PLU ?

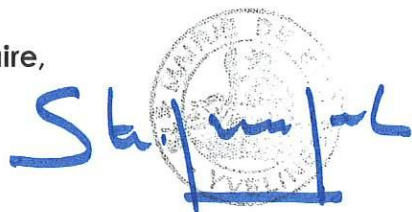
Réponse : Oui il y a d'autres projets dans Buc comme l'OAP 2 et le Fort du Haut-Buc mais ne sont pas concernés par cette modification du PLU.

Propos conclusifs de Monsieur le Maire.

Remerciements adressés aux personnes venues assister à la réunion. Rappel est fait sur la concertation en cours et sur la prochaine réunion organisée avec les habitants de la résidence Jolie Ferme en présence du promoteur et de l'architecte.

Fin de la réunion 21h20.

Le Maire,



Stéphane GRASSET

RÉUNION PUBLIQUE

Modification du PLU

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



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Qu'est-ce qu'un PLU ?

**Document de planification qui régit l'aménagement d'un territoire.
Il organise l'utilisation des sols en tenant compte des besoins de développement, de protection de l'environnement et de qualité de vie des habitants.**



- **Rapport de présentation**
- **Projet d'aménagement et de développement durables**
- **Orientations d'aménagement et de programmation**
- **Règlement**
- **Plan de zonage**
- **Annexes (servitudes d'utilité publique telles que le périmètre de protection des abords des monuments historiques, les zones d'expansion des crues, ...)**

Quels sont les objectifs de la modification ?



Création de l'OAP 7



Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine



Mise en compatibilité avec le SAGE de la Bièvre



Favoriser la présence des arbres dans l'espace urbain



Accompagner la requalification de la ZAE

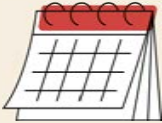


Divers ajustements d'écriture dans le règlement



Intégrer le périmètre de la ZPNAF au plan de zonage

Concertation publique en cours



du 7 octobre au 20 décembre 2024



9 contributions reçues

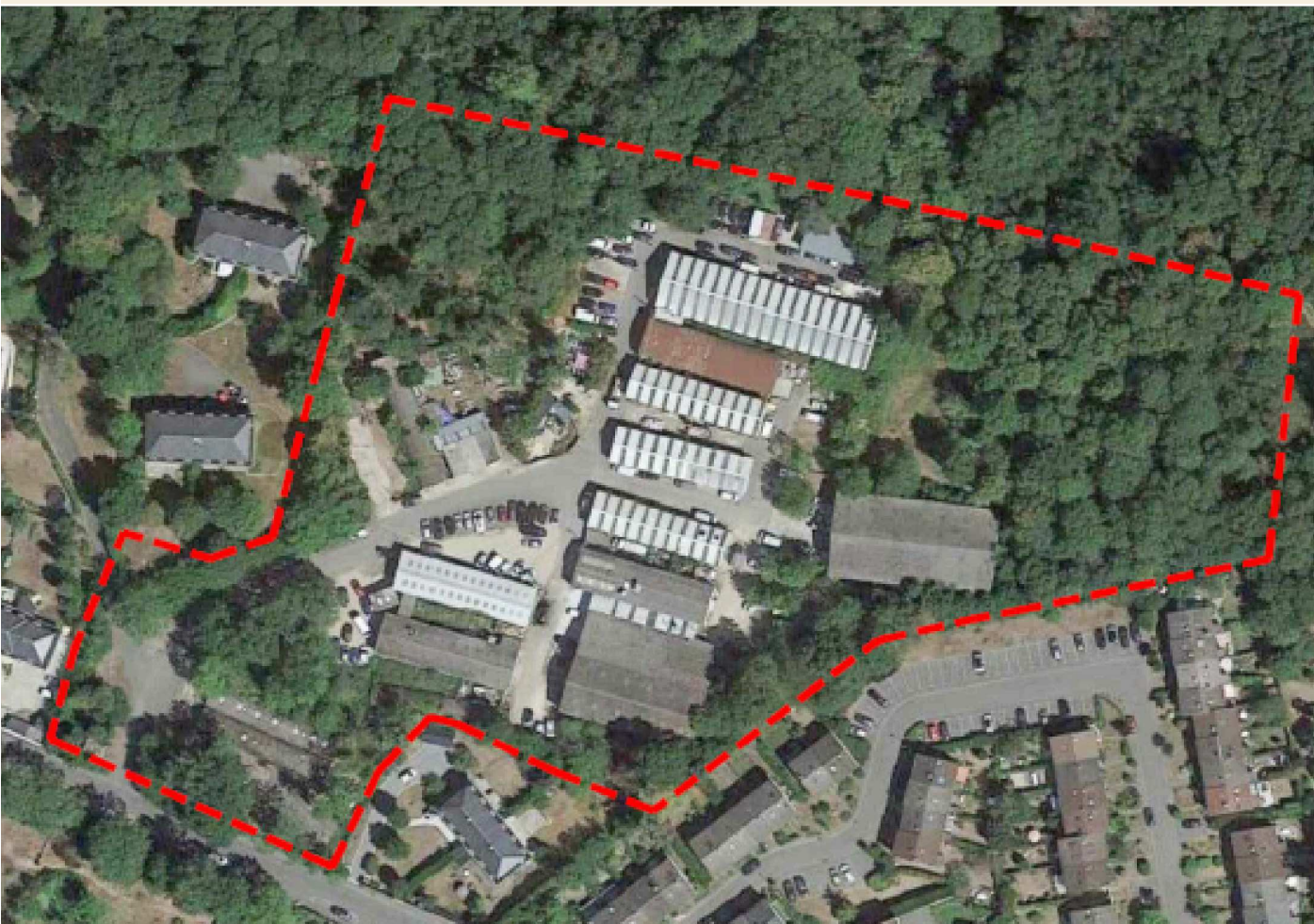
Synthèse

- **OAP 7 :**
 1. **emplacement du collectif**
 2. **retrait du collectif vis à vis des maisons de la résidence Jolie Ferme**
 3. **nombre de places de stationnement sur l'OAP et sur le secteur**
 4. **trafic supplémentaire**
 5. **devenir des locataires de la zone artisanale**
- **Implantation de commerces et activités de service dans la ZAE : impacts**

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025



Création de l'OAP 7

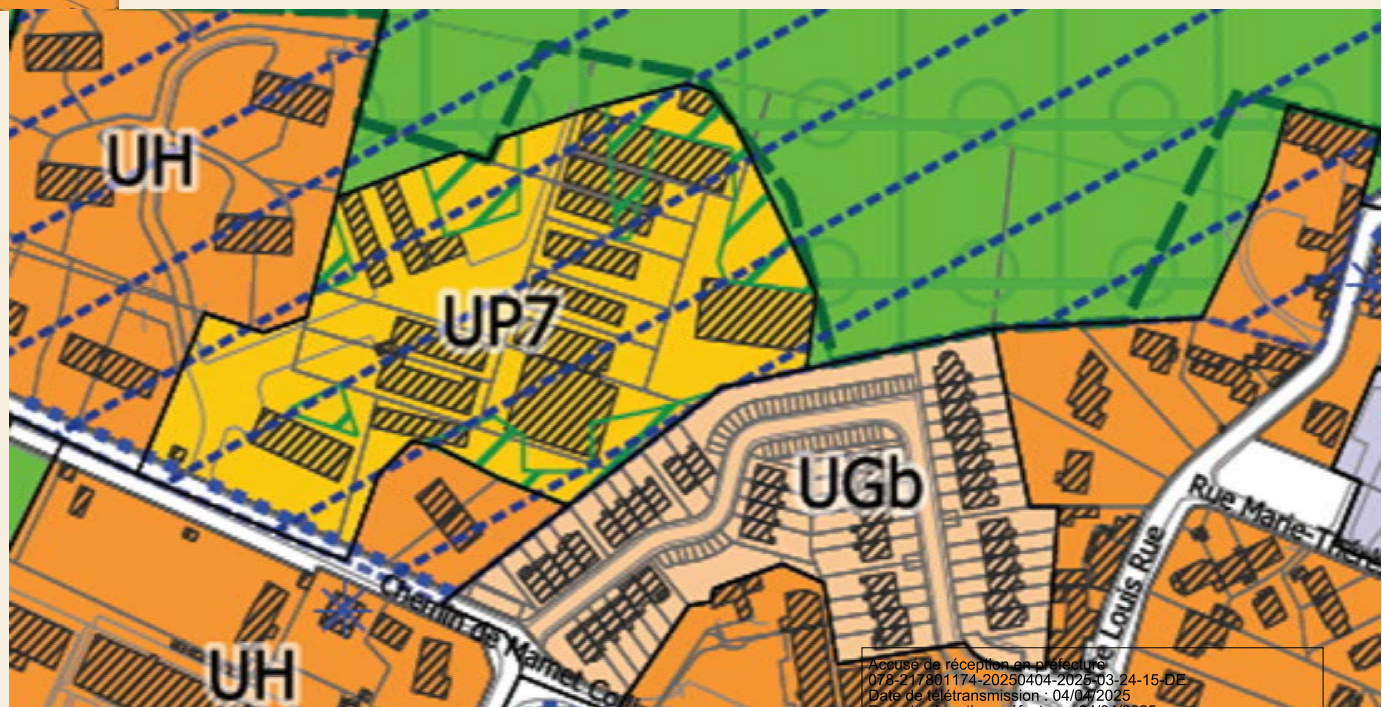


Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Avant



Après



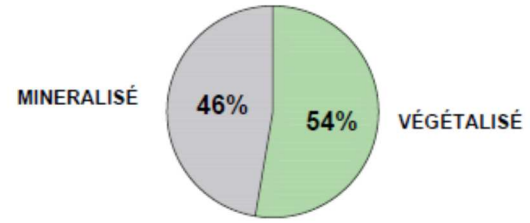
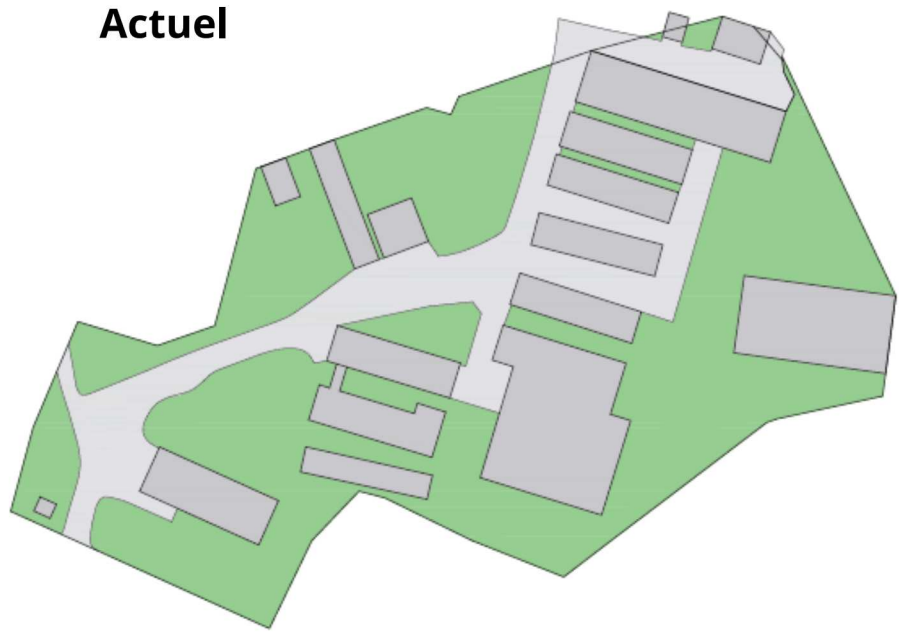
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Schéma

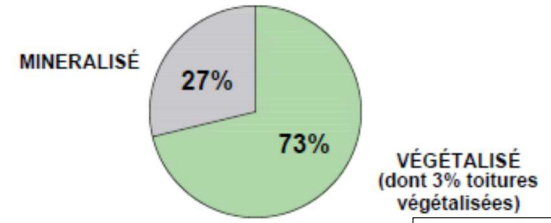
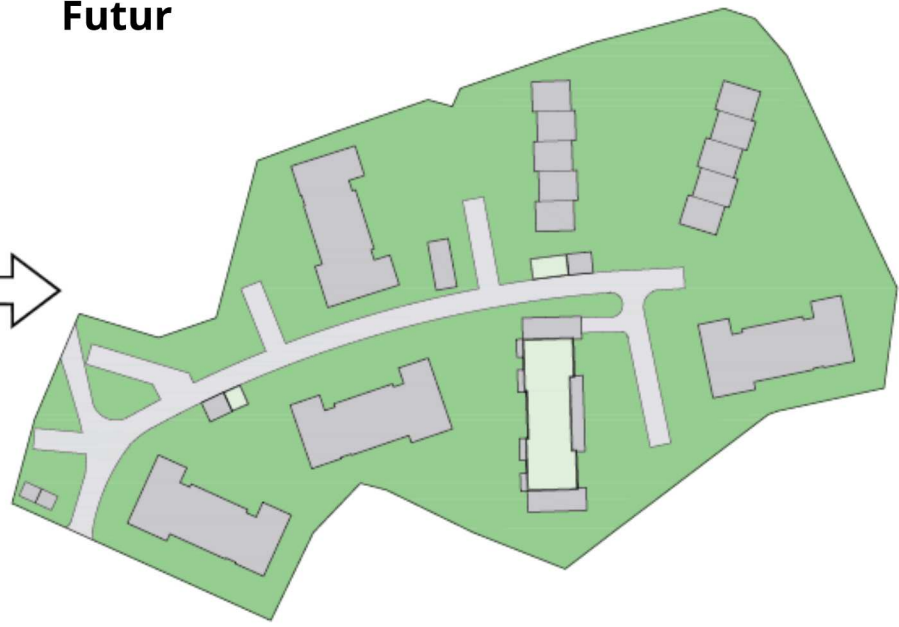
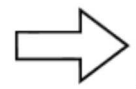


