

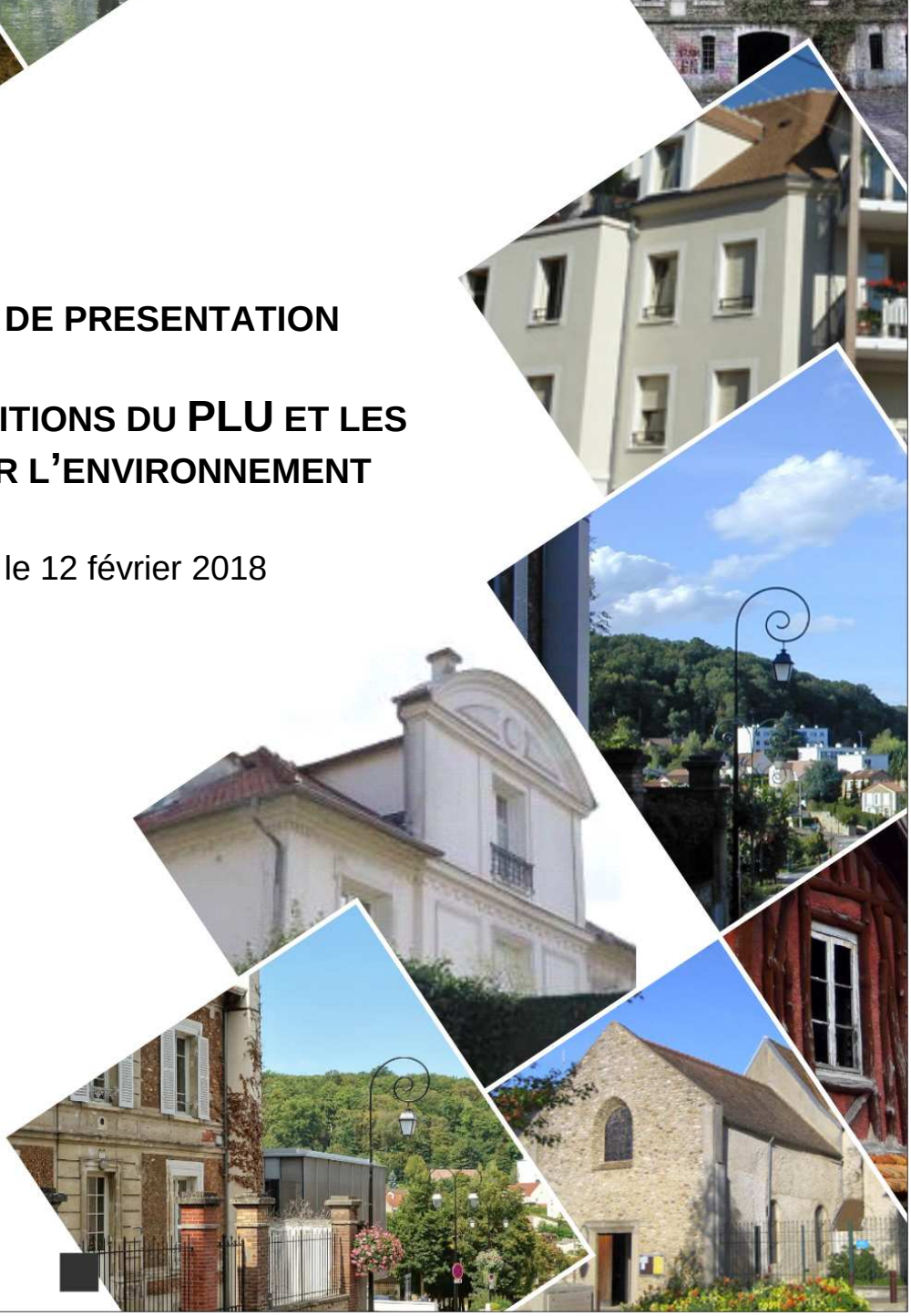
Ville de BUC

Plan Local d'Urbanisme

1 – RAPPORT DE PRESENTATION

1.2 - LES DISPOSITIONS DU PLU ET LES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

PLU approuvé le 12 février 2018



SCURE

PREAMBULE

Le présent document, qui constitue la deuxième partie du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, comprend :

- les dispositions du PLU ;
- les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Il explique de façon pédagogique l'ensemble des choix retenus pour établir :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- les dispositions réglementaires.

Il présente l'évolution des dispositions entre le PLU approuvé en 2007, modifié en dernier lieu en juillet 2016, et celles retenues dans le PLU révisé.

Il expose une analyse synthétique des dispositions en faveur de :

- la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- la densification par rapport aux capacités existantes pour répondre aux exigences réglementaires.

Il expose également l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement.

Enfin, il précise les indicateurs qui devront être élaborés pour établir le bilan du plan, après l'approbation de la révision PLU.

SOMMAIRE

1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 5
1.1 - Les roles du PADD dans le PLU 6
1.2 - L'elaboration du PADD et les fondements du projet 6
1.3 - L'articulation des orientations du padd avec les enjeux issus du diagnostic 10

2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....15
2.1 - Le role des OAP 16
2.2 - Le choix des secteurs 17
2.3 - L'organisation des OAP 18
2.4 - Les orientations pour les différents secteurs 19

3 - LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE 25
3.1 - L'organisation et les dispositions du reglement ecrit 26
3.2 - Le zonage 33
3.3 - Les dispositions thematiques 55

4 - L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 63
4.1 - Les evolutions des orientations d'aménagement 64
4.2 - Les évolutions du zonage 64
4.3 - Les evolutions reglementaires 70

5 - LA CAPACITE D'ACCUEIL ET LES POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT 73
5.1 - Les potentialites de production de logements 74
5.2 - Les obligations en termes de mixite sociale 75

6 - LES EFFETS ET LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....77

7 - LES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN 87

1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1 - LES ROLES DU PADD DANS LE PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est en quelque sorte la « clef de voûte » du PLU.

Le PADD a trois rôles :

- présenter de façon claire et synthétique le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune a la volonté de poursuivre dans les années à venir sur son territoire ;
- servir de guide pour élaborer les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement) contenues dans le PLU. En effet, ces dernières doivent être élaborées dans le respect des orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD ;
- constituer une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLU. Une procédure relativement simple, la modification, peut être mise en oeuvre pour faire évoluer des dispositions réglementaires du PLU dès lors qu'elle n'a pas pour effet, notamment, de changer les orientations.

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti,
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées,
- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en oeuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes,
- la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement et des continuités écologiques.

L'élaboration du PLU est ainsi l'occasion, pour la commune, de mener une véritable réflexion sur la cohérence de son aménagement et le développement de son espace urbain.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent donc d'une part dans une politique urbaine locale à l'échelle de la ville et d'autre part, doivent répondre aux objectifs nationaux mentionnés ci-dessus définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

1.2 - L'ELABORATION DU PADD ET LES FONDEMENTS DU PROJET

1.2.1 - LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

La définition des orientations retenues au cours de l'élaboration du PADD s'appuie sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales, économiques et urbaines révélées par le diagnostic et l'état initial de l'environnement (cf. partie 1.1 du rapport de présentation) et se fonde sur les choix d'avenir en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les principaux enjeux issus du diagnostic et de l'état initial de l'environnement sont détaillés et articulés avec les orientations du PADD dans le chapitre 1.3 du présent document.

1.2.2 - L'ETUDE DE REQUALIFICATION DE LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Dans le cadre de la révision du PLU, la commune a lancé une étude spécifique dans la perspective d'une réorientation de la Zone d'Activités Economiques.

Le préfet a, par arrêté en mars 2016, pris en considération cette étude que la commune a menée de janvier à mai 2016 en partenariat avec la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (VGP), qui a compétence en matière de développement économique, et l'Etablissement Public d'Aménagement de Paris Saclay (EPAPS), la ZAE se situant dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National.

A l'appui de cette étude spécifique, plusieurs orientations se sont dégagées pour concrétiser, dans le contenu de la révision du PLU, les éléments d'étude et de réflexion, notamment dans le PADD :

- l'identification de la ZAE en tant que secteur de développement en cohérence et en synergie avec les zones d'activités des Loges-en-Josas et de Toussus le Noble, à l'échelle locale, et le « Cluster » de Paris Saclay, à l'échelle de l'OIN ;
- la recherche d'une qualité architecturale et environnementale ;
- la définition d'un parti d'aménagement et d'une organisation urbaine de la zone.

Ainsi, l'axe 5 du PADD – « Réorienter la ZAE vers des activités, dans le prolongement du « cluster » de l'opération Paris-Saclay, compatibles avec la proximité d'habitations » - est dédié uniquement à la ZAE à travers 3 orientations principales :

- renforcer les activités de haute technologie,
- réorganiser le Sud de la ZAE,
- améliorer l'attractivité de la ZAE.

1.2.3 - LE CADRE SUPRACOMMUNAL

Depuis l'élaboration du PLU approuvé en 2007, de nouveaux documents de planification régionale ou supracommunale ont été adoptés ou sont en cours d'approbation Ils ont servi de référence pour les orientations retenues dans le PADD du projet de révision du PLU :

- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) : les espaces urbanisés à optimiser, les secteurs d'urbanisation préférentielle et de développement à proximité d'une gare ainsi que les espaces de respiration et les espaces boisés et naturels ;
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) : l'identification et la préservation de la trame verte et bleue, les actions en faveur de la biodiversité ;
- le Plan Local de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) : le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture (véhicules électriques, continuités cyclables), l'aménagement des voiries ;
- le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) : les actions pour améliorer la qualité de l'air ;
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre : les orientations pour la gestion de l'eau.

Dans le cadre des dispositions de la loi ENE et du nouveau contenu obligatoire du PADD, des orientations complémentaires ont été ajoutées, notamment des orientations générales :

- de protection des espaces naturels et des continuités écologiques identifiées dans l'état initial de l'environnement (partie 1.1 du rapport de présentation) ;
- d'encouragement aux économies d'énergie ;
- des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1.2.4 - LE BARREAU SUD

La création d'un barreau de raccordement entre la D938 à Buc et la D91 à Guyancourt constitue l'un des fondements majeurs du projet de ville. Elle est essentielle à la mise en œuvre de nombreuses orientations du PADD, notamment :

- l'amélioration de la qualité de l'air et la limitation des nuisances sonores par la diminution de la circulation de transit, principalement de poids lourds, en centre ville ;
- l'amélioration de l'attractivité de la ZAE en renforçant sa desserte et en réorganisant le trafic.

Inscrit dans le Contrat de Développement Territorial (CDT) Versailles Grand Parc - Saint-Quentin-en-Yvelines – Vélizy-Villacoublay, ce projet est à considérer au regard des demandes :

- du Département des Yvelines : schéma de principe adopté en 2010, courrier dans le cadre de la révision du PLU ;
- de l'Etat : le porter à connaissance précise de veiller à la compatibilité du PLU avec le projet de liaison nouvelle D938-D91.

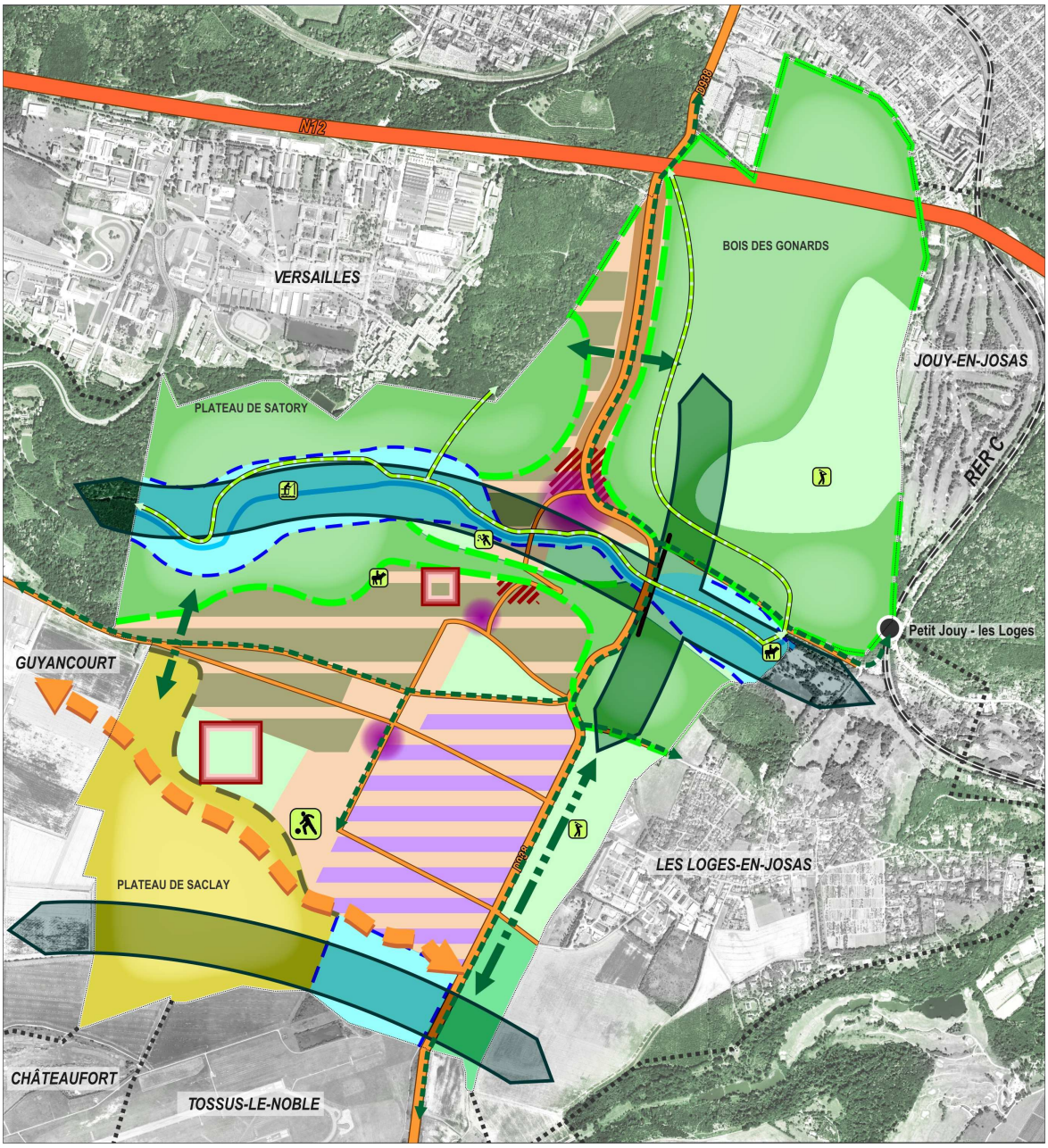
1.2.5 - UN PROJET CONCERTE ET DEBATTU

Les orientations du PADD ont fait l'objet d'un débat par le conseil municipal lors de la séance du 07 juillet 2016.

Par ailleurs, la réunion publique du 08 septembre 2016 a permis de présenter dans le détail la démarche de révision du PLU et d'échanger avec la population. Lors de cette réunion, qui a réuni plus d'une centaine de participants, ont été présentés, entre autres, les principaux enjeux issus du diagnostic et les orientations du PADD. Une autre réunion publique a été tenue le 15 décembre 2016 portant sur les contributions et les questionnements au sujet du projet de révision du PLU.

Enfin, le PADD débattu par le conseil municipal a été mis en ligne sur le site Internet de la ville.

CARTE DE SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



PROTÉGER LES ESPACES NATURELS

- *LA VALLÉE DE LA BIÈVRE ET LES ZONES HUMIDES*
- *LES ESPACES FORESTIERS*
- *LE PLATEAU AGRICOLE*
- MAINTENIR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
- PRÉSERVER DES LIAISONS ÉCOLOGIQUES EN MILIEU URBAIN OU ARTIFICIALISÉ
- TENIR COMPTE DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES SECTEURS
- MAÎTRISER L'URBANISATION LE LONG DE LA RUE LOUIS BLERIOT
- DÉVELOPPER UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS
- POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN
- RÉORIENTER LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES VERS DES ACTIVITÉS DANS LE PROLONGEMENT DU CLUSTER PARIS-SACLAY-ORSAY
- RENFORCER LES POLARITÉS COMMERCIALES ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ
- S'APPUYER SUR LA QUALITÉ DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER
- *ITINÉRAIRES DE RANDONNÉE ET DE PROMENADE*
- RÉALISER UN BARREAU DE RACCORDEMENT D938 / D91
- CRÉER DES CONTINUITÉS CYCLABLES

1.3 - L'ARTICULATION DES ORIENTATIONS DU PADD AVEC LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

<table>
<tr><th colspan="2">Thème : paysage et structure urbaine</th></tr>
<tr><th>Principaux enjeux issus du diagnostic</th><th>Orientations thématiques du PADD</th></tr>
<tr><td>Buc propose de grands paysages aux vues pittoresques. Tant au sein de la vallée, avec les vues sur l'aqueduc et sur les coteaux boisés, que sur les plateaux avec leurs panoramas sur les espaces agricoles dominant la vallée.</td><td rowspan="5">• Gérer durablement le patrimoine urbain
• Tenir compte des caractéristiques urbaines et architecturales de Buc
• Maîtriser la croissance de Buc
• Permettre un renouvellement du cadre bâti</td></tr>
<tr><td>Un territoire caractérisé par ses qualités paysagères et patrimoniales</td></tr>
<tr><td>Une organisation urbaine particulière, discontinue et complexe, liée à l'histoire et la topographie du territoire</td></tr>
<tr><td>Chaque quartier a une architecture et une organisation qui lui est propre. Ces quartiers contrastés, mais homogènes en leur sein, contribuent à l'identité de la ville.</td></tr>
<tr><td>Des entrées de ville aux qualités inégales</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="2">Thème : population et habitat</th></tr>
<tr><th>Principaux enjeux issus du diagnostic</th><th>Orientations thématiques du PADD</th></tr>
<tr><td>Une diminution du nombre de personnes par ménage</td><td rowspan="8">• Diversifier l'habitat
- les typologies de logement
- la mixité dans l'habitat
- les logements dédiés
• Permettre un renouvellement du cadre bâti
• Identifier les secteurs prioritaires de développement
- Le fort de Buc
- La zone artisanale de la Geneste
- Le renouvellement urbain : Huguier/Blériot et entrée Nord de Buc-Château</td></tr>
<tr><td>Une population vieillissante</td></tr>
<tr><td>Une forte proportion de grands logements</td></tr>
<tr><td>Une part plus importante de logements individuels que de logements collectifs</td></tr>
<tr><td>Une large majorité de propriétaires de leur logement</td></tr>
<tr><td>Un taux de logements locatifs sociaux inférieur aux obligations légales</td></tr>
<tr><td>Une obligation de s'inscrire dans les objectifs de production de logements affichés par le SDRIF</td></tr>
</table>

Thème : activités économiques	
Principaux enjeux issus du diagnostic	***Orientations thématiques du PADD***
La zone d'activités économiques concentre la majeure partie des emplois et des entreprises	• Renforcer les activités de haute technologie • Réorganiser le sud de la ZAE • Améliorer l'attractivité de la ZAE
Les emplois proposés sont en inadéquation avec les catégories socioprofessionnelles des bucois	
Des actifs bucois majoritairement très qualifiés	
L'indice de concentration de l'emploi est très élevé	
Une activité commerciale essentiellement de proximité qui est regroupée principalement en quatre pôles	• Renforcer les polarités commerciales et de services de proximité

Thème : déplacements	
Principaux enjeux issus du diagnostic	***Orientations thématiques du PADD***
Le territoire de Buc, situé à proximité d'axes structurants, est traversé par des flux de transit empruntant, notamment, la rue Louis Blériot classée Route à Grande Circulation	• Réaliser un barreau entre la D91 et la D938 • Poursuivre les aménagements de voirie • Limiter et encadrer la densification • Développer les déplacements alternatifs non polluants - les véhicules électriques - créer des continuités cyclables
L'étroitesse de la D938 en centre-ville (rue Louis Blériot) et de certaines voies de desserte intérieure à Buc, conjuguée à une fréquentation importante ainsi qu'à une topographie marquée, conduit à de graves difficultés de circulation aux heures de pointe	
D'importants déplacements pendulaires motorisés	
Un taux de motorisation des ménages très élevé	
La desserte par les transports en commun est limitée aux nombreuses lignes de bus	
Bien que des liaisons et itinéraires piétons et vélos existent, les emprises contraintes des voies, la circulation routière importante et le relief accidenté de Buc ne permettent pas d'organiser un maillage des circulations douces constituant réellement une alternative aux déplacements automobiles	
Certains cheminements doux manquent de sécurisation, notamment dans la traversée des grands axes.	

Thème : équipements	
Principaux enjeux issus du diagnostic	***Orientations thématiques du PADD***
Un niveau élevé en équipements collectifs gérés par la commune ou par des associations sportives ou culturelles	• S'appuyer sur la qualité du cadre naturel et paysager pour les loisirs • Limiter et encadrer la densification • Connecter la ville au numérique
Les équipements scolaires élémentaires, publics ou privés, ont une capacité d'accueil satisfaisante	
Les équipements dédiés à la petite enfance répondent aux besoins des familles	
Les équipements sportifs et de loisirs sont très fréquentés	
Plusieurs équipements scolaires prestigieux et reconnus nationalement	
De nombreux locaux sont dédiés à l'accueil d'activités et animations culturelles	

Thème : qualité environnementale, risques et nuisances	
Principaux enjeux issus du diagnostic	***Orientations thématiques du PADD***
Les risques naturels connus sont les risques d'inondation sur les berges immédiates de la Bièvre et les risques de mouvements de terrains liés au retrait- gonflement des argiles	• Poursuivre les efforts pour la gestion de l'eau • Encourager les économies d'énergie • Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores
L'amélioration de la qualité, de la gestion et de la mise en valeur des eaux de la vallée de la Bièvre est à poursuivre	
Les énergies renouvelables sont peu présentes sur le territoire communal	
La gestion des déchets est satisfaisante sur le territoire, cependant une sensibilisation accrue de la population pourrait permettre une meilleure qualité du tri	
Les principales nuisances sur la commune sont le bruit et la pollution atmosphérique liés aux infrastructures terrestres routières	

<table>
<tr><th colspan="2">Thème : trame verte et bleue</th></tr>
<tr><th>Principaux enjeux issus du diagnostic</th><th>Orientations thématiques du PADD</th></tr>
<tr><td>Buc s'insère dans un réseau de boisements et de grands parcs et au sein de terres agricoles qui s'étendent au sud, sur le plateau de Saclay</td><td rowspan="4">• Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques
- la vallée de la Bièvre
- les espaces forestiers et les lisières
- le plateau agricole
- la trame verte urbaine
• Favoriser la biodiversité
• Limiter la consommation de l'espace</td></tr>
<tr><td>Une trame verte riche et variée (bois, parcs et espaces de loisirs, jardins privés, abords des zones humides, espaces ouverts, etc.)</td></tr>
<tr><td>Une trame bleue composée de la Bièvre et de ses affluents, de l'étang de la Geneste, de l'aqueduc et de ses noues, de zones humides</td></tr>
<tr><td>Plusieurs milieux d'intérêt reconnus sur le territoire de Buc qui offrent de multiples biotopes et accueillent plusieurs espèces rares ou protégées</td></tr>
</table>

2 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - LE ROLE DES OAP

2.1.1 - L'OBJET DES OAP

Les «orientations d'aménagement et de programmation» (OAP) constituent une pièce du dossier de Plan Local d'Urbanisme.

«Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.». (Article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations *« peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.».* (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

2.1.2 - LA PORTEE DES OAP

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre le contenu des OAP et toute occupation et utilisation du sol.

« Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

2.1.3 - L'ARTICULATION DES OAP AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

Articulation avec le PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

Articulation avec le règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage).

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Le contenu de la règle d'urbanisme (règlement écrit et plan de zonage) est défini pour permettre de mettre en œuvre le projet dont le parti d'aménagement est exprimé dans l'OAP et encadrer les modalités de réalisation dudit projet.

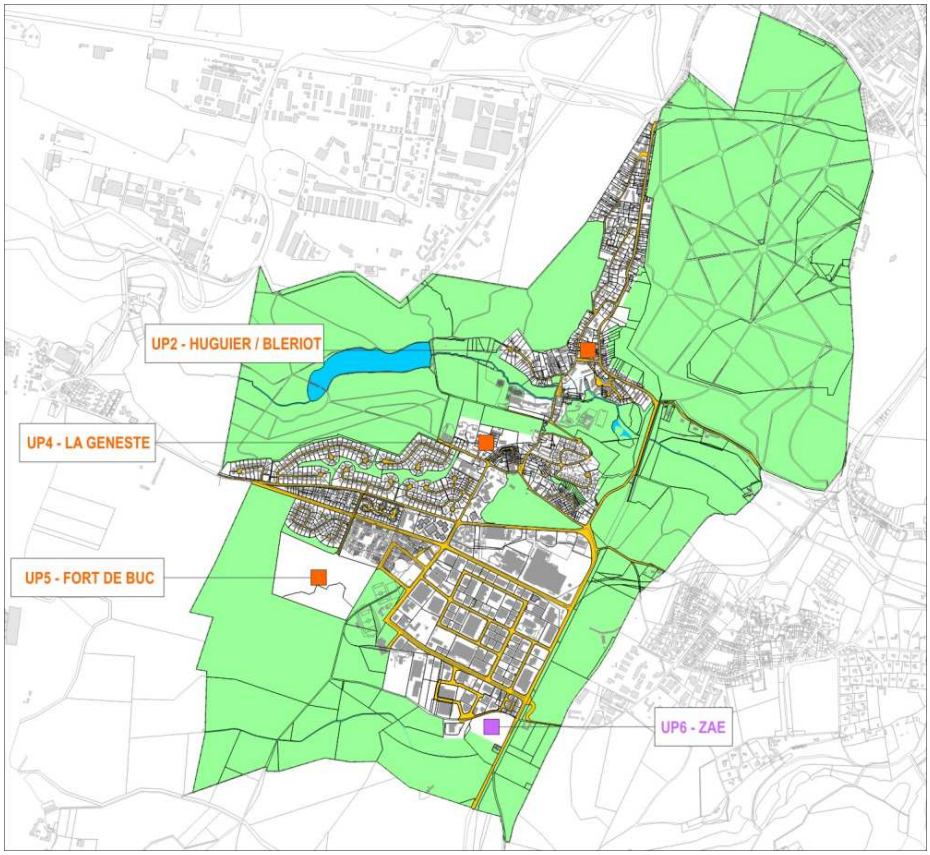
2.2 - LE CHOIX DES SECTEURS

Quatre secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU.

