Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082



1-

Ville de BUC

Plan Local d'Urbanisme



BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Modification du Plan local d'urbanisme



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_6-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 2/48

Table des matières

INTRODUCTION 3
LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 5
MISE EN ŒUVRE DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC 6
SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET REPONSES APPORTEES 10
BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU 17
ANNEXES 18

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

Introduction

Par arrêté du 1er juin 2026, la commune a engagé une procédure de modification du Plan local d'urbanisme (PLU), conformément à la loi du 26 novembre 2025 relative à la simplification du droit de l'urbanisme. Cette réforme fait de la procédure de modification la règle générale pour faire évoluer un PLU, la révision étant désormais réservée principalement aux changements des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

La modification engagée concerne uniquement la correction d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone UG (secteurs pavillonnaires en copropriété ou lotissement).

L'erreur porte sur les articles 2.2 et 2.3 relatifs à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et entre constructions d'une même propriété. Il s'agit d'une règle alternative, instaurée lors de la révision générale du PLU adoptée le 12 février 2018, puis ajustée lors de la modification simplifiée n°1 approuvée le 31 mai 2021.

Cette règle a pour objectif de permettre l'extension de constructions existantes devenues non conformes aux nouvelles règles de retrait suite à la révision du PLU de 2018, à condition de ne pas réduire les distances existantes ni de créer de vues supplémentaires.

Toutefois, une phrase ajoutée dans le règlement de la zone UG lors de la modification simplifiée n°1 de 2021, sans justification dans le rapport de présentation afférent à cette procédure, limite la hauteur des extensions à la hauteur existante de la construction. Cette disposition empêche de fait toute surélévation et contredit l'objectif même de la règle alternative, rendant celle-ci inopérante.

Cette contradiction est donc caractérisée comme une erreur matérielle. La présente procédure de modification du PLU vise à supprimer cette disposition afin de remettre le règlement en cohérence avec les intentions exprimées dans le rapport de présentation de 2021.

Préalablement à son adoption, en application de l'article L.153-41 du le code de l'urbanisme, le projet de modification doit être mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Par délibération n° DEL_2026-06-08_36 en date du 8 juin 2026, le conseil municipal a défini les modalités de la mise à disposition du public comme suit :

- La mise à disposition du public du projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées se déroulera à compter du lundi 31 août 2026 à 8h30 jusqu'au vendredi 2 octobre 2026 à 16h30 ;

- Le dossier comportant le projet de modification du PLU, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées, pourra être consulté.
  - En version papier, à l'accueil de la mairie, aux jours et horaires d'ouverture habituels.
  - En version numérique, sur un site internet dédié : https://www.registre-numerique.fr/mise-a-disposition-modification-plu-buc

- Le public pourra consigner ses observations :
  - Sur le registre papier ouvert à cet effet en mairie aux jours et horaires d'ouverture.
  - Sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet accessible sur un site Internet : https://www.registre-numerique.fr/mise-a-disposition-modification-plu-buc
  - Par courriel à une adresse électronique dédiée : mise-a-disposition-modification-plu-buc@mail.registre-numerique.fr
  - Par courrier postal à l'adresse du siège de la mairie.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 4/48

Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, à l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée.

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

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 5/48

Les avis des personnes publiques associées

Le dossier de modification du PLU a été adressé aux personnes publiques associées par courrier en date du 15 juin 2026.

Cinq personnes publiques associées ont transmis une réponse écrite à la commune, à savoir :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines qui a émis un avis favorable ;
- La Chambre d'Agriculture qui n'a émis aucune observation ;
- Le Département des Yvelines qui n'a émis aucune remarque ;
- L'Association bucoise pour la Protection et l'Amélioration du Cadre de vie, de l'Habitat et de l'environnement (A.P.A.C.H.) qui précise qu'il est difficile de tirer au clair, à l'aide des éléments mis à disposition, quelles seront les conséquences potentielles dans l'ensemble de la commune de cette « rectification », et que par conséquent, l'Association ne se prononce pas sur cette question précise.

Ces avis n'appellent pas d'évolution spécifique du dossier de modification du PLU.

En réponse à l'avis d'A.P.A.C.H., il convient de préciser que la rectification envisagée concerne exclusivement la règle alternative figurant dans le règlement de la zone UG, correspondant aux secteurs pavillonnaires organisés en copropriété ou en lotissement.

Cette règle alternative a été introduite lors de la révision générale du PLU approuvée le 12 février 2018 et figure dans les règlements des zones UA, UB, UC, UG, UH et UI.

À la suite de la modification simplifiée n° 1 du PLU approuvée le 31 mai 2021, elle est devenue inopérante dans la seule zone UG en raison d'une erreur matérielle de rédaction, comme exposé dans le rapport de présentation de la présente modification.

La rectification proposée vise ainsi uniquement à rétablir la rédaction issue de la révision générale du PLU de 2018, complétée par la modification simplifiée n°1 en 2021. Elle n'introduit aucune règle nouvelle et ne fait que rétablir les effets attachés à la règle telle qu'elle avait été initialement conçue.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

Mise en œuvre de la mise à disposition du public

Le dossier de modification du PLU, ainsi qu'un registre, ont été mis à disposition du public à l'accueil de la mairie, aux jours et horaires habituels d'ouverture, ainsi que sur le site Internet de la Ville, du lundi 31 août 2026 à 8h30 au vendredi 2 octobre 2026 à 16h30 inclus.

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

- Le rapport de présentation de la procédure ;
- Le règlement écrit modifié ;
- L'arrêté municipal en date du 1er juin 2026 prescrivant la modification du Plan local d'urbanisme ;
- La délibération du Conseil municipal en date du 8 juin 2026 fixant les modalités de la mise à disposition du public de la modification du Plan local d'urbanisme ;
- L'avis de mise à disposition du public ;
- Les avis des personnes publiques associées (quatre avis reçus).

L'arrêté municipal n° AR_2026-151 du 1er juin 2026 prescrivant la modification du Plan local d'urbanisme a fait l'objet d'un affichage en mairie pendant plus d'un mois.

La mention de cet affichage a été publiée en caractères apparents dans l'édition du 13 juin 2026 du journal *Le Parisien - Yvelines (78)*.

La délibération n° DEL_2026-06-08_36 du 8 juin 2026 fixant les modalités de la mise à disposition du public de la modification du Plan local d'urbanisme a fait l'objet d'un affichage en mairie pendant plus d'un mois.

La mention de cet affichage a été publiée en caractères apparents dans les éditions des 17 et 18 juin 2026 du journal *Le Parisien - Yvelines (78)*.

L'avis annonçant la mise à disposition du public ainsi que les modalités de consultation du projet et de formulation des observations a été affiché à compter du 21 août 2026 et jusqu'au 2 octobre 2026 à 16 h 30 inclus :

- Sur les onze panneaux administratifs de la commune,

Ci-dessous, exemple :



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

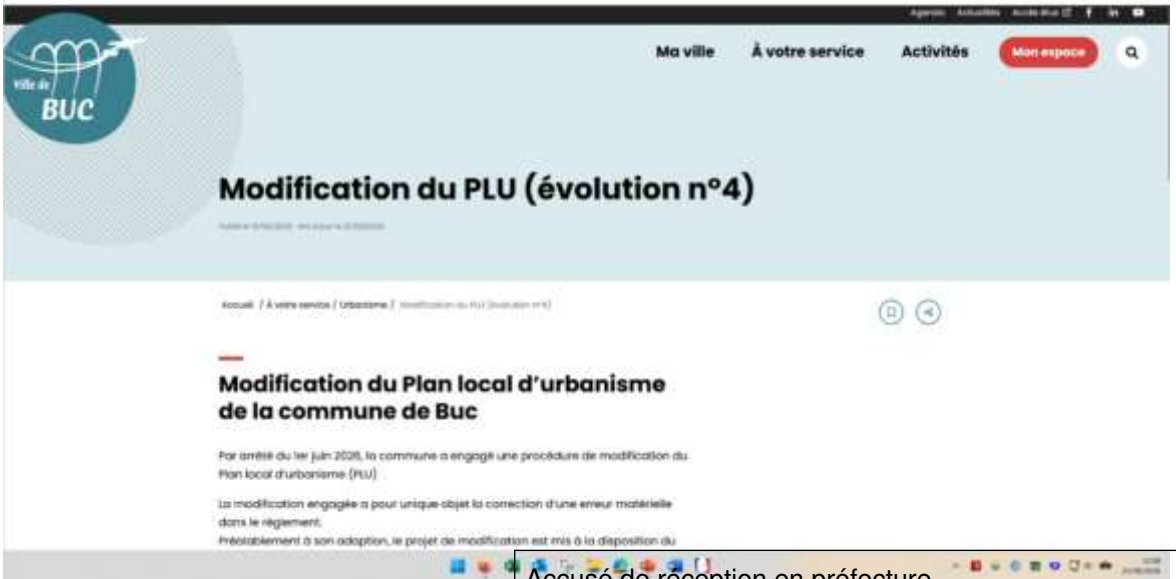
- Sur les panneaux lumineux de la commune (trois),

Ci-dessous, exemple :



- Et sur le site Internet de la commune (https://www.villedebuc.fr/).

Ci-dessous, captures d'écran du site Internet de la Ville (https://villedebuc.fr/) indiquant une publication le 18/08/2026 et une mise à jour le 21/08/2026 :



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 8/48



L'avis de mise à disposition du public a été publié en caractères apparents dans l'édition du 17 août 2026 du journal *Le Parisien - Yvelines (78)*.

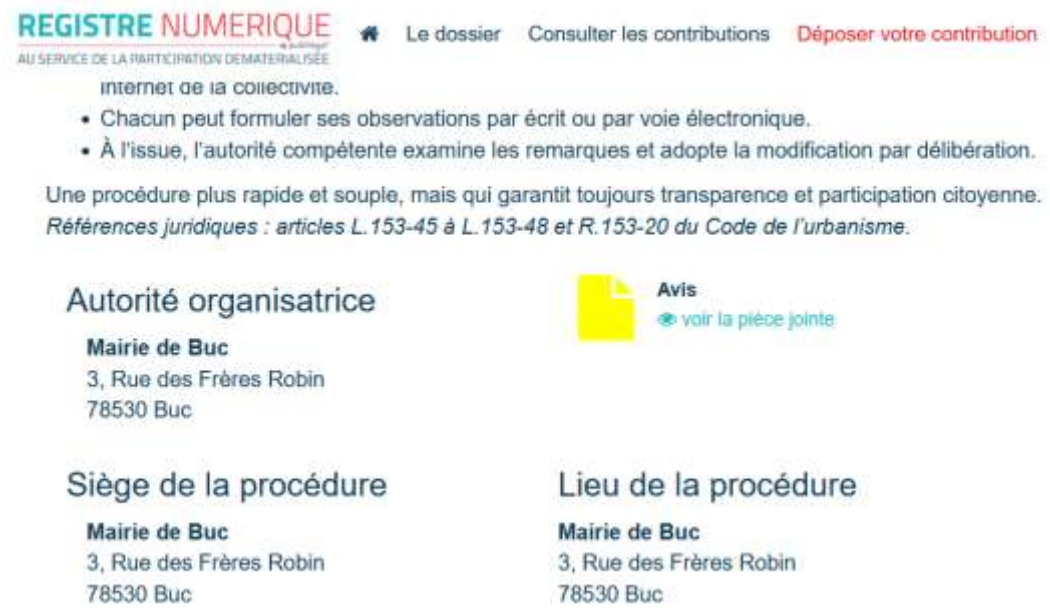
Un registre électronique a été ouvert le 31 août 2026 à 8h30 et clôturé le 2 octobre 2026 à 16h30.