Désimperméabilisation

Actuel



Futur



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Perspective paysagère

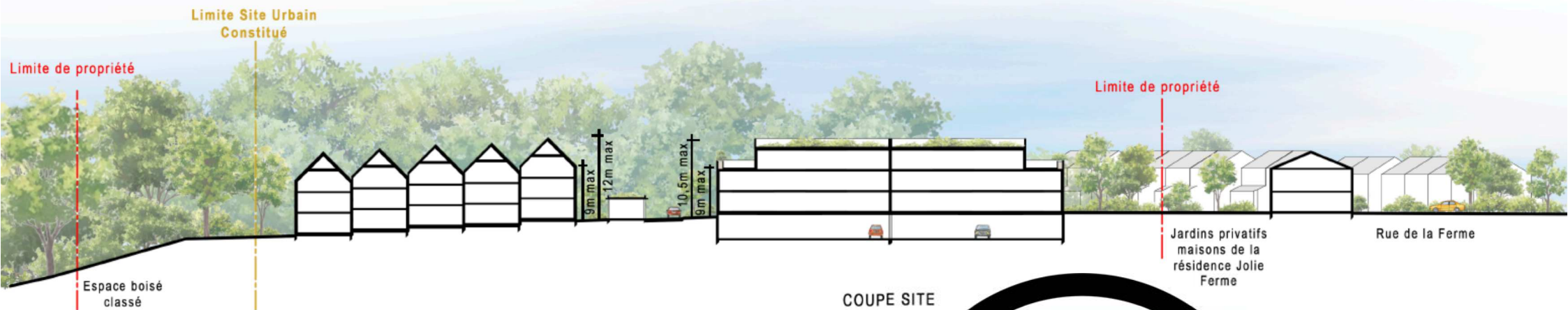
Actuel



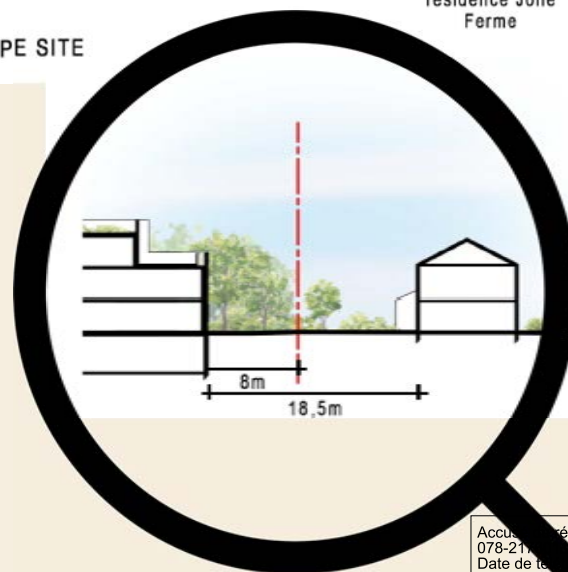
Futur



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025



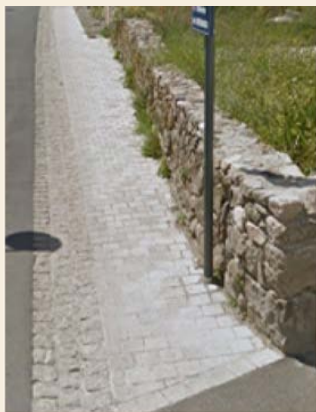
COUPE SITE



Accusé de réception en préfecture
078-2111111-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de transmission : 04/04/2025
Date de réception en préfecture : 04/04/2025



Quelques principes d'aménagement



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025



Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine



**14 bâtiments et
édifices repérés**

3 rue des Frères Robin (cadastre : AC39)



Occupation / Typologie	☐ Habitat individuel ☐ Habitat collectif ☒ Equipement ☐ Activités ☐ Mixte ☐ Mur ☐ Edifice
Critère(s) de protection	☐ Culturel ☒ Historique ☐ Architectural
Description et composition	- <i>Propriété des Eaux vives</i> - Cette propriété, occupée aujourd'hui par la Mairie, fut le premier presbytère de Buc. Elle était appelée la Cure. Au cadastre de 1811, elle comprenait « une maison cour et bâtiments, un pré, un jardin, une pièce d'eau d'agrément ». Les différents propriétaires furent nombreux mais apportèrent peu de modifications. Souvent, ils habitaient Paris et venaient de manière occasionnelle à Buc pour y respirer « le bon air ». En 1927, Mathilda Gray en devient la nouvelle propriétaire. C'est une citoyenne américaine sans profession qui séjournait peu à Buc. Pendant la dernière guerre, la maison, occupée par des officiers allemands puis américains, fut très abîmée ainsi que le parc. Voyant cette vaste résidence abandonnée et située au centre du village, la municipalité souhaita, dès 1945, l'acquérir. Informée de ce souhait, Mathilda Gray légua en 1948 sa propriété des Eaux vives à la ville de Buc. Un cadran solaire situé sur le pignon sud du bâtiment date de 1825.
Caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur (non exhaustives)	- Couverture ardoise - Corniche - Volets persiennes - Ferronneries : gardes corps - Lucarnes - Cohérence d'ensemble et symétrie des façades et des ouvertures (portes, fenêtres, menuiseries)

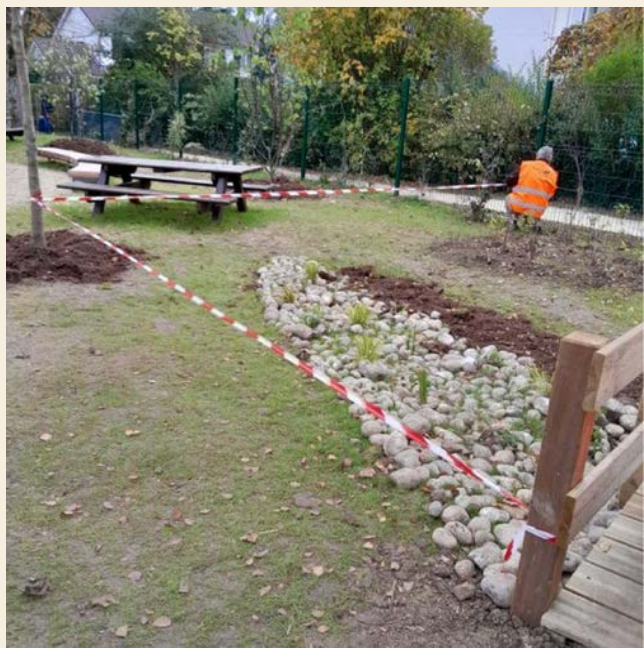
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025



**Mise en compatibilité
avec le SAGE de la Bièvre**



Zéro rejet des eaux pluviales



Préservation des zones humides



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025



**Favoriser la présence
des arbres dans
l'espace urbain**

44 arbres remarquables

Critères de sélection



Age



Dimensions



Forme



Rareté

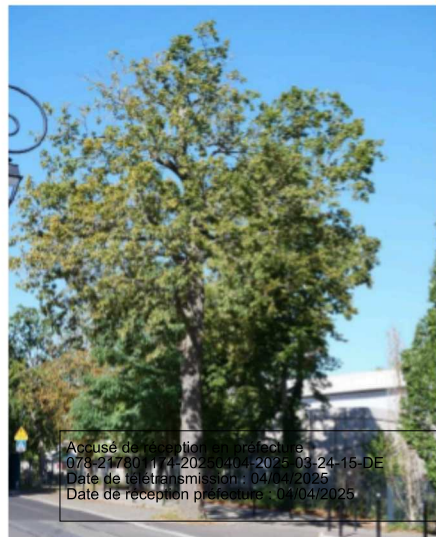


Histoire



Paysage

Identité de l'arbre :	
Nom vernaculaire : Chêne pédonculé	Nom taxinomique : Quercus Robur
Localisation	
Point GPS	Coordonnées X : 635429,93 Coordonnées Y : 6852461,35
Adresse et condition d'accès	Rue de la Minière - entrée du parc.
Caractéristique du PLU :	
☐ Age ☐ Dimensions ☐ Forme ☐ Rareté ☐ Histoire ☒ Paysage	
Caractéristique de l'arbre :	
Hauteur (en m) : 14 Circonférence du tronc (en m) : 2,53 Stade de développement : Mature Propriétaire : Commune	
Commentaire :	
Un chêne avec de belles dimensions pour un arbre de rue constitue un élément structurant du paysage hors du parc voisin. Son tronc est à protéger de la circulation limitrophe (entrée du parc et du lycée) et son système racinaire de toute intervention souterraine.	

Accusé de réception en préfecture
 078-21780114-2025-0404-2025-03-24-15-DE
 Date de rétrotransmission : 04/04/2025
 Date de réception préfecture : 04/04/2025

Espèces d'arbres recommandées :

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS	OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITROPHILIE	PH
<i>Alliaria petiolata</i>	Alliaire	40-80 cm		Avril-Juin								
<i>Allium ursinum</i>	Ail des ours	45-35 cm		Mai-Juin								
<i>Anemone nemorosa</i>	Anémone des bois	10-30 cm		Mars-Mai								
<i>Anthriscus sylvestris</i>	Cerfeuil des bois	100 cm		Mai-Août								
<i>Avenella flexuosa</i>	Foin tortueux	30-80 cm		Mai-Août								
<i>Betonica officinalis</i>	Épiaire officinale	15-40 cm		Juillet-Août								
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux	20-25 m		Avril-Mai								
<i>Betula pubescens</i>	Bouleau blanc	10-15 m		Avril-Mai	—							
<i>Brachypodium sylvaticum</i>	Brachypode des bois	50-100 cm		Juillet-Août	—							
<i>Calluna vulgaris</i>	Callune fausse bruyère	30-100 cm		Juillet-Septembre								
<i>Carex pendula</i>	Laïcho à épis pendants	jusqu'à 100 cm		mai-juillet	—							
<i>Carpinus betulus</i>	Charme	15-25 m		Avril-Mai								
<i>Convallaria majalis</i>	Muguet	10-30 cm		Mai-Juin								
<i>Crataegus germanica</i>	Néflier	5-8 m		Mai-Juin		—						
<i>Cytisus scoparius</i>	Genêt à balai	1-3 m		Mai-Juin								
<i>Daphne laureola</i>	Daphné laurée	40-100 cm		Février-Avril								
<i>Erica cinerea</i>	Bruyère cendrée	20-80 cm		Juin-Juillet								
<i>Eupatorium cannabinum</i>	Eupatoire chanvrine	60-120 cm		Juillet-Septembre								

Révisé de réception en préfecture
 076-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
 Date de télétransmission : 04/04/2025
 Date de réception préfecture : 04/04/2025