Trois des quatre secteurs ont vocation à accueillir des programmes à dominante d'habitat. Ils sont la traduction d'une part importante des obligations en matière de production de logements et de densification minimale imposées par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France. Il s'agit des secteurs :

- Huguier/Blériot
- la Geneste
- le Fort de Buc.

Un secteur a vocation à accueillir des activités économiques et le futur barreau de raccordement D91/D938 (Sud ZAE).



Le choix des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation découle directement du contenu du PADD, notamment les orientations « Identifier les secteurs prioritaires de développement » et « Réorganiser le Sud de la ZAE » dans lesquelles ces secteurs sont clairement mentionnés.

Leur localisation répond également à plusieurs critères :

- ils présentent tous un fort potentiel de densification, par renouvellement ou mutation ;
- une répartition spatiale rationnelle et équilibrée
- la prise en compte des prescriptions du SDRIF : secteurs identifiés comme espaces urbanisés à optimiser ou secteur d'urbanisation préférentielle (le Fort de Buc).

Enfin, le choix des secteurs s'inscrit dans les objectifs définis par la délibération du conseil municipal du 26 octobre 2015 prescrivant la révision du PLU.

2.3 - L'ORGANISATION DES OAP

Pour chaque secteur :

- est rappelé le contexte du site, ses principales caractéristiques et les objectifs généraux poursuivis en matière d'aménagement, d'urbanisme, etc. ;
- un schéma d'aménagement spatialise les différentes orientations sur le secteur ;
- une légende détaillée précise le contenu des orientations exprimées par le schéma.

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation se décline selon quatre approches exposant les principes qui expriment le parti d'aménagement retenu, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

■ Les principes de destination générale, typologie et programmation

Leur contenu précise :

- la vocation des espaces destinés à accueillir de nouvelles constructions ou installations. Dans ce cas, sont précisées et localisées les destinations privilégiées (habitat, équipement, commerce, etc.) et/ou admises ainsi que, le cas échéant, les typologies attendues (habitat individuel, groupé, collectif, etc.).
- le nombre de logements maximum prévus pour chaque secteur.

■ Les principes de composition et morphologie urbaines

Leur contenu exprime l'organisation urbaine générale et la qualité architecturale recherchées :

- la hauteur indicative pour les constructions selon les secteurs concernés ainsi qu'un éventuel épannelage destiné à assurer une transition urbaine et une meilleure intégration paysagère ;
- l'organisation du bâti par rapport aux espaces publics (alignement, recul, etc.) ou aux autres constructions ;
- la composition architecturale et les principes constructifs.

■ Les principes d'organisation viaire et déplacements

Leur contenu localise et détaille les tracés de principe des voies organisant la desserte et les déplacements dans le secteur. Ces tracés de principe s'inscrivent dans le maillage viaire existant et dans la mise en œuvre de continuités contribuant au désenclavement des secteurs, facilitant les déplacements et précisant la desserte. Ils peuvent concerner :

- la préservation, la création et l'aménagement de cheminements en mode doux, piétons et/ou vélos ;
- la création de nouvelles voies, le prolongement et l'aménagement des voies existantes ;
- les accès véhicules aux aires de stationnements (desserte).

■ **Les principes de qualité paysagère et environnementale**

Leur contenu précise les éléments destinés à inscrire ces secteurs dans une démarche environnementale et paysagère concourrant notamment à la préservation et au renforcement de la trame verte urbaine de la ville :

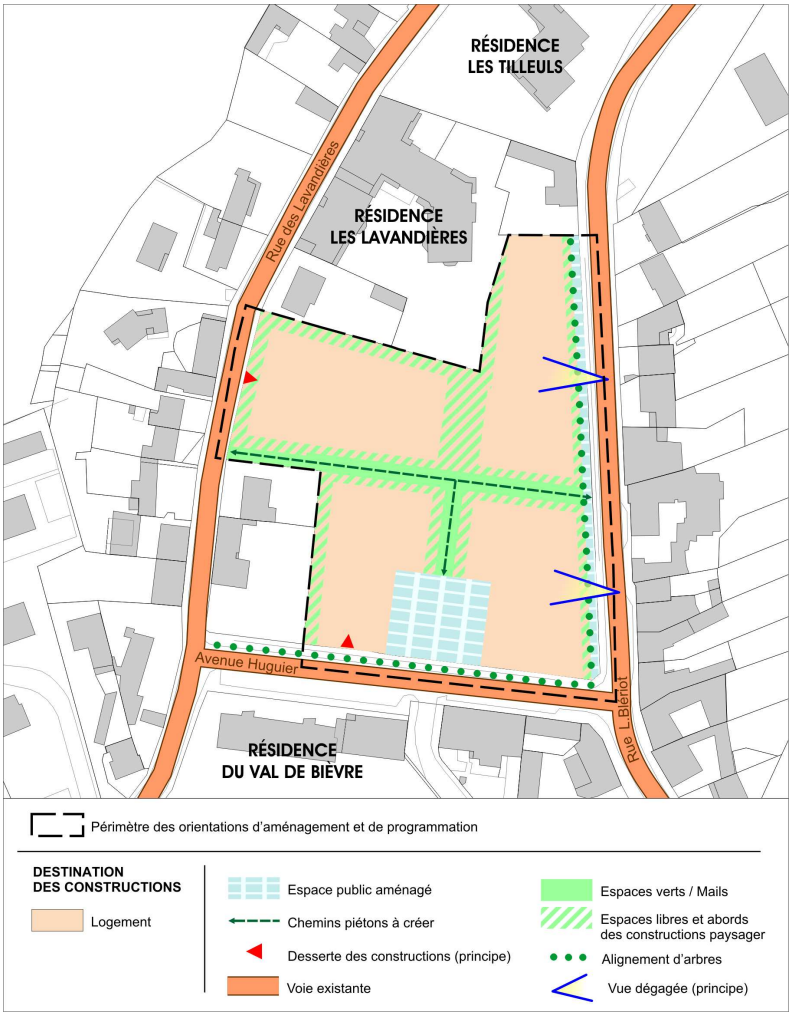
- les espaces qui ne sont pas destinés à accueillir des constructions et s'inscrivent dans le maillage des espaces verts. Ils sont repérés en tant qu'espaces verts, mails, espaces végétalisés ou espaces arborés ;
- le traitement paysager et l'aménagement de l'espace public ;
- le traitement des espaces libres et des clôtures ;
- le dégagement de vue ;
- la mise en valeur de bâtiments présentant un intérêt paysager.

2.4 - LES ORIENTATIONS POUR LES DIFFERENTS SECTEURS

2.4.1 - HUGUIER / BLERIOT

A proximité de la polarité commerciale de la place du Marché, le secteur doit bénéficier d'un renouvellement urbain qui permet de développer une nouvelle offre de logements. Ce renouvellement s'accompagne d'une possible mixité fonctionnelle et d'aménagements qui mettent en valeur le potentiel paysager et améliorent la qualité des espaces publics.

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

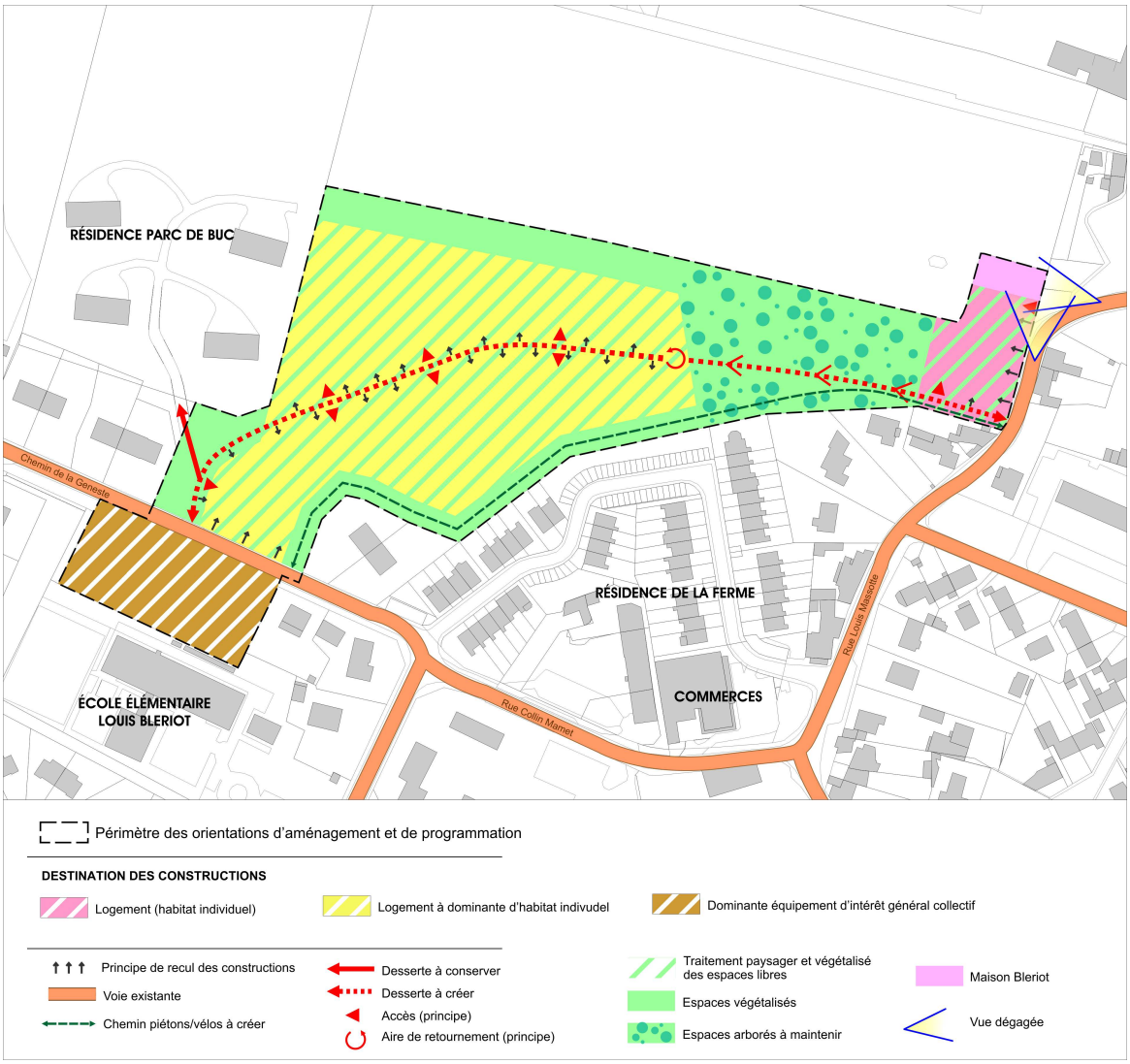


Orientations du PADD pour le secteur	Orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur
• *Renforcer les polarités commerciales et de services de proximité (place de la République)* • *Développer une nouvelle offre de logements* • *Permettre un renouvellement du cadre bâti rue Louis Blériot* • *Secteurs prioritaires de développement : le renouvellement urbain Huguier/Blériot*	• La destination des constructions : habitat collectif. Les RDC peuvent être à destination de commerces de détail, de services et d'équipements • Maisons de ville souhaitables le long de la rue L. Blériot • 50 à 60 logements environ
• *Tenir compte des caractéristiques urbaines et architecturales de Buc* • *Limiter et encadrer la densification rue Louis Blériot* • *Une composition urbaine structurant l'espace public*	• Hauteur majoritairement à R+1+C • Possibilité de R+2+C le long de l'avenue Huguier et de la rue Louis Blériot dans la limite de 25% de l'emprise au sol totale des constructions implantées dans le secteur
• *Poursuivre les aménagements de voirie* • *Un réaménagement de l'espace public prenant en compte la place du piéton*	• Desserte des constructions • Chemins piétons à créer
• *Les nouvelles opérations participeront à l'enrichissement de la trame verte urbaine* • *Les nouvelles opérations de constructions sont une opportunité à saisir pour améliorer la qualité et élargir l'espace public*	• Espaces verts / mails • Espaces libres et abords paysagers des constructions • Alignement d'arbres • Espace public aménagé • Recul de 5 m des constructions par rapport à la rue Louis Blériot • Vue à dégager

2.4.2 - LA GENESTE

Situé en bordure nord de Haut-Buc, dans un environnement paysager qualitatif (en partie dans le site classé de la vallée de la Bièvre), ce secteur est constitué de 3 parties : une grande propriété au Sud au contact de l'école élémentaire Louis Blériot, la zone artisanale de la Geneste au nord, la propriété dite « parc de Buc » au Nord-Est. L'objectif est de permettre une mutation urbaine de ces espaces en conservant les caractéristiques patrimoniales et paysagères du secteur.

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



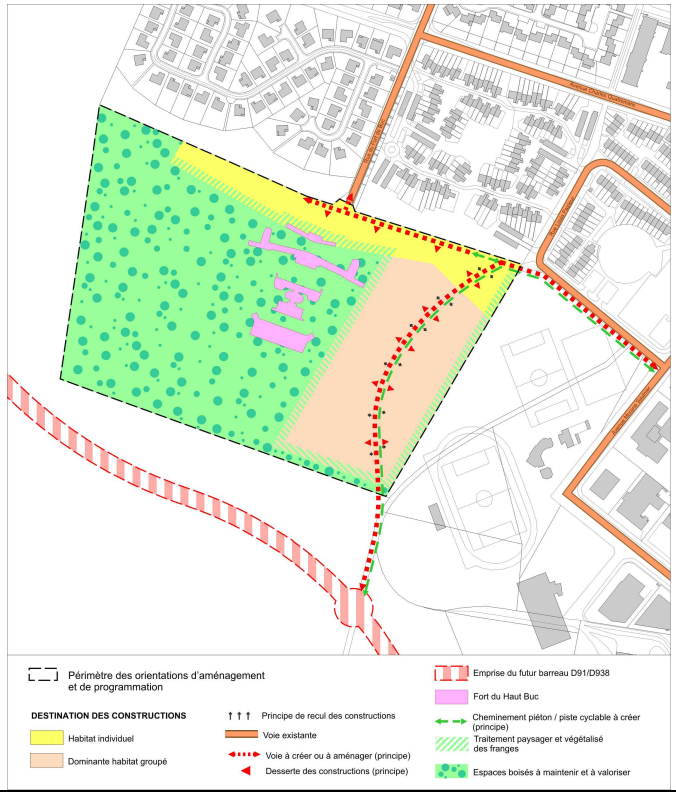
Orientations du PADD pour le secteur	Orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur
• *Développer une nouvelle offre de logements* • *Diversifier l'habitat (typologies)* • *Secteurs prioritaires de développement : la zone artisanale de la Geneste et le renouvellement urbain entrée Nord de Haut Buc*	• La destination des constructions : logement à dominante pavillonnaire avec possibilité d'habitat collectif pour le logement locatif social maison de ville le long de la rue L. Massotte avec recul pour sécuriser le trottoir équipement d'intérêt général collectif 60 à 70 logements environ
• *Tenir compte des caractéristiques urbaines et architecturales de Buc* • *Une composition urbaine structurant l'espace public*	• Les constructions peuvent atteindre une hauteur de 2 niveaux sans compter les combles aménageables • Les constructions s'implantent en recul des voies, dessertes et accès

• *Poursuivre les aménagements de voirie* • *Créer des continuités cyclables* • *Un réaménagement de l'espace public prenant en compte la place du piéton*	• Desserte à créer. Sa largeur est suffisante pour permettre des cheminements en modes doux (piétons et vélos) • Accès par la rue L. Massotte de la zone d'habitation principale en sens unique • Desserte des constructions • Cheminement piétons/vélos à créer
• *Protéger les espaces naturels et les continuité écologiques : les espaces forestiers et les lisières* • *Les nouvelles opérations participeront à l'enrichissement de la trame verte urbaine* • *Gérer durablement le patrimoine urbain*	• Espaces végétalisés • Traitement paysager et végétalisé des espaces libres • Espaces arborés à maintenir • Réhabilitation et mise en valeur de la maison Blériot. Interdiction de déconstruction • Vue à dégager

2.4.3 - LE FORT DE BUC

Bénéficiant d'une localisation privilégiée sur le plateau, le fort de Buc constitue un secteur majeur de potentialité de développement de la commune. Ce secteur est déjà urbanisé puisque, outre les anciennes casernes du fort militaire, il comprend des bâtiments désaffectés, vestiges des activités de l'entreprise Thomson. L'objectif est de réaliser une opération de qualité architecturale et environnementale avec de vastes espaces arborés aménagés sur les deux tiers de la superficie du secteur et le développement d'un programme à dominante de logements sur le tiers restant.

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Orientations du PADD pour le secteur	Orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur
• *Développer une nouvelle offre de logements* • *Diversifier l'habitat (typologies)* • *Secteurs prioritaires de développement : le Fort de Buc*	• La destination des constructions : habitat individuel habitat groupé (individuel, intermédiaire, collectif) • 200 à 220 logements environ
• *Tenir compte des caractéristiques urbaines et architecturales de Buc* • *Une composition urbaine structurant l'espace public*	• Les constructions peuvent atteindre une hauteur de 2 à 3 niveaux sans compter les combles aménageables • Les constructions s'implantent en recul des voies, dessertes et accès
• *Poursuivre les aménagements de voirie* • *Créer des continuités cyclables* • *Un réaménagement de l'espace public prenant en compte la place du piéton*	• Voie à créer ou à aménager • Desserte des constructions • Piste cyclable à créer
• *Les nouvelles opérations participeront à l'enrichissement de la trame verte urbaine* • *S'appuyer sur la qualité du cadre naturel et paysager pour les loisirs* • *Aménager de vastes espaces végétalisés et paysagers* • *Gérer durablement le patrimoine urbain*	• Traitement paysager et végétalisé des espaces libres • Espaces boisés de loisirs à maintenir • Les espaces boisés assurent également une focntion récréative. Ils sont accessibles au public et parcourus de cheminements en modes doux (piétons et vélos) • Les espaces publics bénéficient d'un traitement paysager minéral et/ou végétal qualitatif • Sécuriser le fort : rendre inaccessibles les bâtiments et ouvrages souterrains

2.4.4 - LA ZAE

Situé en entrée de ville depuis la commune de Toussus-le-Noble, ce secteur est en continuité avec la partie Sud de la zone d'activités économiques de Buc. Il doit accueillir le tronçon Sud du futur barreau de raccordement D91/D938 entre les communes de Guyancourt et de Buc.

L'objectif est de permettre l'implantation d'un dépôt pour les bus qui assurent notamment la desserte en transports en commun de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc. Pour ce faire, il s'agit de prendre en compte le projet et l'emprise du barreau D91/D938, tout en prévoyant des aménagements pour une bonne intégration paysagère du projet dans son environnement ainsi qu'une organisation de la desserte qui limite les nuisances engendrées par la circulation.

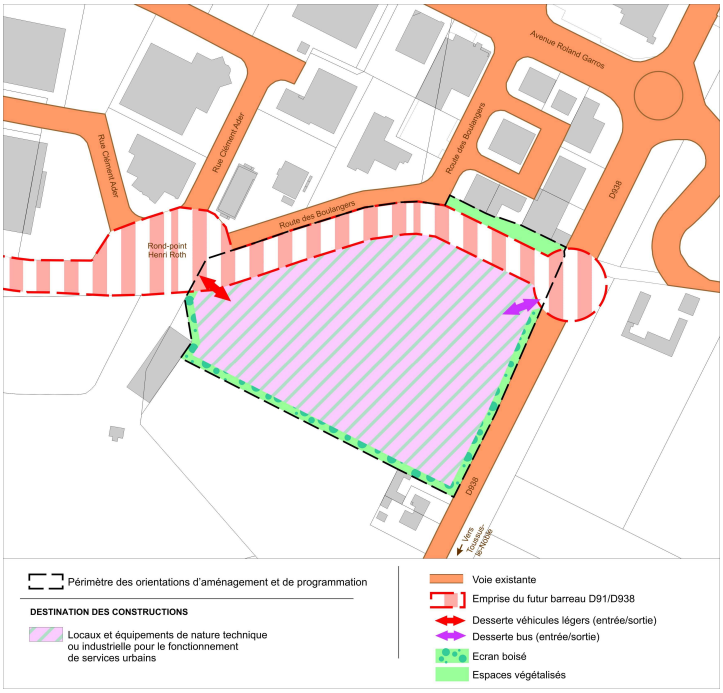
La localisation du dépôt de bus a été choisie par Versailles Grand Parc à la demande de Mobilités Ile-de-France (STIF). Plusieurs critères ont été pris en compte pour le choix de cet emplacement :

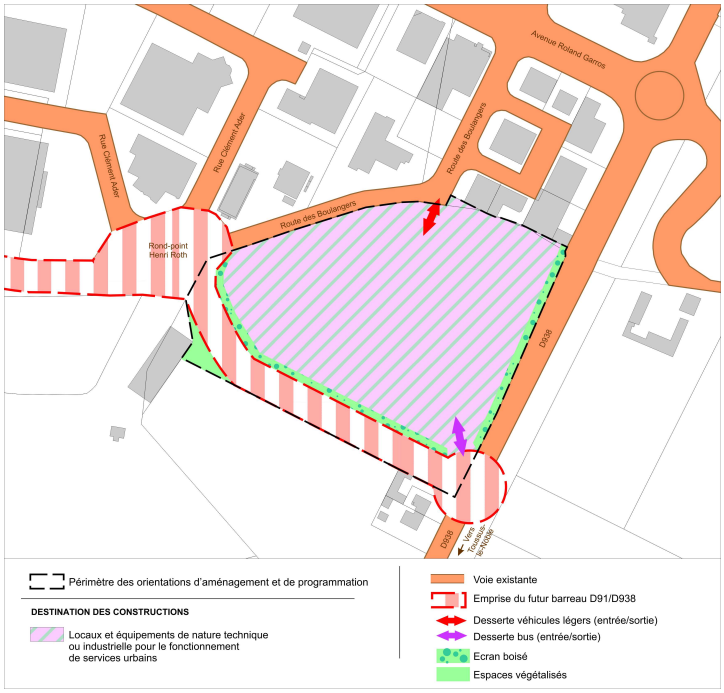
- il se situe le long d'un axe emprunté quotidiennement par de nombreuses lignes de bus de l'agglomération (desserte et dépôt de bus actuel à Chevreuse) ;
- il se situe au barycentre des lignes de bus reliant Versailles à Saint-Rémy-les-Chevreuse ;

- il est situé à l'écart des zones résidentielles (moins de nuisances) et à l'intersection d'axes stratégiques pour la desserte, existante et future, de l'agglomération (D938 et barreau).

Les orientations s'inscrivent dans deux variantes selon le choix d'implantation du futur barreau, au Nord ou au Sud, qui sera retenu.

SCHEMAS DES DEUX VARIANTES DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





Orientations du PADD pour le secteur	Orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur
• *Réorganiser le Sud de la ZAE*	• La destination des constructions : Locaux et équipements de nature technique ou industrielle pour le fonctionnement de services urbains
• *Réaliser un barreau entre la D91 et la D938* • *Réorganiser la circulation au sein de la ZAE* • *Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores (agir sur la circulation)*	• Emprise du futur barreau D91/D938 • Desserte véhicules légers • Desserte bus • Les dispositifs doivent permettre de limiter les nuisances sonores liées à la circulation
• *Définir une composition paysagère d'ensemble et préserver des espaces verts qualitatifs* • *Porter une attention particulière en façade de la D938*	• Espaces végétalisés • Ecran boisé • Insertion paysagère des clôtures, des constructions et de l'aire de stationnement

3 - LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE

3.1 - L'ORGANISATION ET LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT ECRIT

3.1.1 - LA PORTEE ET LE CONTENU DU REGLEMENT

■ Le règlement est constitué de pièces écrites et graphiques

Le règlement du PLU est composé de plusieurs documents :

- le règlement écrit du PLU (document 4-1) détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.
- le plan de zonage (plan 4-2) délimite le champ d'application territorial des différentes dispositions prévues dans le règlement écrit et notamment celles fixées dans les différentes zones (UA, UB, ...). Chaque zone peut comprendre un ou plusieurs secteurs dans lesquels des règles particulières sont applicables. Le plan de zonage comprend également des règles graphiques et des dispositions particulières dont les effets peuvent soit être complémentaires, soit se substituer à la règle écrite.

Comme le prévoit l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, « *l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan, sont conformes au règlement et ses documents graphiques»*.

L'article L.152-3 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes et de celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-5.

■ Les autres législations applicables

Certaines législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer, nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme : les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme ;
- des servitudes d'utilité publique annexées au PLU et plus particulièrement l'application des dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (document 5-1 et plan 5-2) ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées (document 5-1 et plan 5-2).

En outre, il convient de préciser que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée, dans un délai de dix ans, nonobstant les dispositions réglementaires du PLU (art. L.111-15 du Code de l'urbanisme), sauf si les dispositions du PLU ou du PPRI en disposent autrement.

3.1.2 - LA COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT

■ **Les trois parties du règlement écrit**

La composition et le contenu du règlement sont établis conformément aux dispositions du code de l'urbanisme applicables depuis le 1er janvier 2016, la commune ayant opté pour cette solution.

Le règlement écrit du PLU comporte trois parties qui sont complémentaires et indissociables :

- **la partie 1**: les définitions et les dispositions communes

Cette partie regroupe d'une part les dispositions réglementaires qui sont applicables dans toutes les zones du PLU, d'autre part les définitions des termes utilisés dans le règlement afin d'éviter toute ambiguïté quant à leurs modalités d'application.