Ci-dessous, captures d'écran du site Internet du registre électronique : https://www.registre-numerique.fr/mise-a-disposition-modification-plu-buc



Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 9/48



Statistiques du registre dématérialisé :

- Nombre de visiteurs : 50
- Nombre de visites : 310
- Observations déposées : 10
- Observations publiées : 7
- Observations non publiées : 3
- Nombre de téléchargements de documents : 73
- Nombre de visualisations de documents : 19

Une page dédiée à la procédure de modification du PLU a été mise en ligne sur le site Internet de la commune à compter du 18 août 2026.

Cette page précisait les modalités de la concertation, donnait accès au registre électronique et mentionnait l'adresse électronique destinée au recueil des observations du public :

Ci-dessous, capture d'écran du site Internet de la Ville (https://villedebuc.fr/)


dans le règlement.
Préalablement à son adoption, le projet de modification est mis à la disposition du public pendant un mois.

La mise à disposition du public se déroule **du lundi 31 août 2026 à 8h30 au vendredi 2 octobre 2026 à 16h30**.
Pendant toute la durée de la mise à disposition, le public peut accéder au dossier de modification :

- Sur le site Internet : www.registre-numerique.fr/mise-a-disposition-modification-plu-buc
- En version papier, à l'accueil de la mairie (3, rue des Frères Robin 78530 Buc), aux jours et horaires d'ouverture suivants :
  - les lundis et mercredis de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00 ;
  - les mardis de 13h00 à 17h00 ;
  - les jeudis de 13h00 à 20h00 ;
  - les vendredis de 08h30 à 12h00 et de 13h00 à 16h30.

Le public pourra consigner ses observations :

- Sur le **registre papier** ouvert à cet effet en mairie aux jours et horaires d'ouverture précisés ci-avant.
- Sur le **registre dématérialisé** ouvert à cet effet accessible sur un site Internet dédié : https://www.registre-numerique.fr/mise-a-disposition-modification-plu-buc
- Par **courriel** à l'adresse électronique suivante : mise-a-disposition-modification-plu-buc@registre-numerique.fr
- Par **courrier postal** à l'adresse indiquée ci-dessous :

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

Synthèse des observations et réponses apportées

Durant la période de la mise à disposition, dix contributions ont été déposées sur le registre électronique.

Les contributions ont été consignées, au fur et à mesure de leur réception, dans le registre papier mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie.

Les contributions n° 7, 8, 9 et 10 sont rigoureusement identiques dans leur contenu. Elles sont donc regardées comme constituant une seule et même observation dans le cadre de l'analyse de la mise à disposition.

En conséquence, le présent bilan examine sept contributions.

Répartition des contributions recueillies selon leur positionnement à l'égard du projet de modification du PLU :

Sens de l'observation	Nombre
Observations favorables au projet de modification du PLU	6
Observations défavorables au projet de modification du PLU	1
Total	7

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

Le tableau ci-dessous présente une synthèse des observations formulées dans le cadre de la mise à disposition du public ainsi que les réponses qui leur sont apportées. Les observations reproduites ci-après sont extraites de la contribution défavorable au projet de modification du PLU, les autres contributions n'ayant pas formulé d'observations particulières sur le contenu de la modification.

Observation	Réponse
La contribution indique que dans son esprit cette règle alternative est contradictoire avec la règle générale. La règle générale du calcul de retrait (§2.2, partie 1) stipule que plus vous êtes près des limites séparatives, moins vous devez construire haut, avec une bande de 3 mètres sans construction. La nouvelle règle alternative associée indique qu'à moins de 3 mètres des limites séparatives (zone exclue de la règle générale) vous pouvez construire à la hauteur maximale du secteur (et ce sur toute la construction). Dans leurs esprits et leurs effets opposés, ces deux règles qui cohabitent sont donc contradictoires, et induisent donc une incohérence dans le PLU.	La règle alternative relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et entre constructions d'une même propriété n'est pas nouvellement intégrée au règlement du PLU avec cette procédure de modification proposée. La règle alternative a été introduite lors de la révision générale du PLU approuvée le 12 février 2018. Le rapport de présentation de la révision du PLU (1.2. Les dispositions du PLU et les incidences sur l'environnement), dans la partie relative à la composition du règlement écrit (p. 29), présente le principe des règles alternatives inscrites au règlement ainsi que leur insertion au sein des règlements de zone : « *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* ». Le rapport de présentation précise à la suite du paragraphe précédent précité que le règlement comporte des 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.* » La règle alternative relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et entre

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

constructions d'une même propriété a notamment été insérée au règlement de zone UG lors de la révision du PLU en 2018.

La règle générale et la règle alternative ne visent pas le même objet. La règle générale encadre les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes dont l'implantation par rapport aux limites de propriété est conforme à la règle en vigueur, tandis que la règle alternative régit les constructions existantes, qui, par l'effet d'un changement de règlementation (en l'occurrence, la révision générale du PLU de 2018), sont devenues non conformes à la norme règlementaire en vigueur et, par voie de conséquence, irrégulièrement implantées.

La règle alternative n'est pas contradictoire à la règle générale. Elle coexiste pour se substituer à elle dans des cas particuliers, et notamment celui des constructions existantes.

La règle alternative apporte une souplesse à la règle générale pour permettre l'évolution des constructions existantes. Elle permet ainsi de conserver le patrimoine pavillonnaire de la commune (en évitant une démolition systématique en raison d'une implantation devenue non conforme).

Ainsi, la règle alternative relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans sa rédaction issue de la révision du PLU en 2018 est la suivante : « *Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants : […] 2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* d'une construction existante* implantée avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus. Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait* ;* ».

La modification simplifiée n°1 du PLU approuvée en 2021 a apporté à cette règle alternative un ajustement rédactionnel pour encadrer davantage la souplesse accordée par cette règle. Ainsi, les conditions d'application de la règle alternative qui ont été ajoutées sont les suivantes :

- La règle vise les extensions et les surélévations ;
- Il doit s'agir d'une construction principale ;
- La construction doit être édifiée antérieurement à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) ;
- La construction doit être régulièrement édifiée ;
- La règle concerne aussi le cas d'une construction principale existante implantée sur les limites séparatives latérales ;
- Les travaux réalisés ne doivent pas avoir pour

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

	effet de réduire le retrait. Cette dernière condition garantit qu'aucune avancée de construction vers les limites de propriété n'est admise.
Observation	**Réponse**
La contribution observe que cette règle alternative induit une différence de traitement entre administrés, arbitraire et déraisonnable. A plus de 3 mètres de la limite séparative, la hauteur maximale est égale à deux fois le retrait (pour 3 mètres = Hp/2 alors que Hp = 6 mètres). A moins de 3 mètres de la limite séparative, la nouvelle règle alternative permettrait de construire à la hauteur maximale du secteur concerné. Il est indiqué que pour les constructions situées « sur » la limite de retrait, cette règle alternative va pousser à contourner la règle générale (par adjonction de crépi ou de bardage, ceux-ci n'étant pas défalqués du retrait défini dans le PLU) ou à générer des contentieux (sur le bornage).	La règle alternative permet de prendre en compte des situations particulières répondant à des critères objectifs définis par le règlement. Son application est strictement encadrée et ne peut intervenir que lorsque les conditions expressément prévues par la règle sont réunies. La règle générale d'implantation des constructions exclut, par son application, toute possibilité d'évolution des constructions existantes devenues non conformes à la suite d'une modification de la réglementation. Ainsi, la construction ne pourrait plus faire l'objet d'adaptations ou d'extensions dans des conditions comparables à celles des constructions demeurées conformes. Dans une telle hypothèse, les propriétaires de ces constructions se trouveraient soumis à des contraintes plus importantes que celles pesant sur les propriétaires de constructions demeurées conformes (par exemple, nécessité de démolir la construction). La règle alternative a ainsi pour objet de tenir compte de cette spécificité en encadrant les possibilités d'évolution des constructions concernées au moyen de critères objectifs définis par le règlement. La règle alternative ne saurait être regardée comme autorisant un empiétement sur une propriété voisine. En tout état de cause, le respect des limites de propriété demeure soumis aux dispositions du Code civil et à la jurisprudence relative aux empiétements sur le fonds voisin.
Observation	**Réponse**
La contribution estime que les justifications du rapport de présentation de la présente modification sont fausses ou erronées. Il n'y a pas d'erreur matérielle. Il n'y pas de contradiction manifeste entre la règle définie dans la zone UG et le rapport de présentation de 2021. La souplesse recherchée et préservée puisque les extensions horizontales restent autorisées ainsi que des extensions verticales limitées. La contribution estime qu'au vu de la formulation de l'item 3, les règles alternatives présentées dans les	La règle alternative s'applique au projet de travaux d'extension, horizontale et verticale. Toutefois, la disposition insérée à la fin du point 2 de l'article 2.2 et du point 3 de l'article 2.3, ainsi rédigée : « *Dans ce cas, la hauteur plafond (Hp) de la construction est limitée à celle existante, non comptées les dispositions spécifiques au secteur prévues au chapitre 1.2* », restreint la souplesse offerte par la règle alternative. Ainsi, lorsqu'une construction existante présente une hauteur plafond homogène sur l'ensemble de son emprise, cette disposition fait obstacle à toute opération