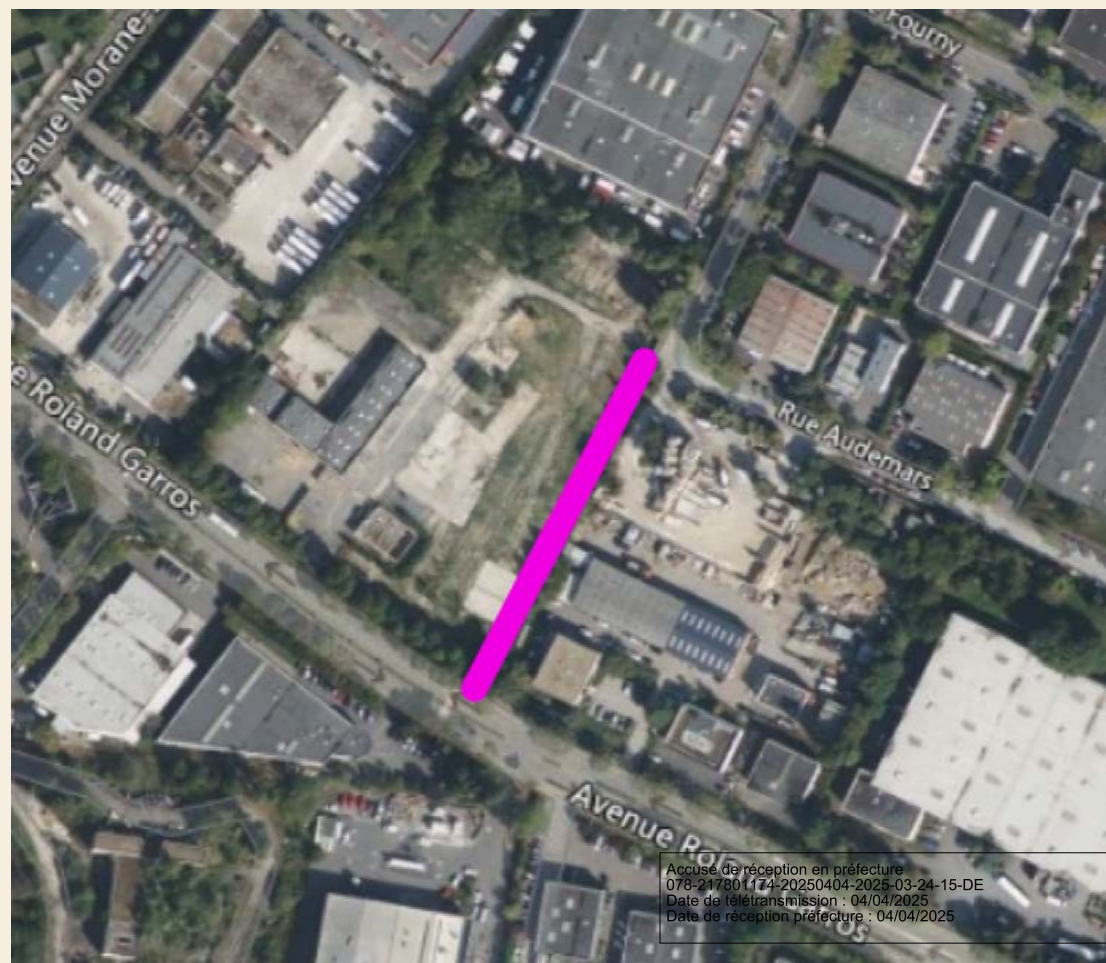
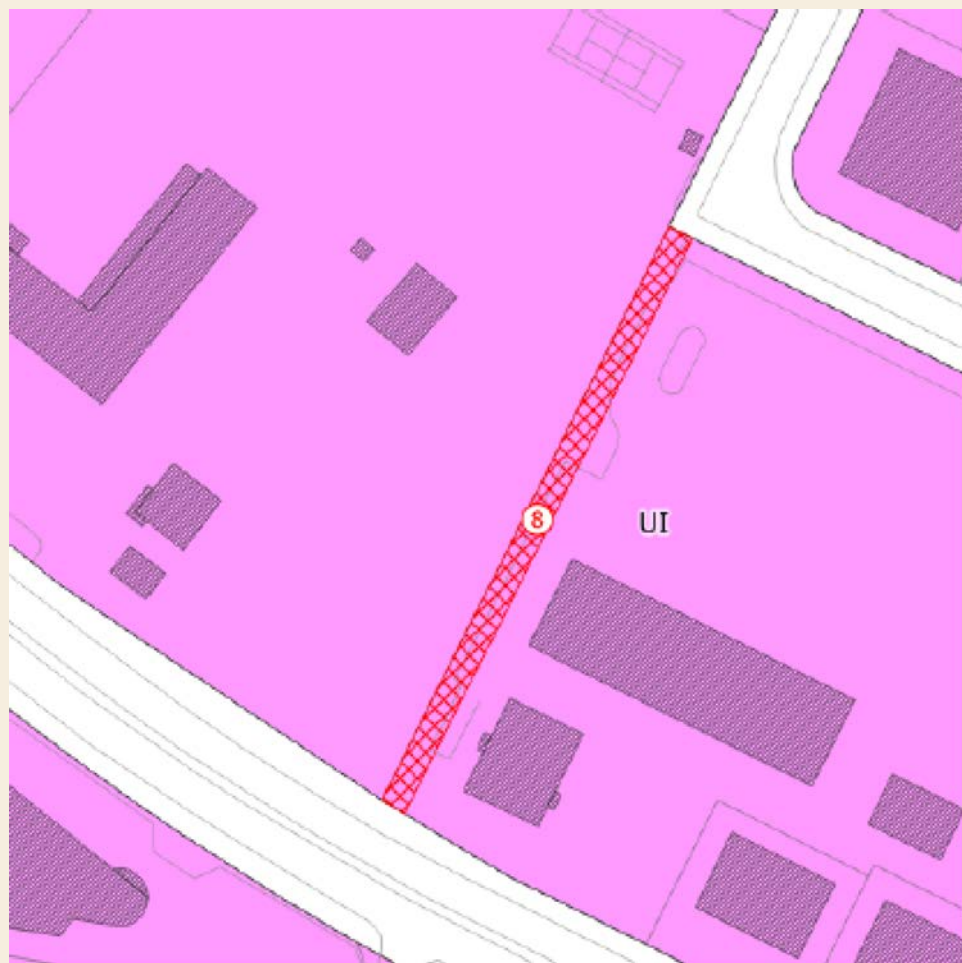
Accompagner la requalification de la ZAE



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025



Accompagner la requalification de la ZAE



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025



**Divers ajustements
d'écriture dans le règlement**



**Nouvelles normes
sur les espaces de
stationnement des
vélos**



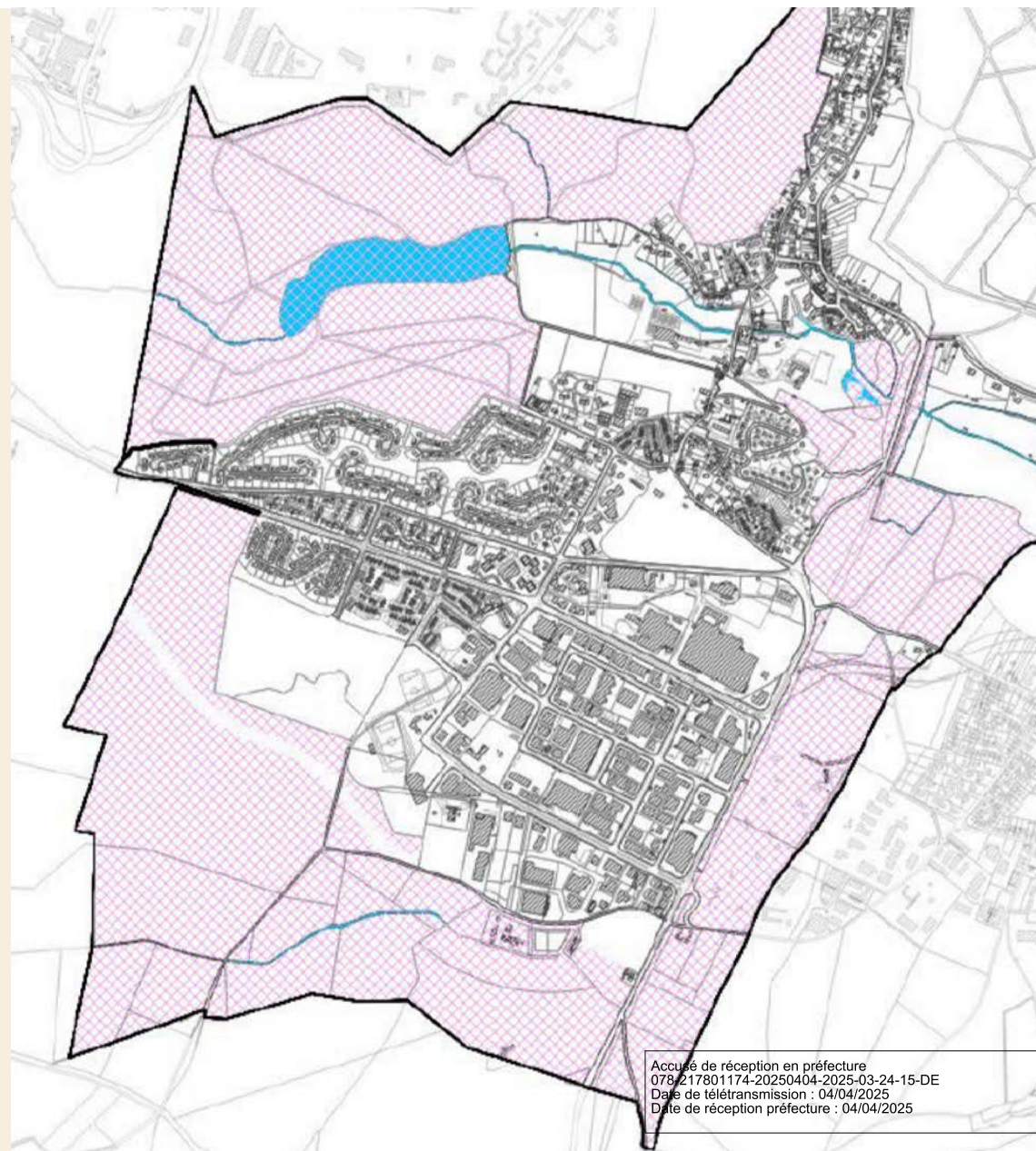
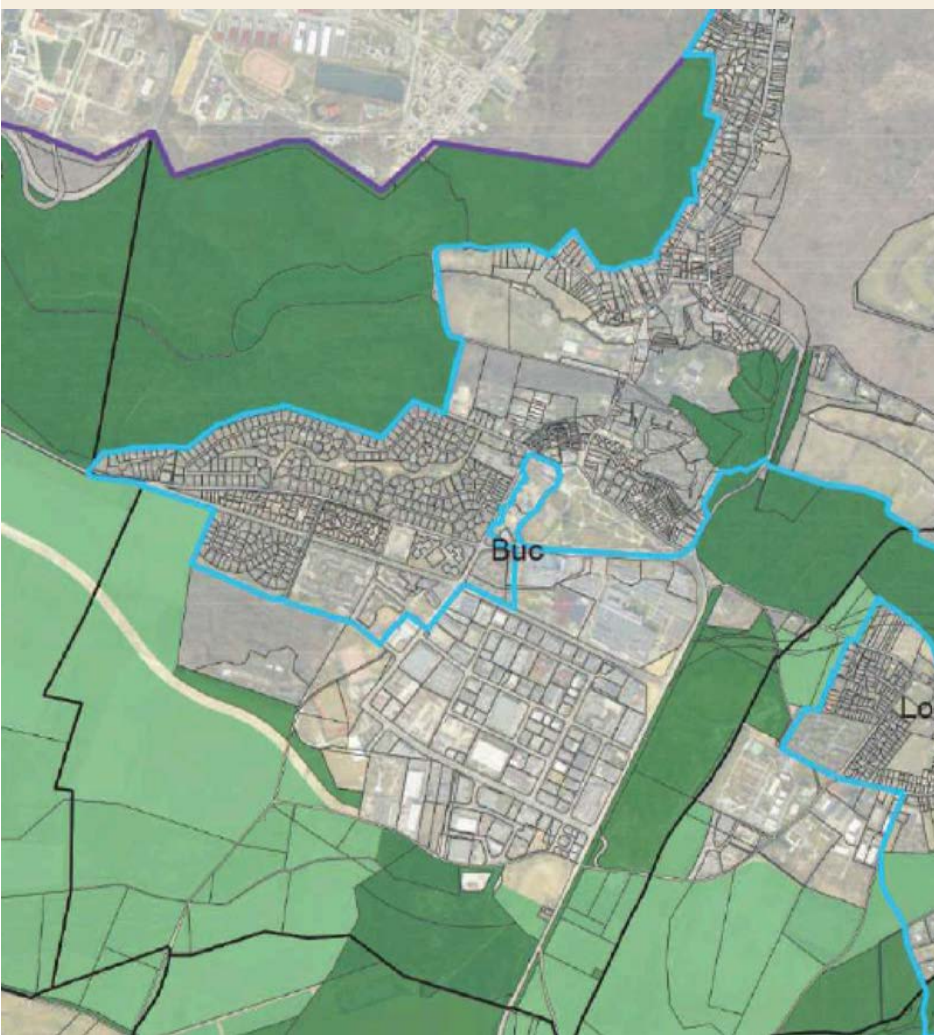
**Mise à jour des destinations
des constructions**



**Faciliter
l'installation de
panneaux solaires**



Intégrer le périmètre de la ZPNAF au plan de zonage





COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION AVEC LES RIVERAINS DE LA FUTURE OAP 7

MODIFICATION DU PLU

Mercredi 22 janvier 2025

Château de Buc – Salle des mariages

Invitation :

- Résidence Jolie Ferme
- Résidence du Parc de Buc

Participants :

- Monsieur le Maire
- Messieurs les Adjointes à l'Urbanisme, à l'Environnement, et Mmes et Messieurs = les autres élus
- Monsieur GILLE, Les Nouveaux Constructeurs
- Monsieur DOLBAKIAN, Agence GERA
- Monsieur JEFFROY, Agence GERA

Début de la réunion à 19h00.