- **la partie 2** : le règlement par zone

Cette partie comprend le règlement applicable dans chacune des zones du PLU délimitées sur le plan de zonage. La règle écrite applicable à un terrain résulte, notamment, de la lecture combinée de ces deux parties du règlement.

- **la partie 3** : les bâtiments et édifices repérés

Cette partie identifie les bâtiments repérés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, et précise pour chacun d'eux leurs caractéristiques qu'il convient de préserver.

■ **L'articulation des parties 1 et 2 du règlement**

Les contenus des parties 1 et 2 du règlement doivent être lus concomitamment pour faire une juste application de la règle :

- **la partie 1** fixe les règles transversales qui sont applicables en complément des règles prévues dans chaque zone et détermine les modalités de calcul des normes figurant dans le règlement de chaque zone (recul, retrait, hauteur des constructions…).
- **la partie 2** fixe les règles et les normes propres à chacune des zones.

C'est pourquoi, afin de faciliter la lecture du règlement, les dispositions réglementaires de la partie 1 et de la partie 2 sont déclinées en 6 chapitres identiques dans les 2 parties :

- **chapitre 1** : Destination des constructions, usage des sols

Ce chapitre intègre les dispositions qui ont une incidence sur les occupations et utilisations du sol. Elles peuvent en interdire certaines et en soumettre d'autres sous conditions. Ces dispositions étaient situées, pour la plupart, dans les articles 1 et 2 du règlement du PLU précédent.

- **chapitre 2** : Morphologie et implantation des constructions

Ce chapitre regroupe toutes les dispositions définissant le gabarit des constructions et leur implantation sur le terrain d'assiette. Il correspond globalement au contenu des articles 6, 7, 8, 9 et 10 du règlement du PLU précédent.

- **chapitre 3** : Qualité urbaine, architecturale et environnementale

Ce chapitre intègre la dimension de l'insertion urbaine des projets et des aménagements : aspects extérieurs des constructions, dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables, végétalisation des toitures et façades, clôtures… (article 11 du PLU précédent).

- **chapitre 4** : Nature en ville et trame verte

Ce chapitre réunit toutes les dispositions relatives à la trame verte : traitement et protection des espaces verts en ville (protections graphiques et le contenu de l'article 13 du PLU précédent).

- **chapitre 5** : Déplacements et stationnement

Ce chapitre regroupe les dispositions relatives aux normes et modalités de stationnement ainsi que la desserte des terrains par les voies (articles 3 et 12 du PLU précédent).

- **chapitre 6** : Equipements et réseaux

Ce chapitre contient les dispositions relatives au raccordement des constructions aux divers réseaux tels que l'adduction d'eau, l'assainissement, les télécommunications numériques et la collecte des déchets (article 4 du PLU précédent).

La décomposition de ces deux parties selon le même chapitrage thématique offre une facilité de correspondance, notamment pour une recherche de la définition de termes utilisés dans les règlements de zone (partie 2). Par exemple, les normes relatives à la hauteur des constructions sont fixées dans le chapitre 2 de la partie 2 (paragraphe 2.5) du règlement de zone et les modalités de calcul de la hauteur sont définies dans le chapitre 2 de la partie 1 (paragraphe 2.5).

Tous les termes utilisés dans le règlement des zones (partie 2) et faisant l'objet d'une définition dans la partie 1 sont identifiés par une écriture en italique et un astérisque (*).

Dans la partie 2 du règlement, il est rappelé en en-tête de tous les chapitres du règlement qu'il convient de se référer à la partie 1 du règlement et aux chapitres concernés pour connaître les dispositions transversales applicables.

Enfin, la légende du plan de zonage identifie, pour chaque disposition graphique, la partie du règlement où se situe la règle applicable.

■ La partie 1 du règlement : définitions et dispositions communes

Cette première partie du règlement permet de donner un cadre commun aux dispositions réglementaires établies pour chaque zone, les définitions regroupées dans cette partie s'appliquent au règlement de chacune des zones, sauf disposition contraire dans le règlement de la zone.

Il est rappelé que le lexique national, prévu à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, n'est pas applicable au PLU de Buc conformément aux dispositions de l'article R. 151-15 du même code.

En outre, cette partie fixe les dispositions réglementaires qui ont un caractère transversal et qui sont applicables dans toutes les zones. C'est ainsi que figurent dans la partie 1 les dispositions relatives :

- aux principes généraux liés à la qualité urbaine, architecturale et environnementale (chapitre 3)
- à la protection des espaces verts et au traitement qualitatif des espaces libres (chapitre 4)
- aux normes de stationnement (chapitre 5)
- à la desserte des terrains par les voies (chapitre 5)
- à la gestion de l'eau, l'adduction d'eau, l'assainissement (chapitre 6)
- aux raccordements aux réseaux (chapitre 6)
- à la collecte des déchets (chapitre 6)

Cette partie commune offre le double avantage d'alléger, de simplifier et de clarifier le document en évitant, notamment, de répéter des définitions identiques pour chaque zone ou des règles qui s'appliquent selon les mêmes modalités dans toutes les zones et de garantir, ainsi, une cohérence dans l'expression réglementaire.

■ La partie 2 du règlement : règlement par zone

Pour chaque zone, le règlement est décliné au travers des 6 chapitres décrits ci-dessus.

La destination générale des sols :

La combinaison de ces dispositions permet de définir les destinations et sous-destinations des constructions (selon celles fixées par l'article R. 151-28) qui sont interdites ou admises sous certaines conditions. Ainsi, les destinations n'apparaissant pas dans le règlement sont autorisées. Toutefois, ce principe est inversé dans les zones A et N.

La diversité des fonctions urbaines étant souhaitée, peu de destinations sont interdites dans les zones urbaines mixtes. En revanche, dans la zone spécialisée UI (destinée à accueillir des activités économiques), les destinations des constructions admises sont très limitées et expressément listées.

Les règles morphologiques (chapitre 2) concernent :

- l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- l'emprise au sol des constructions ;
- la hauteur des constructions.

De la combinaison de cet ensemble de règles résulte la définition d'un gabarit dans lequel les constructions futures doivent s'inscrire.

La qualité urbaine et architecturale (chapitre 3) et nature en ville (chapitre 4)

La combinaison de ces dispositions gère :

- le rapport du bâti avec l'aménagement des espaces libres ;
- l'inscription et l'insertion des projets dans leur environnement urbain ;
- la qualité de la conception architecturale des constructions neuves ;
- la conception des travaux exécutés sur des constructions existantes.

Les dispositions techniques de desserte des constructions par les réseaux (chapitre 6) et de réalisation de places de stationnement (chapitre 5)

Ces dispositions figurent uniquement dans la partie 1 du règlement.

Les règles alternatives

La notion de règles qualitatives ou alternatives introduite dans les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme (article R. 151-13) permet une appréciation circonstanciée à des conditions particulières liées notamment aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette et à la nature ou aux particularités du projet lui-même.

Ainsi, le règlement de chaque zone prévoit, pour chaque chapitre ou sous chapitre, une règle générale applicable à l'ensemble de la zone ou ses secteurs et des règles alternatives qui se substituent à la règle générale dans des cas particuliers : pour les constructions existantes, pour certaines destinations de construction ou partie de construction, pour prendre en compte une implantation particulière des constructions voisines…

Ces règles qualitatives qui permettent une adaptation du projet à des situations particulières offrent la possibilité d'une meilleure insertion du projet à son environnement.

Les règles différenciées pour les constructions neuves et les constructions existantes

Des dispositions réglementaires sont prévues pour prendre en compte les besoins en matière d'extension de constructions existantes non conformes à la règle du PLU, notamment pour les travaux de mise en conformité de ces constructions.

3.1.3 - LES DISPOSITIONS COMMUNES DE LA PARTIE 1

La partie 1 du règlement contient les définitions et les dispositions qui sont applicables à l'ensemble des zones. Toutefois, dans certains cas, le règlement de zone prévoit des dispositions particulières se substituant à celles fixées dans la partie 1. Il s'agit d'une mention explicite intégrée au règlement de zone qui ne laisse place à aucune ambiguïté.

- **Les dispositions morphologiques (chapitre 2)**

Se situent dans la partie 1 du règlement les définitions et les modalités de calcul des dispositions prévues dans chaque règlement de zone concernant : l'implantation de constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives, l'emprise au sol ainsi que la hauteur des constructions.

S'agissant des modalités de calcul de la hauteur des constructions, elles définissent les points à partir desquels doit s'effectuer la mesure verticale. Deux types de hauteur sont définis :

- la hauteur de façade correspondant soit au point d'intersection de la façade et du pan de toiture pour les constructions ayant une toiture à pente, soit au pied de l'acrotère pour les toitures terrasse.
- la hauteur plafond correspondant soit au sommet du faîtage pour les constructions ayant une toiture à pente, soit au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasse.

Ainsi, si la hauteur plafond définit la hauteur maximale de la construction, la hauteur de façade permet d'établir la mesure d'un retrait de la construction par rapport à une limite séparative ou d'une distance entre deux constructions dès lors que la règle de retrait est exprimée en valeur relative par rapport à la hauteur de la construction.

- **Les dispositions relatives à la desserte des terrains et aux accès (chapitre 5)**

Les sections 5.1 et 5.2 prévoient les modalités de création de voies nouvelles au regard de la nature des constructions, de préoccupations sécuritaires et de cohérence avec la trame viaire existante.

La notion de sécurité pour l'ensemble des usagers de la voie est prépondérante dans les dispositions relatives à la localisation et aux caractéristiques des accès. S'y ajoutent des préoccupations paysagères et environnementales imposant le respect des plantations et du mobilier urbain implantés sur l'espace public.

- **Les normes relatives au stationnement des automobiles (chapitre 5)**

Les dispositions relatives au stationnement ont été entièrement remaniées lors de la révision du PLU afin de prendre en compte les nouvelles dispositions législatives (articles L. 151-30 à L. 151-36 du code de l'urbanisme) ainsi que les orientations du plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) qui s'imposent au PLU.

Les normes pour les logements

Les orientations du PDUIF disposent que les PLU doivent prévoir des normes plancher fixant un nombre minimal de places à réaliser au sein des opérations de manière réaliste afin de ne pas obliger à sur-dimensionner l'offre de stationnement résidentiel, qui engendre une sur-motorisation des ménages.

La norme minimale fixée par le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Ainsi à Buc, la norme minimale pouvant être fixée par le PLU pour l'habitation ne peut être supérieure à 2,2 places par logement.

Les dispositions du code de l'urbanisme imposent des normes différenciées selon que les constructions se situent dans ou au-delà d'un rayon de 500 mètres autour d'une gare. Seules des zones naturelles et agricoles sont concernées à Buc par le rayon de 500 mètres autour des gares de Petit-Jouy-Les Loges et de Versailles-Chantiers. Or, les constructions nouvelles à destination d'habitation sont interdites dans ces zones. L'inscription du rayon de 500 mètres n'a donc pas lieu d'être retenue.

En outre, le code de l'urbanisme impose que les normes fixées par le PLU ne peuvent exiger plus d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires.

Les normes pour le bureau

Les orientations du PDUIF disposent que les PLU doivent imposer des normes plafond fixant le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

Le PDUIF impose des normes qui varient en fonction de la localisation des bureaux et de leur desserte en transport en commun.

Seules des zones naturelles et agricoles sont concernées à Buc par le rayon de 500 mètres autour des gares de Petit-Jouy-Les Loges et de Versailles-Chantiers. Or, les constructions nouvelles à destination de bureaux sont interdites dans ces zones.

Les normes applicables sont celles prévues par le PDUIF, soit 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

Les normes pour les équipements d'intérêt collectif

Le nombre de places est calculé en fonction de la nature du projet considéré, le taux et le rythme de fréquentation, la situation géographique… En effet, les équipements, compte tenu de la diversité de leur vocation et de leur localisation, peuvent avoir des besoins très variés en matière de stationnement.

Ainsi, un équipement situé à proximité de parcs de stationnement publics nécessitera moins de places qu'un équipement isolé. Il en est de même lorsque plusieurs équipements sont regroupés sur le même site, le nombre de places de stationnement doit être calculé en prenant en compte le ratio de «foisonnement», c'est-à-dire le fait qu'une même place peut être utilisée par les usagers d'équipements différents selon les plages horaires de fréquentation des équipements.

Pour les établissements d'enseignement, les recommandations du PDUIF ont été reprises (nombre de places par classe, différenciation selon les degrés des établissements).

Pour les activités artisanales et les commerces, les règles de stationnement ont été fixées par rapport à un pourcentage de la surface de plancher réalisée.

Pour les hébergements hôteliers, les règles de stationnement ont été fixées par rapport au nombre de chambres.

■ Les dispositions relatives au stationnement des vélos (chapitre 5)

Ces normes ne sont applicables que dans le cadre de constructions neuves.

Pour l'habitation et le bureau

Les dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation, qui renvoient aux articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du même code modifiés par décret du 16 juillet 2016, fixent des normes très précises pour la création de locaux destinés au stationnement des vélos dans le cadre de constructions à destination d'habitation et de bureaux.

Les dispositions du PLU reprennent ces normes et renvoient à l'arrêté s'agissant des modalités de réalisation.

Pour les autres destinations, les normes prévues par le PLU correspondent aux orientations du PDUIF et aux besoins recensés.

■ Les équipements et les réseaux (chapitre 6)

Les sections 6.1 et 6.2 fixent les conditions de **desserte des terrains par les réseaux** publics d'eau, d'électricité et d'assainissement. Le PLU pose le principe du raccordement des constructions aux réseaux d'eau potable et d'assainissement et renvoie au règlement d'assainissement communal joint en annexe (pièce 5 du PLU).

La sous-section 6.4 concerne le traitement des **eaux pluviales**. Sont privilégiées leur gestion à la parcelle et la réalisation d'aménagements permettant de limiter au strict minimum les surfaces imperméabilisées. Est également précisé de veiller à aménager les terrains pour limiter le phénomène de ruissellement.

Au chapitre 4 du règlement de chaque zone, relatif au traitement des espaces libres, une superficie de terrain, devant être maintenue en pleine terre, participe à la gestion qualitative des eaux pluviales grâce à leur infiltration directe dans le sol.

Enfin, afin de faciliter la **collecte sélective des déchets**, des prescriptions spécifiques sont imposées aux constructions afin qu'elles intègrent un local de stockage nécessaire et adapté au tri sélectif.

■ La destination des constructions et l'usage des sols (chapitre 1)

Les destinations et les sous-destinations des constructions sont définies par le code de l'urbanisme (articles R.123-27 et R.123-28).

Les destinations des constructions	Les sous destinations
Exploitation agricole et forestière	- exploitation agricole - exploitation forestière
Habitation	- logement, - hébergement
Commerce et activités de service	- artisanat - commerce de détail - restauration - commerce de gros - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - hébergement hôtelier et touristique - cinéma
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- industrie - entrepôt - bureau - centre de congrès et d'exposition

Equipements d'intérêt collectif et services publics	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, - locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - salles d'art et de spectacles - équipements sportifs - autres équipements recevant du public

En outre, l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 a défini le contenu des sous-destinations pouvant être réglementée par un PLU. Ainsi, les destinations, les sous-destinations et le contenu des sous-destinations ont été intégrées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement.

Dans le règlement des zones, dès lors qu'est interdite ou soumise à conditions une destination de construction, cette interdiction ou restriction s'applique à toutes les sous-destinations correspondantes.

En revanche, une telle interdiction ou restriction, peut ne concerner qu'une ou plusieurs sous-destinations, dès lors que le règlement le précise expressément.

3.2 - LE ZONAGE

3.2.1 - LES GRANDS PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES

Le document graphique (plan de zonage) délimite les différentes zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N) auxquelles est rattaché un règlement particulier.

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation territoriale et les orientations d'aménagement que la ville a exprimées dans son projet urbain (PADD).

Il est la traduction spatialisée du projet d'aménagement et recouvre, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du document d'urbanisme. Dans cette perspective, la délimitation des zones résulte de l'application de principes majeurs :

- la prise en compte des caractéristiques des typologies bâties en termes de morphologies et de fonctions ;
- l'identification des secteurs ayant un rôle majeur dans l'évolution de la ville et dans les orientations d'aménagement ;
- la recherche d'un équilibre entre le développement de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie.

Ainsi, ont été délimitées :

- 5 zones urbaines, à la suite d'une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain (116 hectares). Il s'agit des zones UA, UB, UC, UG et UH ;
- 1 zone urbaine, au regard de sa fonction spécialisée (78 hectares). Il s'agit de la zone UI ;
- 1 zone urbaine, représentant des espaces de projets qui sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (22 hectares). Il s'agit de la zone UP ;
- 1 zone naturelle et forestière et 1 zone agricole (592 hectares). Il s'agit des zones A et N.

Près des trois quarts de la superficie du territoire communal demeurent pérennisés dans leur caractère naturel ou agricole.

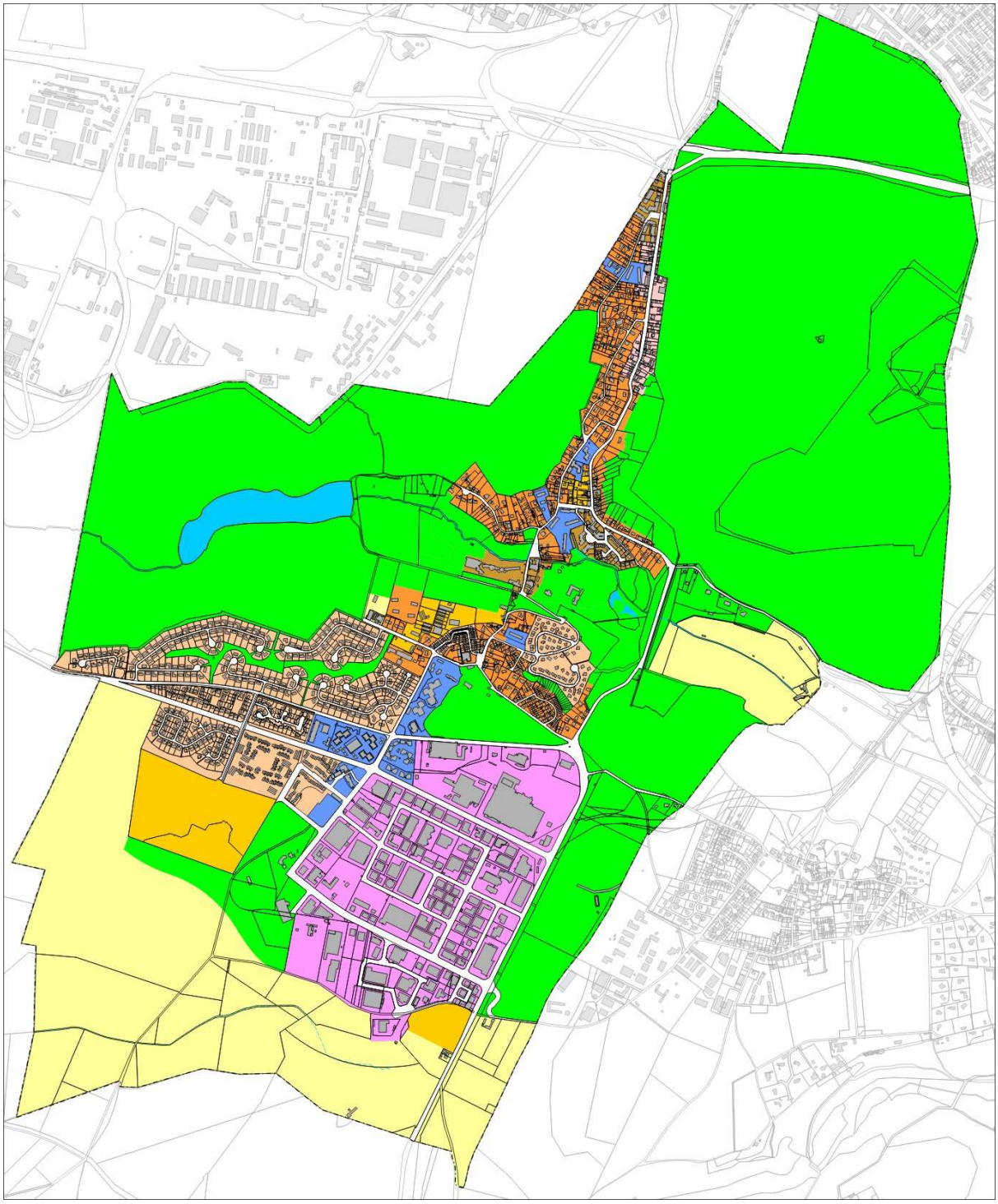
TABLEAU DES SUPERFICIES DU PROJET DE ZONAGE

	Zones	Superficies (hectares)	Part du territoire communal (%)	
Zones urbaines	UA	8,4	*1,0*	*26,7*
	UB	4,0	*0,5*	
	UC	15,6	*1,9*	
	dont secteur UCa	*1,8*		
	dont secteur UCb	*3,4*		
	dont secteur UCc	*1,1*		
	UG	54,5	*6,7*	
	dont secteur UGa	*5,2*		
	dont secteur UGb	*1,3*		
	dont secteur UGc	*5,2*		
	dont secteur UGd	*23,6*		
	dont secteur UGe	*3*		
	dont secteur UGf	*2,6*		
	dont secteur UGg	*3,1*		
	dont secteur UGh	*4,0*		
	dont secteur UGi	*6,6*		
	UH	33,7	*4,2*	
	UI	77,8	*9,6*	
	dont secteur UIa	*2,7*		
	UP	21,9	*2,7*	
	dont secteur UP2			
	dont secteur UP4			
	dont secteur UP5			
	dont secteur UP6			
Zones naturelles et agricoles	N	455,7	*56,4*	*73,3*
	dont secteur Na	*359,1*		
	dont secteur Nb	*4,9*		
	dont secteur Nc	*85,5*		
	dont secteur Nd	*1,6*		
	dont secteur Ne	*4,5*		
	A	136,1	*16,9*	
	dont secteur Aa	*0,2*		
	dont secteur Ab	*17,5*		
	Territoire communal	**807,7**	*100,0*	*100,0*

Les zones urbaines représentent une superficie totale de 216 hectares, soit d'environ 27% du territoire communal de Buc.

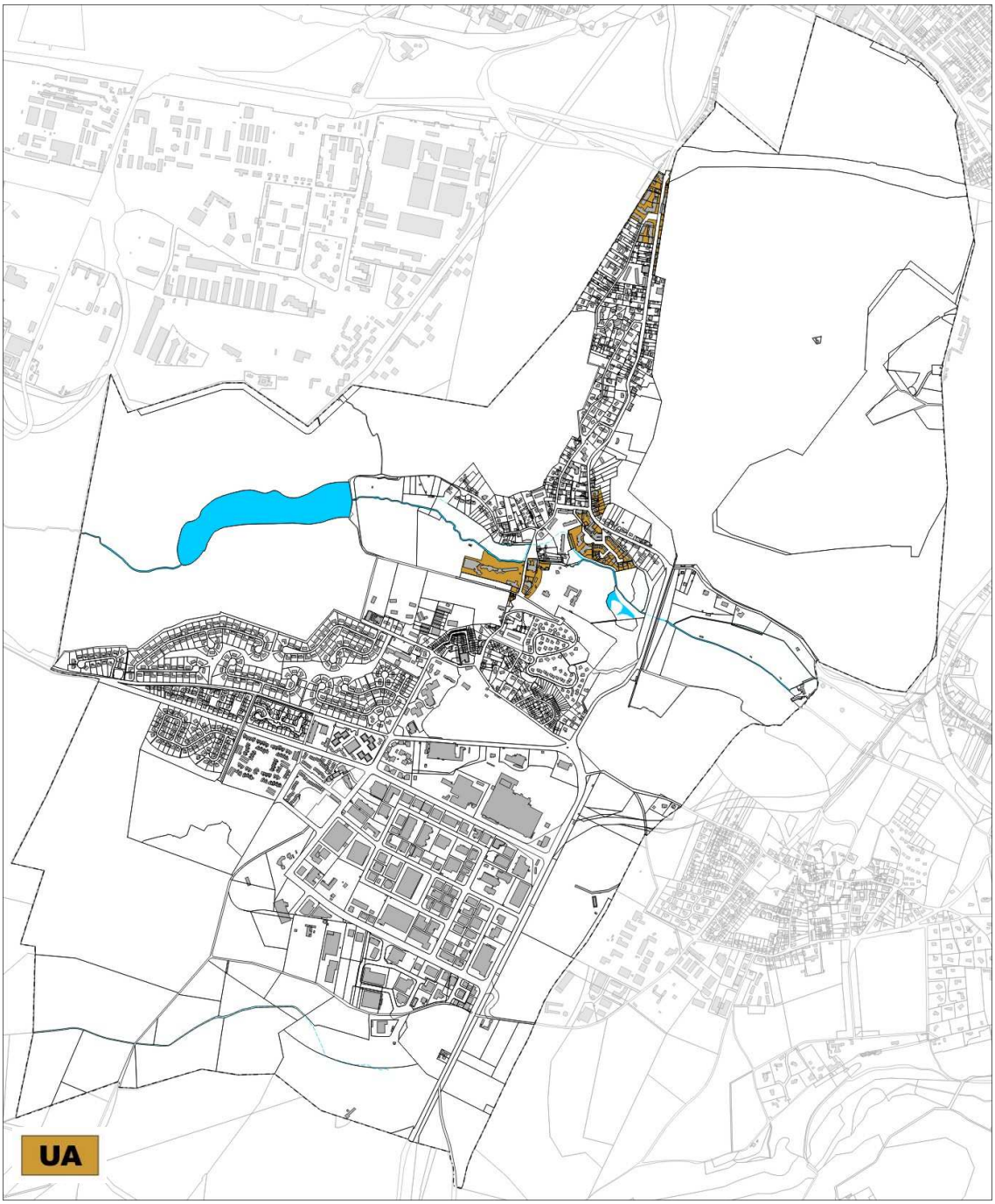
Les zones naturelles agricoles représentent une superficie totale de 592 hectares, soit 73% du territoire communal de Buc.