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

rapports de présentation ne sont pas celles de la zone UG (l'item 3 ne mentionne pas les abris de jardin). Dans le rapport de présentation 2021, il est dit que « Cette modification est appliquée dans les zones UA, UB, UC, UG, UH et UI » et c'est apparemment dans cette phrase que se situe une coquille : la règle n'étant pas celle de la zone UG, celle-ci ne devrait pas y apparaître dans la liste, ce qui expliquerait qu'elle fût particularisée par la suite. Il n'est pas prouvé que le rapport de présentation 2021 vise la zone UG, car les règles mentionnées dans ce rapport (et dans celui de l'évolution n°4) ne sont pas exactement celle de la zone UG. Donc il n'y a pas d'erreur matérielle.	de surélévation. La disposition précitée ne figurait pas dans la rédaction de l'article 2.2 et 2.3 présentée dans le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 approuvée en 2021. Comme exposé ci-avant ainsi que dans le rapport de présentation de la présente modification, cette disposition est en contradiction avec l'intention de l'auteur du PLU. En effet, la règle alternative a été instaurée afin de permettre l'évolution des constructions existantes. Elle existait antérieurement à la modification simplifiée n°1, sans être assortie d'une limitation de la hauteur plafond à celle de la construction existante. Par ailleurs, le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 ne justifie pas l'introduction de cette limitation de la hauteur plafond à celle existante pour la zone UG. La disposition en cause ne figurant pas dans le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 approuvée en 2021 et aucune justification de son introduction dans les articles 2.2 et 2.3 du règlement de la zone UG n'étant apportée, cette rédaction doit être regardée comme une erreur matérielle. La présente modification vise à remédier à cette erreur. Concernant la rédaction de l'article reproduite dans le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU, il convient de relever que l'objet de la modification portait sur le point 2 relatif à la règle alternative applicable aux constructions existantes. Ce point 2 figure dans l'ensemble des règlements de zone expressément visés par la procédure, à savoir les zones UA, UB, UC, UG, UH et UI. La circonstance que le point 3 relatif aux abris de jardin ne soit pas reproduit dans la rédaction figurant au rapport de présentation est sans incidence sur la portée de la modification. En effet, ce point 3 n'était pas concerné par l'évolution réglementaire objet de la modification simplifiée n° 1. Son absence dans l'extrait reproduit au rapport de présentation ne saurait donc, à elle seule, démontrer que la zone UG devait être exclue du champ d'application de la modification. Au contraire, le rapport de présentation identifie expressément la zone UG parmi les zones concernées par cet ajustement rédactionnel du point 2 de l'article 2.2. L'intention de l'auteur du PLU d'appliquer cette évolution au règlement de la zone UG ressort ainsi clairement du dossier de modification simplifiée n° 1.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

Observation	Réponse
La contribution relève que les règles alternatives pour les zones UA, UB, UC, UH et UI ne respectent pas leurs justifications initiales, contrairement à celle de la zone UG. Le raisonnement se fonde sur la justification suivante de la modification présente dans le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 : « *Enfin, cette souplesse d'implantation données aux constructions existantes en cas de surélévation extension, s'accompagne également d'une règle qualitative permettant de garantir l'harmonie d'ensemble de la future construction* ». La contribution précise qu'il n'y a pas de « règle qualitative » pour les zones UA, UB, UC, UH et UI contrairement à la zone UG (en limitant les extensions verticales à la hauteur plafond existante).	La justification de la modification de la règle alternative dans le rapport de présentation de la modification n°1 du PLU précise que la souplesse de la règle s'accompagne d'une règle qualitative. Cette règle qualitative renvoie à la condition d'application introduite par la modification simplifiée n°1 du PLU visant à encadrer la souplesse de la règle alternative, selon laquelle les travaux d'extension et/ou de surélévation ne peuvent être réalisés s'ils ont pour effet de réduire le retrait existant. Le rapport de présentation indique à cet égard qu'« *en permettant de réaliser de tels travaux dans la continuité des façades existantes, y compris si celles-ci ne respectent pas les distances réglementaires, cela évite les éventuels décrochés et favorise l'harmonie d'ensemble des futures constructions* ». Ainsi, l'objectif qualitatif poursuivi par la modification simplifiée n° 1 réside dans la préservation de la continuité architecturale et de l'insertion des extensions et surélévations. Cet objectif est assuré par la condition relative au maintien du retrait existant et non par une limitation de la hauteur plafond à celle de la construction existante. La disposition limitant la hauteur plafond de la construction à celle existante n'étant ni mentionnée ni justifiée dans le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1, rien ne permet de l'identifier comme la « règle qualitative » évoquée dans ce document.
Observations	**Réponse**
La contribution souligne que les justifications initiales du rapport de présentation 2021 ne sont pas fondées. Tout d'abord, la première justification (reprise dans celui de l'évolution n°4) est de « *faciliter l'évolution des constructions et leur adaptation aux besoins des occupants* ». D'après la contribution, cette justification n'est pas justifiée par un motif d'intérêt général ou par des considérations d'urbanisme précises et objectivables. Cette règle alternative va plutôt à l'encontre d'une meilleure répartition de la taille des logements en faveur des petits et moyens logements recommandée dans le PADD. Ensuite, la seconde justification (reprise dans celui de l'évolution n°4) est de « *favoriser une meilleure continuité architecturale* » et « *garantir l'harmonie d'ensemble de la future construction* ». La contribution	Le rapport de présentation de la présente modification retrace l'évolution de la règle alternative relative à l'implantation des constructions depuis son introduction lors de la révision générale du PLU approuvée en 2018. Il présente également les justifications retenues dans le cadre de la modification simplifiée n° 1 approuvée en 2021 pour faire évoluer cette règle. Les motifs ayant présidé à l'instauration puis à l'adaptation de la règle alternative ont été examinés lors de l'approbation de ces procédures respectives. La présente modification n'a pas pour objet de remettre en cause les orientations et choix réglementaires alors retenus, mais de corriger une erreur matérielle affectant la rédaction du règlement.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 16/48

indique que les notions de « continuité architecturale » et « d'« harmonie d'ensemble » ne sont pas définies et sont trop vagues pour être interprétées. De plus dans la règle alternative prescrite dans le rapport de présentation 2021 aucune disposition n'assure que cette règle « favorise une meilleure continuité architecturale » et « garantisse l'harmonie d'ensemble de la future construction ». Au contraire, là où la hauteur maximale n'est pas la dominante dans le secteur, elle va à l'encontre de la règle générale §3.1 du chapitre 3 de la zone UG et de la préservation de la morphologie de la résidence.	Par ailleurs, la règle alternative ne fait pas obstacle à l'application de l'article 3.1 du règlement de la zone UG. Les dispositions relatives à l'implantation des constructions et celles relatives à leur insertion architecturale poursuivent des objectifs distincts et s'appliquent de manière cumulative. Ainsi, le bénéfice de la règle alternative n'exonère pas les projets du respect des dispositions de l'article 3.1 du règlement de la zone UG relatives à leur intégration dans l'environnement bâti. L'appréciation de l'insertion architecturale d'une construction, notamment au regard de la morphologie du secteur et des caractéristiques des constructions avoisinantes, relève de l'instruction des autorisations d'urbanisme.
Observation	**Réponse**
La contribution formule deux propositions : - La première, d'appliquer le principe des hauteurs et retrait de la règle générale à la règle alternative. Ainsi, la règle alternative devrait donc limiter la hauteur autorisée à 6 mètres. - Temporiser l'application de cette règle alternative pour permettre aux résidences de définir des règles spécifiques encadrant les extensions et garantissant la continuité architecturale et l'harmonie d'ensemble.	Les deux propositions ne peuvent être retenues. D'une part, l'application de la hauteur maximale de 6 mètres prévue par la règle générale reviendrait à priver de portée la règle alternative. Celle-ci a précisément pour objet de permettre l'évolution des constructions existantes qui ne respectent pas les règles d'implantation devenues applicables. Limiter systématiquement la hauteur des extensions à 6 mètres restreindrait les possibilités d'évolution du bâti existant et serait contraire à l'objectif poursuivi par cette disposition. D'autre part, la présente procédure a pour seul objet de corriger une erreur matérielle identifiée dans le règlement. Elle ne vise ni à redéfinir les conditions d'application de la règle alternative ni à introduire de nouvelles dispositions réglementaires. Dès lors, la mise en place de règles spécifiques propres à certaines résidences relèverait d'une procédure distincte de modification du PLU. La présente modification, limitée à la correction d'une erreur matérielle, n'exclut pas qu'une réflexion puisse être engagée ultérieurement dans le cadre d'une procédure distincte d'évolution du PLU afin d'examiner, le cas échéant, l'opportunité de dispositions spécifiques applicables aux résidences.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

Bilan de la mise à disposition du public du projet de modification du PLU

L'ensemble des modalités de la mise à disposition annoncées dans la délibération n° DEL_2026-06-08_36 du 8 juin 2026 a été mis en œuvre, permettant aux Bucois de s'informer et de participer à la modification du PLU.

Il convient de dresser un bilan favorable de la mise à disposition du public menée dans le cadre de la modification du PLU.

Au regard des observations formulées et des réponses qui y ont été apportées, le projet de modification n'appelle aucune évolution. Il est donc proposé de l'adopter sans modification.

Le présent bilan est destiné à être présenté au conseil municipal afin que celui-ci en délibère et se prononce sur l'adoption du projet de modification du PLU.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 18/48

ANNEXES

Contributions (dans l'ordre de réception)

@1 -
Organisme : Particulier
Date de dépôt : Le 21/09/2026 à 10:52:37
Lieu de dépôt :Sur le registre électronique
Etat : Observation publiée
Objet : Contestation de la nouvelle règle alternative 2.1 prévue dans la zone UG
Contribution : Bonjour, Mes observations portent sur la contestation de la nouvelle règle alternative 2.1 prévue dans la zone UG : je conteste la qualification d'erreur matérielle associée à la règle alternative actuelle et la teneur de la nouvelle règle. Faute d'espace suffisant, les différents motifs de cette contestation sont décrits dans le fichier joint. Je fais également deux propositions constructives et j'adresse le cas spécifique du secteur des Buccollines. Cordialement.
Proposition(s) : -
Question Maître d'ouvrage : Non
Traitement CE finalisé : Non
Historique de la contribution :
Lundi 21 Septembre 2026

- 10:53 - Modération - Email confirmé par le déposant
- 10:53 - E-mail de confirmation du dépôt - Le destinataire a cliqué sur le lien de confirmation dans son email
- 10:53 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail
- 10:53 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail
- 10:52 - E-mail de confirmation du dépôt - Email reçu et ouvert par le destinataire
- 10:52 - E-mail de confirmation du dépôt - Envoi de l'email confirmé par le serveur
- 10:52 - Dépôt de la contribution - Enregistrement de la contribution (envoi du formulaire)
- 10:44 - Dépôt de la contribution - Début du dépôt (ouverture du formulaire)

Pièce(s) jointe(s) :

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 19/48

Marc Galibourg

A l'attention de Monsieur le Maire de Buc,

Le 20/09/2026

Objet : Observations sur la modification du PLU (évolution n°4) – Contestation de la règle alternative article 2.1 applicable à la zone UG

Monsieur le maire,

En ma qualité de propriétaire d'un bien situé dans le secteur des Buccollines, je me permets de vous soumettre mes observations sur la modification (évolution n°4) du PLU en cours de mise à disposition du public. Mes observations portent sur la contestation de la nouvelle règle alternative 2.1 prévue dans la zone UG, aux motifs suivants :

1) Dans son esprit cette règle alternative est contradictoire avec la règle générale.
2) Elle induit une différence de traitement entre administrés, arbitraire et déraisonnable
3) Les justifications présentées dans le rapport de présentation sont factuellement fausses ou erronées. Il n'y a donc pas d'erreur matérielle.
4) Les règles alternatives pour les zones UA, UB, UC, UH et UI ne respectent pas leurs justifications initiales de 2021, contrairement à celle de la zone UG.
5) Les justifications reprises du rapport de présentation 2021 ne sont pas fondées.