Présentation sur vidéo-projecteur d'un support d'information préparé par Les Nouveaux Constructeurs et leur architecte l'Agence GERA.

Propos introductifs de Monsieur le Maire.

Monsieur le Maire rappelle l'objectif de la réunion et présente le promoteur et l'architecte, choisis par les propriétaires du terrain et présentés à la ville.

La ville travaille donc avec ce promoteur depuis quelques années, en coopération avec les services de l'État (architecte des bâtiments de France, inspection des sites et la direction départementale des territoires), impliqués dès le début des discussions suite au rejet du premier projet présenté. Cette coopération a permis d'aboutir à un projet qui a remporté l'adhésion sur son contenu en termes de densification, d'implantation sur le terrain, de désimperméabilisation et de respect de l'environnement. Projet long à mener en raison de ces discussions.

Lors de la réunion publique, des préoccupations ont été émises et ont été partagées au promoteur.

Il est rappelé que le site est entouré d'un espace boisé classé, situé en site classé, ce qui implique plusieurs contraintes édictées par les services de l'État qu'il convient de respecter. Enfin, et c'est une contrainte qui pèse sur le promoteur, ce terrain est privé et les propriétaires souhaitent le vendre correctement. L'équation pour le promoteur est donc la suivante : la ville ne souhaite pas trop densifier à cet endroit et que ce soit le plus vert possible, et à cela il convient d'ajouter les exigences de l'architecte des bâtiments de France et de l'inspection des sites.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

La réunion a pour objet la présentation d'un projet spécifique, contrairement à la réunion publique du 12 décembre 2024 qui présentait les règles générales et orientations d'une OAP sur le secteur.

Prise de parole de Monsieur GILLE, Les Nouveaux Constructeurs.

Présentation de l'équipe qui œuvre sur le projet : l'Agence GERA, le paysagiste Michel DESVIGNES qui n'a pas pu être présent à la réunion et qui travaille sur la palette végétale du projet et le maître d'ouvrage, Les Nouveaux Constructeurs.

Projet initié il y a 5 ans. Le premier projet comportait 86 logements, essentiellement des maisons avec un petit collectif. Ce projet a reçu un avis négatif de l'inspection des sites et de l'architecte des bâtiments de France, ce qui a amené à revoir en totalité le projet et débiter un travail de réflexion avec la ville et les services de l'État. Ces derniers ont transmis un certain nombre de directives pour élaborer un projet consensus. Le projet concentre donc les impératifs de toutes les parties prenantes pour obtenir un projet acceptable pour tous. Le projet a été énormément discuté et mûri.

Prise de parole de Monsieur DOLBAKIAN, Agence GERA.

> Présentation d'une vue aérienne du site

En tant qu'architecte/urbaniste, la réflexion du travail s'est traduite en termes de reconquête pour améliorer considérablement le site, redonner ses droits à la forêt, au végétal, déminéraliser et procéder à la démolition des bâtiments existants. Le site est très minéralisé et pollué actuellement, occupé par des hangars vétustes, et où s'alignent des carcasses de voitures, et de l'électroménager divers.

> Présentation du schéma de l'OAP

Ce schéma présente les orientations urbaines.

Il est rappelé la préoccupation émise au sujet de l'emplacement du collectif qui réunit 21 logements. Les autres rectangles bleus représentent les habitations intermédiaires et les maisons individuelles.

> Présentation du plan de masse

Ce plan présente l'organisation des bâtiments et de l'accès au site.

L'accès aux logements se fera à l'endroit actuel d'accès à la zone artisanale.

Le mur en meulière implanté le long du chemin de la Geneste sera maintenu.

Le projet a été travaillé dans le sens d'une réduction forte de la voirie et plus largement de la minéralisation actuelle du site au bénéfice du végétal et des espaces verts.

Les constructions sont très espacées les unes des autres et se composent de plusieurs unités. Ces unités rassemblent des logements dits intermédiaires, c'est-à-dire des petits collectifs offrant des accès individuels à certains logements et dotés de parties communes qui en desservent d'autres. Le projet comporte également des maisons individuelles.

Le collectif a été déplacé. Initialement placé au centre, au sud du site, à la suite de nombreuses remarques des riverains, il a été déplacé à l'est afin de l'éloigner des maisons et jardins de la résidence Jolie Ferme.

Sur l'organisation générale du plan, on a une colonne vertébrale pour éviter la minéralisation et la multiplication de voiries. L'unique voie

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE

Date de télétransmission : 04/04/2025

Date de réception préfecture : 04/04/2025

Page 2 sur 10

l'ensemble du domaine. Cette desserte offre également des locaux destinés à abriter des vélos et des locaux destinés à recevoir les ordures ménagères pour que leur évacuation puisse se réaliser de manière commode.

> Présentation du plan de masse avec les arbres

Ce plan présente les conclusions de l'étude phytosanitaire réalisée par des spécialistes. Ils ont répertorié l'ensemble des végétaux et des arbres de manière à identifier ceux qui sont en bonne santé, ceux qu'il convient d'abattre car des arbres ne sont pas entretenus depuis de nombreuses années. Cette étude permet à l'architecte/urbaniste de concevoir à termes les plantations complémentaires à faire, préserver les arbres remarquables de haute tige et de compléter toute la trame végétale. L'objet est de refaire pénétrer le végétal sur ce site.

> Présentation du plan de masse avec un zoom au niveau de l'emplacement du collectif

Actuellement il y a un rideau végétal consistant sur la lisière, le long de la limite foncière. Les arbres sont destinés à être préservés et d'autres seront plantés à l'occasion du projet.

> Présentation de la volumétrie 1

A droite, se trouvent les maisons de la résidence Jolie Ferme et à gauche, les bâtiments construits.

> Présentation de la volumétrie 2 (avec densification du boisement)

A droite, se trouve la résidence Jolie Ferme, à gauche, le bâtiment collectif sur R+1 + Attique, c'est-à-dire un étage en retrait. Cette image permet de mesurer la distance et la volumétrie de la résidence et du projet.

> Présentation de la volumétrie 3 (avec densification du boisement)

Point de vue : depuis la résidence Jolie Ferme, à la limite de la bande des places de stationnement, à droite se trouve le bâtiment collectif et à gauche les maisons de la résidence Jolie Ferme. L'écran végétal sera consistant sur toute la bordure de la parcelle.

> Présentation d'un plan de coupe

Le terrain a une déclivité sud-nord.

> Présentation d'une superposition du projet sur la photo aérienne du site

Cette superposition permet de comparer l'impact des constructions et de la voie de desserte par rapport à l'existant et la métamorphose future du site.

> Présentation du schéma comparant les taux de perméabilité du site (existant/projet)

Existant :

- 46% minéralisé
- 54% végétalisé

Projet :

- 27% minéralisé
- 73% végétalisé

> Présentation des façades d'un bâtiment de logements intermédiaires et des maisons individuelles

L'esprit architectural a été étroitement travaillé avec l'architecte des bâtiments de France et l'inspection des sites.

Il s'agit d'un vocabulaire architectural traditionnel dans la mesure où l'on retrouve des toitures à pente, couvertes de tuiles, combiné à une écriture un peu plus contemporaine, épuré, avec un registre restreint de matériaux et de couleurs. Il y aura tout de même une diversité de matériaux pour permettre d'animer le site et pour les résidents d'identifier leur habitation.

Il n'y aura pas de différence fondamentale dans l'écriture générale entre le collectif, les maisons et les habitations intermédiaires afin de conserver une homogénéité et une harmonie.

Les maisons seront des T5.

> Présentation du tableau récapitulant le nombre de logements

69 logements dont :

- 21 logements sociaux,
- 38 logements intermédiaires,
- 10 maisons individuelles.

A ce stade, il y a un total de 102 stationnements : stationnement des logements (21+72), stationnement visiteurs (7) et stationnement en autopartage (2).

Questions/réponses

Question/remarque n° 1 :

- Il est évoqué le style architectural jugé en rupture avec les habitations de la commune. Il est présenté un style scandinave, avec deux types de façade.
- Le sujet de l'accès n'est pas traité. La taille de l'accès est jugée problématique. Aujourd'hui ce problème d'accès est existant et limité aux heures d'arrivée et de départ des artisans. Dans la journée la circulation est relativement faible. Cet accès assurera la circulation des véhicules et des piétons. Cette configuration est dangereuse avec un trafic augmenté.
- Pour l'accès à la résidence du Parc de Buc, il faut impérativement un contrôle d'accès. Actuellement, des soucis sont rencontrés.
- Le nombre de place de parking prévu n'est pas suffisant par rapport au constat fait aujourd'hui.
- Il manque une présentation de vue depuis la résidence du Parc de Buc

Question/remarque n° 2 : Il est fait état d'une inquiétude par rapport à la circulation et le stationnement sur le chemin de la Geneste. Actuellement, la situation est compliquée lorsqu'il y a des événements organisés par la ville ou par les établissements scolaires, ou liés à la fréquentation du centre équestre.

Pourquoi 69 logements à cet emplacement ? Pourquoi ne pas préserver davantage d'espace boisé ?

Question/remarque n° 3 : actuellement depuis la résidence Jolie Ferme il n'y a aucune vision sur les bâtiments. Ceux-ci sont cachés par la végétation. Sur le plan zoomé il est indiqué « arbre à supprimer ». N'y aura-t-il donc plus d'arbres qui cacheront depuis le parking de la résidence ? La vue sur le bâtiment sera donc complète. Il est demandé de supprimer tous les lauriers.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Réponse :

Monsieur le Maire intervient sur le cas des lauriers. Ce sont des plantes qui font parties de la liste des plantes invasives. Des arbres sont supprimés mais d'autres seront replantés. Ils figurent sur le plan présenté.

Monsieur Gille propose de réaliser des vues du projet depuis la résidence du Parc de Buc.

Sur l'aspect architectural, l'écriture est plutôt contemporaine, avec des façades en bardage bois. Ce parti architectural a été choisi en accord avec l'architecte des bâtiments de France et l'inspection des sites. Il nous a été expliqué que l'architecture ne peut s'arrêter à une époque, elle évolue avec les besoins. C'est un parti pris qui a été longuement discuté, durant deux ans et demi. Le premier projet proposé était plus traditionnel et a été refusé notamment car jugé trop pastiche par l'architecte des bâtiments de France.

Entre les années 1970 et maintenant, des choix de matériaux, d'agencement, ne sont plus les mêmes.

Dans ce projet, la programmation est assez spécifique car il y a des maisons, ce qui a été longuement discuté avec l'inspection des sites, et surtout des appartements grands avec des extérieurs qui visent des populations qui ne trouvent pas de maisons accessibles sur Buc.

Pour les bâtiments intermédiaires, il y a des logements en rez-de-jardin et des duplex ouverts sur l'extérieur.

Sur les accès, ce point sera à discuter avec les résidents de la rue du Parc de Buc. Lors des échanges avec la ville, ce sujet a été abordé, notamment pour savoir s'il fallait prévoir un contrôle des accès. Aucune décision n'a été prise pour le moment. Un élargissement de l'accès pourra difficilement être envisagé, notamment parce que le mur d'enceinte est protégé.

En ce qui concerne la circulation, une étude de trafic a été réalisée et est concluante. Par rapport au stationnement, il faut savoir que plus il y a de stationnements disponibles, plus il y a de véhicules. Le second point : ce projet a été conçu avec les usages d'aujourd'hui, avec notamment un usage de la voiture plus contesté. Dans le projet, il est prévu 1,5 place par logement en accession libre, la mobilité douce a été pensée pour encourager sa pratique (par exemple par l'implantation de larges locaux à vélo à différents points du projet) et par l'introduction de places en autopartage au bénéfice des résidents.

Question/remarque n° 4 : un visuel du projet depuis la résidence du Parc de Buc est demandé. Il y a une inquiétude sur les vis-à-vis futurs.

Question/remarque n° 5 : pourquoi dans les différents projets, le collectif est implanté au plus près de la rue de la Ferme. Plus de gens sont impactés par cette implantation. Une localisation au nord serait préférable.

Réponse : lorsque les réflexions d'aménagement ont débuté, l'espace boisé a été au cœur du projet. Avec la ville, le premier travail a été de reclarifier la zone afin de sanctuariser l'espace protégé. Lors des discussions sur la composition du projet avec les services de l'État, une attention devait être portée sur la perception du projet dans cet espace protégé. L'implantation du collectif ne pouvait pas être envisagé du côté de l'espace boisé classé mais du côté des accès et de l'espace urbain. Initialement le positionnement du collectif a été envisagé à l'entrée du projet, ensuite au centre et désormais il est proposé à l'est. Dans la réflexion d'implantation, il fallait également laisser un maximum d'espace libre sur la partie nord du site pour gérer les eaux pluviales.

Le collectif est quasiment à la même hauteur que les maisons.