LE ZONAGE DU PROJET DE PLU



- **UA** Espaces urbanisés agglomérés mixtes
- **UB** Zone urbaine intermédiaire
- **UC** Zone à dominante d'habitat collectif et équipements
- **UG** Résidences pavillonnaires
- **UH** Tissu à dominante habitat individuel
- **UI** Zone d'activités économiques
- **UP** Zone de projet avec OAP
- **A** Zone agricole
- **N** Zone naturelle

3.2.2 - LA ZONE UA









■ Les espaces concernés

La zone UA, qui couvre plus de 8 hectares, correspond aux espaces agglomérés présentant une certaine densité. Il s'agit en particulier de trois espaces :

- le secteur du Cerf-Volant, ayant fait l'objet d'une récente opération de requalification urbaine dans le cadre de la ZAC du Cerf-Volant ;
- le secteur de la place du Marché et de la rue des Sources ayant fait l'objet, au début des années 2000, d'une opération de requalification urbaine dans le cadre de la ZAC du Village ;
- le centre administratif de la commune.

La zone UA regroupe l'ensemble des grandes fonctions urbaines caractéristiques des polarités : l'habitat, l'activité artisanale, les commerces et les services ainsi que les équipements.

Les constructions sont implantées le plus souvent à l'alignement, avec une emprise au sol relativement importante et forment un front bâti qui structure l'espace public. Les constructions ont une hauteur allant jusqu'à R+2+C.

Les espaces libres sont assez restreints et peu visibles depuis l'espace public (cours assez peu végétalisées ou jardins légèrement arborés).

■ Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour les quartiers concernés est de :

- assurer la mixité des fonctions urbaines
- pérenniser la logique de centralité
- maintenir une cohérence architecturale

■ Les principes réglementaires

Afin de favoriser la mixité urbaine dans ces secteurs, les équipements et des activités diverses sont autorisés, tels que les commerces de détail, les bureaux, les activités artisanales, …. Les activités industrielles et les entrepôts, qui n'ont pas vocation à s'implanter dans ces tissus, sont interdits.

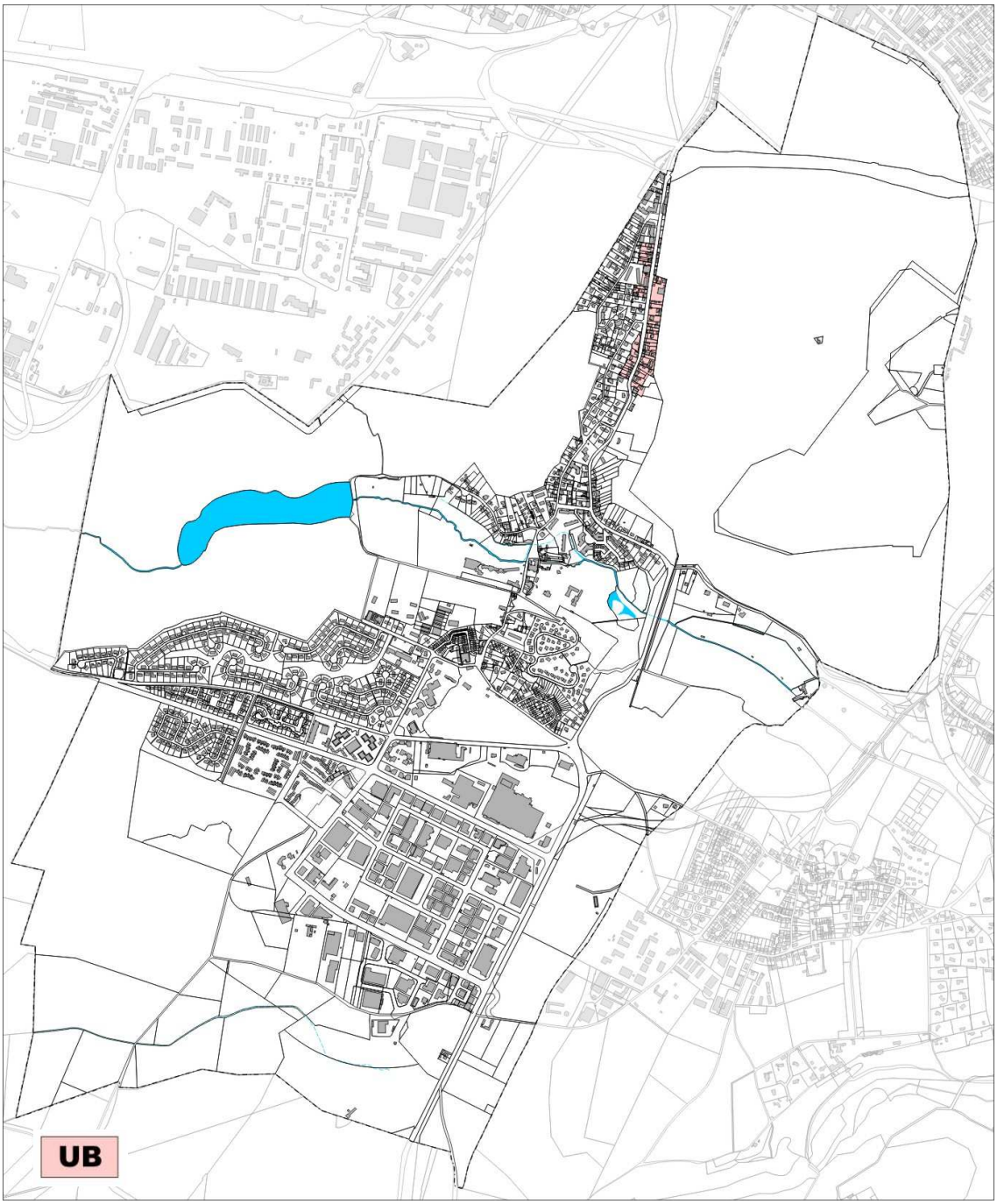
Toutefois, au regard de l'organisation urbaine, les surfaces de bureaux sont limitées à 150 m².

Les règles de morphologie ont été privilégiées afin de conserver les caractéristiques d'une centralité :

- une implantation des constructions à l'alignement ;
- la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives ;
- une emprise au sol plus importante que dans les autres zones ;
- une hauteur maximum des constructions de 9 mètres en façade et de 12 mètres au faîtage ;
- les dispositions relatives à la qualité architecturale, définies au chapitre 3 du règlement, sont particulièrement détaillées afin de protéger le caractère traditionnel des centres « anciens » en réglementant plus précisément les caractéristiques des façades, des toitures, des clôtures,… Ces dispositions sont en correspondance avec les prescriptions émises par l'architecte des Bâtiments de France dans ses avis sur des projets situés dans cette zone.

Afin d'assurer une aération de ces espaces tout en conservant une densité suffisante, les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 40% de leur superficie du terrain.

3.2.3 - LA ZONE UB







■ Les espaces concernés

La zone UB, qui couvre 4 hectares, correspond au tissu urbain de part et d'autre de la rue Louis Blériot en continuité avec le secteur du Cerf-Volant.

A dominante résidentielle, cette zone dispose d'un caractère mixte tant dans sa destination (habitat/activités) que dans la typologie de l'habitat.

Il s'agit d'une zone urbaine intermédiaire destinée principalement à recevoir de l'habitat et à assurer une transition morphologique entre le secteur dense du Cerf-Volant au Nord et les zones pavillonnaires au Sud.

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement, soit en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
- soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

La hauteur générale des constructions est de R+1+C.

■ Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour le secteur concerné est de :

- assurer une transition morphologique ;
- inciter la requalification des constructions qui le nécessite ;
- aérer les abords de la rue Louis Blériot.

■ Les principes réglementaires

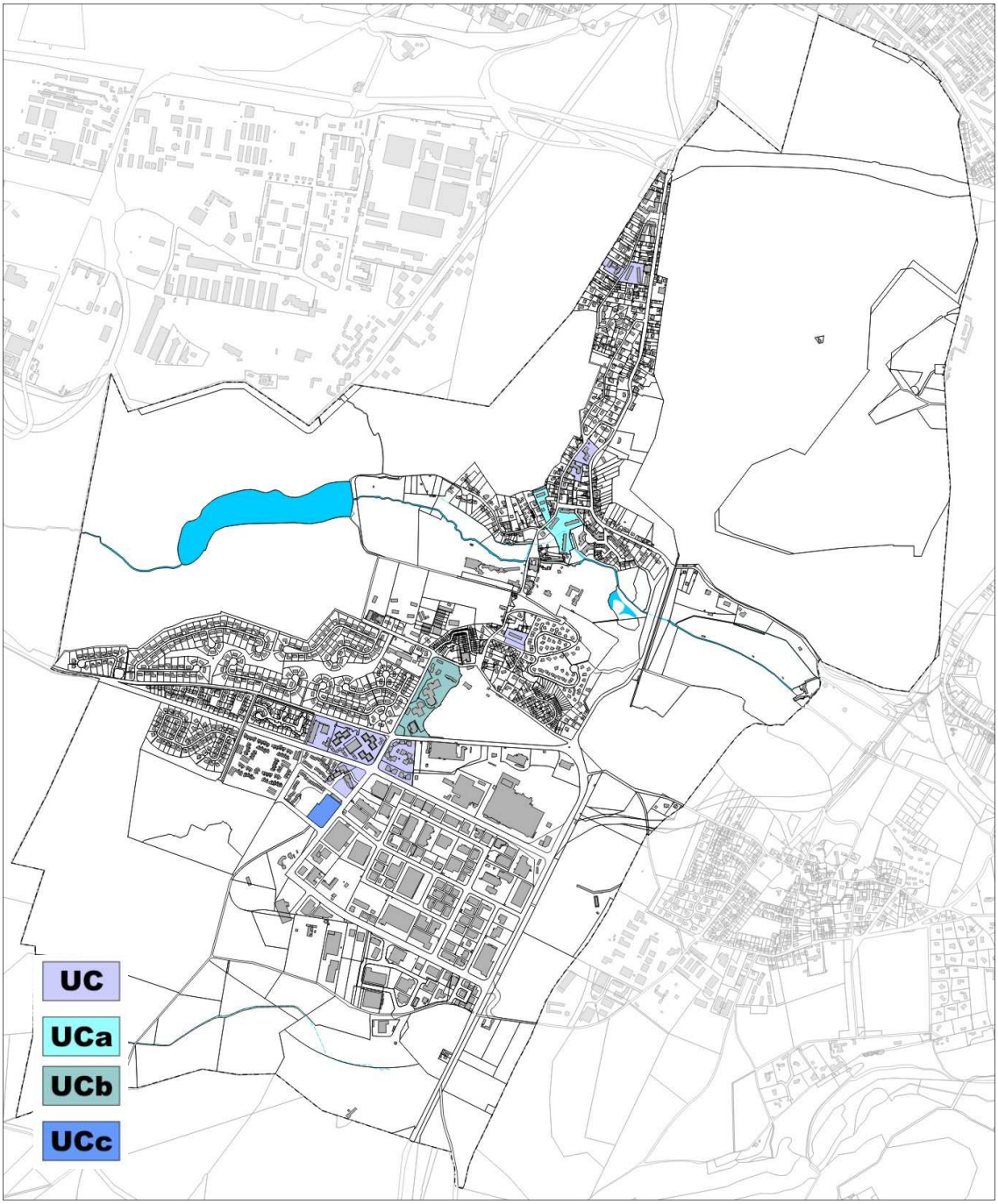
Les destinations et activités non compatibles avec un tissu à dominante résidentielle sont interdites, sans s'opposer à une possible mixité fonctionnelle (commerce, équipement, artisanat, etc.).

Les règles de morphologie ont été privilégiées afin d'assurer la transition urbaine entre les secteurs denses classés en zone UA et le tissu à dominante pavillonnaire classé en UH :

- une implantation des constructions en recul de 5 mètres de l'alignement pour limiter l'effet couloir de la rue Louis Blériot ;
- la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives (comme en UA) ;
- la même emprise au sol qu'en zone UA ;
- une hauteur maximum des constructions commune à la zone UH : 6 mètres en façade et 9 mètres au faîtage ;
- des dispositions relatives à la qualité architecturale, définies au chapitre 3 du règlement, identiques à la zone UA et UH dans un objectif de cohérence architecturale.

Pour préserver une aération dans ces secteurs, 40% au moins des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre, avec le maintien ou la plantation d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre.

3.2.4 - LA ZONE UC









■ Les espaces concernés

La zone UC, qui couvre près de 16 hectares, correspond aux emprises des grandes résidences collectives et des grands équipements, en rupture avec les formes urbaines traditionnelles présentes sur le territoire de Buc.

La structure parcellaire, la morphologie, la hauteur et l'implantation des constructions résultent d'un mode d'occupation spécifique constitué de bâtiments R+2+C à R+4+C implantés sur de grandes unités foncières et d'espaces végétalisés, ouverts ou non.

La zone UC comprend trois secteurs :

- les résidences Val de Bièvre et Belvédère, implantées dans le cœur de la vallée de Bièvre (UCa) ;
- l'ensemble constitué par le lycée Franco-Allemand et le collège Martin Luther King (UCb) ;
- l'EPAHD et la résidence pour seniors en cours de construction rue Morane Saulnier (UCc).

■ Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour les quartiers concernés est de :

- prendre en compte la morphologie particulière de ces ensembles ;
- permettre l'évolution nécessaire des équipements sur leur emprise actuelle.

■ Les principes réglementaires

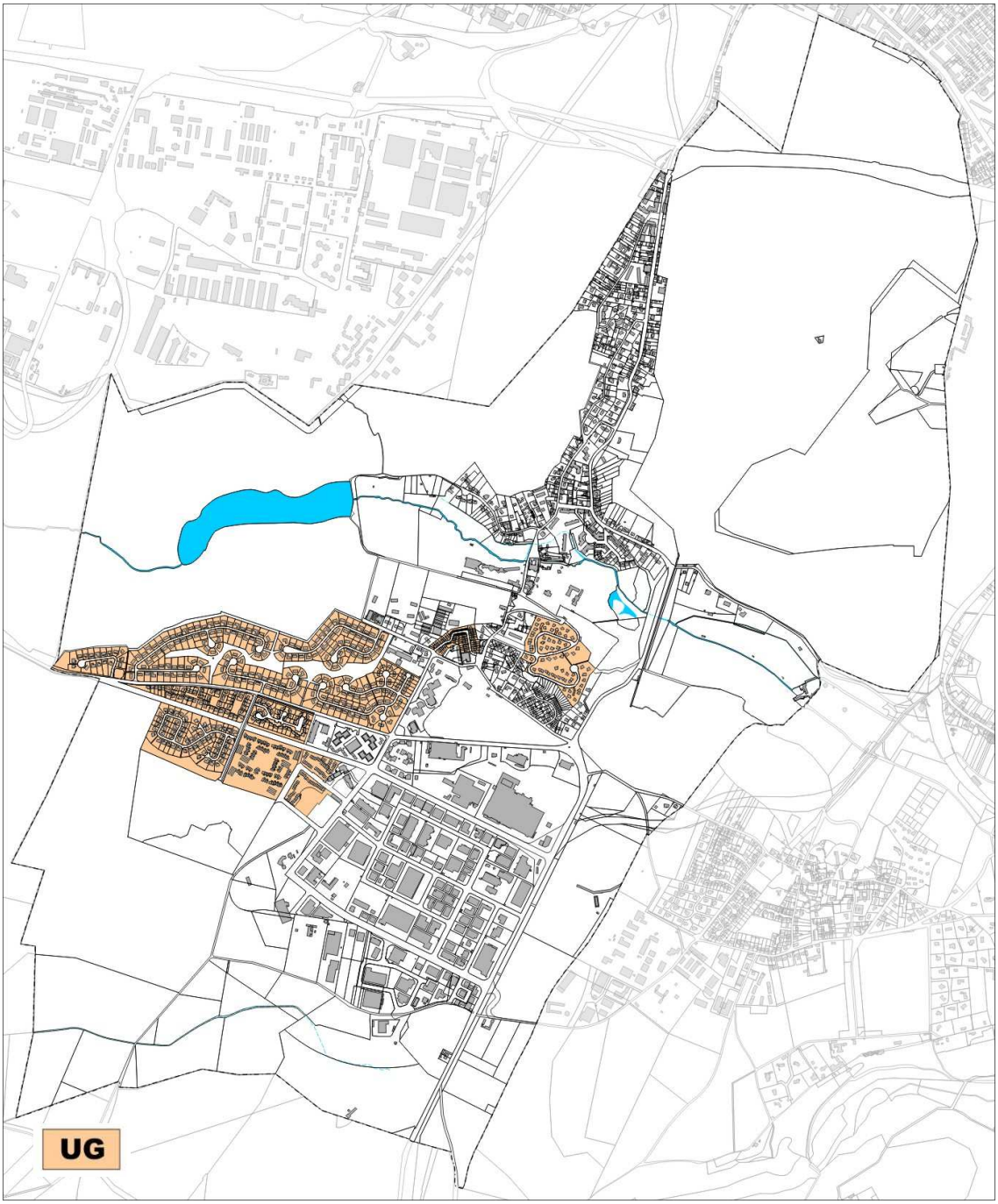
Les destinations et activités non compatibles avec un tissu à dominante résidentielle sont interdites, sans s'opposer à une possible mixité fonctionnelle (commerce, équipement, artisanat, etc.).

Les règles de morphologie ont été adaptées aux caractéristiques de ces espaces et de chacun des secteurs :

- une implantation des constructions en recul par rapport aux voies et emprises publiques ;
- la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives ;
- une hauteur maximum des constructions de 15 mètres au faîtage (R+4+C) ;
- une emprise au sol variable selon les secteurs : 25%, 35% ou 40%. Elle n'est pas réglementée pour les équipements structurants (lycée et collège) ;
- les dispositions relatives à la qualité architecturale, définies au chapitre 3 du règlement, sont proches de celles des autres zones sans s'opposer à la réalisation de toitures terrasses non végétalisées.

Ces espaces présentent souvent d'importants espaces verts communs participant à l'aération du tissu urbain qu'il convient de préserver. A ce titre, 40% des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre, avec le maintien ou la plantation d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre.

3.2.5 - LA ZONE UG









■ Les espaces concernés

La zone UG, qui couvre près de 55 hectares, correspond aux secteurs pavillonnaires réalisés sous forme de copropriétés ou de lotissements. Ils se situent tous sur le plateau.

En raison des architectures et morphologies diverses selon les résidences, la zone UG comprend un secteur pour chaque résidence : la Villereine (UGa), Jolie Ferme (UGb), Hauts de Buc (UGc), Haut-Pré (UGd), Pasteur (UGe), la Pommeraie (UGf), les Buccollines (UGg), Hameau du Breuil (UGh) et Buc la Jolie (UGi).

■ Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour les quartiers concernés est de prendre en compte et de préserver la morphologie particulière de chacune des résidences.

■ Les principes réglementaires

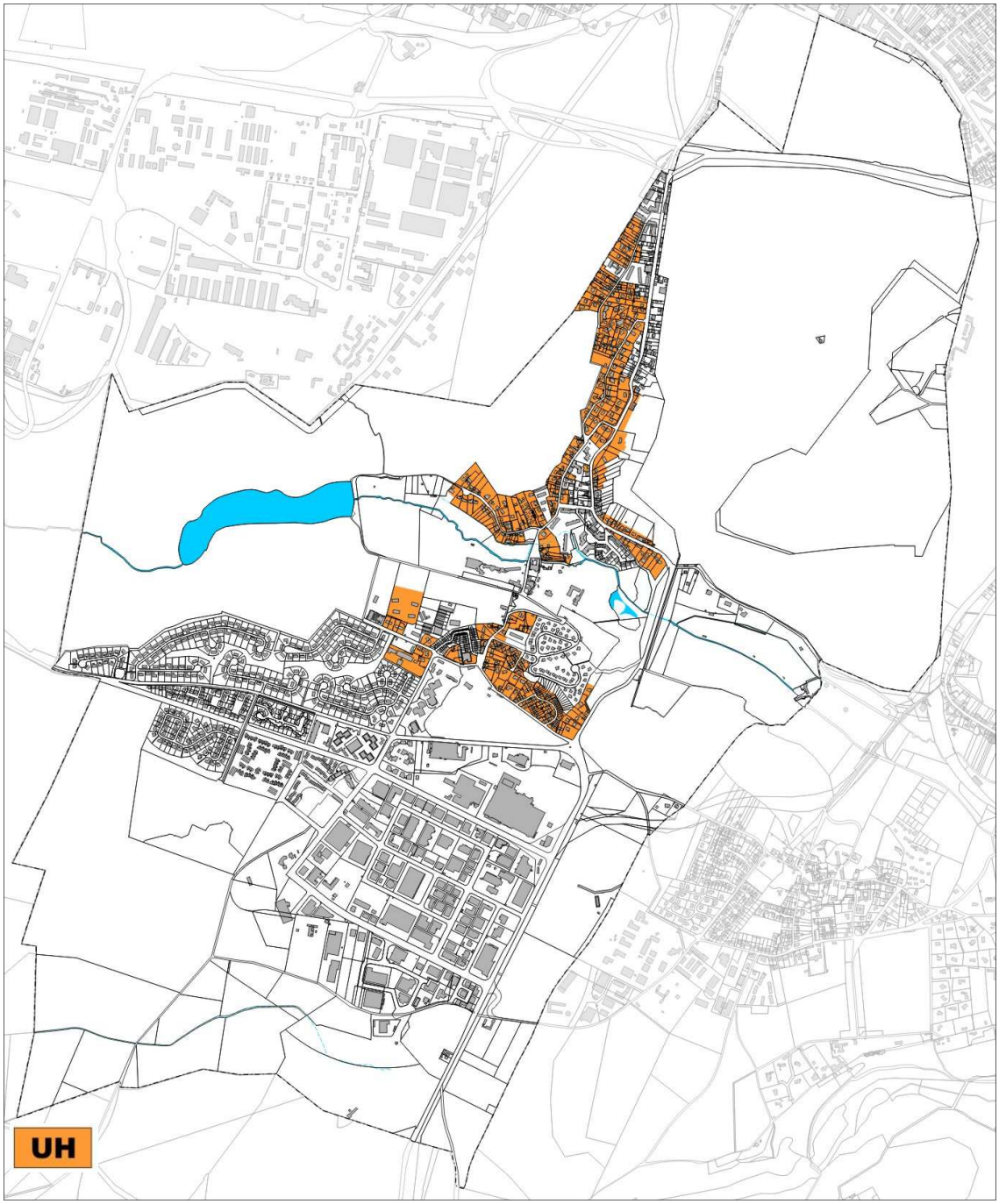
Les principes réglementaires édictés pour chacun des secteurs résultent de la consultation des syndics de chacune des résidences.

Les règles sont différentes pour chaque secteur en ce qui concerne :

- la destination des constructions et l'usage des sols ;
- la morphologie et l'implantation des constructions (recul, retrait, emprise au sol, hauteur) ;
- la qualité urbaine, architecturale et environnementale qui s'inspire du règlement des copropriétés. Ainsi, si certaines dispositions sont communes, comme par exemple la mise en œuvre de dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables, il existe des dispositions complémentaires pour chaque secteur.

Toutefois, les principes de traitement et d'aménagement des espaces libres s'appliquent à l'ensemble de la zone complétés par la plantation ou le maintien d'au moins un arbre pour 100 m² d'espace libre.

3.2.6 - LA ZONE UH









■ Les espaces concernés

La zone UH, qui couvre près de 33,7 hectares, correspond aux secteurs à dominante d'habitat individuel situés dans la vallée et au Nord du plateau. Ces espaces ont une vocation principalement résidentielle.

Cette zone est constituée essentiellement de pavillons et de maisons groupées implantés le plus souvent en retrait par rapport à la voie, généralement au centre du terrain ou sur une des limites séparatives. La hauteur générale des constructions est de R+1+C.

Les espaces libres des terrains concernés bénéficient d'un traitement végétalisé qui participe à la qualité du cadre de vie bucois et à la bonne insertion des constructions dans le paysage.

■ Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour les quartiers concernés est de :

- préserver et valoriser la morphologie et le paysage urbain de ces secteurs, sans pour autant figer le bâti ;
- permettre l'évolution naturelle des constructions existantes pour répondre aux besoins des habitants tout en conservant une maîtrise générale de la densité.

■ Les principes réglementaires

Les règles retenues ont été définies pour répondre au double objectif de la zone.