Dans la suite de ce document, je détaille mes réserves sur ces différents points puis je décris deux propositions compatibles avec vos objectifs. Enfin, j'adresse le cas particulier du secteur des Buccollines, compte tenu de nos échanges antérieurs.

1) Dans son esprit cette règle alternative est contradictoire avec la règle générale

Motif 1. La règle générale du calcul de retrait (§2.2, partie1) stipule que plus vous êtes près des limites séparatives, moins vous devez construire haut, avec une bande de 3 mètres sans construction. La nouvelle règle alternative associée indique qu'à moins de 3 mètres des limites séparatives (zone exclue de la règle générale) vous pouvez construire à la hauteur maximale du secteur (et ce sur toute la construction). Dans leurs esprits et leurs effets opposés, ces deux règles qui cohabitent sont donc contradictoires, et induisent donc une incohérence dans le PLU.

Logiquement, la règle alternative (voir proposition 1) ne devrait pas redéfinir la hauteur pour toute la construction, mais reprendre la hauteur définie dans la règle générale à l'intersection de leur zone d'application respective (et ainsi donner les mêmes droits que la règle générale et non en offrir de nouveaux qui les dépassent).

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 20/48

2) Elle induit une différence de traitement entre administrés, arbitraire et déraisonnable

Pour les secteurs utilisant la règle générale (§2.2, partie1), à plus de 3 mètres de la limite séparative, la hauteur maximale est égale à deux fois le retrait (pour 3 mètres = HP/2 alors HP = 6 mètres). A moins de 3 mètres de la limite séparative, la nouvelle règle alternative permettrait de construire à la hauteur maximale du secteur concerné.

Par exemple pour le secteur des Buccollines :

- à 3 mètres, on ne peut construire qu'à **6** mètres de hauteur maximum.
- à 2,99 mètres, on pourrait construire jusqu'à à **9** mètres de hauteur sur toute la construction.

On peut aussi ajouter l'écart dû à la date de construction (par exemple dans le cas d'une extension horizontale postérieure à 2018, même au-delà des 3 mètres) :

- à 2,99 mètres mais avec une construction postérieure à 2018, on est limité à la hauteur actuelle (**5,40 m**).

Motif 2. La nouvelle règle alternative induit une inégalité de traitement entre administrés, arbitraire car non justifiée par une différence de situation objective, et déraisonnable dans son effet (dans l'exemple : 3 mètres de hauteur de différence pour 1 cm de distance).

De plus, pour les constructions situées « sur » la ligne de retrait (sans doute le cas le plus fréquent ?), cette règle alternative va pousser à contourner la règle générale (par adjonction de crépi ou de bardage, ceux-ci n'étant pas défalqués du retrait défini dans le PLU) ou à générer des contentieux (sur le bornage).

3) Des justifications du rapport de présentation 2026 sont fausses ou erronées : il n'y a pas d'erreur matérielle.

Toutes les justifications sont **factuellement fausses** :

- « *Elle prive d'effet la règle alternative instaurée pour permettre la réalisation de travaux d'extension et/ou surélévation* »
- « *Elle interdit de fait toute possibilité de surélévation en contradiction avec l'objectif poursuivi par la règle alternative et en la rendant ainsi inopérante*»:
- Elle « *a pour effet d'annihiler la portée opérationnelle de la règle alternative telle qu'elle est rédigée dans le règlement de la zone UG du PLU en vigueur* ».
- « *La correction de cette erreur matérielle contribuera rétablir l'effectivité de la règle alternative en zone UG* »

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 21/48

En effet :

- La règle alternative actuelle de la zone UG permet les extensions horizontales. Remarque : Dans le rapport de présentation 2021 rien ne stipule que les justifications devaient pouvoir s'appliquer intégralement aux seuls travaux de surélévation.
- En termes de surélévation, la règle actuelle introduit de la souplesse dans la règle R111-18 du RNU pour les constructions ayant plusieurs niveaux (voir schéma du PLU section 2.2), en autorisant la surélévation du niveau inférieur dans la limite du niveau supérieur.

Motif 3.1. Les justifications indiquées dans le rapport sont donc factuellement fausses.
Motif 3.2. Il n'y a donc **pas de contradiction manifeste** entre la règle définie dans la zone UG et le rapport de présentation de 2021. La souplesse recherchée est préservée puisque les extensions horizontales restent autorisées ainsi que des extensions verticales limitées. Donc il n'y a pas d'erreur matérielle.

Ceci peut traduire une volonté de la commune d'adapter cette règle au contexte local et de manière plus appropriée à la zone UG essentiellement pavillonnaire et comportant des secteurs avec « pavillons resserrés » ainsi que vous les qualifiez.

Les assertions suivantes sont **erronées** (§ Justifications) :

1. *« Faire correspondre la rédaction de la règle alternative des articles 2 2 et 2 3 du règlement de zone UG à celle figurant dans le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 approuvée le 31 mai 2021 ».*
2. *« Le rapport de présentation de la modification simplifiée nn°1 du PLU, dans sa partie « B Présentation et justification des modifications » fait état de la rédaction antérieure (PLU du 12 02 2018 des règles alternatives inscrites aux articles 2 2 et 2 3 des règlements de zone, et de la rédaction proposée qui a été votée. »*

En effet, au vu de la formulation de leur item 3, les règles alternatives présentées dans ces rapports de présentation **ne sont pas celles de la zone UG** (l'item 3 ne mentionne pas les abris de jardin). Dans le rapport de présentation 2021, Il est dit que « *Cette modification est appliquée dans les zones UA, UB, UC, UG, UH et UI* » et c'est apparemment dans cette phrase que se situe une coquille : la règle n'étant pas celle de la zone UG, celle-ci ne devrait pas y apparaître dans la liste, ce qui expliquerait qu'elle fut particularisée par la suite.

Motif 3.3. Les assertions du rapport ci-dessus sont donc factuellement erronées.
Motif 3.4.Il n'est pas prouvé que le rapport de présentation 2021 vise la zone UG, car les règles mentionnées dans ce rapport (et dans celui de l'évolution n°4) ne sont pas exactement celles de la zone UG. Donc il n'y a pas d'erreur matérielle.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 22/48

Dans le rapport de présentation, il est dit que cette particularisation de la zone UG n'est pas justifiée. Mais dans le rapport de présentation 2021 ces règles alternatives sont aussi appliquées à l'« *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées* » et il y est dit que dans ce cas elles ne s'appliquent qu'aux zones UA, UB et UH, et ce sans aucune justification : donc le fait que ces règles ne soient pas appliquées aux autres zones (UC, UG et UI) relèverait aussi d'une erreur matérielle, ce qui n'est pas le cas dans votre projet et le devrait selon votre logique.

Motif 3.5. Enfin, dans la formulation actuelle rien ne laisse entrevoir une malfaçon rédactionnelle ou une discordance involontaire : le problème levé ne concerne ni une coquille, ni une retranscription, ni une omission, ni une suppression mais l'ajout explicite d'une phrase. Cette phrase, qui plus est, reprend la teneur de l'article R111-18 du RNU (Règlement National d'Urbanisme) en toute logique avec la règle générale du PLU, qui elle reprend la teneur de l'article R111-17 du RNU.

4) Les règles alternatives pour les zones UA, UB, UC, UH et UI ne respectent pas leurs justifications initiales, contrairement à celle de la zone UG.

Concernant les règles alternatives, le rapport de présentation de 2021 indique dans ses justifications : « *Enfin, cette souplesse d'implantation donnée aux constructions existantes en cas de surélévation extension, s'accompagne également d'une règle qualitative permettant de garantir l'harmonie d'ensemble de la future construction* ».

Or dans les règles alternatives présentées dans ce rapport et retenues dans le PLU pour les zones UA, UB, UC, UH et UI, **il n'y a pas de « règle qualitative »**. La seule zone pour laquelle c'est le cas, c'est la zone UG (en limitant les extensions verticales à la hauteur plafond existante). Donc la règle alternative de la zone UG est la seule respectant les justifications décrites dans le rapport.

Motif 4.1. Dans le rapport de présentation 2021 Les règles alternatives des zones UA, UB, UC, UH et UI ne respectent pas leur justification initiale (non-existence d'une règle qualitative). Elles ne peuvent donc pas servir de base pour modifier la règle alternative utilisée dans la zone UG.

Motif 4.2. La règle alternative actuelle utilisée dans la zone UG est la seule conforme aux justifications : souplesse (voir motif 3.2) et continuité architecturale et harmonie d'ensemble assorties d'une règle qualitative. Il n'y a donc pas d'erreur matérielle

5) Les justifications initiales du rapport de présentation 2021 ne sont pas fondées

La première justification du rapport de présentation 2021 (et reprise dans celui de l'évolution n°4) est de « *faciliter l'évolution des constructions et leur adaptation aux*

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

besoins des occupants ». Cette justification est trop générale et subjective, elle ne définit aucun objectif d'urbanisme mesurable et relève de l'intérêt privé (« *adaptation aux besoins des occupants* »). Elle n'est pas justifiée par un motif d'intérêt général ou par des considérations d'urbanisme précises et objectivables (ex: favoriser la mixité sociale, lutter contre l'étalement urbain, s'adapter à la configuration topographique des parcelles, préserver l'ensoleillement des voisins).

Favoriser les extensions à la hauteur maximale ne permettra pas d'accueillir des nouveaux foyers, cela poussera à toujours construire plus grand avec pour résultat de toujours augmenter le prix des maisons à Buc et d'aller dans le sens de la gentrification. Ceci va l'encontre d'une meilleure répartition de la taille des logements en faveur des petits et moyens logements comme recommandée dans le PADD.

Motif 5.1. L'objectif de la règle alternative du rapport de présentation 2021 « *faciliter l'évolution des constructions et leur adaptation aux besoins des occupants* » repris dans le rapport de présentation de l'évolution n°4 n'est pas justifié par un motif d'intérêt général ou par des considérations d'urbanisme précises et objectivables.

Cette règle alternative va plutôt à l'encontre d'une meilleure répartition de la taille des logements en faveur des petits et moyens logements recommandée dans le PADD.