Monsieur le Maire intervient pour rappeler que lors de la réunion publique du 12 décembre 2024, l'implantation du collectif inquiétait les riverains de la résidence Jolie Ferme qui estimaient que cette localisation générerait une vue plongeante sur les jardins. Il a donc été proposé de positionner le collectif en face de la zone de parking de la résidence. Devant le collectif des arbres seront maintenus et plantés.

Monsieur Gille indique qu'il y aura un gros travail du paysagiste avec notamment la plantation de spécimens avec un développement avancé. Au moment de la livraison, la végétation sera consistante.

Question/remarque n° 6 : En termes de suggestion, il peut être envisagé de reculer le collectif, quitte à supprimer quelques maisons derrière.

Avec ce projet, la circulation dans le secteur deviendra dangereuse. Quelle solution a été apportée ?

Réponse : un bureau d'étude externe a travaillé sur le sujet. L'étude de trafic a été communiquée à la ville et au service de l'État. Ce projet a été conçu de manière à limiter l'usage de la voiture et vise une population tournée vers d'autres usages de mobilité.

Il est rappelé que l'offre de stationnement draine l'arrivée de véhicules. Limiter cette offre permet de contenir le flux de véhicules.

Question/remarque n° 7 : outre la problématique de la circulation et la desserte par une voie d'accès, le projet présente une densité importante. La réduction du nombre de logement pourra résoudre cette problématique. Les autres quartiers alentours ont une densité relativement faible. Sur la résidence du Parc de Buc par exemple, tous les terrains ont une superficie de 1000 m² avec un foyer par terrain. La résidence Hautpré a une configuration à peu près similaire.

L'implantation à l'ouest des logements intermédiaires, qui sont en R+2, générera une vue direct sur les maisons de la résidence du Parc de Buc.

L'ancien projet qui comportait 47 maisons individuelles était préférable.

Réponse : L'ancien projet prévoyait 86 logements. Le projet évoqué n'a pas été proposé par Les Nouveaux Constructeurs.

Question/remarque n° 8 : Pourquoi ne pas déplacer le collectif de l'autre côté du mur existant ?

Réponse : Cette implantation a été une première piste envisagée. Après discussions avec l'architecte des bâtiments de France et l'inspection des sites, il a été demandé de préserver l'aspect maison et toit en pente sur la rue.

Question/remarque n° 9 : Il pourrait être proposé de décaler le collectif vers le nord, sur le même axe. Pourquoi cette localisation n'a-t-elle pas été retenue ?

Réponse : Dans la logique de l'inspection des sites et de l'architecte des bâtiments de France, le collectif doit être placé vers l'espace déjà bâti plutôt que vers l'espace boisé car ce bâtiment possède un parking en sous-sol. Dans le cadre du site classé, il est demandé de limiter au maximum l'infrastructure afin de ne pas modifier la topographie. C'est la raison pour laquelle il y a pour les autres logements du stationnement en surface.

La marge de manœuvre possible serait de déplacer le bâtiment, toujours positionné à l'est, vers l'aire de jeux mais tout en veillant à ne pas empiéter sur l'espace boisé. Les architectes vont poursuivre la réflexion.

Question/remarque n° 10 : Quelle est la hauteur des constructions ? Il est fait part d'une inquiétude par rapport à la hauteur des maisons de la résidence Jolie Ferme.

Réponse : Le collectif est à 10,50 mètres au plus haut. Pour les logements intermédiaires, donc avec un toit en pente, la hauteur est à 9,50 mètres, au sommet du toit. En raison de la pente du terrain, vers le nord, les constructions peuvent atteindre au maximum une hauteur de 12 mètres côté nord, au sommet du toit.

Par rapport à la hauteur des maisons de la résidence, il y a une différence à peu près de 2 ou 2,50 mètres.

Le ratio des distances d'implantation généralement appliqué dans les programmes immobiliers c'est retrait = hauteur de la construction. Pour ce projet, la distance d'implantation est supérieure à la hauteur des constructions.

Il est rappelé qu'un rideau végétal sera maintenu. Dans le schéma présenté, ce qui ressort c'est la végétation enlevée mais énormément de végétation est retenue. L'étude phytosanitaire a été simplifiée sur le schéma. Les éléments plus techniques pourront être communiqués. Ce projet intervient dans un but de préserver au maximum l'intégrité du site. Le travail réalisé par le paysagiste vise à préserver le maximum d'arbres. Cependant, le paysagiste a des directives à respecter vis-à-vis de l'environnement, du site, des essences qui ne sont pas locales, qui sont invasives. Le paysagiste doit donc demander la suppression de certaines essences et d'en planter d'autres de façon à obtenir un développement qui soit pérenne. Un écran sera préservé car les arbres ne seront pas tous enlevés, ensuite d'autres arbres de taille mature seront plantés, avec éventuellement des hauteurs de 3 mètres. La base existante sera préservée et densifiée. Des arbres ne perdant pas leur feuillage l'hiver seront aussi plantés.

Question/remarque n° 11 : Le sujet de la circulation générée par ce projet est central. Les constructions sont trop hautes. Il faut leur enlever un niveau. Il faut du R+1 donc des maisons avec un étage.

Réponse : Les maisons et les bâtiments de logements intermédiaires ont une volumétrie de R+1+combles aménagés. Une maison à R+1 avec une toiture a une même volumétrie qu'une maison à R+1 et un volume de toiture qui est aménagé.

Question/remarque n° 12 : Il n'est pas évoqué un volume mais des vues. Sur les façades 3 niveaux de fenêtres sont représentés.

Réponse : Le dernier étage se trouve dans le volume des combles. Avant de trouver un consensus avec toutes les parties prenantes. Le projet est passé de 86 à 69 logements. Par rapport au premier projet, la surface constructive a été diminuée de l'ordre de 20%.

Les éléments avancés ce soir ont besoin d'être affinés, précisés, représentés, discutés, donc sur la circulation, les gabarits, la végétation. Le promoteur reste à l'écoute et va retravailler sur ces éléments. Les gabarits des constructions vont être représentés avec des modélisations pour améliorer la perception des distances, couplées à la végétation. Le plan ne permet pas de les apprécier.

Sur l'ensemble des remarques, le promoteur va retravailler pour apporter des réponses.

Question/remarque n° 13 : Au-delà de la hauteur des constructions qui pose problème, c'est aussi leur orientation. Il y a un énorme bâtiment juste en face des maisons de la résidence du Parc de Buc. L'évolution demandée ce n'est donc pas que la hauteur mais aussi l'orientation à changer pour éviter d'avoir toute la façade orientée vers les maisons. Il est peut-être possible de pivoter la construction à 90° pour réduire le vis-à-vis, orienter le bâtiment vers la forêt.

Réponse : L'idée du projet validé avec les services de l'État était de conserver l'organisation actuelle du site. Le site à l'époque a servi de garage pour les avions. Cette composition « en raquette » a été rappelée par l'architecte des bâtiments de France. L'objectif à atteindre également c'est la reconquête de la forêt. Il fallait donc éviter de proposer une barrière de front bâti et créer des percées vers la forêt, et permettre également la gestion des eaux pluviales. Le premier projet prévoyait en effet des bâtiments le long de la forêt avec une desserte pour rejoindre les bâtis. Il y avait donc beaucoup de voirie.

Les bâtiments sont ainsi disposés pour éviter d'avoir des jardins privatifs au nord. C'est la raison pour laquelle dans la majorité des cas c'est une exposition est-ouest qui est privilégiée.

Question/remarque n° 14 : L'aspect historique qui explique le choix d'implantation des bâtiments est compris mais il faut prendre en compte la gêne des riverains. L'espace forêt, mis à part les sangliers, personne ne s'y aventure étant donné la forte pente.

Réponse : La forêt à l'arrière est effectivement peu accessible pour les promeneurs. Les ouvertures vers la forêt viseront à éviter de créer des ruptures dans le déplacement de la faune.

Ce terrain n'a jamais été entretenu depuis des décennies ce qui explique que les sangliers s'y réfugient.

Question/remarque n° 15 : Est-ce envisageable de réétudier l'orientation des constructions ?

Réponse : Une réflexion va être menée. Il est nécessaire d'en discuter avec les services de l'État. Les possibilités d'ajustement seront étudiées, même si pivoter à 90° sera difficile car cela remet en cause toute la configuration du site.

L'orientation s'explique aussi par l'aspect énergétique des bâtiments. Il s'agit de proposer des logements traversants pour améliorer le confort hiver/été.

Question/remarque n° 16 : Y-a-t-il une vue plus travaillée du collectif ? Pourquoi le style du collectif est différent des autres constructions ?

Réponse : A ce stade, ce qui vous est présenté est une esquisse. Quant au style, on retrouvera des matériaux similaires comme le bardage bois. Sur l'aspect architectural, le parti pris était de proposer une variante.

Question/remarque n° 17 : L'aspect cubique du collectif est peu attrayant, il y a actuellement une uniformité dans l'architecture, cet aspect cubique se retrouve partout. L'erreur commise dans les années 50 et 60 d'enfermer les architectes dans cette conception est de nouveau réitérée aujourd'hui.

Réponse : Les visuels présentés ici ne sont pas définitifs. Les attentes des riverains sur l'aspect architectural seront prises en compte.

Question/remarque n° 18 : Il a été dit précédemment que le collectif ne pouvait pas être déplacé en raison de l'existence d'un sous-sol. Y-a-t-il une obligation de mettre un sous-sol à cet immeuble ?

Réponse : Le premier point reproché par les services de l'Etat sur le premier projet c'était l'omniprésence de la voiture et du stationnement. Il y avait en effet à l'époque une impossibilité réglementaire de créer des sous-sols. L'objectif demandé pour ce projet : déminéraliser davantage. Pour y répondre, il a été proposé de regrouper le stationnement par poche, végétalisée, et ainsi limiter dans le même temps la pollution visuelle générée par les stationnements. Il a été possible de situer les 21 places associées au collectif en sous-sol pour éviter trop de stationnement en surface qui consomment de l'espace vert, au détriment d'un usage plus vertueux du sol. L'infrastructure ne pouvait pas se faire sur l'ensemble du projet car l'une des remarques

Accusé de réception en préfecture

078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE

Date de télétransmission : 04/04/2025

Date de réception préfecture : 04/04/2025

Page 8 sur 10

imposées par l'inspection des sites était de toucher au minimum le sol car dans un site classé le sous-sol et la topographie du site sont aussi classés.

Monsieur le Maire rappelle que le stade de dépôt du permis de construire n'est pas encore atteint. Il sera temps de se revoir et d'affiner le projet pour prendre en compte le mieux possible les demandes et remarques.

Question/remarque n° 19 : Pour la résidence Jolie Ferme, la demande a été partiellement entendue. Initialement, se posait un problème de vue sur les jardins par le collectif. Pour autant, la nouvelle proposition ne règle pas le problème de vis-à-vis. Le déplacement du collectif qui conserverait son orientation réglerait probablement le problème.

Réponse : Une réflexion va être menée pour retravailler l'orientation avec les différentes contraintes réglementaires et du parcellaires.

Question/remarque n° 20 : Pourriez-vous préciser ce qu'il en est du passage dessiné entre la future résidence et celle de Jolie Ferme ?

Réponse : cela fait partie d'une réflexion globale de créer un accès piéton car l'inspection des sites souhaiterait que ce site soit ouvert au public et ouvert sur la forêt.

Question/remarque n° 21 : Aucune maison n'est dirigée vers la vallée alors que c'est ce qu'il y a de plus beau.

Réponse : La cime des arbres est tellement haute qu'aucune vue sur la vallée n'est possible et elle n'est pas souhaitée par l'inspection des sites.

Question/remarque n° 22 : Quelle est la distance entre la construction centrale et les premières maisons de la résidence Jolie Ferme.

Réponse : 13 mètres jusqu'à la limite foncière. A l'ouest, au point le plus proche, à l'angle, il y a une distance de 8 mètres.

Question/remarque n° 23 : pour le collectif, au-delà du visuel, il y a les nuisances sonores à évoquer.

Question/remarque n° 24 : Comment est prise en compte la pollution du terrain ?

Réponse : La dépollution du site sera réalisée. Des études ont été faites sur l'ensemble du site : la pollution en superstructure (les bâtiments en fibrociment), la pollution en infrastructure du sous-sol et la partie superficielle du terrain.

Question/remarque n° 25 : Les bâtiments sont en fibrociment. Il y a une inquiétude sur la démolition.

Réponse : Le fibrociment est répandu et c'est la pollution à l'amiante la moins dangereuse car il y a peu de particules libres. Par précaution, des repérages sont faits en amont pour mettre en sécurité les personnes sur site qui seront vêtues de combinaison ; il y a une mise à l'isolement des bâtiments le temps du démontage pour qu'ils ne soient pas à l'air libre. Il n'y a pas de destruction sur site. Les matériaux de construction amiantés sont démontés et amenés en décharge spécialisée.

Question/remarque n° 26 : Un constat des lieux sera-t-il réalisé avant l'abattage des arbres ?

Réponse : Le travail a été fait par le paysagiste.