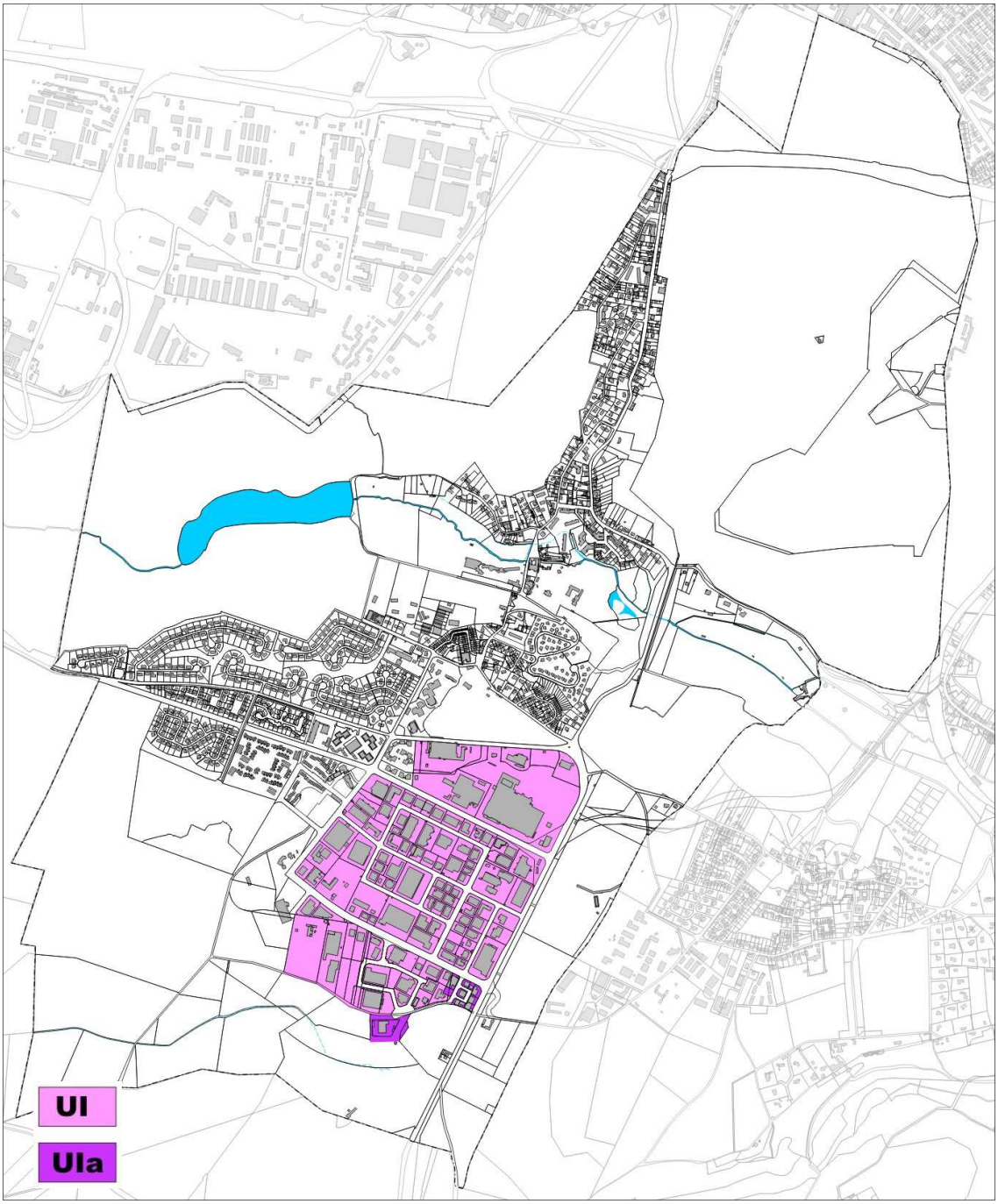
Pour ce qui concerne la préservation et la valorisation de la morphologie et du paysage urbain :

- une hauteur maximum de 6 mètres en façade et de 9 mètres au faîtage (R+1+C) ;
- une implantation générale des constructions en recul de 5 mètres par rapport aux voies ;
- une distance minimale entre deux constructions non contiguës sur un même terrain ;
- des dispositions relatives à la qualité architecturale, définies au chapitre 3 du règlement, identiques à la zone UA et UB dans un objectif de cohérence architecturale ;
- un aménagement d'au moins 50% du terrain en espaces verts de pleine terre, avec la plantation ou le maintien d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres.

Pour ce qui concerne l'évolution naturelle et la maîtrise générale de la densité :

- une emprise au sol maximale autorisée (30%) généralement plus importante que l'existant ;
- la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives en cas de façade « aveugle » ;
- un dispositif incitatif pour le logement individuel groupé, par une emprise au sol autorisée plus importante (40%), dont le but est de concilier l'aspiration au logement individuel et les objectifs de densification. Ainsi, le règlement du PLU définit, dans sa partie 1, l'habitat individuel groupé comme une construction qui se caractérise par un groupement d'au moins 4 logements, des espaces extérieurs pour chaque logement attenant à ce dernier et situés au rez-de-chaussée, un accès individualisé pour chaque logement au niveau du rez-de-chaussée.

3.2.7 - LA ZONE UI









■ Les espaces concernés

La zone UI, d'une superficie de 78 hectares, correspond à l'emprise de la zone d'activités économiques de Buc.

Elle a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques, artisanales, industrielles et de bureaux.

Elle se caractérise par une diversité des activités présentes, qui couvre la presque totalité des sous destinations, et l'absence d'activités sans lien avec sa vocation principale. Il existe peu d'entreposage pur (activité qui génère peu d'emplois) : les entrepôts sont presque exclusivement liés à une autre activité sur site. Quelques grands comptes sont présents qui peuvent servir de levier au développement économique de la zone, principalement GE Healthcare.

Elle comprend un secteur spécifique (UIa) pour les activités artisanales de la zone du Prè-Clos.

■ Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour la zone est de :

- pérenniser sa vocation économique ;
- orienter la zone vers des activités de haute technologie ;
- permettre aux activités d'évoluer en son sein.

■ Les principes réglementaires

Afin de privilégier des activités qui engendreraient une nouvelle dynamique et qui génèreraient moins de trafic des poids lourds, la règle encadre la nature des destinations des activités qui seraient admises à s'implanter dans la zone dans des constructions nouvelles ou dans des locaux existants lors de location et de changement de destination. Sont ainsi interdits les commerces de détail, les commerces de gros, l'entreposage pur, l'hébergement hôtelier et touristique.

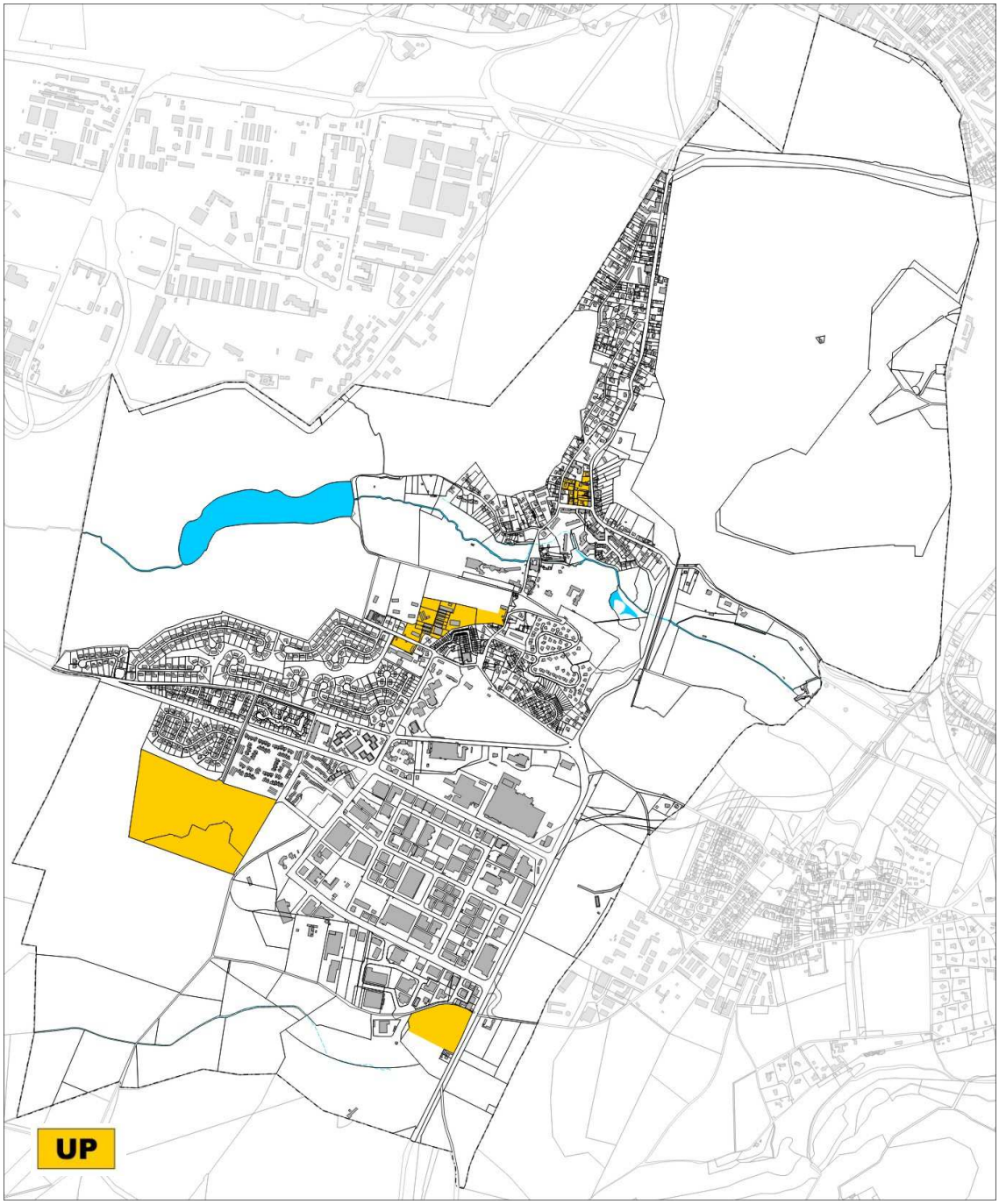
Afin de pérenniser la vocation économique, sont interdites les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'équipements, d'activités de service non directement liées ou nécessaires aux activités autorisées.

Toutefois, le règlement prévoit des dispositions spécifiques pour permettre le maintien d'activités existantes, dorénavant non autorisées, au sein de la zone : extension limitée ou relocalisation sur un autre terrain.

Au regard des possibilités de constructibilité existantes et de l'analyse des besoins des entreprises, et pour conserver une zone aérée, les règles morphologiques du précédent PLU sont globalement maintenues :

- une implantation des constructions en recul par rapport aux voies, variable selon la nature et le gabarit des voies, et en retrait par rapport aux limites séparatives ;
- une emprise au sol maximale de 60%, portée à 70% en UIa en raison d'un parcellaire plus modeste ;
- une hauteur maximum de 12 mètres ;
- des dispositions spécifiques pour la qualité urbaine, architecturale et environnementale par rapport aux autres zones urbaines, tout en conservant des dispositions pour l'exploitation des énergies renouvelables ;
- un traitement en espace vert de pleine terre d'au moins 10% des terrains avec le maintien ou la plantation d'un arbre pour 100 m² d'espaces libres.

3.2.8 - LA ZONE UP









■ Les espaces concernés

La zone UP, d'une superficie 21,9 hectares, correspond aux espaces destinés à accueillir une urbanisation dans le cadre d'un projet d'ensemble cohérent et concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (cf. chapitre 2 du présent document).

Elle comprend 4 secteurs, chaque secteur correspond à un secteur d'OAP. 3 secteurs (UP2, UP4 et UP5) ont une vocation à dominante résidentielle sans s'opposer parfois à une mixité fonctionnelle. Un secteur (UP6) a une vocation exclusivement d'activités économiques.

■ Les objectifs

L'objectif principal de la règle d'urbanisme, pour les secteurs concernés est :

- d'organiser l'urbanisation de ces secteurs dans le cadre d'un aménagement d'ensemble et de cohérence adapté aux caractéristiques de chaque site. Cette cohérence s'appuie sur les orientations d'aménagement définies pour chacun d'eux (cf. chapitre relatif aux orientations d'aménagement et document 3 du PLU) ;
- d'assurer une qualité urbaine et paysagère des projets ;
- de veiller à la bonne intégration des projets dans le tissu existant.

■ Les principes réglementaires

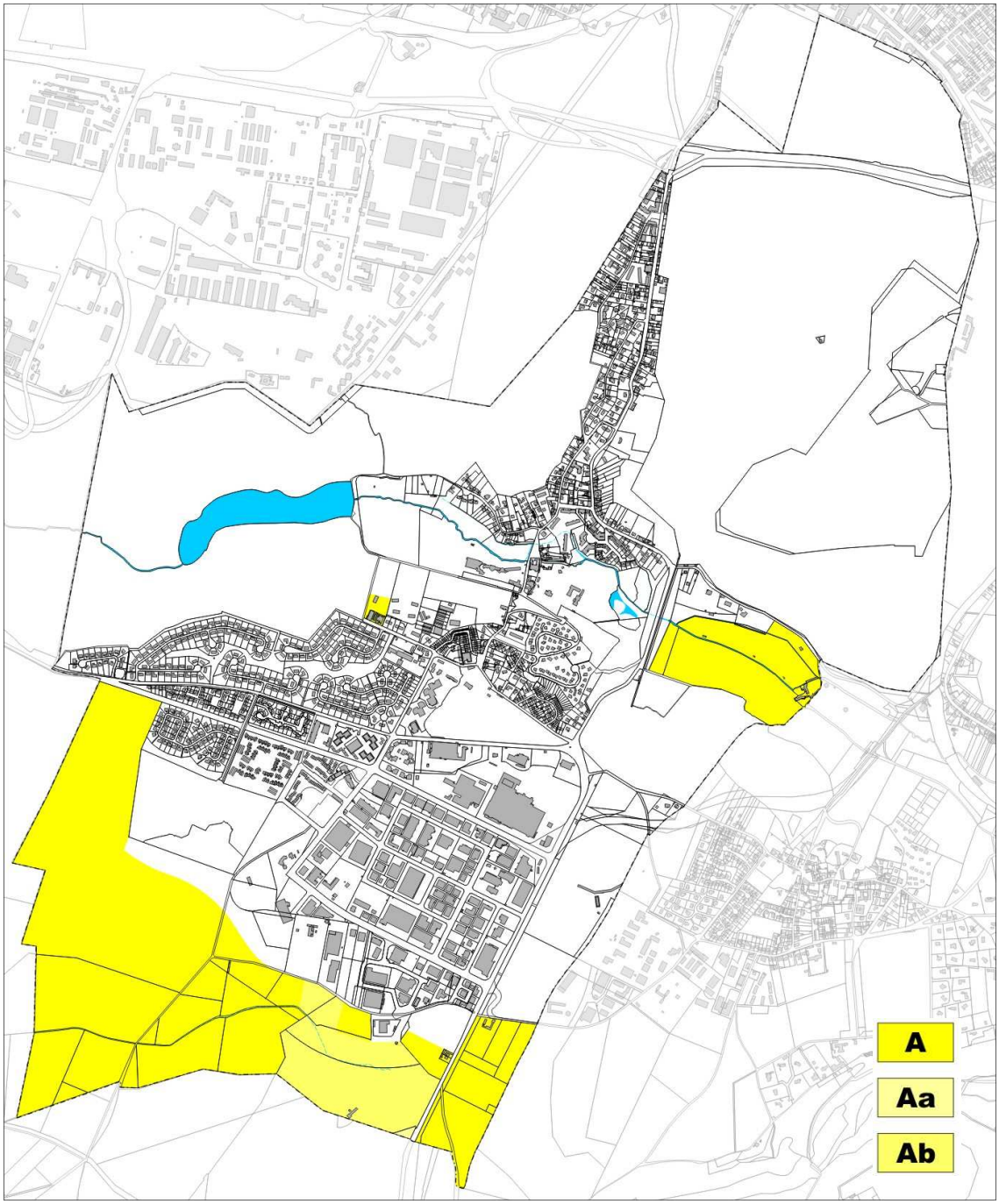
Pour les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, l'organisation urbaine, les conditions de desserte, la morphologie et l'implantation des constructions sont fixées dans le contenu des orientations.

Dans ce cadre, le règlement n'est qu'un complément au contenu des orientations s'agissant, notamment :

- de la hauteur des constructions
- de la qualité urbaine, architecturale et environnementale
- des déplacements et du stationnement
- des équipements et des réseaux.

Ainsi, tout projet dans ces secteurs doit être conforme au règlement et compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation, figurant dans le document 3 du dossier de PLU.

3.2.9 - LA ZONE A









■ Les espaces concernés

Cette zone, d'une superficie d'environ 136,1 hectares, regroupe les espaces agricoles qui sont situés sur le plateau de Saclay et dans la vallée de la Bièvre ainsi que les centres équestres.

La zone agricole recouvre les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, que cette richesse soit de nature agronomique, biologique ou économique, en cohérence avec la délimitation de la Zone de Protection des Espaces Agricoles du plateau de Saclay fixée par décret.

Elle comprend deux secteurs :

- un petit secteur Aa, en limite avec la commune de Toussus-le-Noble, qui couvre la partie de l'emprise aéroportuaire existante à Buc ;
- un secteur Ab qui couvre les terrains en landes et taillis du Pré Clos.

■ Les objectifs

L'objectif principal dans ces espaces est de préserver leur vocation agricole en interdisant tout changement de vocation et en autorisant uniquement les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.

■ Les principes réglementaires

La zone A correspond à des espaces qui n'ont pas vocation à être construits.

En effet, seuls sont autorisés les bâtiments liés à l'exploitation agricole, les constructions nécessaires au fonctionnement des jardins communaux ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres.

A ce titre les dispositions morphologiques sont peu étoffées. Toutefois, l'aspect des constructions et leur implantation font l'objet de dispositions afin de ne pas porter atteinte à la qualité des paysages.

En outre, la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faîtage.

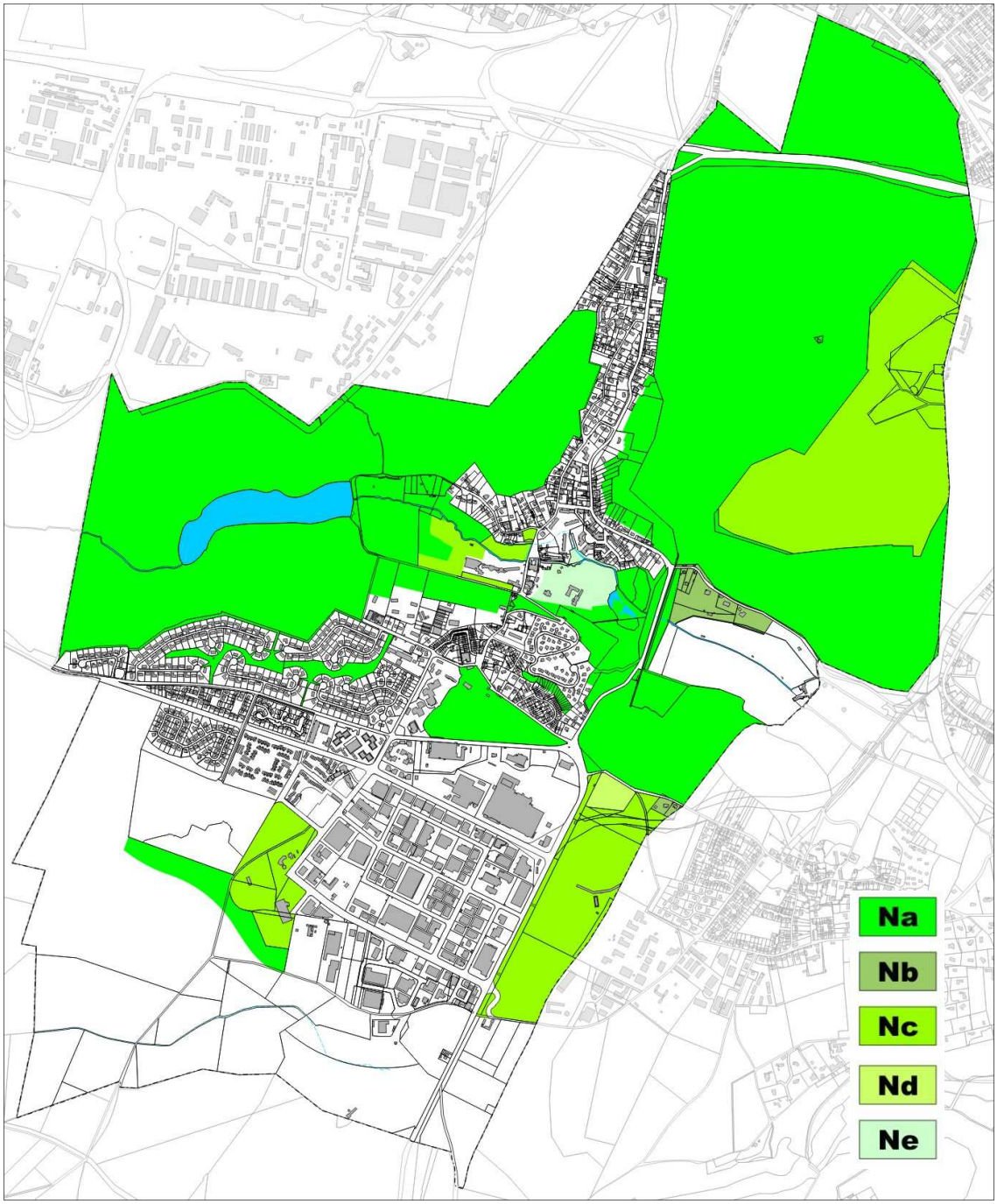
Des dispositions d'interdiction d'implantation de constructions nouvelles sont prévues sur une bande de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, conformément aux dispositions du SDRIF. (Cf. plan de zonage 4.2).

Un bâtiment agricole dans le secteur de Trousalé est concerné par une disposition spécifique autorisant son changement de destination pour permettre la vente de produits agricoles (vente directe). La demande de changement de destination devra être soumise à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans le secteur Aa (aérodrome de Toussus-le-Noble), sont autorisés les installations et les ouvrages nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des activités aéroportuaires.

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

3.2.10 - LA ZONE N









■ Les espaces concernés

Cette zone, d'une superficie d'environ 456 hectares, correspond aux espaces protégés en raison de leur caractère naturel, la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et/ou écologique.

Regroupant des espaces variés, elle comprend cinq secteurs :

- les espaces paysagers (le château de Buc et son parc, la prairie du Pré Saint-jean, le mail de la résidence Haut-Pré, etc.) et les espaces boisés (bois des Gonards, forêt domaniale de Versailles, coteaux boisés) classés en Na ;
- les espaces comprenant des constructions isolées à destination d'habitation situées routes des Loges et de Jouy, classés en Nb. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité limitées ;
- les espaces ouverts tels que le cimetière, les équipements sports et de loisirs (golfs, parc des sports, square, etc.) classés en Nc ;
- l'aire d'accueil des gens du voyage située route des loges et classée en Nd ;
- le campus de Buc Ressources classé en Ne.

■ Les objectifs

L'objectif pour cette zone est de :

- préserver le caractère naturel et paysager de ces espaces, indispensables à l'équilibre de la ville et à la qualité de son cadre de vie ;
- permettre certains aménagements liés à des vocations récréatives ou pédagogiques (équipements légers sportifs et loisirs de plein air, cheminements, …) ;
- prendre en compte les constructions groupées ou isolées présentes dans la zone N et permettre leur évolution et leur aménagement.

■ Les principes réglementaires

Afin de préserver le caractère naturel de cette zone aucune construction nouvelle n'est autorisée à l'exception de celles strictement liées aux exploitations agricoles et forestières ainsi que les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres ou de gestion l'eau (ouvrages hydrauliques sur la Bièvre).

Toutefois, sont prises en compte la vocation de chacun des espaces et les constructions existantes dans la zone N pour permettre leur gestion dans le temps :

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation sont admis dans le secteur Nb, dans la limite d'une augmentation de 20% de la surface de plancher existante avant la date d'approbation du PLU ainsi que l'édification d'une annexe de 20 m² dès lors que ces opérations se situent dans un périmètre de 15 mètres autour de la construction existante ;
- dans le secteur Nc, sont admis les constructions à destination d'équipements sportifs et de loisirs ainsi que celles nécessaires au fonctionnement du cimetière ;
- dans le secteur Nd, est admis l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage ;
- dans le secteur Ne, sont admis les constructions à destination d'enseignement et l'hébergement lié.

L'emprise au sol des constructions autorisée est faible : 5% en Na, 10% en Nc et 15% dans les secteurs Nb et Ne.

Les hauteurs des constructions sont limitées entre 7 et 12 mètres, sans possibilité pour les constructions à destination d'habitation existantes d'augmenter leur hauteur.

Des dispositions interdisant l'implantation de constructions nouvelles sont prévues sur une bande de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, conformément aux dispositions du SDRIF. (Cf. plan de zonage 4.2).

3.3 - LES DISPOSITIONS THEMATIQUES

3.3.1 - LA TRAME VERTE

■ Les espaces boisés classés

Dans l'objectif de la protection des massifs boisés, une disposition spécifique est inscrite au plan de zonage (plan 4.2). Il s'agit de la protection dite des espaces boisés classés (EBC).

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L. 113-2 précise que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

■ Les massifs boisés de plus de 100 hectares et leurs lisières

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

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

Dans l'objectif du respect d'une compatibilité du PLU avec cette orientation du SDRIF visant à préserver les massifs forestiers dans leur intégralité, les limites des massifs boisés de plus de 100 hectares, concernant le territoire de Buc, sont reportées sur le plan de zonage (plan 4.2).

Dans les espaces naturels (zones A et N) aucune construction, à l'exception de bâtiments à destination agricole, ne peut être édifiée à moins de 50 mètres, comptés perpendiculairement à partir de la limite des massifs forestiers.

Les zones urbaines sont considérées comme des sites urbains constitués.

■ La trame verte urbaine

Outre le classement en zones A et N des espaces naturels et agricoles, les réflexions qui ont été menées au cours de la révision du PLU se sont attachées à identifier les principaux éléments constitutifs de la trame verte de Buc inscrits dans le tissu urbain constitué pour préserver des continuités écologiques et valoriser le cadre de vie des habitants.

Il s'est agi de repérer dans la ville les espaces interstitiels préservés d'urbanisation et bénéficiant d'aménagements ou de traitements adaptés.

Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Dans le PLU, ces espaces font l'objet d'une protection pour leur rôle de mise en valeur paysagère ou écologique. De nature différente, ils ont été classés en plusieurs catégories et une protection adaptée a été définie pour garantir leur maintien et leur gestion :

- **les cœurs d'îlots verts (9,1 ha)** constitués par un regroupement de parties de terrains aménagés en jardins et d'espaces verts de certaines résidences ;
- **les espaces verts des équipements et des espaces publics (1,5 ha)** correspondant aux espaces végétalisés sur les emprises foncières des équipements et les espaces publics ;

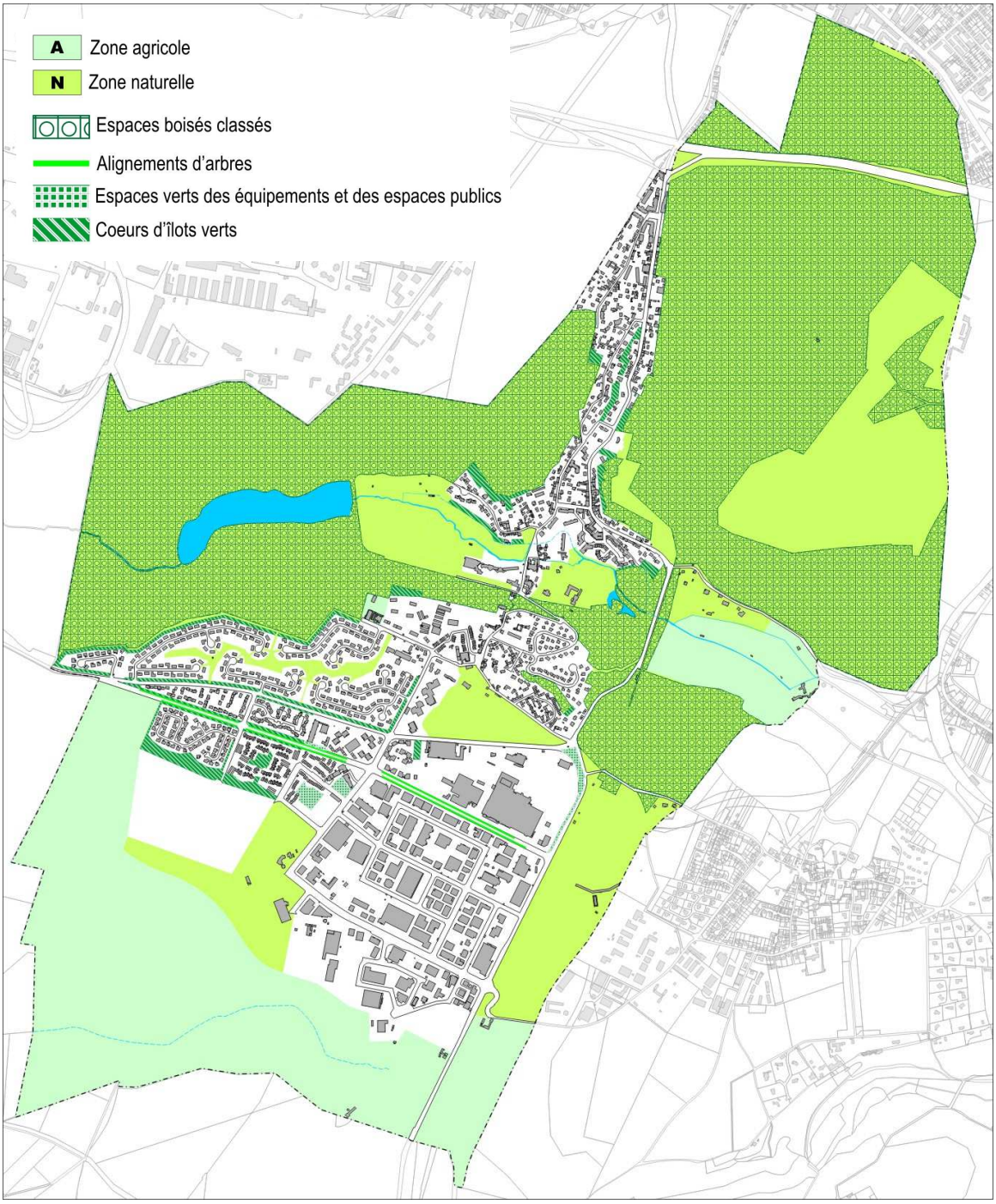
- **les alignements d'arbres** correspondant aux linéaires plantés d'arbres le long des voies : avenues Guynemer et Charles Quatremare.

L'édification de clôtures et les travaux réalisés dans les espaces identifiés ayant pour effet de les modifier doivent être précédés d'une déclaration préalable. En outre, les travaux doivent respecter les dispositions spécifiques prévues dans le chapitre 4 de la partie 1 du règlement (document n°4-1 du PLU).

Ces espaces, insérés dans le tissu urbain, d'une superficie totale de 10,6 hectares, sont classés en zone urbaine. Ils sont complétés par les espaces verts inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation des OAP.

En outre, le règlement des zones urbaines prévoit un part minimale d'espaces verts de pleine terre pour chaque terrain : 40% en zones UA, UB et UC, 50% en UH, 10% en UI.

LA TRAME VERTE REGLEMENTAIRE DANS LE PROJET DE PLU



3.3.2 - LA MIXITE SOCIALE

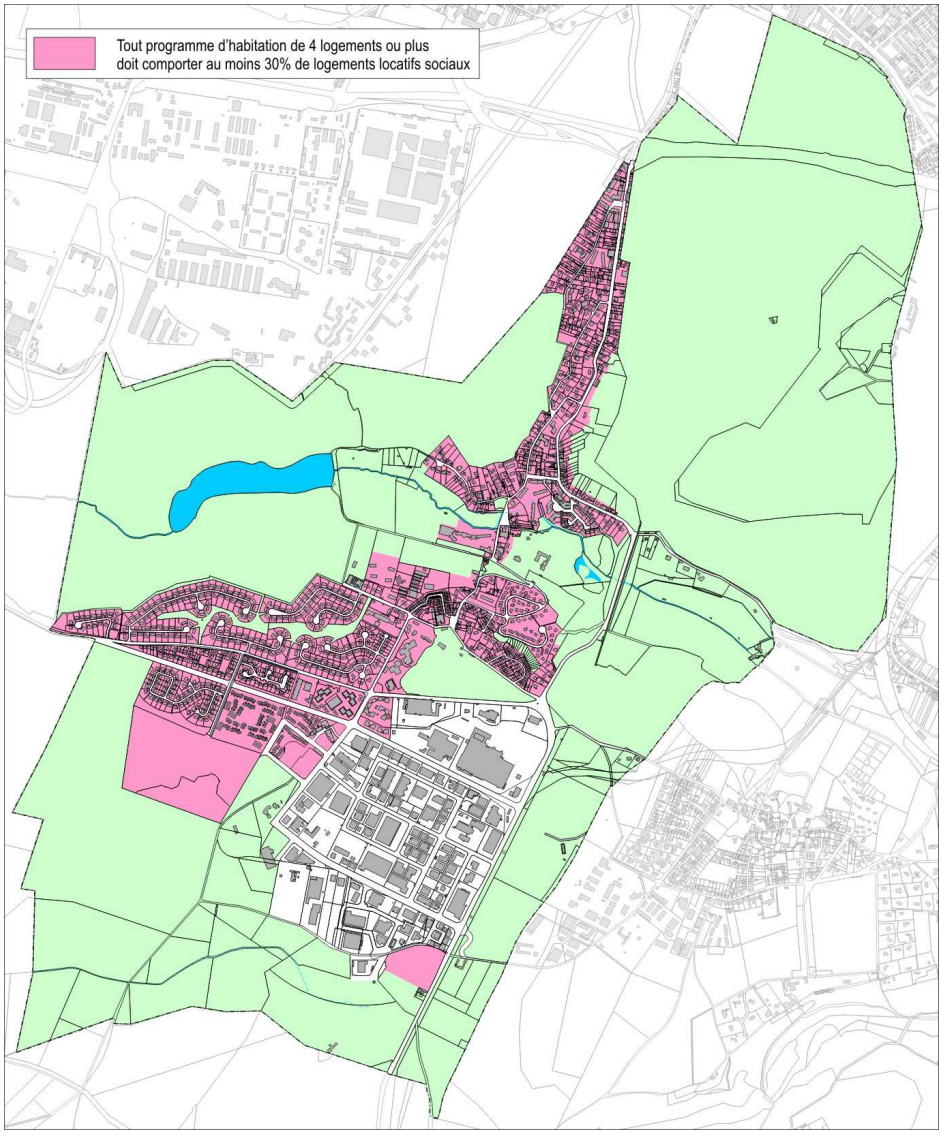
Pour atteindre les obligations légales en matière de mixité dans l'habitat (25% du parc de logements en logements locatifs sociaux du parc de résidences principales) en respectant le contexte urbain bucois, le règlement prévoit deux types de dispositions :

- une disposition obligatoire : les secteurs d'habitat mixte
- une disposition incitative, en offrant un bonus à la constructibilité pour certaines opérations.

■ Les secteurs d'habitat mixte

En application des articles L. 151-15 et R. 151-38 3° du code de l'urbanisme, des périmètres à l'intérieur desquels tout programme de logements doit comporter une part de logements sociaux, ont été retenus, précisés dans le chapitre 1 de la partie 1 du règlement, pour l'ensemble des zones urbaines destinées à accueillir de l'habitation, c'est-à-dire les zones UA, UB, UC, UG, UH et UP.

Ainsi, dans ces zones, tout programme d'habitation de 4 logements ou plus doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de logements réalisés. Le seuil de 4 logements a été retenu pour inclure les opérations d'habitat individuel groupé sans impacter les petits programmes.



- **Bonus à la constructibilité**

En application des articles L. 151-28 2° et R. 151-37 6° du code de l'urbanisme, des secteurs ont été retenus à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration de l'emprise au sol maximale des constructions.

Dans ce cadre, pour les constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus comportant au moins 40% de logements locatifs sociaux, le coefficient d'emprise au sol maximal est augmenté de 10% dans les zones UA, UB, UH et de 5% dans la zone UC.

3.3.3 - LE PATRIMOINE BATI

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, inscrits et classés, le PLU de Buc complète le dispositif de protection du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières pour les bâtiments et édifices repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, le PLU identifie et délimite des immeubles bâtis et édifices à préserver, et définit les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les critères pour la sélection des éléments ont été les suivants :

- l'intérêt architectural du bâtiment, typique d'une époque ou d'un type de construction, remarquable par sa composition,
- l'intérêt historique ou culturel du bâtiment (présence d'éléments rares ou liés à l'histoire locale).

Les 49 éléments ainsi préservés sont repérés sur le plan de zonage (plan 4.2) et renvoie à une fiche portée à la partie 3 du règlement qui précise leurs caractéristiques et les dispositions de nature à assurer leur protection et leur mise en valeur. Ils sont classés en plusieurs catégories en fonction de leur nature :

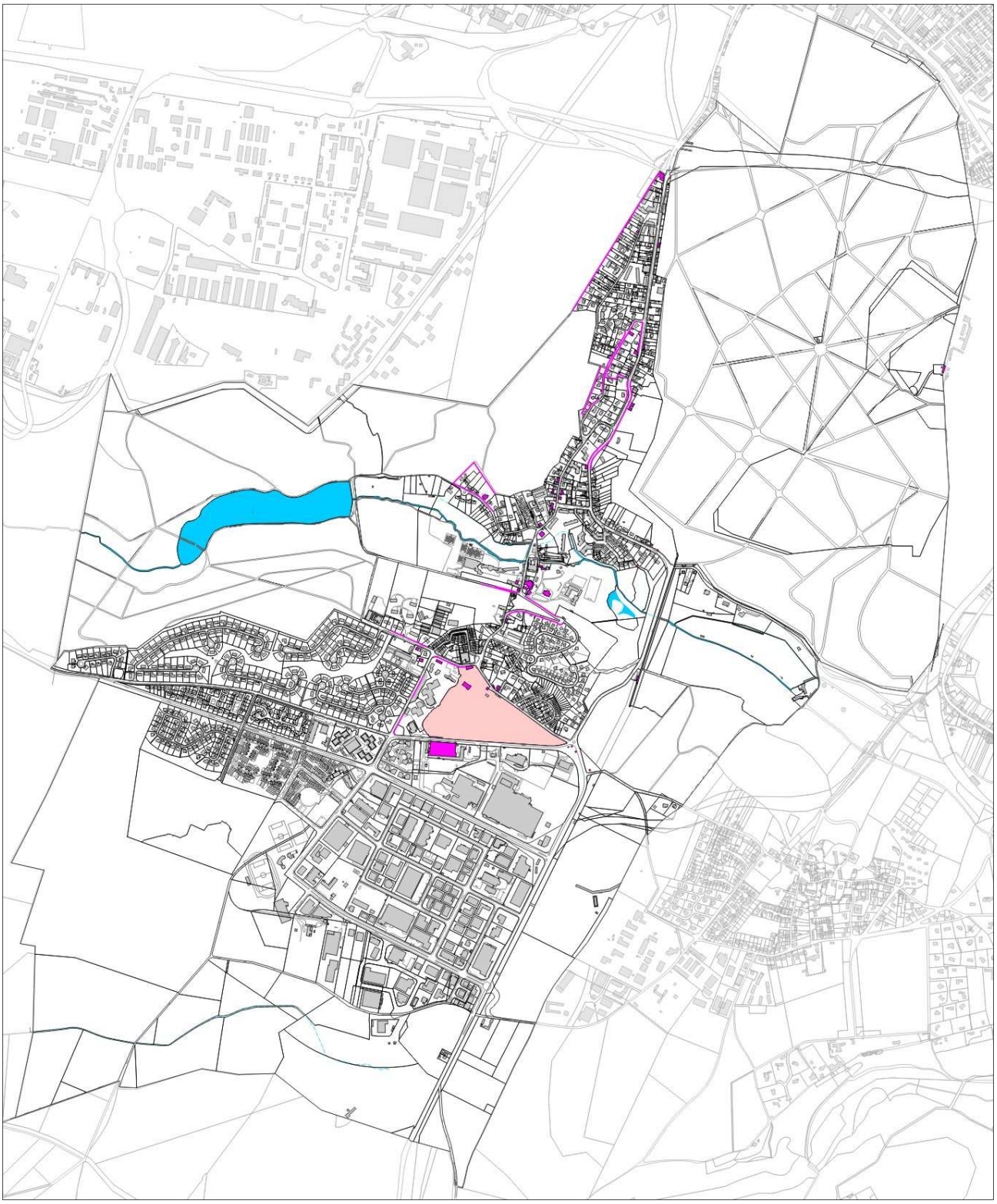
- les bâtiments : habitat individuel ou collectif, équipement, activités, mixte ;
- les murs ;
- les édifices : statues, objets urbains, monuments, etc.

Tout bâtiment ou édifice repéré au titre de L.151-19 est soumis à un régime particulier d'autorisations prévu par le code de l'urbanisme pour garantir sa sauvegarde et sa mise en valeur (permis de démolir et autorisations préalables).

Toutefois, la préservation et la mise en valeur de ces bâtiments n'interdisent pas toute évolution du bâti, mais supposent que les travaux projetés ne portent pas atteinte à leurs caractéristiques décrites dans la fiche établie pour chacun d'eux.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt patrimonial.

CARTE DE LOCALISATION DES BATIMENTS ET EDIFICES REPERES



3.3.4 - LES DEPLACEMENTS

■ Les emplacements réservés et les localisations de voirie à créer

Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme concernent des terrains, ou parties de terrain, privés que les collectivités (commune de Buc, Versailles Grand Parc, Département) souhaitent acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert.

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.

Les emplacements réservés identifiés à Buc ont pour objet :

- la création du barreau de raccordement D91/D938, entre Guyancourt et le rond-point Roth. Pour le tronçon du barreau de raccordement D91/D938 entre le rond-point Roth et la D938 a été instituée, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, une servitude localisant une voie de liaison qui peut être réalisé selon deux variantes. Cette localisation figure au plan de zonage par une représentation symbolique et est numérotée. La liste, qui précise les caractéristiques de l'équipement projeté ainsi que les terrains concernés, figure sur le plan de zonage. ;
- la création d'une liaison entre le futur barreau et le secteur du Fort ;
- l'extension d'une aire de stationnement rue de la Minière pour faciliter le stationnement des autocars destinés aux élèves du lycée Franco-Allemand et du collège et ainsi améliorer les conditions de circulation rue Collin Mamet ;
- la création de pistes cyclables (4 emplacements) :
    - le long de la D938, entre Toussus-le-Noble et la rue Louis Blériot, avec prise en compte du projet du Département (partie Sud) ;
    - liaison entre la rue Louis Blériot au niveau des Arcades et la gare Petit-Jouy-les Loges, à travers le bas du bois des Gonards en s'appuyant sur des chemins existants ;
    - liaison entre le centre administratif, rue des Frères Robin, et les Arcades en aménagement des cheminements existants ;
    - liaison entre la route des Loges et la gare Petit-Jouy-les-Loges.

Le chapitre 5 de la partie 1 du règlement (document n°4-1 du dossier de PLU) rappellent les effets de cette disposition.

■ Les itinéraires cyclables à conserver

En application des articles L 151-38 et R 151-48-1° du code de l'urbanisme, figurent 8 aménagements cyclables au plan de zonage qui doivent être préservés ou aménagés. Leur tracé indicatif permet une adaptation dans leur mise en œuvre, dès lors que leur fonction de liaison entre deux voies est maintenue.

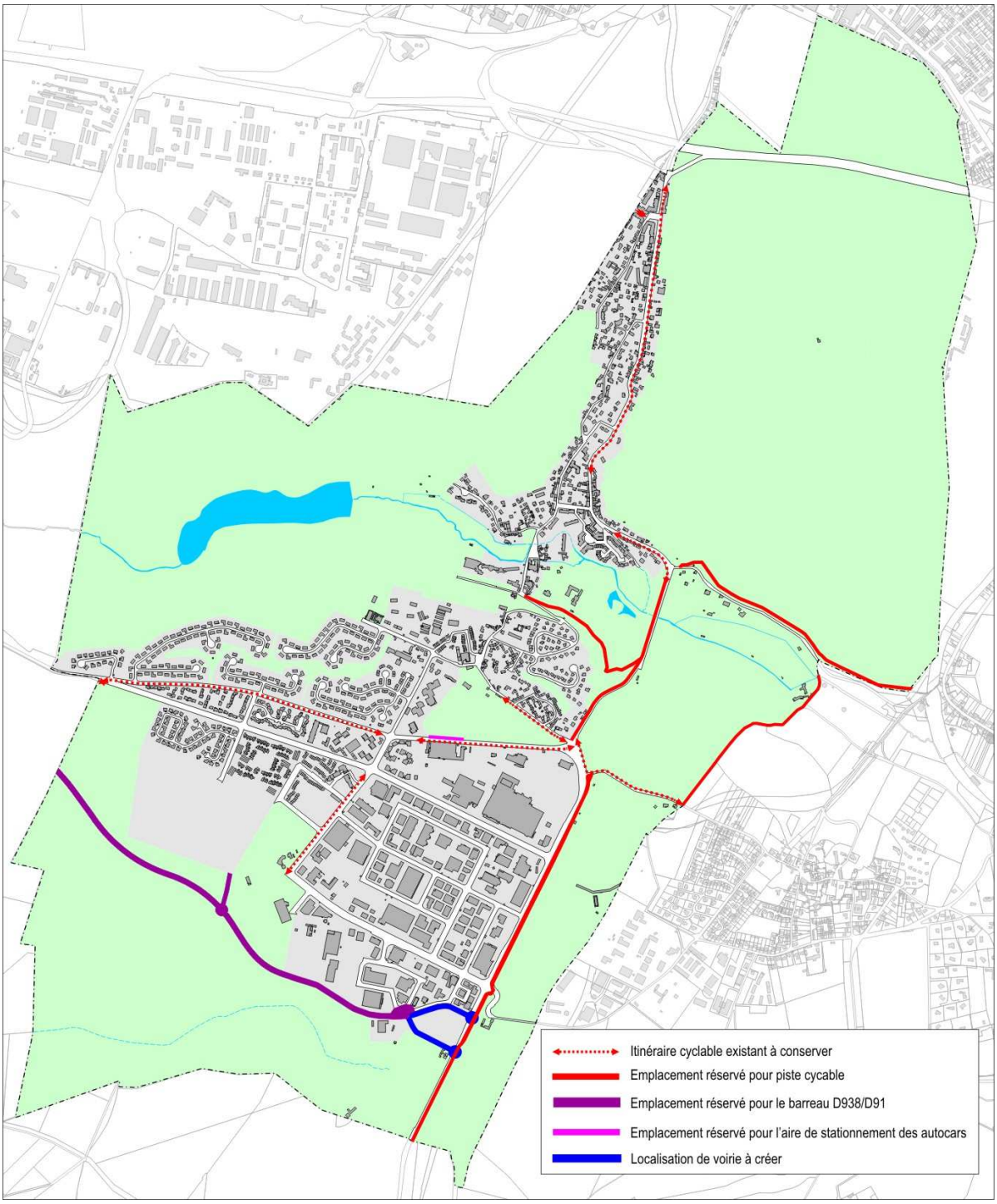
Il s'agit des aménagements existants situés :

- rue de la Minière
- avenue Morane Saulnier
- route des Loges
- rue Louis Massotte

- rue Louis Blériot
- entre la rue du Haras et le bois du Cerf-Volant.

Cette disposition vise, en complément des emplacements réservés pour pistes cyclables, à aboutir et à pérenniser un véritable maillage des circulations cyclables à Buc en connexion avec les territoires voisins destinés tant aux déplacements de loisirs qu'aux déplacements domicile-travail (accès à la gare, à la ZAE, au village, etc.)

CARTE DE LOCALISATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIE ET DES ITINERAIRES CYCLABLES A CONSERVER



4 - L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 - LES EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

■ Suppression des orientations pour le secteur Entrée Nord, carrefour du Cerf-Volant

Le PLU approuvé en 2007 comportait des orientations d'aménagement et de programmation pour le renouvellement urbain de ce secteur en entrée de ville depuis Versailles. Les opérations ont été réalisées dans le cadre de la ZAC du Cerf-Volant et sont aujourd'hui terminées. Les OAP n'ont plus lieu d'être maintenues.

■ Recomposition pour les secteurs du Fort et de la Geneste

Si les secteurs d'OAP du Fort et de la Geneste concernés auparavant sont maintenus, ils font l'objet d'une recomposition dans le cadre de la révision du PLU afin de préciser leur contenu tant sur la programmation attendu, notamment en matière de logements, que sur l'organisation urbaine, la qualité architecturale et paysagère :

- **la Geneste** : extension du périmètre (propriété dite Parc de Buc, terrain au sud du chemin de la Geneste), précisions relative au nombre de logements attendus, à l'organisation de la desserte et ajout de prescriptions paysagères
- **le Fort de Buc** : modification du périmètre dédié à accueillir un nouveau tissu urbain sans modifier l'équilibre entre emprises urbaines et boisées, précision sur le nombre de logements attendus, la composition et la morphologie urbaines, l'organisation de la desserte et ajout de prescriptions paysagères.

■ Création d'orientations pour 2 autres secteurs

Deux nouveaux secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation. L'objectif est de préciser le parti pris d'aménagement et la programmation attendue sur ces espaces déjà classés en zone urbaine dans le PLU de 2007 (cf. chapitre 2 du présent document) :

- **avenue Huguier/Blériot**
- **la ZAE.**

4.2 - LES EVOLUTIONS DU ZONAGE

■ Suppression et création de nouvelles zones

Les secteurs concernés par des OAP ont tous été intégrés dans une nouvelle zone UP. L'avenue Huguier/Blériot était auparavant classée en zone UB, le Sud de la ZAE en zone UIa, le Fort de Buc en zones N et 2AU, la Geneste en zones 1AU, N et UG.

En conséquence, le PLU ne comprend plus de zones à urbaniser (1AU et 2AU).

La réorganisation du règlement des zones naturelles, en cohérence avec le code de l'urbanisme, a nécessité l'intégration de l'ancienne zone 1N (accueil d'équipements d'intérêts collectifs, sportifs et de loisirs, extension mesurée de bâtiments existants) à la zone naturelle N. Des secteurs spécifiques en zone N ont été créés afin d'adapter les dispositions réglementaires à la nature et à la vocation de chacun des espaces identifiés (cf. chapitre 3.2.10 du présent document).

L'emprise de l'aérodrome de Toussus-le-Noble sur le territoire de Buc avait été prise en compte par l'intégration à une zone spécifique UZ. Etant depuis située dans le périmètre de la Zone de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers du plateau de Saclay, cette emprise est intégrée à la zone agricole A, avec des dispositions particulières relatives aux activités aéroportuaires.

Le secteur du Pré Clos reste classé en zone agricole A mais avec la création d'un secteur spécifique Ab pour prendre en compte la particularité du couvert végétal (landes et taillis).

Pour des raisons pratiques et morphologiques, une zone UH est créée afin de distinguer d'une part les tissus à dominante d'habitat individuel, pouvant faire l'objet d'évolutions, d'autre part les résidences pavillonnaires sous formes de lotissements ou copropriétés classées en zone UG.

Enfin, les secteurs UAa et UAb correspondant à l'entrée de ville du Cerf-Volant, ayant fait l'objet d'un renouvellement dans le cadre d'une ZAC, sont supprimés (classement en UA). La zone UA ne comprend plus de secteurs spécifiques.

■ Evolution du contour de certaines zones et secteurs

En outre, la révision du PLU engendre la modification de l'emprise de certaines zones, notamment :

- l'intégration à la zone UC (habitat collectif/équipements), par la création d'un secteur spécifique UCc, des terrains concernés par les projets de résidence senior et d'EPHAD avenue Morane Saulnier, auparavant classés en zone 1Nc (voir Procédure Intégrée pour le Logement approuvée en juillet 2016) ;
- le classement en zone UH (dominante habitat individuel) des maisons situées en entrée de ville depuis les Arcades, auparavant intégrées à la zone UA (tissu aggloméré) ;
- l'intégration à la zone Nc (naturelle) du cimetière de Buc devant fait l'objet d'aménagements paysagers et auparavant classé en zone UA (tissu aggloméré) ;
- l'intégration à la zone UC (habitat collectif) d'un immeuble situé rue Marie-Thérèse de Clinchamps, auparavant classé en zone UG (pavillonnaire) ;
- l'ajustement des emprises des zones naturelles et agricoles au périmètre de la Zone de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers du plateau de Saclay ;
- le secteur à l'Est de la place de la République et le secteur 448-476 rue Louis Blériot sont intégrés à la zone UH, auparavant classés en zone UA (PLU 2007) et en zone de projet UP dans le projet de PLU arrêté, afin de préserver leurs caractéristiques architecturales.

■ Préservation et renforcement de la trame verte et bleue

La révision du PLU intègre de nouvelles dispositions graphiques spécifiques ayant pour objectif la préservation et le renforcement de la trame verte sur le territoire de Buc :

- alignements d'arbres
- espaces verts des équipements et des espaces publics
- cœurs d'îlots verts

Ce sont ainsi prés de 10 hectares supplémentaires qui sont protégés sur le territoire de Buc.

En outre, les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, situées hors sites urbains constitués (ces derniers correspondant aux zones urbaines U dans le PLU), sont matérialisées sur le plan de zonage et font l'objet de dispositions particulières (cf. chapitre 3.3.1).

