

## 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](mailto:apachbuc@yahoo.fr)

### Contribution A.P.A.C.H. à l'enquête publique portant sur la modification de droit commun n°1 du PLU de Buc

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

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

#### **1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement sur le secteur de la Geneste, par la création d'une zone UP7 et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 7, en substitution des anciennes zone UP4 et OAP n° 4, suite à l'annulation partielle du PLU par décision n° 1805760 du Tribunal administratif de Versailles en date du 16 septembre 2019**

Dans la note de présentation, la description des objectifs de cette opération a heureusement progressé pour mettre en avant une évolution vertueuse de réhabilitation de la zone artisanale « vieillissante » en vue de mieux l'intégrer dans son milieu naturel voisin et dans le site classé de la vallée e la Bièvre. L'amélioration de la perméabilité des sols, la densification du boisement sont également mis en avant et c'est très bien. Pour les constructions qui trouveront place dans l'OAP4, l'emploi de matériaux biosourcés, des ressources locales et le réemploi avec une architecture bioclimatique sont annoncés. Cette évolution est séduisante. Le règlement de la zone doit intégrer tous ces objectifs dans le détail des règles décrites.

L'annulation de l'OAP4 (qui intégrait la parcelle cadastrale AK100 - dite terrain Pagès) et la création de l'OAP7 ont eu entre autres pour conséquence la nécessité d'intégrer la parcelle AK100 dans une autre zone du plan de zonage. L'intégration de cette parcelle en zone UH (tissu à dominante habitat individuel) introduit une possibilité d'aménagement différent sur cette parcelle par rapport à ce qui était prévu avec l'OAO4. Ces aménagements devront rester compatibles avec le caractère pavillonnaire environnant mais également avec la zone humide redécouverte sur ce terrain.

## **2. Accompagner le projet de requalification de la zone d'activités économiques par la création d'un sous-secteur de la zone UI y autorisant la réalisation de commerces et d'activités de services, et instaurer un emplacement réservé permettant le développement de circulations actives**

La création d'un sous-secteur de la zone UI, dans la ZAE afin de permettre l'implantation de commerces et d'activités de service, se limite à un terrain sur lequel sont déjà implantés une grande surface commerciale et un bâtiment d'activités tertiaires accueillant quelques commerces. Si cette régularisation se comprend, le projet est tristement réducteur quant à une réelle requalification de la ZAE qui en a terriblement besoin. Les vœux de la population et les promesses de la municipalité n'ont malheureusement pas abouti. La requalification de la zone devra encore attendre pour en faire une zone d'activités tertiaires de haute technologie plus valorisantes et moins polluantes en matière de circulation de poids lourds traversant en nombre et en permanence la commune du nord au sud et d'est en ouest. La mini-mesure annoncée, si elle est satisfaisante n'est évidemment en rien suffisante.

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

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

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

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

A la suite de la concertation, une étude de caractérisation de zones humides a été réalisée sur la parcelle AK100 (terrain dit Pagès) 5 chemin de la Geneste. Elle a permis de retrouver la zone humide localisée sur la partie ouest de la parcelle. Cette redécouverte est une preuve de l'intérêt des concertations préalables. Nous saluons l'adaptation du plan de zonage pour tenir compte de cette zone humide. Cependant, le zonage Na (espace paysager ou forestier) ne nous semble pas adapté pour une zone humide, sachant qu'un zonage spécifique « zone humide identifiée par le SAGE de la Bièvre » existe, que la zone humide redécouverte devra être intégrée dans l'inventaire et qu'un traitement particulier devra lui être réservé. Le règlement de la zone Na est insuffisant pour ce faire.

Une zone humide supplémentaire vient d'être identifiée dans le périmètre de l'OAP2 à la suite d'une étude dont la réalisation avait été demandée par les associations. Il conviendra d'intégrer également cette zone humide à l'inventaire et à l'identification des zones humides sur le plan de zonage. Un traitement spécifique devra lui être réservé.

## **5. Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune (liste des arbres remarquables, compensation en cas d'abattage d'arbre de haute tige, liste des essences recommandées)**

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

Après un premier élan d'enthousiasme, on peut alors se demander quelles seront les dérogations à l'identification de 44 arbres remarquables en vue de leur protection ainsi que pour l'introduction du principe de compensation pour tout abattage d'arbre de haute tige (dans l'hypothèse où le ratio d'un arbre par tranche de 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres n'est pas atteint).

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

Sans commentaires de notre part.

## **7. Intégrer le périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) au plan de zonage**

Cette intégration est obligatoire. La chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France a rappelé dans son avis que, s'agissant d'une servitude d'utilité publique, le décret n°2013-1298 du 27 décembre 2013 qui délimitait la ZPNAF devait continuer à figurer en annexe du PLU.

Le plan de la ZPNAF, aujourd'hui rebaptisée « Terres Protégées », doit être superposé au plan de zonage général afin de mieux identifier les zones protégées, indépendamment de leur zonage au PLU. Mais c'est insuffisant. Si les règles des zones du PLU permettent des aménagements interdits en « Terres Protégées », il conviendrait d'intégrer les parcelles concernées dans un zonage spécifique « Terres Protégées » bénéficiant d'un règlement qui lui est propre.

## **Remarques portant sur les avis des personnes publiques associées**

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

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

La contribution du **C.A.U.E** concernant l'OAP7 ne tient aucun compte de la situation de cette OAP dans le site classé de la vallée de la Bièvre. Cette situation lui impose pourtant des contraintes particulières, notamment celle de très grande sobriété en matière de consommation d'espace, de hauteur des constructions et d'impact sur le site classé. La densification

excessive projetée ne constitue dans ce cas pas une amélioration pour le site classé. L'appréciation du projet par le CAUE aurait dû être nuancée à la lueur du site classé, ce qui n'est pas le cas et c'est regrettable.

**Nous ne pouvons pas accepter que le site classé serve de variable d'ajustement pour construire plus de logements.**

La course à la construction constante de logements supplémentaires n'est de plus pas formellement justifiée à Buc.

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

**La DDT des Yvelines.** Nous contestons l'appréciation selon laquelle le projet de modification ne réduirait pas une protection édictée en raison de la qualité des sites. Ce n'est évidemment pas le cas pour l'OAP7 par rapport au site classé de la vallée de la Bièvre en raison de la densité et des hauteurs projetées pour les constructions.

La cohérence du projet avec le PADD et sa compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile-de-France ne sont pas démontrés.

L'OAP7 n'est PAS dans un rayon de 500m à proximité d'une gare. Elle n'est donc PAS CONCERNEE par une densification prioritaire pour la construction. L'avis de la DDT omet de plus totalement la situation intégrale de l'OAP7 en site classé.

Construire 69 logements sur 2 hectares correspond à un aménagement qui n'est ni raisonnable ni acceptable en site classé.

Fait à Buc le 17 octobre 2025