Question/remarque n° 27 : Il est demandé que la poche de parking située au sud des terrains de la résidence du Parc de Buc soit déplacée.

Propos conclusifs de Monsieur le Maire.

Les remarques seront analysées. Une réflexion va être entamée pour voir ce qu'il est envisageable d'adapter. Ensuite, une nouvelle réunion pourra être organisée pour voir ce qui a été ou non pris en compte.

Côté municipalité il est rappelé que le souhait était de réduire la densification, donc il a été demandé plus de qualitatif que du quantitatif.

Fin de la réunion 21h10.

Le Maire,



Stéphane GRASSET



Projet La Geneste à Buc (78)

Impacts sur la circulation



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Rédacteur	N° version	Date version	Vérifié par	Assistant/Technicien	Modifications
V. Helly d'Angelin v.dangelin@cdvia.fr +33(0)7.87.28.47.26	1.0	20/01/2025	J.Maisondieu j.maisondieu@cdvia.fr +33(0)7.69.64.18.95		PPT initial

Sommaire

1. Objet du document
2. Diagnostic de l'existant
3. Analyse de la situation projet
4. Conclusion

1. Objet du document

Contexte :

- ❖ Programme de logements Les Nouveaux Constructeurs prévu sur le quartier de la Geneste sur la commune de Buc (département des Yvelines).

Description du programme :

- ❖ Programme de 69 logements (10 maisons et 59 logements intermédiaires et collectifs)
- ❖ 102 places pour l'ensemble de l'opération.
- ❖ Un accès routier piqué sur le chemin de la Geneste.

Objectifs de l'étude

- ❖ Comptabiliser les flux routiers actuels et les flux générés par le projet aux heures de pointe (avec estimation à la Journée)
- ❖ Estimer l'impact des flux supplémentaires sur le secteur.



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

2. Diagnostic de l'existant

2.1 Desserte en transports en commun



Gare du Versailles Chantier

- ❖ Le programme se situe à une distance de 4 km de la gare de Versailles Chantier proposant une offre TC puissante ce qui est dissuasif pour un rabattement à pied (50 mn) mais possible pour un rabattement en vélo.

Réseau de bus

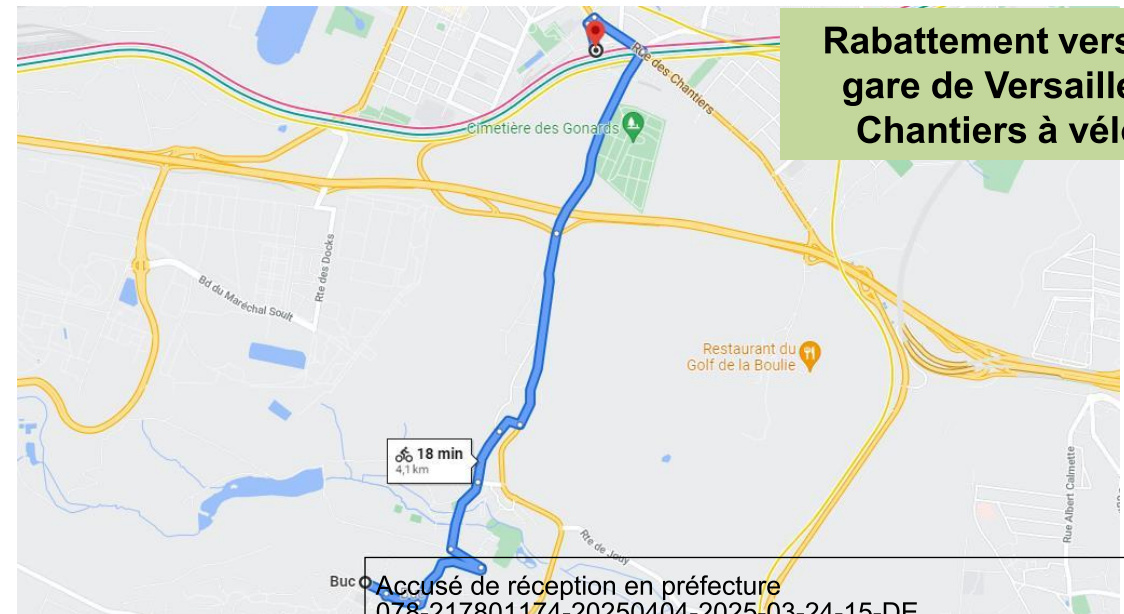
- ❖ Plusieurs lignes de bus desservent le secteur (arrêts situés sur la rue Colin Mamet) ce qui permet un rabattement vers la gare de Versailles Chantiers. L'offre est régulière avec des fréquences de l'ordre de 15mn par ligne aux heures de pointe.

Fréquence des bus aux heures de pointe

Ligne 261 (Versailles-Buc)	15mn
Ligne 262 (Versailles-Saint-Rémy)	15mn
Ligne 263 (Versailles-Saint-Rémy)	30mn
Ligne 264 (Versailles-Buc)	15mn



Rabattement vers la gare de Versailles Chantiers en bus



Rabattement vers la gare de Versailles Chantiers à vélo

2.2 Desserte routière

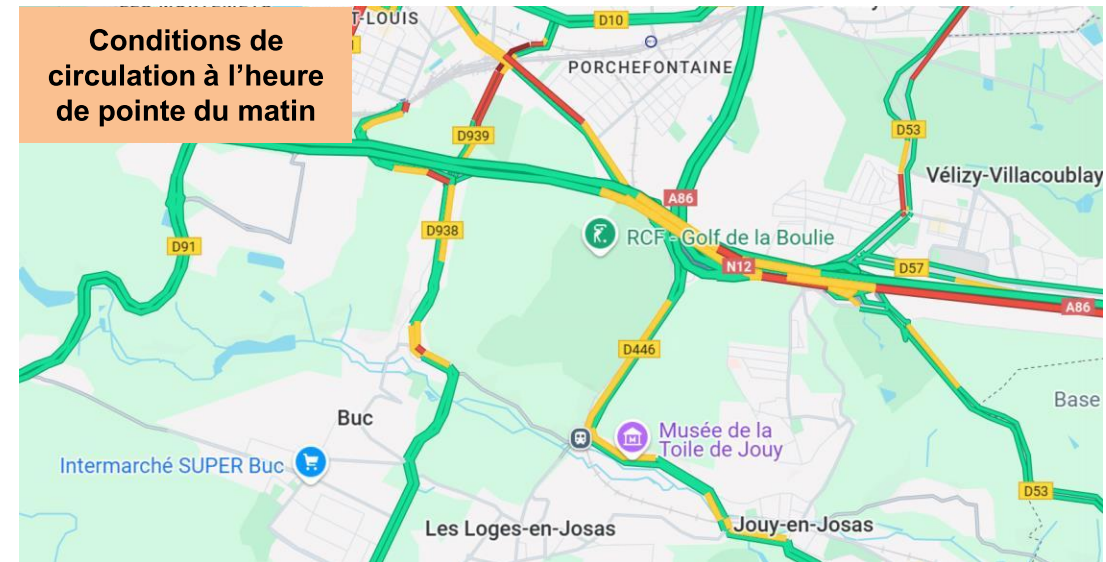


Desserte routière

- ❖ Le programme se situe à proximité du Chemin de la Geneste, voirie locale desservant un quartier pavillonnaire en impasse. Le trafic sur cette voie est à priori modéré, lié aux flux générés par les logements.
- ❖ La liaison avec la voie structurante Nord-Sud du territoire (RD938) s'effectue rapidement via la rue Colin Mamet et la rue Louis Massotte. La RD938 permet de liaisonner la RN12 à la RD36, deux axes structurants Est-Ouest.

Difficultés aux heures de pointe

- ❖ Le matin, des saturations sont observés sur la RD938 en traversée de Bièvres et à l'approche de la RN12. Les carrefours d'accès à la RD938 depuis le centre-ville sont chargés. Les conditions de circulation sont plus difficiles au Nord de la RN12.
- ❖ Le soir, la circulation demeure chargée sur la RD938 en traversée de la commune.



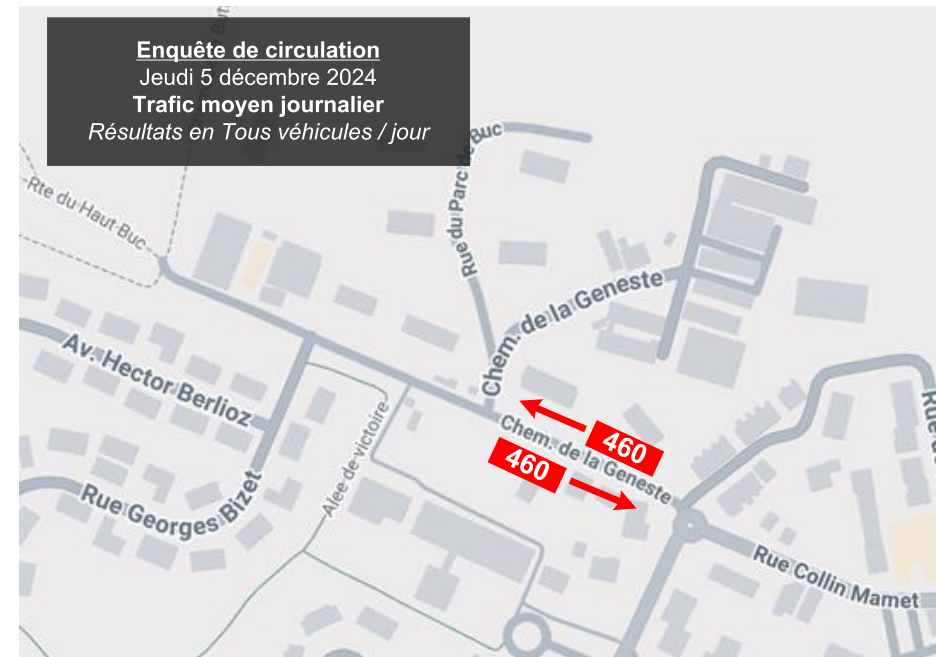
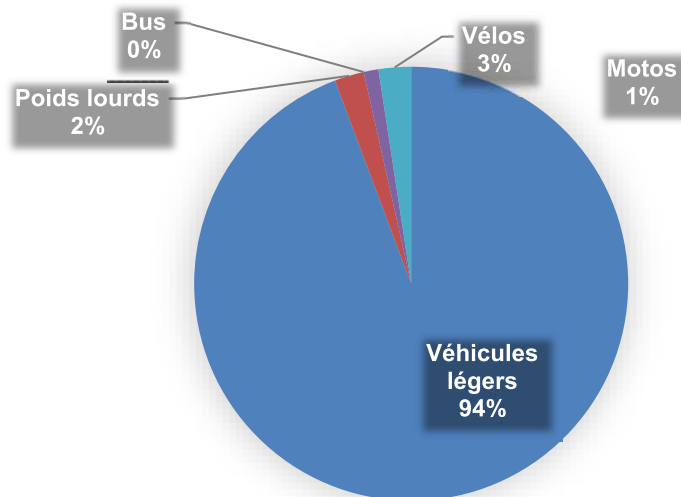
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

2.3 Trafic journalier sur le Chemin de la Geneste

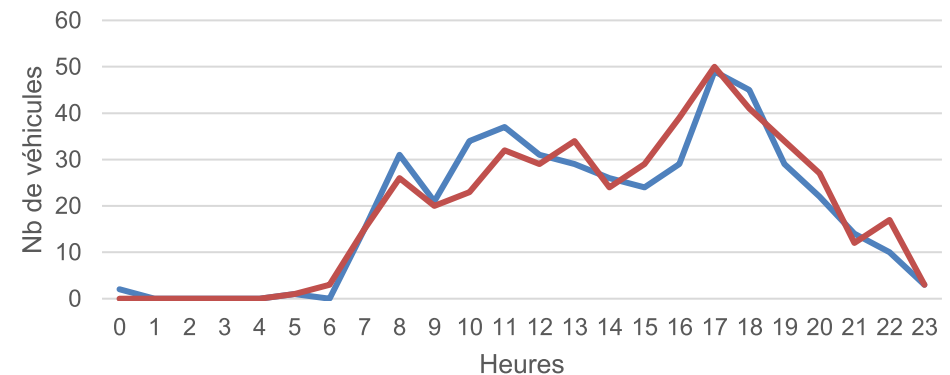
Trafic routier

- ❖ Le trafic journalier sur le chemin de la Geneste demeure très modeste (moins de 1000 véhicules/jour) avec un trafic équilibré par sens de circulation
- ❖ La grande majorité du trafic sur l'axe correspond à des véhicules légers.
- ❖ Le trafic se répartit de manière équilibrée dans la journée, la pointe du soir étant la plus circulée avec près d'un véhicule par minute et par sens de circulation.