Par ailleurs, les zones humides repérées dans le cadre du SAGE de la Bièvre ont été délimitées sur le plan de zonage. Elles sont toutes classées en zones naturelles ou agricoles. Le règlement (chapitre 4 de la partie 1) précise les dispositions destinées à assurer leur préservation.

■ Les emplacements réservés et localisations de voirie

Les emplacements réservés inscrits dans le précédent PLU ont tous été supprimés :

- Emprise A104 - A87 et échangeur A104 - A87 : projet abandonné ;
- Déviation de la RD 938 : projet abandonné ;
- Déviation de la rue de la Croix Blanche : déviation réalisée ;
- Création d'une circulation douce le long de la RD 117, largeur 3,50 m : une piste cyclable a été réalisée sur l'autre côté de cette voie ;
- Création d'un trottoir de 1,50 m, route de Jouy : projet abandonné sous cette forme (voir nouvel emplacement réservé pour piste cyclable entre les Arcades et la gare de Petit-Jouy – Les Loges).

Par ailleurs, de nouveaux emplacements réservés sont inscrits dans le projet de révision du PLU pour le barreau de raccordement D91/D938 (n°1) entre Guyancourt et le rond-point Roth, la création de pistes cyclables (n°2, 3, 4 et 7), une aire de stationnements pour autocars (n°5) et une voie de liaison entre le secteur du Fort et le futur barreau D91/D938 (n°6).

En outre, une localisation de voirie a été instaurée selon deux variantes pour le tronçon du barreau de raccordement D91/D938, entre le rond-point Roth et la D938.

■ Les bâtiments et édifices repérés

La révision du PLU a porté également sur l'actualisation de la liste des bâtiments et édifices repérés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme qui comprend 49 éléments ou ensembles.

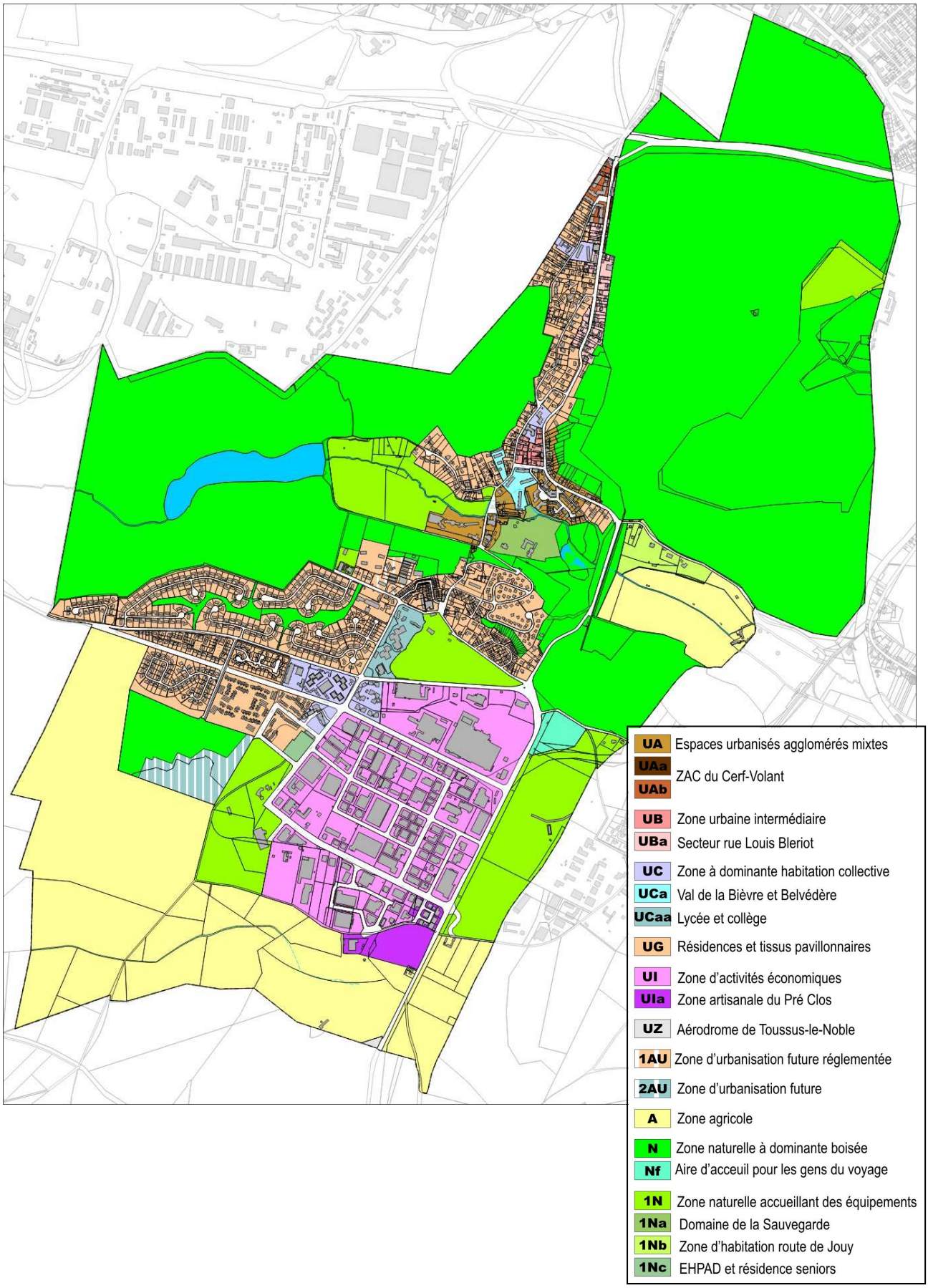
De plus, chaque bâtiment ou édifice fait dorénavant l'objet d'une fiche précisant les caractéristiques principales à préserver ou à mettre en valeur et intégrée dans le règlement du PLU.

L'EVOLUTION DES SUPERFICIES DES ZONES

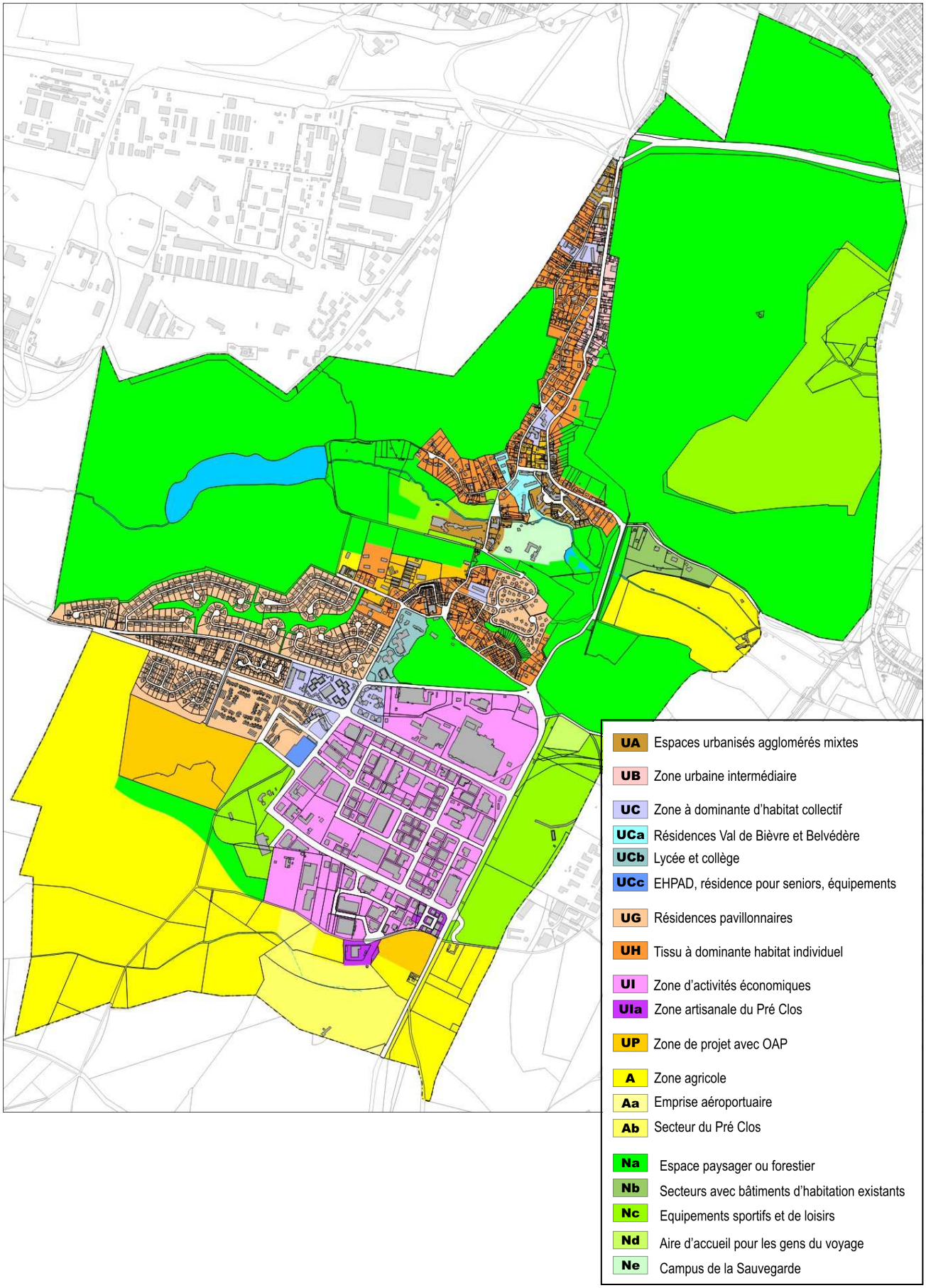
		PLU approuvé et modifié en dernier lieu en 2016	**PLU révisé (2018)**	*Evolution 2016/2018*
	Zones	Superficies (ha)	Superficies (ha)	
Zones urbaines	UA	11,5	8,4	+ 18,2
	UB	5,3	4,0	
	UC	14,1	15,6	
	UG	86,6	54,5	
	UH	0,0	33,7	
	UI	79,9	77,8	
	UP	0,0	21,9	
	UZ	0,2	0,0	
Zones à urbaniser	1AU	2,0	0,0	- 7,6
	2AU	5,6	0,0	
Zones naturelles et agricoles	A	136,6	136,1	- 10,6
	N	391,2	455,7	
	1N	74,6	0,0	

Il convient de noter que la diminution d'environ 10 hectares des zones naturelles et agricoles résulte de l'intégration en zone urbaine UP de la zone N du secteur du Fort. Cette dernière demeure néanmoins protégée en tant qu'espaces boisés de loisirs à maintenir et à valoriser dans les OAP. La superficie des zones urbaines est ainsi augmentée artificiellement de près de 10 hectares. L'augmentation des zones urbaines est également due à l'intégration des anciennes zones à urbaniser (7,6 hectares).

ZONE DU PLU APPROUVE ET MODIFIE EN DERNIER LIEU EN 2016



ZONAGE DU PLU REVISE



4.3 - LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

■ La réorganisation du règlement écrit

La recodification du livre 1er du code de l'urbanisme, par l'ordonnance du 24 septembre 2015, et la publication du décret du 28 décembre 2015 réorganisent, notamment, le contenu des PLU. Ces nouveaux textes sont applicables depuis le 1er janvier 2016. Bien que des dispositions transitoires auraient permis, pour la procédure en cours de révision du PLU de Buc, d'appliquer les textes antérieurs à cette réforme, il est apparu souhaitable, afin de ne pas élaborer un PLU dont le contenu serait obsolète dès son arrêt, d'opter pour appliquer les nouveaux textes. Cette option, qui a rendu nécessaire une remise en forme du contenu du PLU révisé et plus particulièrement la refonte de son règlement écrit, doit être expressément prise au plus tard lors de l'arrêt du projet de PLU.

■ La destination des constructions et l'usage des sols

Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par un PLU définies les articles R 151-27 à R 151-29 du Code de l'urbanisme, et dont les dispositions sont précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016, sont intégrées à la partie 1 du règlement.

Les destinations et sous-destinations des constructions réglementées dans les zones du PLU ont été adaptées à cette nouvelle nomenclature.

En outre, les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités du sol interdits ou soumis à condition dans la ZAE (zone UI) ont été modifiées au regard des conclusions de l'étude spécifique sur la ZAE prise en considération par le préfet par arrêté en mars 2016 et en cohérence avec le PADD (Réorienter la ZAE vers des activités dans le prolongement du « cluster » de l'opération Paris-Saclay.

■ La mixité sociale dans l'habitat

Pour atteindre les obligations légales en matière de mixité dans l'habitat (25% du parc de logements en logements locatifs sociaux du parc de résidences principales) en respectant le contexte urbain bucois, le règlement prévoit deux types de dispositions : une disposition obligatoire (les secteurs d'habitat mixte) et une disposition incitative (bonus à la constructibilité pour certaines opérations) (Cf. chapitre 3.3.2 du présent document).

■ L'habitat individuel groupé

Dans l'objectif de concilier l'aspiration au logement individuel et la nécessaire économie de consommation de l'espace, une nouvelle disposition « habitat individuel groupé » est instaurée et précisée dans le règlement (chapitre 1 du document 4.1). Afin d'inciter à la réalisation d'opérations comprenant cette forme urbaine, l'emprise au sol maximale pour ce type de constructions est portée à 40% au lieu de 30% en zone UH.

■ La morphologie et l'implantation des constructions

Les définitions et les modalités de calcul de la hauteur, du recul et du retrait ont été réécrites et précisées pour lever toute ambiguïté d'interprétation et pour ajuster les règles morphologiques au contexte urbain et paysager bucois.

■ La qualité environnementale

La révision du PLU introduit de nouvelles dispositions en faveur de l'isolation des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions réglementaires applicables, notamment :

- sont exclus du calcul du recul et du retrait, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, dans une limite de 16 centimètres d'épaisseur, y compris le bardage ;
- possibilité d'isolation par surélévation d'une toiture d'une construction existante présentant une hauteur supérieure à celle exigée par la règle ou que ces travaux auraient pour effet de rendre supérieure à celle exigée par la règle, dès lors que la surélévation demeure limitée à la seule nécessité de la mise en œuvre du dispositif d'isolation.

En outre, le PLU ne s'oppose plus aux toitures terrasse dès lors qu'elles sont végétalisées. Le règlement du PLU définit la composition d'une toiture végétalisée.

■ La qualité urbaine et architecturale

Les dispositions concernant la qualité urbaine et architecturale (partie 1 du règlement et pour chaque zone) intègrent et complètent les dispositions retenues dans le PLU approuvé en 2007 (ancien article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions) notamment en ce qui concerne les façades, les toitures et les clôtures.

■ Nature en ville et trame verte

Outre les nouvelles dispositions graphiques (voir chapitre précédent), le règlement du PLU impose dorénavant le maintien d'une surface minimale d'espaces verts de pleine terre dans l'ensemble des zones urbaines.

■ Réécriture des zones agricoles et naturelles

Les zones agricoles et naturelles ont été réécrites afin d'être conformes aux textes du code de l'urbanisme qui limitent strictement l'occupation des sols dans ces zones. Cette réécriture a nécessité une nouvelle délimitation des secteurs de taille et de capacité limitée.

■ Reconsidération des normes de stationnement

Les dispositions relatives aux normes de stationnement ont été définies au regard de celles qui sont désormais imposées d'une part par le code de l'urbanisme et d'autre part par les orientations du PDUIF.

Pour les véhicules motorisés, cette évolution a notamment pour conséquence de fixer,

- des normes par logement et non plus par surface de plancher pour l'habitation,
- des normes pour le bureau moins importantes : 1 place de stationnement pour 55 m² de surface de plancher au lieu de 30 m²,1
- des normes minimales pour les établissements d'enseignement.

Pour le stationnement des vélos, le PLU approuvé en 2007 n'imposait pas de normes. Dans le projet de révision du PLU, pour les constructions nouvelles, des normes minimales sont imposées pour toutes les destinations de constructions. Elles sont d'ailleurs supérieures aux prescriptions du SDRIF en ce qui concerne l'habitation.

5 - LA CAPACITE D'ACCUEIL ET LES POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT

5.1 - LES POTENTIALITES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

5.1.1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS

Dans la délibération du 26 octobre 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, un des objectifs fixés par la commune est de prendre en compte les nouveaux documents de planification dont le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Le SDRIF, approuvé en décembre 2013, avec lequel le PLU doit être compatible, impose aux collectivités locales de participer à l'effort régional de constructions de logements neufs, en densifiant les espaces bâtis et/ou par urbanisation nouvelle.

La prise en compte du SDRIF, pour la création de nouveaux logements, se traduit notamment dans l'orientation du PADD « Organiser l'urbanisation jusqu'à 6 500 habitants – Maîtriser la croissance de Buc » :

- Démographie : *«La commune souhaite maintenir un dynamisme démographique, en s'inscrivant dans les objectifs fixés dans le cadre régional par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France d'ici 2030. Afin de garantir un cadre de vie agréable aux habitants, répondre au mieux aux besoins en matière d'équipements et de services et de préserver les équilibres urbains existants, cette croissance démographique doit être maîtrisée et adaptée à l'échelle de Buc. La commune souhaite se limiter au maximum de 6 500 habitants à l'horizon 2030 »*
- Logement : *« La commune fixe ainsi un maximum d'environ 350 nouveaux logements à produire à l'horizon 2030, soit en moyenne 20 nouveaux logements par an. Cette nouvelle offre devra répondre aux besoins de diversification du parc de logements. »*

Le PADD précise et identifie les secteurs prioritaires de développement afin que les dispositions mises en œuvre dans le règlement du PLU révisé s'appliquent à renforcer l'offre en logements dans l'enveloppe urbaine existante par densification d'espaces à dominante d'habitat et par mutation d'espaces urbanisés ayant une autre destination que l'habitat.

5.1.2 - BILAN DES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE

Dans le projet de PLU, la poursuite de ces objectifs se traduit principalement par la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation. Ces dernières fixent pour chacun des secteurs la programmation de logements attendue :

- Huguier/Blériot : 50 à 60 logements environ ;
- la Geneste : 60 à 70 logements environ ;
- le Fort de Buc : 200 à 220 logements environ.

Ainsi, à travers les OAP, il est estimé un potentiel de 350 nouveaux logements sur 12 ans (horizon 2030).

En outre, bien que les règles morphologiques existantes soient globalement maintenues dans les zones destinées à accueillir du logement (UA, UB, UH), cela ne s'oppose pas à la création de nouveaux logements dans le diffus. En effet, sont classés en UA et UB des terrains qui pourraient faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain (rue des Frères Robin, rue Louis Blériot). Par ailleurs, les dispositions incitatives en faveur de l'habitat individuel groupé en zone UH (dominante pavillonnaire) et des terrains sous occupés sur le plateau classés en zone UH représentent également un potentiel à prendre en compte.

5.2 - LES OBLIGATIONS EN TERMES DE MIXITE SOCIALE

5.2.1 - CONTEXTE ET OBJECTIFS

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logements sociaux, a prévu le relèvement de 20% à 25% du taux minimum de logements sociaux pour les communes.

Le taux de logements sociaux communal, établi annuellement par l'Etat, est calculé en référence au nombre de résidences principales, qui représente environ 93,7 %[1] du parc de logements de la commune de Buc. En effet, le parc de logements comprend également des résidences secondaires et des logements vacants.

Ainsi, le taux de logements sociaux est fluctuant puisqu'il est proportionnel au nombre de résidences principales qui varie en fonction de l'accroissement du parc de logements. Toute réalisation d'un programme de logements libres a pour effet direct d'augmenter le déficit en matière de logements sociaux.

Au premier janvier 2016, le taux de logements sociaux était de 17,9 %[2] des résidences principales à Buc (correspondant à 448 logements locatifs sociaux), soit un déficit d'environ 178 logements au regard des 2 503 résidences principales recensées à Buc.

Pour répondre aux objectifs assignés par la loi, d'apporter une réelle mixité sociale dans le parc de logements bucois et de répondre aux besoins recensés, il convient de renforcer les dispositions prévues par le PLU pour favoriser la réalisation de logements sociaux.

Dans ce cadre, une des orientations du PADD du PLU est de renforcer la mixité de l'habitat bucois, en précisant :

" *Pour favoriser la mixité sociale dans la ville sans bouleverser les équilibres existants, la commune souhaite s'inscrire dans les obligations légales. Dans cet objectif, une part importante de logements locatifs sociaux sera imposée dans toutes les opérations immobilières de plusieurs de logements.* "

5.2.2 - BILAN DES DISPOSITIONS MISES EN OEUVRE

Le règlement prévoit deux types de dispositions.

- une disposition obligatoire : les secteurs d'habitat mixte : dans les zones destinées à accueillir du logement, tout programme d'habitation de 4 logements ou plus doit comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux par rapport au nombre total de logements réalisés.
- une disposition incitative en offrant un bonus à la constructibilité (+10% d'emprise au sol) dans les mêmes zones pour les opérations de constructions à destination d'habitation de 4 logements ou plus comportant au moins 40% de logements locatifs sociaux.

Au regard de la programmation de logements fixés dans les OAP, ce sont ainsi environ entre 105 et 140 nouveaux logements locatifs sociaux qui sont attendus en zone UP (pour 350 nouveaux logements).

[1] INSEE RP 2013 exploitations principales
[2] Préfecture des Yvelines

De plus, deux programmes en cours de réalisation sont à prendre en compte :

- la Procédure Intégrée pour le Logement approuvée en 2016 doit permettre la réalisation prochainement d'un EHPAD et d'une résidence senior comprenant 155 logements locatifs sociaux ;
- l'opération du Clos Bosquet (rue Louis Blériot) comprenant 23 logements locatifs sociaux sur un programme de 91 logements.

Ainsi, ce sont, a minima, entre 283 et 318 logements locatifs sociaux nouveaux qui sont estimés à terme, relevant le taux de logements locatifs sociaux de la commune entre 23,6% et 25% du parc de logements.

6 - LES EFFETS ET LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre a pour objet, conformément à l'article R.151-1 du code de l'urbanisme, d'évaluer les effets et incidences de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement. Les tableaux suivants ont vocation à présenter les principaux effets induits par les orientations définies dans le PADD, négatifs ou positifs, et de considérer leur prise en compte dans le fonctionnement du territoire et dans les dispositions réglementaires du PLU. Par décision en date du 29 septembre 2016, en application des articles R.104-28 et suivants du code de l'urbanisme, la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France a dispensé la révision du Plan Local d'Urbanisme de la réalisation d'une évaluation environnementale.

Orientations	Impacts Positifs	Impacts Négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Tenir compte des caractéristiques urbaines et architecturales de Buc	La préservation des caractéristiques urbaines et architecturales de Buc et de ses quartiers participe à la préservation d'un paysage urbain qualitatif et d'un cadre de vie agréable.	Cette préservation peut être de nature à faire obstacle à une densification urbaine de certains secteurs.	Le chapitre 2 du règlement de chaque zone définit des règles morphologiques et d'implantation des constructions adaptées aux caractéristiques des espaces concernés. En effet, la délimitation des zones s'appuie essentiellement sur une analyse des typologies bâties et des caractéristiques morphologiques du tissu urbain (voir chapitre 3 du document 1.1 du PLU). Les orientations d'aménagement (document 3 du PLU) encadrent l'insertion des futures constructions dans les sites de projet. Le chapitre 3 du règlement de chaque zone prévoit des dispositions précises sur la volumétrie et l'aspect des constructions, adaptées au contexte urbain bucois et de la vallée de la Bièvre (site inscrit).
Gérer durablement le patrimoine urbain	La préservation du patrimoine urbain de Buc participe à la qualité du paysage.		La partie 3 du règlement précise les critères de protection et les caractéristiques à préserver ou à mettre en valeur des bâtiments et édifices repérés au plan de zonage (plan 4.2).
Renforcer les polarités commerciales et de services de proximité	Le renforcement de l'offre commerciale et de services de proximité dans les polarités urbaines participe à : - la limitation des déplacements vers des zones commerciales extérieures ; - l'amélioration du cadre de vie.		Le règlement des zones urbaines, à l'exception de la ZAE, ne s'oppose pas à l'implantation de la plupart des sous-destinations de commerces et activités de services définis par le code de l'urbanisme : artisanat, commerce de détail, restauration, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma. Les OAP du secteur du Fort (UP3) prévoit la possibilité d'implantation de commerces en rez-de-chaussée des constructions. Les OAP du secteur Huguier/Blériot (UP1) prévoit la possibilité d'implantation de commerces en rez-de-chaussée des constructions autour de la future place et le long de l'avenue Huguier, en prolongement de la polarité commerciale de la place du Marché.

Orientations	Impacts Positifs	Impacts Négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Connecter la ville au numérique	Le déploiement du très haut débit et des services publics dématérialisés doit améliorer l'accès à internet pour les habitants et les entreprises, et faciliter les démarches administratives.		Le chapitre 6 de la partie du règlement précise que : - tout aménagement nouveau de voirie publique ou privée, ou d'espace public, doit prévoir les installations nécessaires à une desserte du réseau de communications numériques ; - la possibilité de raccordement des constructions nouvelles au réseau de communications numériques doit être prévue.
Maîtriser la croissance de Buc - Démographie	Le cadre de vie est préservé pour les habitants à travers une croissance démographique maîtrisée, adaptée à l'échelle de Buc et à la capacité d'accueil des équipements existants (possibilité d'évolution de ces équipements en cas de nécessité).	La croissance de la population aura pour effet une augmentation : - du nombre de voitures et du trafic routier (pollution et nuisances sonores) - du volume de déchets - de la consommation énergétique - des eaux usées rejetées - des besoins en équipements collectifs	La partie 1 du règlement définit des règles et des normes pour : - le stationnement des vélos pour favoriser les modes de déplacements actifs (chapitre 5) - le stockage et la collecte des déchets (chapitre 6) - une gestion des eaux pluviales à la parcelle et une obligation, pour l'assainissement, de séparation des eaux pluviales et usées sur chaque terrain (chapitre 6) - un isolement acoustique particulier des constructions à destination d'habitation et d'enseignement situées dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre (chapitre 1) En outre, le règlement ne s'oppose pas aux dispositifs d'exploitation d'énergies renouvelables et prévoit des dispositions pour une insertion qualitative dans le paysage urbain (chapitre 3). Le règlement de chaque zone prévoit des dispositions particulières pour les équipements afin de faciliter leurs évolutions au regard des besoins éventuellement engendrés par la croissance démographique.
Maîtriser la croissance de Buc - Logement		L'augmentation de la densité urbaine peut concourir à augmenter les surfaces imperméabilisées.	Le règlement de chaque zone (chapitre 4) prévoit : - des parts minimales importantes (de 40% à 50% hors ZAE) d'espaces verts de pleine terre pour toutes les opérations en zones urbaines - l'obligation de planter ou de maintenir un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres En outre, toutes les OAP imposent des espaces végétalisés et arborés à maintenir ou à aménager.