La seconde justification du rapport de présentation 2021 (et reprise dans celui de l'évolution n°4) est de « *favoriser une meilleure continuité architecturale* » et « *garantir l'harmonie d'ensemble de la future construction* », mais les notions de «continuité architecturale» et d' «harmonie d'ensemble » ne sont pas définies.

Favoriser les extensions à la hauteur maximale sur toute la construction va pour certaines résidences (celle où la hauteur maximale n'est pas la dominante) à l'encontre de l'objectif du PLU (« *préserver la morphologie particulière de chacune des résidences.* ») et de la règle générale de la section §3.1 du chapitre 3 zone UG (« *L'aspect général des constructions ... s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, ... avec la typologie architecturale dominante de la résidence.* »).

Par exemple, un projet sur lequel l'ASL des Buccollines s'est déjà par deux fois prononcée défavorablement comportait une hauteur façade de 8,65m (pour une hauteur initiale de 5,40), une dissymétrie entre façades avant / arrière et un dérochage de niveaux de 4m (pour un décrochage initial de 1m). Est-ce vraiment la continuité architecturale recherchée et en quoi a-t-on garanti l'harmonie d'ensemble ?

Avec cette nouvelle règle alternative rien ne semblerait même s'opposer à reconstruire un petit collectif rectangulaire avec un toit terrasse végétalisé de 9 mètres de haut ?

Motif 5.2. Dans le rapport de présentation 2021, les notions (reprises dans le rapport de l'évolution n°4) de «continuité architecturale» et d' «harmonie d'ensemble » pourtant « *garantie* » ne sont pas définies et sont trop vagues pour être interprétées.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

De plus dans la règle alternative prescrite dans le rapport de présentation 2021 aucune disposition n'assure que cette règle « *favorise une meilleure continuité architecturale* » et « *garantisse l'harmonie d'ensemble de la future construction* ». Au contraire, là où la hauteur maximale n'est pas la dominante dans le secteur, elle va à l'encontre de la règle générale §3.1 du chapitre 3 de la zone UG et de la préservation de la morphologie des résidences.

6) Propositions

Proposition 1

Logiquement, pour les secteurs utilisant la règle générale, la règle alternative devrait prolonger dans sa zone d'application la hauteur définie dans la règle générale, en assurant une continuité de hauteur permise à l'intersection de leur zone d'application. Cette intersection est le retrait à 3 mètres, avec une hauteur de 6 mètres. Pour les secteurs utilisant la règle générale, la règle alternative devrait donc limiter la hauteur autorisée à 6 mètres. Ceci permet de lever les deux premiers points contestables.

Remarque. A titre d'exemple, l'extension sur notre maison s'est limitée à une hauteur de 6 mètres. Elle nous a permis de créer deux chambres, une salle de jeu, un cabinet de toilette et un WC séparé, avec ajout de 50 m2 brut et 35 m2 net.

Proposition 2

Au vu de cette règle alternative, il y a une inégalité de fait entre deux types de résidences de la zone UG : celles qui ont des règles spécifiques dans le PLU encadrant les extensions et celles qui n'en ont pas. Pour les premières, l'impact est limité (voir nul pour celles interdisant toute extension) mais pour les autres l'impact est loin d'être mineur (notamment pour les « pavillons resserrés »).

C'est par exemple le cas pour la résidence des Buccollines avec une hauteur maximale de 9 mètres, la plus haute du secteur UG, jugée majoritairement disproportionnée par rapport à la hauteur initiale de 5,40m (voir les deux derniers avis défavorables de l'ASL).

Une proposition consisterait à rétablir l'égalité entre résidences en définissant cette règle par secteur afin de temporiser son application dans les résidences dépourvues de règles encadrant les extensions avec la justification suivante :

> « La modification de cette règle alternative est différée pour les secteurs ne bénéficiant pas de règles spécifiques encadrant les extensions et garantissant la continuité architecturale et l'harmonie d'ensemble de son secteur, le temps pour ces secteurs de les définir en accord avec les objectifs poursuivis par la mairie ».

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 25/48

D'ailleurs, comme le PLU l'indique dans son rapport de représentation de 2018, les résidences de la zone UG ont des morphologies particulières et il semble vain de vouloir les encadrer avec une règle alternative unique définissant globalement la continuité architecturale et l'harmonie d'ensemble de manière universelle. Donc a minima il faut laisser le temps aux résidences concernées le fait d'encadrer les extensions avec la continuité architecturale qui leur sied.

7) Cas du secteur des Buccollines

Rappel. Le secteur des Buccollines combine la hauteur maximale la plus élevée de la zone UG (9m pour une hauteur initiale de 5,40m !?) avec l'un des retraits les plus faibles (3m) sans règle spécifique encadrant les extensions.

Avant 2018, il y avait un protocole d'accord existant entre la mairie et la résidence des Buccollines, basé sur 3 modèles d'extension. Ce protocole était la meilleure garantie d'une « *continuité architecturale* » individuelle et globale à la résidence. Ce protocole d'accord a été unilatéralement dénoncé par la mairie en 2018 sans concertation préalable avec l'ASL des Buccollines. C'était pour le moins contradictoire avec la volonté de favoriser la continuité architecturale et l'harmonie d'ensemble.

On pouvait se dire que cette « *continuité architecturale* » et cette « *harmonie d'ensemble* » étaient de base assurées dans le PLU :

- Dans le rapport de présentation – disposition du PLU et les incidences sur l'environnement – PLU 2018», il est dit «3.2.5 - LA ZONE UG » : « *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.* »
- Dans le règlement du PLU, la règle générale de la section §3.1 de la zone UG indique : « *L'aspect général des constructions, y compris les annexes* et les clôtures, s'harmonise, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades*, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante de la résidence.* »

Considérons le permis de construire pour une extension à 8,65 m, induisant une dysmétrie de façades avant / arrière et avec un décrochage de niveaux de 4m. En quoi s'harmonise-t-il avec le reste de la résidence, en quoi les volumes et les proportions respectent-ils la typologie dominante de la résidence (5,40m de hauteur et 1m de décrochage) ? On peut donc douter du fait que cette règle générale soit appliquée.

Finalement, la seule règle restante assurant cette continuité architecturale était la limitation à la hauteur plafond dans la règle alternative. Son existence nous laissait le temps de proposer des règles spécifiques plus appropriées et votées en AG. Car à la suite des échanges que j'ai pu avoir avec la mairie en mai 2025 (en tant que membre du

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 26/48

bureau de l'ASL) c'est bien que ce qui avait été conclu et mentionné dans un compte rendu de réunion commun en date du 06/06/2025.

L'ASL n'a pas encore défini ces règles, mais lors de la précédente AG en a voté le principe de les définir et de les proposer pour intégration dans le PLU. De votre côté vous ne nous avez pas informé ni de votre volonté de revoir cette règle alternative ni du planning concernant cette modification, ce qui aurait accéléré notre processus.

Conclusion

Faisant suite aux différents motifs invoqués dans ce document, je vous demande de bien vouloir retirer la délibération susvisée.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Marc Galibourg

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 27/48

@2 - Carole - Buc Anonymat demandé
Date de dépôt : Le 28/09/2026 à 16:24:24
Lieu de dépôt :Sur le registre électronique
Etat : Observation publiée
Objet : Modification du PLU- Evolution n° 4
Contribution : Habitante de la résidence, j'apporte mon soutien à la modification proposée dans le cadre de l'évolution n°4 du PLU. Il est tout à fait normal et logique que la commune puisse corriger une erreur matérielle lorsqu'elle est identifiée, afin que le règlement soit plus cohérent et lisible, et permette aux constructions existantes d'évoluer dans des conditions clairement définies. Cette correction me paraît légitime et utile. Les maisons existantes ont vocation à pouvoir évoluer dans le temps, notamment pour répondre à l'évolution des besoins des occupants : agrandissement du logement, création d'une pièce supplémentaire, amélioration de son organisation ou adaptation aux besoins d'une famille. Il me paraît donc parfaitement cohérent que le règlement puisse permettre l'évolution de constructions existantes, dès lors que celle-ci reste encadrée. Merci donc à la commune d'avoir engagé cette correction, qui me semble aller dans le sens d'un règlement plus clair et mieux adapté à l'évolution des habitations existantes. Je suis favorable à cette modification.
Proposition(s) : -
Question Maître d'ouvrage : Non
Traitement CE finalisé : Non
Historique de la contribution :
Lundi 28 Septembre 2026

- 18:11 - Modération - Email confirmé par le déposant
- 18:11 - E-mail de confirmation du dépôt - Le destinataire a cliqué sur le lien de confirmation dans son email
- 18:11 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail
- 18:11 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail
- 18:11 - E-mail de confirmation du dépôt - Email reçu et ouvert par le destinataire
- 16:24 - E-mail de confirmation du dépôt - Envoi de l'email confirmé par le serveur
- 16:24 - Dépôt de la contribution - Enregistrement de la contribution (envoi du formulaire)
- 16:14 - Dépôt de la contribution - Début du dépôt (ouverture du formulaire)

Pièce(s) jointes(s) :

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

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

@3 -
Date de dépôt : Le 29/09/2026 à 22:34:17
Lieu de dépôt :Sur le registre électronique
Etat : Observation publiée
Objet : Soutien à la modification du PLU
Contribution : Monsieur le Maire, Mesdames et Messieurs les élus, Nous souhaitons apporter notre contribution à cette modification du PLU en tant que famille directement concernée par cette situation. Il y a environ un an, nous avons quitté notre appartement de la résidence du Val de Bièvre pour nous installer à la résidence des Buccollines. Comme beaucoup de familles bucoises, nous sommes très attachés à notre commune et souhaitions y rester tout en offrant à nos deux enfants l'espace nécessaire pour grandir. Le choix d'une maison pouvant évoluer avec notre famille au fil du temps était pour nous un projet mûrement réfléchi, réalisé après avoir pris contact avec la mairie. La réponse que nous avons reçue par mail le 22 mars 2025 nous a rassurés : les surélévations n'étaient que temporairement suspendues, le temps de corriger une erreur introduite lors de la modification du PLU de 2021. Nous avons donc acheté cette maison pour ce qu'elle pourrait devenir, et pas seulement pour ce qu'elle est aujourd'hui, en nous fondant sur les informations communiquées par la commune. Nous avons notamment accepté que l'un de nos enfants occupe provisoirement une pièce très peu lumineuse, avec la perspective de pouvoir lui offrir prochainement une véritable chambre bénéficiant de la lumière naturelle. C'est donc avec soulagement que nous avons vu la commune engager cette procédure. Nous la remercions d'avoir engagé cette démarche afin de corriger cette erreur. Nous apportons notre plein soutien à cette modification, sans demander aucun privilège. Nous souhaitons simplement bénéficier des mêmes droits que les autres familles de la résidence qui ont déjà pu adapter leur maison à l'évolution de leurs besoins, dans le respect des règles du PLU auxquelles notre projet se conformera. À cet égard, l'ajout d'une nouvelle restriction nous semblerait s'écarter de l'objet même de cette procédure, qui vise avant tout à corriger une erreur. De plus, plusieurs maisons de la résidence ayant déjà fait l'objet d'une surélévation, instaurer aujourd'hui une limite inférieure aux surélévations déjà réalisées créerait une situation différente de celle des maisons déjà surélevées au sein de la résidence. Au-delà de notre situation personnelle, cette modification ne bénéficie pas uniquement à notre famille. Elle contribue également à préserver et à valoriser l'attractivité des maisons de la résidence. Les futurs acquéreurs auront probablement la même réflexion que nous : investir dans un logement capable d'évoluer avec les besoins d'une famille. C'est pourquoi nous espérons désormais l'approbation de cette modification telle qu'elle a été présentée, sans ajout de nouvelles contraintes ni délai supplémentaire, afin de pouvoir construire sereinement l'avenir de notre famille au sein de notre résidence. Avec nos remerciements et nos sentiments respectueux.
Proposition(s) : -
Question Maître d'ouvrage : Non
Traitement CE finalisé : Non
Historique de la contribution :
Mardi 29 Septembre 2026