Répartition du trafic par mode



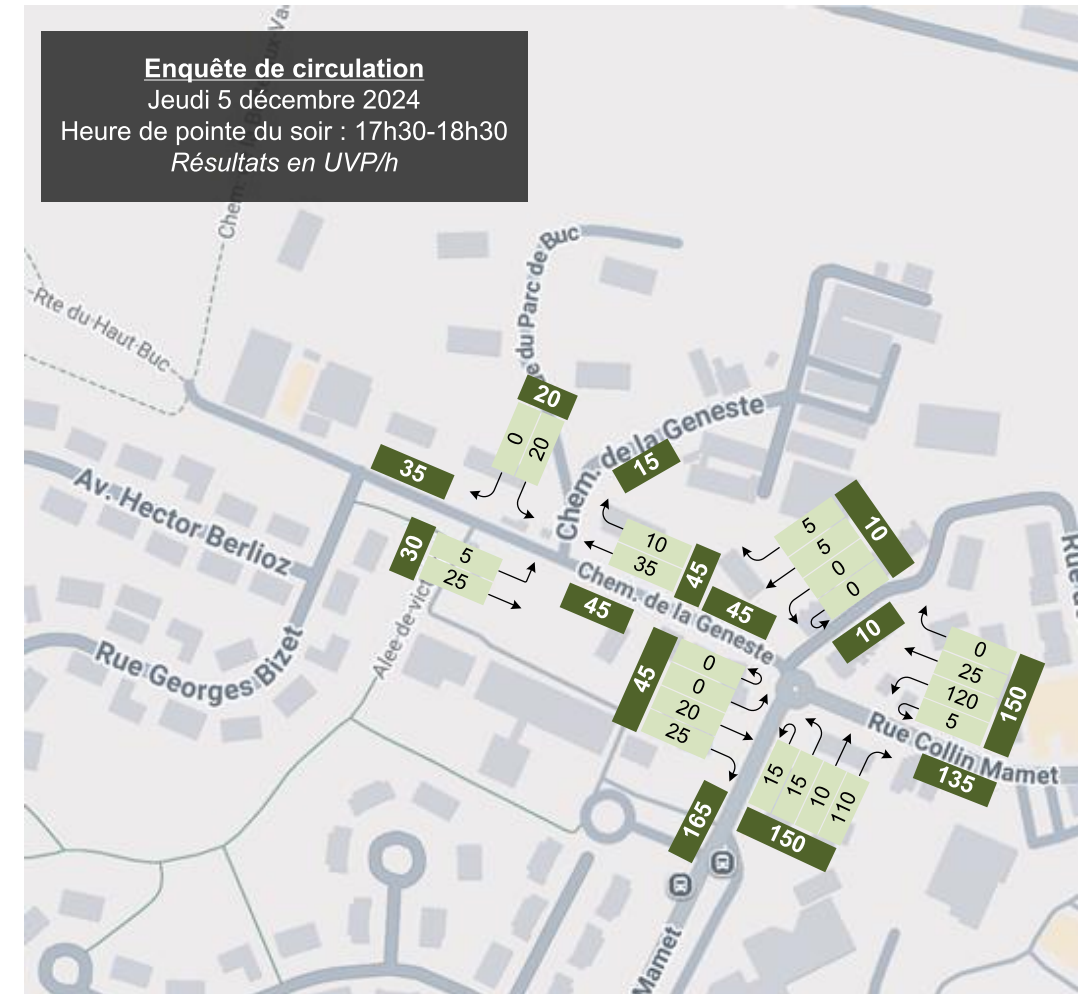
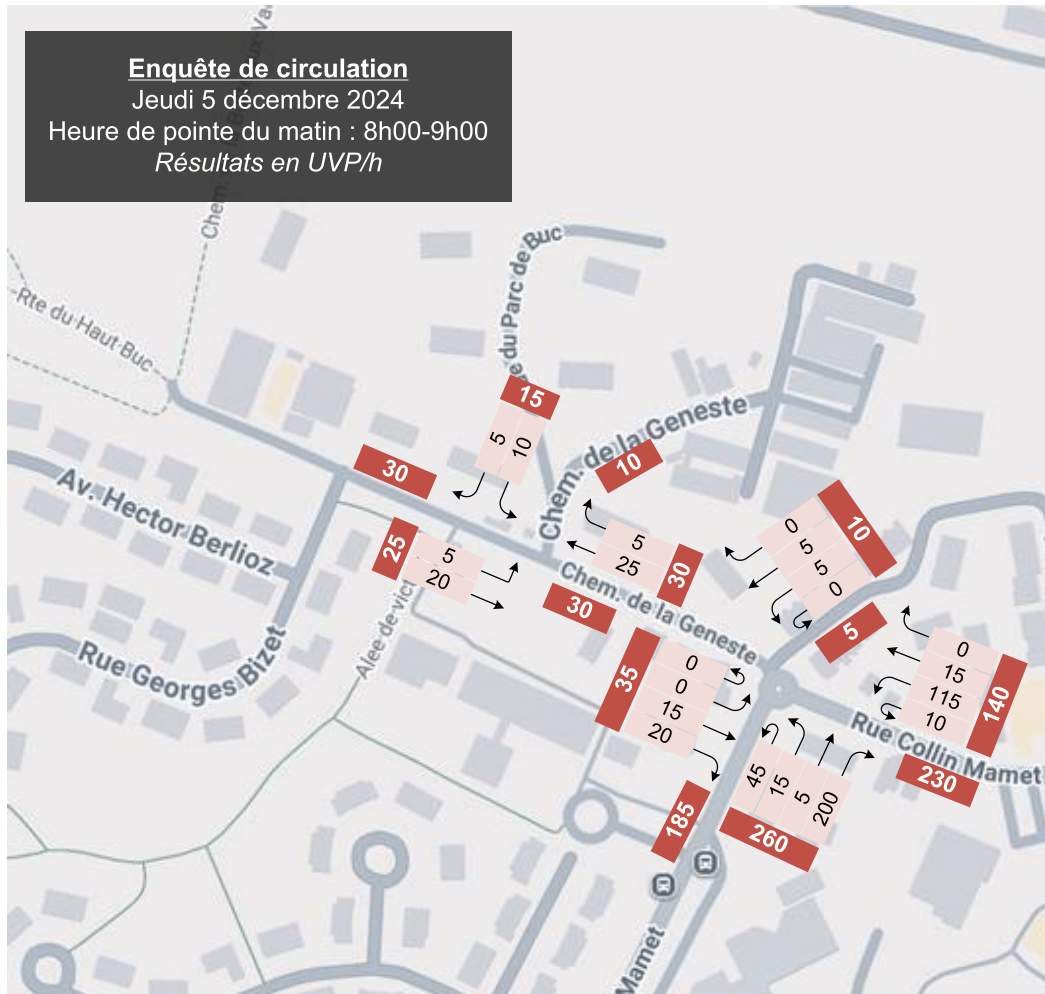
Nombre de véhicules par heure de sens le jeudi 5 décembre 2024 sur le chemin de la Geneste



Accusé de réception en préfecture
 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
 Date de télétransmission : 04/04/2025
 Date de réception préfecture : 04/04/2025

2.4 Comptages directionnels aux heures de pointe

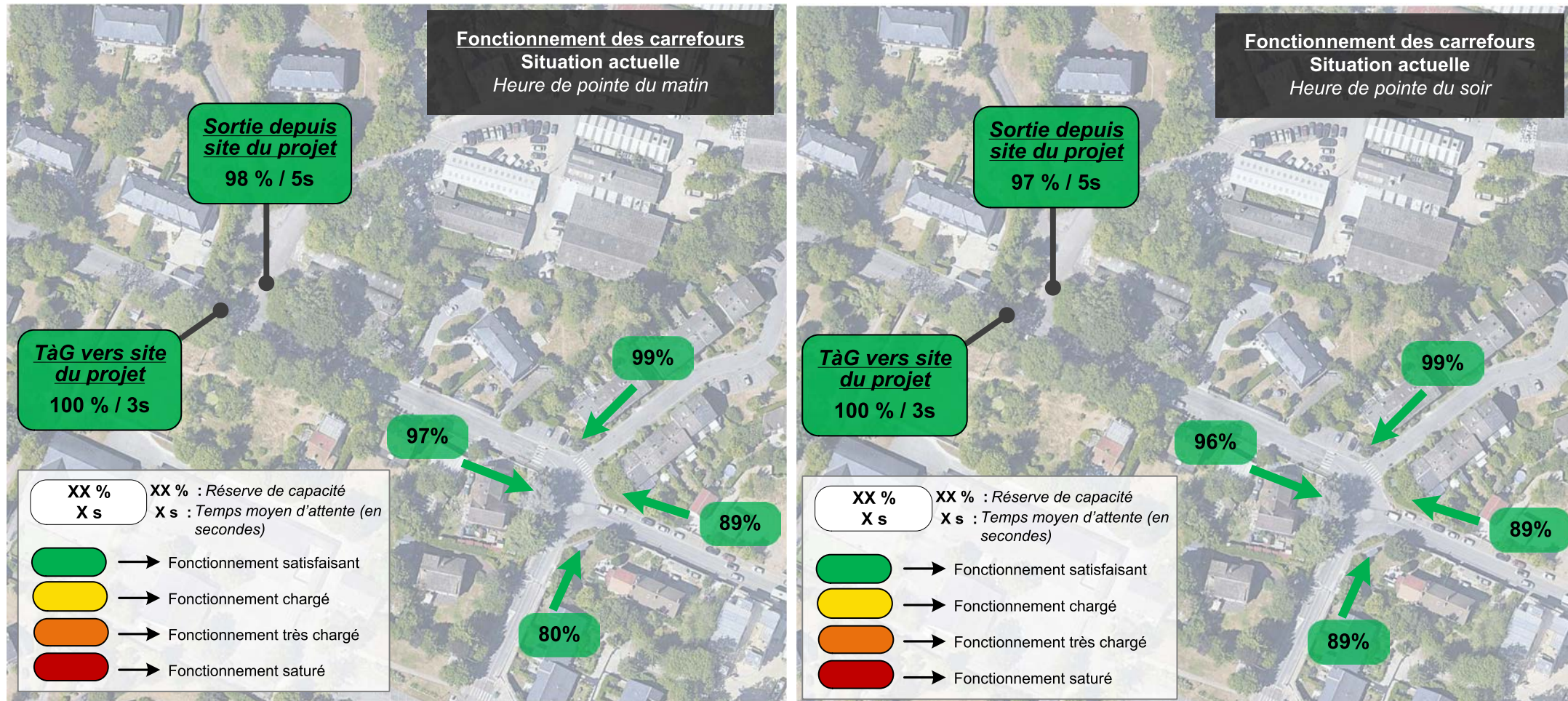
Les cartes ci-dessous présentent les trafics relevés le jeudi 5 décembre 2024 aux heures de pointe.



Les trafics aux heures de pointe sont modérés sur le Chemin de la Geneste (maximum 45 UVP/h par sens). La rue Collin Mamet est quant à elle plus circulée avec une légère pointe le matin dans le sens Sud-Nord et un trafic plus équilibré le soir.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

2.5 Fonctionnement des carrefours aux abords du projet



Le carrefour d'accès au projet ainsi que le giratoire Geneste / Mamet présentent des niveaux de fonctionnement satisfaisants aux heures de pointe. Les réserves de capacité sont élevées ce qui indiquent que les carrefours arrivent à débiter facilement la demande actuelle. Par ailleurs, les temps d'attente sur les mouvements non prioritaires sur le carrefour d'accès au projet sont faibles.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

3. Analyse de la situation projet

3.1 Evaluation des flux supplémentaires

Base de travail pour définir les flux supplémentaires aux heures de pointe

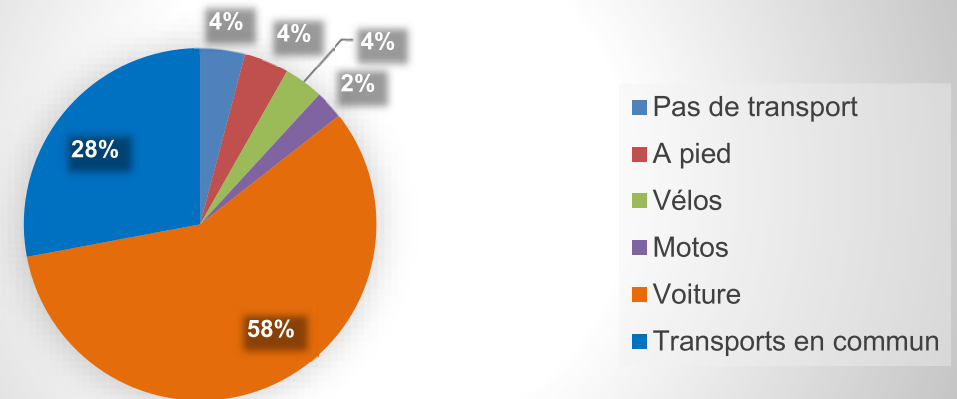
Part modale VP	58%
Nb actifs/logement	1.09
Nb personnes / Véh	1.1
Départ HPM	55%
Arrivées HPM	10%
Départ HPS	15%
Arrivées HPS	50%

Base de travail pour définir les flux supplémentaires à la journée

- ❖ Pour considérer le flux journalier, nous nous basons sur les données de l'IPR, qui recensent 3.1 déplacements en moyenne par jour.