Orientations	Impacts Positifs	Impacts Négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Diversifier l'habitat	Cette croissance doit permettre de répondre aux besoins diversifiés des habitants pour effectuer leur parcours résidentiel au sein de la commune (diversification des typologies de logements).		Le règlement prévoit deux dispositions en faveur de la mixité sociale : - obligation d'une part de 30% de logements locatifs sociaux pour toute opération à partir de 4 logements - incitation : augmentation de l'emprise au sol maximale pour les constructions à destination de logements comportant 40% de logements locatifs sociaux Les OAP définies pour les secteurs de développement garantissent une diversité des typologies de logement : collectif, habitat groupé (intermédiaire), habitat individuel groupé, habitat individuel.
Identifier les secteurs prioritaires de développement	L'identification de ces secteurs permet d'organiser le développement de façon rationnelle et spatialement équilibrée. Elle privilégie la mutation et le renouvellement d'espaces déjà urbanisés. Elle permet de cibler des espaces potentiellement pollués (Fort de Buc, ZA de la Geneste). Les opérations ne pourront se faire sans un traitement des pollutions éventuellement relevées.	Le développement urbain peut concourir à augmenter les surfaces imperméabilisées. L'extension de la ZAE consomme pour partie un terrain agricole.	Toutes les OAP imposent des espaces végétalisés et arborés à maintenir ou à aménager, parfois très importants. L'extension de la ZAE au Sud était déjà actée dans le précédent PLU par un classement en zone Ula sans garantie d'insertion paysagère. Le périmètre a été revu pour prendre en compte la limite de la Zone de Protection Agricole du plateau de Saclay. Les OAP définissent un cadre d'insertion paysagère par la plantation de grandes bandes arborées autour du site.
Limiter et encadrer la densification (rue Louis Blériot)	La maîtrise de l'urbanisation de la rue Louis Blériot permet de limiter l'augmentation du trafic automobile sur cet axe surchargé (pollution de l'air et nuisance sonore) et de préserver des espaces végétalisés.		Les espaces aux abords de la rue Louis Blériot sont intégrés dans 3 types de zone : - zone UA : l'emprise au sol maximale des nouvelles constructions a été fixée à 40% sur l'ensemble de la zone, elle n'était pas réglementée auparavant sur certains secteur ou était de 50% sur d'autres ; - zone UB : hauteur limitée à R+1+c et emprise au sol maximale de 40% pour les nouvelles constructions ; - zone UH : hauteur limitée à R+1+c et emprise au sol maximale de 30% pour les nouvelles constructions ; En outre, est imposée une part minimale d'espaces verts de pleine terre dans chacune de ces zones (40 à 50%).

Orientations	Impacts Positifs	Impacts Négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Permettre un renouvellement du cadre bâti (rue Louis Blériot)	Ce renouvellement doit permettre une amélioration de la qualité urbaine sur certains espaces.	Le renouvellement peut engendrer une densification urbaine.	Le renouvellement est défini, encadré et précisé par les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs Huguier/Blériot et 448-476 rue Louis Blériot.
Réaliser un barreau entre la D91 et la D938	La réalisation du barreau doit permettre d'améliorer : - les conditions de circulation en diminuant la circulation de transit et de poids lourds en cœur de ville : amélioration des temps de parcours, amélioration de la qualité de l'air, diminution des nuisances sonores ; - la desserte de la ZAE.	Le barreau va créer une coupure dans une partie des espaces agricoles du plateau.	L'emprise du barreau est matérialisée par un emplacement réservé et une localisation de voirie à créer inscrits au plan de zonage. Elle a été définie au regard des limites de la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du plateau de Saclay.
Développer les déplacements alternatifs non polluants	Ce développement doit concourir à diminuer la part des déplacements automobiles polluants et leur impact sur l'environnement et la santé humaine : amélioration de la qualité de l'air, diminution des nuisances sonores, activité physique.		Pour favoriser et inciter les déplacements cyclables : - les aménagements cyclables existants sont préservés par la disposition « itinéraires cyclables à conserver » inscrite au plan de zonage ; - plusieurs emplacements réservés ont été inscrits pour création de pistes cyclables afin d'aboutir à un maillage complet facilitant l'utilisation du vélo ; - les nouvelles voies définies dans les OAP doivent être accompagnées de cheminements en modes actifs (piétons et vélos) ; - des normes en matière de stationnement des vélos sont définies (chapitre 5 du règlement) pour toutes les destinations réglementées par le PLU. Elles sont supérieures aux prescriptions du PDUIF pour les logements. Pour favoriser l'utilisation de véhicules électriques, le règlement impose que les stationnements, pour les constructions à destination de logements et de bureaux, doivent prévoir des prises de recharge pour les véhicules électriques et hybrides.

Orientations	Impacts Positifs	Impacts Négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Renforcer les activités de haute technologie	La réorientation de la ZAE vers des activités de haute technologie doit permettre d'améliorer les conditions de circulation et de diminuer l'impact sur l'environnement et la santé humaine - développement d'activités qui génèrent moins de trafic de poids lourds ; - une meilleure adéquation des emplois avec le profil des actifs bucois participant à limiter les déplacements pendulaires.		Le chapitre 1 du règlement de la zone UI définit les activités interdites pour les nouvelles constructions. Sont ciblées, en partie, les activités qui génèrent un important trafic, notamment de poids lourds : l'entreposage pur, le commerce de gros, le commerce de détail.
Réorganiser le sud de la ZAE	La réorganisation du sud de la ZAE doit permettre d'améliorer son fonctionnement et son attractivité.	L'extension de la ZAE consomme pour partie un terrain agricole.	La réorganisation du sud de la ZAE est définie et encadrée par des OAP (secteur UP4). L'extension de la ZAE au Sud était déjà actée dans le précédent PLU par un classement en zone Ula sans garanties d'insertion paysagère. Le périmètre a été revu pour prendre en compte la limite de la Zone de Protection Agricole du plateau de Saclay. Les OAP définissent un cadre d'insertion paysagère par la plantation de grandes bandes arborées autour du site.
Améliorer l'attractivité de la ZAE	L'amélioration de l'attractivité de la ZAE suppose : - l'amélioration de l'offre en transports en commun (diminution de la part des déplacements automobiles) ; - la requalification de la voirie et des espaces publics (cadre de vie des salariés, sécurisation des déplacements piétons) ; - l'amélioration de la qualité paysagère de la ZAE.	L'amélioration de l'attractivité de la ZAE doit favoriser l'implantation de nouvelles entreprises concourrant à une densification de la ZAE et une augmentation de la circulation.	Pour conserver une aération et une végétalisation de la ZAE, le règlement de la zone UI impose : - un retrait par rapport aux limites séparatives latérales ; - un recul végétalisé par rapport aux voies ; - une distance minimale entre deux constructions non contiguës ; - une hauteur plafond limitée à 12 mètres ; - une part d'espaces verts de pleine terre ; - la plantation d'arbres de haute tige dans les aires de stationnement et dans les espaces libres. La réalisation du barreau sud doit permettre de limiter l'impact de l'augmentation de la circulation dans le cœur de ville en déviant la circulation de transit hors des espaces urbanisés.

Orientations	Impacts Positifs	Impacts Négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques	Préservation des réservoirs de biodiversité : massifs boisés, zones humides, cour d'eau (Bièvre), etc. Préservation des liens biologiques en limitant l'urbanisation.		Les réservoirs de biodiversité, y compris les zones humides repérées sur le plan de zonage, sont classés en zone N et A qui couvrent presque les ¾ du territoire de Buc (592 hectares environ). En zone A (agricole), seuls les bâtiments liés à l'exploitation agricole sont autorisés ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement des jardins communaux et les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres. En zone N, sont prises en compte la vocation de chacun des espaces et les constructions existantes pour permettre leur gestion dans le temps. Seules sont autorisées les exploitations agricoles et les installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics liées aux infrastructures terrestres ou de gestion l'eau (ouvrages hydrauliques sur la Bièvre), ainsi que : - dans le secteur Nb, l'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à destination d'habitation ; - dans le secteur Nc, les constructions à destination d'équipements sportifs et de loisirs ainsi que celles nécessaires au fonctionnement du cimetière ; - dans le secteur Nd, l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage ; - dans le secteur Ne (campus Buc ressources), les constructions à destination d'enseignement et l'hébergement lié. De plus, l'emprise au sol maximale des constructions autorisée est faible : 5% en Na, 10% en Nc et 15% dans les secteurs Nb et Ne. Les hauteurs des constructions sont limitées entre 7 et 12 mètres, sans possibilité pour les constructions à destination d'habitation existantes d'augmenter leur hauteur. Des dispositions interdisant l'implantation de constructions nouvelles sont prévues sur une bande de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 ha, conformément aux dispositions du SDRIF. Les espaces boisés des massifs boisés de plus de 100 ha sont également classés en Espace Boisé Classé. Des éléments de la trame verte urbaine, relais ou transitions en milieu urbain des continuités écologiques, sont délimités au plan de zonage (environ 10,5 ha) ou inscrits dans les OAP. Aucune construction nouvelle n'est autorisée dans ces espaces (protection précisée au chapitre 4 de la partie 1 du règlement).

Orientations	Impacts Positifs	Impacts Négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Limiter la consommation de l'espace	Préservation des grandes entités naturelles (fonctionnement et liaisons biologiques) et agricoles (alimentation).		L'évolution des zones agricoles et naturelles est marquée essentiellement par : - l'intégration des zones N du Fort et de la propriété du Parc de Buc (Geneste) à la zone UP. Toutefois, les mêmes superficies (mais pas la même emprise) sont traitées en espaces boisés à maintenir et à valoriser ; - le classement en zone N du cimetière (auparavant en UA) qui fera l'objet prochainement de nouveaux aménagements paysagers ; - le classement en zone UP4 d'une partie du terrain agricole au Sud de la ZAE. Néanmoins, cet espace était classé auparavant en Ula.
S'appuyer sur la qualité du cadre naturel et paysager pour les loisirs	Mobilisation de la fonction récréative et de loisirs de ces espaces tout en les préservant. Participation à la bonne gestion des espaces naturels et à la qualité du cadre de vie.		Pour garantir le caractère naturel, aéré et/ou paysager de ces sites : - sont classés en zone A : le centre équestre de la Geneste, le haras et la prairie de Vauptain ; - sont classés en zone N : les deux golfs, le parc des sports André Dufranne, la vallée de la Bièvre y compris le Pré-Saint-Jean, les massifs boisés, le Château de Haut-Buc et son parc.
Favoriser la biodiversité	Augmentation et diversification de la biodiversité sur le territoire communal.		Outre le classement en zone N et A pour 73% du territoire, le règlement prévoit : - la préservation de la trame verte urbaine identifiée au plan de zonage ; - l'obligation de planter ou de maintenir un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces libres ; - des parts minimales d'espaces verts de pleine terre pour chaque terrain ; - la possibilité de réaliser des toitures terrasse végétalisées, en imposant un substrat de 30 cm d'épaisseur minimum.
Encourager les économiques d'énergie	Préservation des ressources et diminution des pollutions liées à une baisse de la consommation d'énergies fossiles ou non renouvelables. Economie d'énergie et donc financière pour les ménages.	Les dispositifs d'exploitation d'énergies renouvelables peuvent avoir un impact visuel perçu parfois comme négatif sur le paysage urbain.	Dispositions facilitant l'isolation par l'extérieur des constructions existantes : son épaisseur est exclue du calcul des retraits, de l'emprise au sol et de la hauteur pour ces constructions (chapitre 2 du règlement). Le PLU ne s'oppose pas à l'installation de dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables. Néanmoins, pour en limiter l'impact paysager, des dispositions spécifiques sont prévues au règlement de chaque zone (chapitre 3) comme par exemple l'intégration des panneaux solaires dans le plan de la toiture.

Orientations	Impacts Positifs	Impacts Négatifs	Dispositions visant à une mise en valeur ou à une préservation de l'environnement
Poursuivre les efforts pour la gestion de l'eau	Réduction des risques liés aux inondations, sécurisation des personnes et des biens. Meilleure préservation de la ressource en eau par une utilisation plus économe. Diminution de la pollution des eaux.		- Inscription du risque d'inondation au chapitre 1 de la partie 1 du règlement, arrêté du PPRI et règlement annexé au PLU - Marge de recul obligatoire de 5 m par rapport aux cours d'eau (Bièvre et affluents) et 6 m par rapport aux tronçons canalisés - Bassins de rétention des eaux pluviales classées en zones A ou N - Obligation de raccordement au réseau d'assainissement séparatif (chapitre 6.2 du règlement) - Inscription dans le règlement (chapitre 6.2 du règlement) d'un débit de restitution maximal des eaux pluviales admissibles dans le réseau - Obligation d'une part minimale d'espaces verts de pleine terre (chapitre 4 du règlement de chaque zone)
Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores	L'amélioration de la qualité et la diminution des nuisances sonores ont un impact positif sur la santé humaine et le cadre de vie.		Dispositions réglementaires en faveur des déplacement en mode actifs, non polluants et moins bruyants : - itinéraires cyclables à conserver et emplacements réservés pour création de pistes cyclables ; - les nouvelles voies définies dans les OAP doivent être accompagnées de cheminements en modes actifs (piétons et vélos) ; - des normes en matière de stationnement des vélos ont été définies (chapitre 5 du règlement) pour toutes les destinations réglementées par le PLU. Elles sont supérieures aux prescriptions du PDUIF pour les logements. Pour favoriser l'utilisation de véhicules électriques, le règlement impose que les stationnements, pour les constructions à destination de logements et de bureaux, doivent prévoir des prises de recharge pour les véhicules électriques et hybrides. Un emplacement réservé et une localisation de voirie à créer sont définis pour le barreau destiné, entre autres, à dévier une partie de la circulation de transit du cœur de ville. Dans les secteurs affectés par le bruit d'infrastructure de transport terrestre (plan 5.3), les constructions font l'objet de prescriptions d'isolement acoustique définies dans les annexes du PLU (document 5.1) et rappelées dans le règlement (chapitre 1).

7 - LES INDICATEURS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

L'article R.151-4 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.153-27.

L'évaluation des résultats du plan doit être réalisée 9 ans, au plus tard, après l'approbation du PLU (article L.153-27 du code de l'urbanisme).

Toutefois, pour suivre les effets du PLU, et éventuellement corriger des dysfonctionnements ou renforcer certaines dispositions pour les rendre plus efficientes, il est souhaitable d'établir des tableaux de bord au regard de certains indicateurs significatifs du développement de la ville.

Nombre de ces indicateurs font l'objet d'un suivi soit par les services de la commune, soit par les services de la communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc. Il s'agit d'être en capacité de les activer dans le cadre d'un bilan du PLU qui pourrait être mis en œuvre par période triennale.

Les tableaux ci-après identifient les indicateurs qu'il conviendrait de renseigner pour assurer un suivi des objectifs poursuivis par le PLU, conformément à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
Tenir compte des caractéristiques urbaines et architecturales de Buc	Evolution des formes urbaines	- Suivi triennal et localisation des volumétries et des typologies de constructions réalisées - Nature des constructions ayant fait l'objet de permis de démolir - Analyse triennale des déclarations préalables aux travaux portant sur l'aspect extérieur des constructions existantes (ravalement, percements en toiture, etc.)	Service urbanisme de la commune de Buc (analyse des permis de construire, des déclarations préalables et des permis de démolir)
Gérer durablement le patrimoine urbain	Evolution des bâtiments et édifices repérés dans le règlement du PLU	- Travaux et aménagements réalisés sur chacun des bâtiments et édifices repérés - Qualité de la réhabilitation des bâtiments	Service urbanisme de la commune de Buc (analyse des permis de construire, des déclarations préalables et des permis de démolir)
Renforcer les polarités commerciales et de services de proximité	Evolution qualitative et quantitative des commerces implantés sur la commune	- Mutations et nouvelles implantations commerciales, localisation, typologies (analyse des demandes d'autorisation) - Bilan du droit de préemption des baux commerciaux - Vacance des locaux commerciaux (évolution, durée)	- Service urbanisme de la commune de Buc - Service aménagement et développement économique de la CA Versailles Grand Parc (pôle économie territoriale) - Données de la chambre de commerce et d'industrie

Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
Connecter la ville au numérique	- Avancement de la couverture en très haut débit - Avancement de la politique publique numérique locale	- Cartographie des zones desservies par la fibre optique - Nombre de foyers abonnés - Liste des démarches administratives dématérialisées et des services en ligne - Liste des équipements et transports connectés	- Opérateurs - Service systèmes d'information de la commune de Buc
Maîtriser la croissance de Buc - Démographie	Evolution démographique	Suivi annuel de l'évolution démographique : - Population totale - Composantes (solde naturel et migratoire) - Classes d'âges - Taille des ménages	Données INSEE
Maîtriser la croissance de Buc - Logement	Evolution du parc de logements	- Nombre de permis délivrés et localisation - Nombre de logements livrés et localisation - Nombre de logements démolis et localisation	Service urbanisme de la commune de Buc (analyse des permis de construire, des déclarations préalables et des permis de démolir)
Diversifier l'habitat	- Typologie des logements neufs - Evolution du parc social et du parc de logements dédiés - Parcours résidentiel des habitants des nouveaux logements	- Suivi annuel de la typologie des logements créés : taille, statut d'occupation, part de logements individuels, demandes de division en plusieurs logements d'un bâtiment existant - Nombre et typologie des logements sociaux livrés (PLU, PLAI, PLS), taux de logements locatifs sociaux - Nombre de logements dédiés livrés (seniors, étudiants) - Résidence précédente des habitants des nouveaux logements livrés	- Constructeurs - Bailleurs - Service urbanisme de la commune de Buc (analyse des permis de construire, des déclarations préalables et des permis de démolir) - Service aménagement et développement économique de la CA Versailles Grand Parc (pôle habitat et politique de la ville) - Données INSEE - Données FILOCOM

Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
Identifier les secteurs prioritaires de développement	Evolution des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation	Avancement et bilan des projets sur chaque secteur d'OAP Pour chaque opération : - Surface de plancher ventilée par destination - Nombre et typologies de logements - Aménagements réalisés	Service urbanisme de la commune de Buc (analyse des permis de construire, des déclarations préalables et des permis de démolir)
Limiter et encadrer la densification **Permettre un renouvellement du cadre bâti**	- Evolution de la densité urbaine et des formes urbaines rue Louis Blériot - Evolution de la qualité urbaine rue Louis Blériot	- Indice de densité de logement et de la population - Analyse des densités bâties (emprise au sol) - Suivi des volumétries des constructions réalisées - Aménagements de l'espace public réalisés	- Service urbanisme de la commune de Buc (analyse des permis de construire, des déclarations préalables et des permis de démolir) - Pôle service travaux et aménagement de la commune de Buc - Données INSEE
Réaliser un barreau entre la D91 et la D938	Evolution du trafic routier à Buc	- Suivi annuel du trafic routier sur la D938 et si possible sur les autres axes importants dans la ville - Part des poids lourds dans le trafic routier - Avancement du projet de barreau	- Conseil Départemental des Yvelines - Service aménagement et développement économique de la CA Versailles Grand Parc (pôle déplacements)
Poursuivre les aménagements de voirie	Evolution de la qualité et du traitement des voiries	- Travaux et aménagements réalisés sur l'espace public (voirie) - Mesures de sécurisation des déplacements pour les déplacements piétons mises en oeuvre	Pôle service travaux et aménagement de la commune de Buc
Développer les déplacements alternatifs non polluants - Les véhicules électriques	Evolution de la part des véhicules électriques dans les déplacements	- Avancement de la mise en place des bornes de recharge pour véhicules électriques accessibles au public (nombre de bornes, localisation, utilisation) - Nombre de places de stationnement équipées de bornes de recharge dans les nouvelles opérations de constructions	- Service urbanisme de la commune de Buc (analyse des permis de construire, des déclarations préalables)

Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
Créer des continuités cyclables	- Continuité des cheminements cyclables - Evolution de l'utilisation des vélos pour les déplacements	- Kilométrage et localisation des aménagements ou création de voies ou cheminements - Localisation et nombre de places de stationnement pour les vélos créées sur l'espace public et dans les nouvelles opérations de constructions - Suivi annuel de la part des déplacements actifs pour les déplacements domicile-travail	- Service aménagement et développement économique de la CA Versailles Grand Parc (pôle déplacements) - Pôle service travaux et aménagement de la commune de Buc - Données INSEE
Renforcer les activités de haute technologie	Evolution des activités	- Mutations et nouvelles implantations d'activités dans la ZAE (analyse des demandes d'autorisation) - Typologie des nouvelles activités - Nombre et typologie des emplois induits	- Service aménagement et développement économique de la CA Versailles Grand Parc (pôle économie territoriale) - Service urbanisme de la commune de Buc (analyse des permis de construire, des déclarations préalables) - Données INSEE
Réorganiser le sud de la ZAE	Evolution de l'aménagement du Sud de la ZAE	- Suivi et bilan des opérations réalisées dans le cadre de l'OAP - Nouvelles implantations dans le secteur	- Service aménagement et développement économique de la CA Versailles Grand Parc (pôle économie territoriale) - Service urbanisme de la commune de Buc (analyse des permis de construire, des déclarations préalables)
Améliorer l'attractivité de la ZAE	Evolutions qualitatives de la ZAE	- Suivi et bilan des aménagements de voirie et de l'espace public réalisés - Avancement du renouvellement de la signalétique - Qualité architecturale des nouveaux locaux et qualité paysagère de leurs abords - Evolution de la desserte en transports en commun - Services aux entreprises mis en place - Vacance des locaux d'activités (taux, durée)	- Service aménagement et développement économique de la CA Versailles Grand Parc (pôle économie territoriale) - STIF - Service urbanisme de la commune de Buc (analyse des permis de construire, des déclarations préalables et des permis de démolir)

Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
Protéger les espaces naturels et les continuités écologiques	- Evolution quantitative et qualitative des espaces naturels, agricoles et forestiers - Evolution quantitative et qualitative de la trame verte urbaine - Evolution quantitative des espaces urbanisés	- Travaux et aménagements réalisés dans les zones naturelles et agricoles - Surface d'espaces verts supprimée ou créée sur le domaine public - Travaux et aménagements réalisés dans les éléments de la trame verte urbaine - Plans de gestion des espaces agricoles et forestiers - Analyse spatiale des espaces urbanisés	- Service environnement, assainissement et cadre de vie de la commune de Buc - Service urbanisme de la commune de Buc (analyse des permis de construire, des déclarations préalables et des permis de démolir) - ONF - Etablissement Public d'Aménagement Paris Saclay
Limiter la consommation de l'espace			
S'appuyer sur la qualité du cadre naturel et paysager pour les loisirs	Fréquentation par le public	- Travaux et aménagements pour assurer une bonne accessibilité et une fréquentation par le public des bois, des forêts et de la vallée de la Bièvre - Travaux et aménagements réalisés pour les équipements sportifs et de loisirs de plein air	- Service environnement, assainissement et cadre de vie de la commune de Buc - Service des sports de la commune de Buc - ONF
Favoriser la biodiversité	Evolution de la biodiversité et des espaces végétalisés (typologies)	- Suivi et bilan annuel des dispositifs en faveur de la biodiversité mis en place par la commune - Etat de la connaissance sur la biodiversité - Choix des essences plantées (vagétation, arbres, etc.)	- Service environnement, assainissement et cadre de vie de la commune de Buc - INPN (Inventaire national du patrimoine naturel)
Poursuivre les efforts pour la gestion de l'eau	- Evolution de la qualité des eaux - Evolution de la perméabilité des sols - Evolution du risque naturel d'inondation et sa prise en compte	- Suivi annuel de la qualité de l'eau potable distribuée - Arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle (inondation) - Principes constructifs et aménagements mis en œuvre dans les nouvelles opérations pour prendre en compte la gestion des eaux pluviales et le risque d'inondation - Conformité des nouvelles installations d'assainissement et mises aux normes des installations existantes	- Agence Régionale de Santé - Préfecture des Yvelines - Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre - Service environnement, assainissement et cadre de vie de la commune de Buc - Service urbanisme de la commune de Buc (analyse des permis de construire et des déclarations préalables)

Orientations du PADD	Impacts à observer	indicateurs	sources
Encourager les économies d'énergie	- Evolution de l'utilisation des énergies renouvelables - Qualité environnementale des constructions	- Détail des équipements et nombre de logements bénéficiant d'installations pour l'exploitation d'énergies renouvelables et types de dispositifs utilisés - Normes thermiques des nouvelles constructions réalisées - Travaux d'isolation par l'extérieur réalisés	- Service urbanisme de la commune de Buc (analyse des permis de construire et des déclarations préalables)
Améliorer la qualité de l'air et limiter les nuisances sonores	Evolution de la qualité de l'air et de la pollution sonore	- Suivi pluriannuel de la qualité de l'air et des niveaux sonores (analyseurs installés par la commune) - Suivi annuel des niveaux des polluants atmosphériques - Principes constructifs et travaux réalisés pour prendre en compte les nuisances sonores dans les nouvelles constructions et pour les constructions existantes	- Service environnement, assainissement et cadre de vie de la commune de Buc - AirParif - Service urbanisme de la commune de Buc (analyse des permis de construire et des déclarations préalables)