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 29/48

- 22:36 - E-mail de confirmation du dépôt - Le destinataire a cliqué sur le lien de confirmation dans son email
- 22:36 - Modération - Email confirmé par le déposant
- 22:36 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail
- 22:36 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail
- 22:36 - E-mail de confirmation du dépôt - Email reçu et ouvert par le destinataire
- 22:35 - E-mail de confirmation du dépôt - Envoi de l'email confirmé par le serveur
- 22:34 - Dépôt de la contribution - Enregistrement de la contribution (envoi du formulaire)
- 22:28 - Dépôt de la contribution - Début du dépôt (ouverture du formulaire)

Pièce(s) jointes(s) :

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

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

@4 -
Date de dépôt : Le 01/10/2026 à 20:42:07
Lieu de dépôt :Sur le registre électronique
Etat : Observation publiée
Objet : Modification du PLU, zone UG (secteur UGg), règle alternative des articles UG 2.2 et 2.3. Avis favorable
Contribution : Architecte HMONP et habitante du secteur UGg (résidence des Buccollines), je soutiens la rectification proposée, pour les motifs suivants. 1. Une discordance réelle entre le rapport de 2021 et le règlement. Le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 (approuvée le 31 mai 2021) indique que la règle alternative admettant l'extension et la surélévation des constructions existantes implantées à moins du retrait s'applique aux zones UA, UB, UC, UG, UH et UI. La rédaction qu'il retient ne limite pas la hauteur à l'existant. Le règlement de la zone UG comporte pourtant cette limitation. Il appartient à la commune de rectifier cet écart. 2. Une cohérence interne à rétablir. Admettre la surélévation puis plafonner la hauteur à l'existant la rend inopérante, comme le constate l'arrêté du 1er juin 2026. Une règle doit pouvoir s'appliquer conformément à son objet. 3. Des garde-fous existants. La règle ne s'applique qu'aux constructions existantes au 12/02/2018 et régulièrement édifiées. Elle interdit de réduire le retrait existant et de créer balcon, baie ou vue non conformes. Les travaux se font dans le prolongement des murs existants, ce que le rapport de 2021 justifie par l'objectif d'éviter les décrochés et de favoriser l'harmonie d'ensemble. La hauteur reste bornée par l'article 2.5 (9 m en UGg), l'emprise par l'article 2.4 (30 %) et l'aspect par l'article 3.1. 4. Égalité et pérennité de la règle. Onze maisons sur trente-trois des Buccollines comportent déjà un étage, de tailles diverses. Cette possibilité doit rester ouverte à toutes les constructions de la résidence, sans distinction, et durablement, au nom de la sécurité juridique. 5. Cohérence avec le PADD. Le PADD demande de maintenir la composition des résidences en tenant compte de l'évolution du bâti, et d'encourager l'isolation des constructions existantes. Son objectif de diversifier la taille des logements vise les programmes neufs, pas les maisons existantes. Marielis Wolfram, architecte HMONP
Proposition(s) : -
Question Maître d'ouvrage : Non
Traitement CE finalisé : Non
Historique de la contribution :
Jeudi 01 Octobre 2026

- 21:28 - Modération - Email confirmé par le déposant
- 21:28 - E-mail de confirmation du dépôt - Le destinataire a cliqué sur le lien de confirmation dans son email
- 21:28 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail
- 21:28 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail
- 21:28 - E-mail de confirmation du dépôt - Email reçu et ouvert par le destinataire
- 20:42 - E-mail de confirmation du dépôt - Envoi de l'email confirmé par le serveur

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 31/48

- 20:42 - Dépôt de la contribution - Enregistrement de la contribution (envoi du formulaire)
- 20:37 - Dépôt de la contribution - Début du dépôt (ouverture du formulaire)

Pièce(s) jointes(s) :

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

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 32/48

@5 -
Date de dépôt : Le 01/10/2026 à 21:07:17
Lieu de dépôt :Sur le registre électronique
Etat : Observation publiée
Objet : Modification du PLU, zone UG (secteur UGg), règle alternative des articles UG 2.2 et 2.3. Avis favorable
Contribution : Propriétaire d'une maison de la résidence des Buccollines (secteur UGg), je soutiens la rectification proposée. 1. Sécurité juridique. Le rapport de 2021 prévoyait la surélévation des constructions existantes dans cette règle, sans limite de hauteur à l'existant (limite de 9 m prévu au PLU). Le règlement UG l'a ensuite limitée, ce qui la prive d'effet. Un propriétaire doit pouvoir s'appuyer sur un règlement cohérent et prévisible : la rectification répond à cet objectif. 2. Égalité entre propriétaires. À ma connaissance, un tiers des maisons de la résidence comporte déjà un étage. Le droit d'évoluer doit rester ouvert à tous les propriétaires, aujourd'hui et pour l'avenir. 3. Valeur et pérennité du bâti. Ces maisons datent des années 1970. La possibilité de les agrandir, de les réorganiser et de les isoler est essentielle pour adapter leur volume aux besoins des familles successives et garantir leur maintien dans le parc de logements de la commune. Respectueuses salutations Raphaël MILAN, propriétaire
Proposition(s) : -
Question Maître d'ouvrage : Non
Traitement CE finalisé : Non
Historique de la contribution :
Jeudi 01 Octobre 2026

- 21:14 - Modération - Email confirmé par le déposant
- 21:14 - E-mail de confirmation du dépôt - Le destinataire a cliqué sur le lien de confirmation dans son email
- 21:14 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail
- 21:14 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail
- 21:14 - E-mail de confirmation du dépôt - Email reçu et ouvert par le destinataire
- 21:07 - E-mail de confirmation du dépôt - Envoi de l'email confirmé par le serveur
- 21:07 - Dépôt de la contribution - Enregistrement de la contribution (envoi du formulaire)
- 21:01 - Dépôt de la contribution - Début du dépôt (ouverture du formulaire)

Pièce(s) jointes(s) :

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

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 33/48

@6 - Cédric - Buc Anonymat demandé
Date de dépôt : Le 02/10/2026 à 11:36:35
Lieu de dépôt :Sur le registre électronique
Etat : Observation publiée
Objet : Contribution à la modification du PLU – Évolution n°4
Contribution : En tant qu'habitant de la résidence, il est important que les maisons existantes puissent pouvoir évoluer au cours du temps, afin de répondre aux besoins des familles et aux évolutions de leur mode de vie, tout en respectant le PLU et l'harmonie architecturale et paysagère de la résidence. La situation actuelle de la règle applicable en zone UGg est difficilement lisible lorsqu'un propriétaire souhaite faire évoluer sa maison. La correction proposée permet, à mon sens, de clarifier cette possibilité et de donner un cadre plus compréhensible aux évolutions des constructions existantes. Je trouve positif que cette évolution ne supprime pas les règles d'urbanisme applicables. Les projets restent encadrés et doivent notamment préserver l'implantation existante ainsi que les autres prescriptions du PLU. Cela constitue un équilibre raisonnable entre la possibilité de faire évoluer les habitations et la préservation de l'harmonie de la résidence. Cette possibilité présente aussi un intérêt pour l'ensemble des propriétaires, y compris pour ceux qui n'envisagent pas de surélever ou agrandir leur maison. La capacité d'une habitation à évoluer dans un cadre réglementaire clair constitue une caractéristique du bien et contribue à préserver et à valoriser le patrimoine immobilier des familles. Il est indispensable que ces possibilités d'évolution soient clairement définies dans le PLU, plutôt que de laisser les propriétaires dans une situation d'incertitude lorsqu'ils souhaitent simplement adapter leur habitation. Je suis favorable à la modification proposée dans le cadre de l'évolution n°4.
Cordialement
Proposition(s) : -
Question Maître d'ouvrage : Non
Traitement CE finalisé : Non
Historique de la contribution :
Vendredi 02 Octobre 2026

- 11:37 - E-mail de confirmation du dépôt - Le destinataire a cliqué sur le lien de confirmation dans son email
- 11:37 - Modération - Email confirmé par le déposant
- 11:37 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail
- 11:37 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail
- 11:36 - E-mail de confirmation du dépôt - Email reçu et ouvert par le destinataire
- 11:36 - E-mail de confirmation du dépôt - Envoi de l'email confirmé par le serveur
- 11:36 - Dépôt de la contribution - Enregistrement de la contribution (envoi du formulaire)
- 11:31 - Dépôt de la contribution - Début du dépôt (ouverture du formulaire)

Pièce(s) jointes(s) :

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

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

@7 -
Date de dépôt : Le 02/10/2026 à 14:37:34
Lieu de dépôt :Sur le registre électronique
Etat : Observation non publiée
Objet : Observations en réponse à la contribution du 21 09 2026
Contribution : La présente contribution a pour objet d'apporter des observations en réponse à la contribution déposée le 21 septembre 2026 concernant le projet de modification du PLU de Buc. Le nombre de caractères étant limité, ma contribution se trouve en pièce jointe. Je soutiens la rectification proposée par la mairie. Nathalie Ballutaud
Proposition(s) : -
Question Maître d'ouvrage : Non
Traitement CE finalisé : Non
Historique de la contribution :
Vendredi 02 Octobre 2026

- 14:37 - Dépôt de la contribution - Enregistrement de la contribution (envoi du formulaire)
- 14:31 - Dépôt de la contribution - Début du dépôt (ouverture du formulaire)

Pièce(s) jointes(s) :

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 35/48

OBSERVATIONS EN RÉPONSE À LA CONTRIBUTION DU 20 SEPTEMBRE 2026

Projet de modification du PLU de Buc – Correction d'une erreur matérielle du règlement

La présente contribution a pour objet d'apporter des observations factuelles et réglementaires en réponse à la contribution déposée le 21 septembre 2026 concernant le projet de modification du PLU de Buc.