Choix modal pour les déplacements domicile-travail en 2021 (salariés résidents à Buc)



Flux en nombre de véhicules

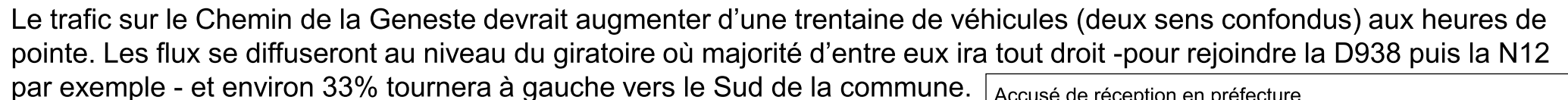
	Heure de pointe du matin		Heure de pointe du soir		Journée	
	Sorties	Entrées	Sorties	Entrées	Sorties	Entrées
Total projet	26	5	8	24	100	100

La zone de Logement générera un trafic qui reste modéré aux heures de pointe. A la journée cette génération est estimée à 100 véhicules entrants et 100 véhicules sortants. A titre de comparaison, le trafic journalier sur la RD938 Louis Blériot à l'Est du secteur est supérieur à 10 000 véh/jour.

De plus, le site génère aujourd'hui du trafic lié à l'activité de carrosserie ce qui devrait rendre nul le bilan trafic sur l'opération, d'autant que le trafic actuellement sur le site semble plus pénalisant pour la vie locale que du trafic lié à des logements.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

Les planches ci-dessous présentent les trafics générés par le projet aux heures de pointe et leur répartition sur le réseau viaire.



13

3.3 Trafics prévisionnels aux heures de pointe

Les planches ci-dessous présentent les trafics prévisionnels (flux actuels + flux générés par le projet) aux heures de pointe et leur répartition sur le réseau viaire.



Aux heures de pointe, les niveaux de trafics aux abords du projet devraient rester très modérés. Les évolutions de trafics induites par le projet devraient être que faiblement perceptibles pour les riverains et automobilistes.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

3.3 Trafics prévisionnels aux heures de pointe

Les planches ci-dessous présentent l'évolution des trafics aux heures de pointe en pourcentage par rapport à la situation actuelle.



Aux heures de pointe, les niveaux de trafics aux abords du projet devraient rester très modérés. Les évolutions de trafics induites par le projet devraient être que faiblement perceptibles pour les riverains et automobilistes sauf sur le chemin de la Geneste qui supporte aujourd'hui un trafic modeste.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

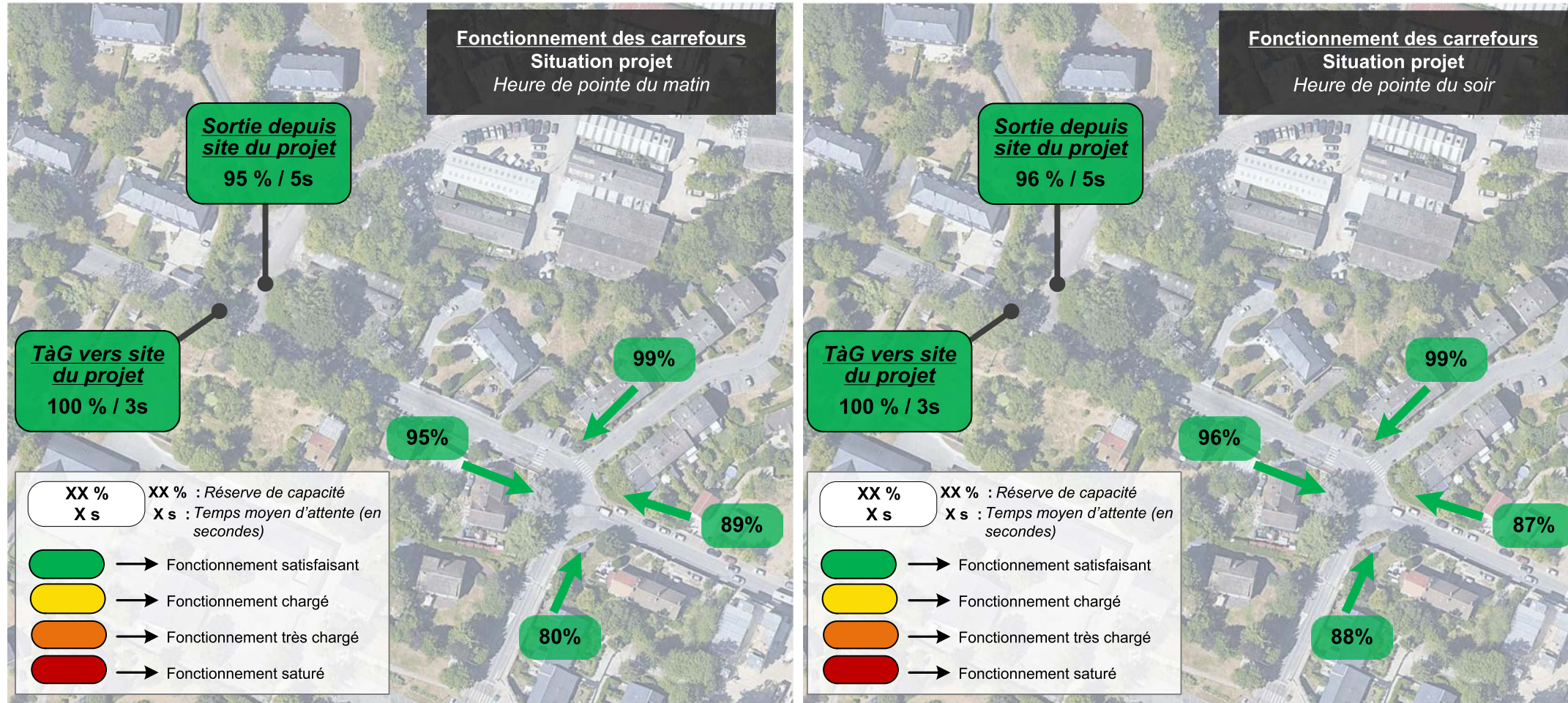
3.4 Evolution du trafic journalier sur le Chemin de Geneste

Le trafic journalier devrait augmenter de 200 véhicules/jour sur le chemin de la Geneste par rapport à la situation actuelle.

Ceci représente un accroissement de l'ordre de 20% du trafic à la journée. Ce poids est moins important qu'aux heures de pointe, le trafic généré par le projet étant plus lié à un flux domicile-travail marqué par des flux pendulaires.



3.5 Fonctionnement des carrefours aux abords du projet



Malgré quelques baisses ponctuelles des réserves de capacité sur certaines branches (de l'ordre de 2 points maximum), les carrefours devraient continuer à fonctionner de manière satisfaisante aux heures de pointe avec le projet. Les niveaux de fonctionnement seraient comparables à ceux de la situation actuelle. L'impact du projet aux heures de pointe serait très modéré voire marginal.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025

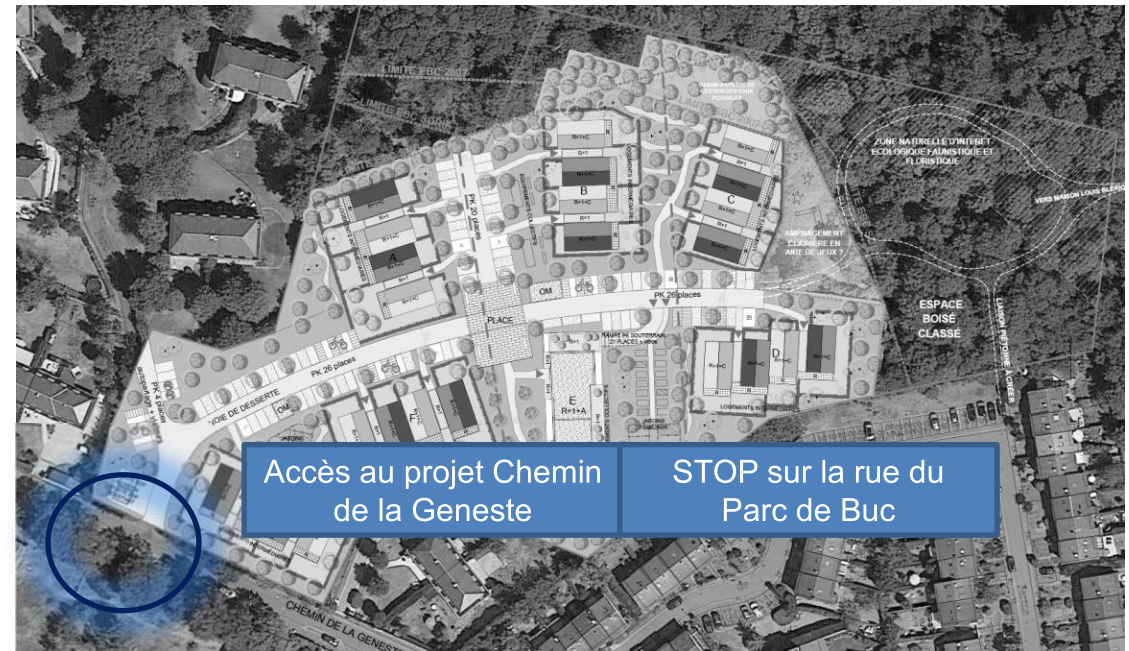
4. Conclusion

Principe général de desserte

- ❖ Création d'une voie de desserte du projet à double sens permettant l'accès à l'ensemble des logements
- ❖ Piquage sur l'intersection existante entre la rue du Parc de Buc et le chemin de la Geneste.

Fonctionnement des réseaux à proximité du projet

- ❖ Les voiries situées à toute proximité du projet supportent actuellement des niveaux de trafic modérés. L'arrivée de nouveaux flux ne devrait pas entraîner de difficultés particulières sur ces voiries.
- ❖ Le départ des activités actuellement sur le site devrait rendre nul l'impact du projet.
- ❖ Sur le carrefour de sortie du projet, la gestion par régime de priorité semble adaptée à la volumétrie des flux projetés.
- ❖ Il conviendra sur l'accès d'assurer de bonnes conditions de visibilité, notamment pour les flux sortant de la rue du Parc de Buc dont la visibilité est aujourd'hui dégradée.



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE
Date de télétransmission : 04/04/2025
Date de réception préfecture : 04/04/2025



INGENIERIE & MESURE DES DEPLACEMENTS

WWW.CDVIA.FR

Acte à classer

2025-03-24-15

1

En préparation

2

Pour signature

3

Prêt à transmettre

4

En attente retour
Préfecture

5

> AR reçu <

6

Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2025-04-04T16-13-39.00 (MI260288001)

Identifiant unique de l'acte : 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE ([Voir l'accusé de réception associé](#))

Objet de l'acte : Bilan concertation PLU

Date de décision : 04/04/2025



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d'urbanisme

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : [2025-03-24-15 BIALN CONCERTATION PLU.PDF](#)

Multicanal : Non

Pièces jointes : [ANNEXE J Contributions.PDF](#)

Type PJ : 21_RP - Rapport de présentation



[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

[ANNEXE J Bilan concertation
modification PLU.PDF](#)

Type PJ : 21_EP - Enquête publique



[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

[ANNEXE J Comptes-rendus.PDF](#)

Type PJ : 21_EP - Enquête publique



[Imprimer la PJ avec le tampon AR](#)

ANNEXE J Rapport du bureau etude
CDVIA.PDF

Type PJ : 21_EP - Enquête publique

Groupe émetteur de l'acte :

Signataire Grasset-Contrat plus 40 000



Imprimer la PJ avec le tampon AR

Classer

Annuler

Préparé

Transmis

Accusé de réception

Date 04/04/25 à 16:13

Date 04/04/25 à 16:13

Date 04/04/25 à 16:18

Par BOURAHLA Samira

Par BOURAHLA Samira

De: notifascl@fast.efast.fr
Envoyé: vendredi 4 avril 2025 16:19
À: Service Commande Publique
Objet: Notification FAST : réception d'un accusé de réception sur l'acte : 2025-03-24-15

':.Notification FAST :

Notification FAST :

Vous venez de recevoir un accusé de réception sur l'acte : 2025-03-24-15, télétransmis par Samira BOURAHLA.
Il porte le numéro d'identifiant unique : 078-217801174-20250404-2025-03-24-15-DE.

Informations sur l'acte

Numero : 2025-03-24-15
Objet : Bilan concertation PLU
Date de décision : 04/04/2025
Date de transmission : 04/04/2025
Nature de l'acte : Délibération
Matière de l'acte : 2. Urbanisme / 2.1. Documents d urbanisme

Vous pouvez obtenir plus d'informations à partir de : <https://www.efast.fr/ar>.

FAST

Fournisseur d'Accès Sécurisé Transactionnel
<https://www.efast.fr>