Elle ne vise pas à contester l'intérêt des observations formulées par leur auteur. Elle vise à replacer le débat et à le recentrer dans l'historique réel du PLU, notamment entre le PLU approuvé en 2018, sa modification simplifiée de 2021 et la correction proposée aujourd'hui.

Cette chronologie est essentielle pour apprécier si la modification projetée constitue une évolution nouvelle du droit à construire ou, au contraire, une correction rédactionnelle destinée à rétablir une cohérence entre le règlement et les objectifs qui avaient présidé à son élaboration et à son évolution.

I. Sur le premier argument : une prétendue contradiction entre la règle générale et la règle alternative

1. Position exposée dans la contribution du 21 septembre 2026

La contribution soutient que la règle générale d'implantation conduirait, dans certains cas, à une relation entre distance à la limite séparative et hauteur de la construction, alors que la règle alternative proposée permettrait potentiellement une construction beaucoup plus haute à une distance moindre.

Il est notamment avancé qu'une construction située à 3 mètres pourrait atteindre 6 mètres dans le régime général, tandis que la règle alternative permettrait potentiellement d'atteindre 9 mètres à une distance inférieure, notamment dans le secteur UGg des Buccollines.

La contribution en déduit une contradiction entre les deux règles.

2. Ce que montre l'historique du PLU

Cette présentation ne tient pas compte de la nature différente des deux dispositifs.

La règle générale constitue une règle applicable à la situation normale d'implantation des constructions.

La règle alternative concerne, elle, une situation très différente : celle d'une construction principale existante, régulièrement édifiée, déjà implantée avec un retrait inférieur à celui exigé par la règle générale.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

Le mécanisme n'est donc pas conçu comme une nouvelle règle générale permettant à toute construction future de s'implanter à une distance réduite.

Il s'agit d'un mécanisme d'évolution du bâti existant.

Cette logique était déjà présente dans le règlement antérieur à la modification de 2021 : le dispositif concernait déjà les travaux d'extension d'une construction existante implantée avec un retrait moindre que celui prévu par la règle générale.

La modification de 2021 a ensuite expressément intégré la notion de « surélévation » et précisé les conditions applicables aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU.

3. Sur la portée juridique de l'argument

La comparaison « *2,99 mètres contre 3 mètres* » ne peut donc être faite comme s'il s'agissait de deux situations identiques soumises à deux droits à construire différents.

Dans un cas, il s'agit de la construction nouvelle ou de la situation normale soumise à la règle générale.

Dans l'autre, il s'agit de l'évolution d'une construction existante dont la situation d'implantation est antérieure au PLU, sans réduire la distance existante entre la construction et la limite séparative.

La règle alternative ne signifie donc pas que toute personne pourrait choisir librement de construire à 2,99 mètres plutôt qu'à 3 mètres.

Elle suppose, au contraire, l'existence préalable d'une construction répondant aux conditions prévues par le règlement.

4. Observation

La différence entre la règle générale et la règle alternative ne doit pas être analysée comme une contradiction entre deux règles ayant le même objet.

La règle générale régit l'implantation des constructions, dans la situation normale. La règle alternative organise, quant à elle, l'évolution de constructions principales existantes qui sont déjà implantées avec un retrait inférieur.

Cette distinction était déjà présente dans le règlement antérieur à 2021 et la modification de 2021 l'a complétée en visant expressément les **surélévations**.

Le mécanisme repose ainsi sur une logique de maintien et d'évolution maîtrisée de l'existant, et non sur la création d'un droit général permettant de construire librement à une distance inférieure.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 37/48

II. Sur le deuxième argument : une prétendue rupture d'égalité ou une règle « arbitraire »

1. Position exposée dans la contribution du 21 septembre 2026

La contribution considère que la règle créerait une différence de traitement excessive, notamment parce qu'une différence de quelques centimètres pourrait conduire à une différence importante dans les possibilités de construction.

Elle rapproche également les constructions antérieures au 12 février 2018 et celles réalisées postérieurement.

2. Ce que montre le dispositif

La distinction entre constructions existantes et constructions nouvelles n'est pas fortuite.

La rédaction de 2021 vise expressément une construction principale existante à la date d'approbation du PLU du 12 février 2018 et régulièrement édifiée.

Cette date constitue donc un critère objectif destiné à identifier le bâti existant au moment où le PLU a été approuvé.

La règle ne permet pas, à une construction nouvelle, de bénéficier rétroactivement du régime applicable à une construction existante.

Il existe donc une différence de situation entre :

- une construction existante au moment de l'approbation du PLU ;
- une construction édifiée ultérieurement conformément aux règles du PLU.

3. Sur l'argument du « centimètre »

L'argument du centimètre mérite également d'être replacé dans la logique du dispositif.

Le règlement ne crée pas un droit général attaché à une distance de 2,99 mètres. Il vise une construction existante dont l'implantation antérieure est maintenue.

Le critère déterminant n'est donc pas simplement de savoir si une construction est située à 2,99 mètres ou à 3 mètres, mais de savoir si elle relève, ou non, du régime particulier prévu pour les constructions existantes.

4. Observation

La distinction opérée par le règlement repose sur une différence objective de situation entre le bâti existant lors de l'approbation du PLU et les constructions nouvelles.

Le dispositif n'a pas pour objet de permettre à un propriétaire de choisir artificiellement une distance inférieure à la règle générale. Il vise à permettre l'évolution d'un bâti existant dont l'implantation antérieure ne peut être remise en conformité, sans démolition ou transformation complète.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 38/48

La différence de traitement résulte donc de la situation objective du bâti existant et s'accompagne de conditions destinées à empêcher l'aggravation de la situation existante.

III. Sur le troisième argument : l'affirmation selon laquelle le PLU de 2018/2021 permettait déjà les extensions et qu'il n'existerait donc aucune « erreur matérielle »

1. Position exposée dans la contribution du 21 septembre 2026

La contribution soutient principalement que la modification proposée en 2026 ne corrigerait aucune erreur matérielle.

Elle affirme notamment que :

- le règlement antérieur permettait déjà les extensions horizontales ;
- certaines possibilités d'évolution verticale existaient déjà ;
- la rédaction de 2021 serait volontaire ;
- le rapport de 2021 ne démontrerait pas l'existence d'une erreur ;
- le fait que le secteur UG ait été inclus dans les zones concernées pourrait même résulter d'une erreur de classement dans la modification de 2021.

2. Ce que montre réellement la comparaison 2018/2021

Il est exact que le règlement antérieur à la modification de 2021 comportait déjà un mécanisme concernant les travaux d'extension des constructions existantes.

Il serait donc historiquement inexact d'affirmer que toute possibilité d'évolution des constructions existantes aurait été créée ex nihilo en 2021.

Mais cela ne signifie pas que la rédaction de 2021 était identique à celle du règlement antérieur.

La modification de 2021 a expressément ajouté la référence aux « surélévations » et a encadré le dispositif autour de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU du 12 février 2018.

Surtout, le rapport de présentation de la modification de 2021 décrit expressément les travaux concernés comme pouvant être réalisés horizontalement ou verticalement.

La notion d'extension y est donc présentée comme comprenant la surélévation.

Le rapport de 2021 justifie par ailleurs le dispositif par la volonté de :

- faciliter l'évolution des constructions ;
- permettre leur adaptation aux besoins des occupants ;
- favoriser la continuité architecturale ;
- assurer l'insertion des extensions et surélévations ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 39/48

- éviter des ruptures ou décrochés architecturaux.

Ces éléments sont particulièrement importants pour apprécier l'intention des auteurs du PLU.

3. Conséquence sur l'argument d'« erreur matérielle »

Il faut ici distinguer deux questions.

- Première question :

« La possibilité d'extension existait-elle avant 2021 ? »

La réponse est oui, au moins pour certaines extensions de constructions existantes.

- Deuxième question :

« Le règlement résultant de la modification de 2021 traduit-il exactement la volonté qui ressortait du dossier de modification, ou comporte-t-il une incohérence rédactionnelle susceptible d'être qualifiée d'erreur matérielle ? »

Cette deuxième question est celle qui doit être examinée en 2026.

La question juridiquement pertinente est celle de la cohérence entre la rédaction du règlement et l'intention des auteurs du PLU telle qu'elle ressort de l'ensemble des documents.

C'est précisément le critère retenu par la jurisprudence administrative pour apprécier une correction d'erreur matérielle.

4. Observation

La comparaison des documents de 2018 et de 2021 montre que le dispositif relatif à l'évolution des constructions existantes ne constitue pas une création ex nihilo en 2021.

Un mécanisme relatif aux extensions des constructions existantes existait déjà.

La modification de 2021 a néanmoins fait évoluer la rédaction et a expressément intégré la notion de surélévation, tout en précisant les conditions tenant notamment à la date de construction, à la régularité de la construction, au maintien du retrait existant et à l'absence de création de nouvelles vues non conformes.

Le rapport de présentation de 2021 indique, par ailleurs, expressément que l'objectif poursuivi était de faciliter l'évolution et l'adaptation des constructions existantes et de favoriser la continuité architecturale des extensions et surélévations.

Il apparaît donc nécessaire, pour apprécier la qualification d'erreur matérielle retenue dans la procédure actuelle, de confronter la rédaction actuelle, non seulement au texte littéral du règlement, mais également à l'intention exprimée dans les documents constitutifs du PLU.

Cette analyse est d'autant plus importante que la jurisprudence administrative exige, pour recourir à la procédure de correction d'une erreur matérielle, l'existence d'une malfaçon conduisant à une **contradiction évidente avec l'intention des auteurs du PLU**.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

IV. Sur le quatrième argument : les différences entre les secteurs UA, UB, UC, UG, UH et UI

1. Position exposée dans la contribution du 21 septembre 2026

La contribution relève que les règles alternatives ont été introduites ou modifiées dans plusieurs zones : UA, UB, UC, UG, UH et UI.

Elle soutient que les justifications de 2021 ne seraient pas identiques selon les zones et que, dans le secteur UG, la règle existante pourrait être celle qui correspond le mieux à l'objectif de préserver la morphologie des résidences.

Elle en déduit que la correction actuelle serait injustifiée.

2. Le cas particulier de la zone UG

Le PLU de Buc ne traite pas la zone UG comme une zone résidentielle indifférenciée.

Le rapport de présentation du PLU de 2018 indique que l'objectif, pour les quartiers concernés, est de prendre en compte et de préserver la morphologie particulière de chacune des résidences.

Le secteur UGg correspond notamment à la résidence des Buccollines.

Cette particularité ne conduit toutefois pas nécessairement à interdire toute évolution du bâti.

Elle signifie, au contraire, que l'évolution doit être compatible avec la morphologie propre de la résidence.

3. Une évolution du bâti n'est donc pas nécessairement contraire à la préservation de la morphologie

Préserver une morphologie ne signifie pas nécessairement figer toutes les constructions dans leur état initial.

Le règlement de 2021, lui-même, poursuit simultanément deux objectifs :

- permettre l'évolution des constructions existantes ;
- assurer leur continuité et leur insertion architecturale.

Ces deux objectifs ne sont pas nécessairement contradictoires. Ils peuvent être conciliés par un régime encadré de surélévation ou d'extension.

4. Observation

Le rapport de présentation du PLU, approuvé en 2018, identifie précisément l'objectif de préserver la morphologie particulière des différentes résidences.

Cet objectif ne paraît toutefois pas incompatible, par principe, avec l'évolution maîtrisée des constructions existantes.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 41/48

La modification de 2021 avait précisément pour justification de faciliter l'évolution des constructions et leur adaptation aux besoins des occupants tout en favorisant la continuité architecturale et l'insertion des extensions et surélévations.

Le débat pertinent n'est donc pas de savoir s'il faut « figer » ou au contraire « libéraliser » la zone UGg, mais de déterminer si la règle proposée permet une évolution du bâti existant compatible avec les caractéristiques morphologiques et architecturales de la résidence.

V. Sur le cinquième argument : l'absence de garantie d'harmonie architecturale et la crainte d'une construction pouvant atteindre 9 mètres

1. Position exposée dans la contribution du 21 septembre 2026

La contribution estime que les notions de « continuité architecturale » et d'« harmonie d'ensemble » seraient trop générales.

Elle prend, comme référence, un projet antérieur présentant, selon elle, une augmentation importante de la hauteur de façade et une modification de la volumétrie.

Elle estime qu'une règle permettant une hauteur de 9 mètres pourrait conduire à la réalisation d'un volume assimilable à un petit bâtiment collectif et contraire à la morphologie des Buccollines.

2. La hauteur de 9 mètres n'est pas créée par la modification proposée

Ce point doit être distingué du reste.

Le secteur UGg des Buccollines est déjà soumis à une hauteur plafond de 9 mètres dans le PLU.

La modification relative à l'implantation des constructions ne crée donc pas, en elle-même, une nouvelle hauteur maximale de 9 mètres.

Elle intervient sur la possibilité d'évolution d'une construction existante mal implantée.

Il est donc inexact de présenter la modification comme ayant pour objet de « créer » une hauteur de 9 mètres à Buccollines.

3. Une surélévation reste soumise aux autres règles du PLU

Le régime d'implantation ne fonctionne pas isolément.

Chaque projet doit respecter les prescriptions applicables à la zone, notamment celles relatives à la hauteur, à l'emprise, aux vues et ouvertures, ainsi qu'à l'aspect et à l'insertion des constructions.

La règle alternative n'a donc pas pour effet de supprimer l'ensemble des autres règles du PLU.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

Elle permet uniquement, sous certaines conditions, de ne pas imposer la remise en conformité d'un retrait existant lorsque des travaux d'évolution sont réalisés.

4. Sur la notion d'harmonie architecturale

La critique portant sur le caractère prétendument abstrait des notions d'harmonie ou de continuité architecturale peut être entendue.

Mais elle ne permet pas, à elle seule, de conclure que la règle serait dépourvue de portée.

Ces prescriptions doivent être combinées avec les autres règles du règlement et avec l'appréciation du projet concret lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

Il faut également distinguer le débat sur la règle générale du débat sur un projet particulier.

Un projet individuel présentant une volumétrie contestée ne suffit pas, à lui seul, à démontrer que la règle générale serait illégale ou incohérente.

5. Observation

Le plafond de hauteur applicable au secteur UGg existait antérieurement à la présente procédure. La modification projetée ne crée donc pas, par elle-même, un nouveau droit à construire à 9 mètres.

Elle porte sur les conditions d'évolution de constructions principales existantes dont l'implantation est déjà inférieure au retrait normalement exigé.

Cette possibilité reste soumise aux autres règles du PLU, notamment celles relatives à la hauteur, à l'emprise, aux ouvertures et aux vues ainsi qu'à l'insertion architecturale.

La question de l'harmonie architecturale doit, par conséquent, être appréciée à deux niveaux distincts :

- au niveau du règlement, qui doit organiser une possibilité d'évolution cohérente du bâti existant ;

- au niveau de chaque autorisation d'urbanisme, qui doit vérifier la conformité du projet concret à l'ensemble des prescriptions applicables.

L'existence d'un projet antérieur dont l'architecture ou la volumétrie aurait suscité des réserves ne suffit donc pas, à elle seule, à démontrer que le mécanisme réglementaire proposé serait contraire à l'objectif de préservation de la morphologie des Buccollines.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 43/48

VI. Sur la proposition de limiter systématiquement les projets à 6 mètres

1. Position exposée dans la contribution du 21 septembre 2026

La contribution propose de substituer à la règle projetée une limitation à 6 mètres à partir de 3 mètres de retrait.

Cette proposition doit être distinguée de la question de la correction de l'erreur matérielle.

Une telle limitation constituerait une appréciation différente de la règle de hauteur applicable aux constructions concernées.

Or, le secteur UGg dispose déjà de son propre régime de hauteur, avec un plafond de 9 mètres.

2. Observation

Imposer, dans le cadre de la présente procédure un plafond nouveau de 6 mètres pourrait donc dépasser la simple correction rédactionnelle présentée comme objet de la procédure.

La question de savoir si une évolution générale du régime de hauteur serait souhaitable relève d'une appréciation plus large du PLU et de ses objectifs.

Elle ne doit pas être confondue avec la question actuellement soumise au public : celle de la cohérence rédactionnelle de la règle relative aux constructions existantes.

VII. Sur la proposition de différer la modification pour laisser les résidences définir leurs propres règles

1. Position exposée dans la contribution du 21 septembre 2026

La contribution indique que la résidence Buccollines aurait engagé une réflexion afin de définir des règles spécifiques d'extension.

Elle ne permet cependant pas, à elle seule, de conclure que le règlement du PLU doit rester inchangé.

2. Observation

La question d'éventuelles règles complémentaires propres à la résidence relève d'une démarche distincte.

Elle ne doit pas conduire à maintenir dans le PLU une incohérence rédactionnelle.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

VIII. Conclusion

La contribution du 21 septembre 2026 soulève un certain nombre de questions relatives à la réglementation de la résidence Buccollines, à son évolution architecturale, à des projets antérieurs ainsi qu'aux échanges intervenus entre la résidence et la commune.

Ces observations peuvent naturellement être portées à la connaissance de la commune et, lorsqu'elles concernent l'évolution générale de la résidence, être prises en considération dans les réflexions futures sur le PLU.

Elles ne doivent toutefois pas conduire à perdre de vue l'objet précis de la présente procédure.

L'analyse chronologique des documents du PLU conduit à distinguer plusieurs éléments qui ne doivent pas être confondus.

Premièrement, les possibilités d'évolution des constructions existantes ne sont pas apparues en 2021 : le règlement antérieur comportait déjà un dispositif concernant des extensions de constructions existantes.

Deuxièmement, la modification de 2021 a néanmoins fait évoluer la rédaction en intégrant expressément les surélévations et en précisant les conditions applicables aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU.

Troisièmement, le rapport de présentation de 2021 expose clairement une volonté de faciliter l'évolution des constructions et leur adaptation aux besoins des occupants, tout en recherchant la continuité architecturale et l'insertion des extensions et surélévations.

Quatrièmement, le secteur UGg des Buccollines dispose, depuis le PLU de 2018, d'une identité réglementaire particulière, notamment au regard de sa morphologie et de sa hauteur maximale.

Cinquièmement, la règle d'implantation alternative ne constitue pas une autorisation générale de construire à une distance inférieure : elle concerne des constructions existantes répondant à des conditions précises et repose notamment sur l'absence d'aggravation de leur situation.

Enfin, la présente procédure doit être appréciée au regard de son objet annoncé par la commune : **la correction d'une erreur matérielle**.

La question déterminante est donc de savoir si la rédaction actuellement en vigueur est cohérente avec l'intention des auteurs du PLU telle qu'elle ressort de l'ensemble des documents de 2018 et de 2021.

Il apparaît, à cet égard, que l'historique du PLU démontre une volonté constante de permettre une évolution maîtrisée du bâti existant, et la modification de 2021 a expressément intégré les extensions verticales par surélévation dans cette logique.

Dans ces conditions, les observations formulées contre le projet doivent être appréciées en distinguant :

- la contestation éventuelle de l'opportunité d'une évolution du bâti dans la résidence ;
- et la question, juridiquement distincte, de savoir si la rédaction actuelle du règlement correspond effectivement à l'intention des auteurs du PLU.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 45/48

La présente contribution demande, en conséquence, que l'analyse du projet de modification soit effectuée à partir de l'ensemble de la chronologie réglementaire et des documents constitutifs du PLU, et non à partir du seul effet théorique d'une combinaison entre la règle d'implantation et le plafond de hauteur.

Il apparaît donc que l'appréciation de la modification proposée ne soit pas déterminée par des considérations étrangères à son objet immédiat, mais repose sur l'examen précis de la règle concernée, de son historique et de la cohérence de la rédaction proposée avec les objectifs du PLU.

C'est dans ce cadre, et dans ce cadre seulement, que les observations formulées sur la modification proposée peuvent être utilement comparées et appréciées.

La pertinence d'une observation, dans le cadre de la présente consultation, doit ainsi être appréciée au regard de son lien direct avec la modification réglementaire soumise au public.

Enfin, il convient de rappeler que chaque projet reste soumis, lors de son instruction, à l'ensemble des règles du PLU applicables à la parcelle et à la construction concernée.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 46/48

@8 -
Date de dépôt : Le 02/10/2026 à 14:47:31
Lieu de dépôt :Sur le registre électronique
Etat : Observation non publiée
Objet : Observations en réponse à la contribution du 21 09 2026
Contribution : La présente contribution a pour objet d'apporter des observations en réponse à la contribution déposée le 21 septembre 2026 concernant le projet de modification du PLU de Buc. Le nombre de caractères étant limité, ma contribution se trouve en pièce jointe. Je soutiens la proposition de rectification de l'erreur matérielle de la mairie. Nathalie Ballutaud
Proposition(s) : **-**
Question Maître d'ouvrage : Non
Traitement CE finalisé : Non
Historique de la contribution :
Vendredi 02 Octobre 2026

- 14:47 **-** Dépôt de la contribution **-** Enregistrement de la contribution (envoi du formulaire)
- 14:45 **-** Dépôt de la contribution **-** Début du dépôt (ouverture du formulaire)

Pièce(s) jointes(s) :

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 B5
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082
Page 47/48

@9 -
Organisme : Résidente
Date de dépôt : Le 02/10/2026 à 15:00:28
Lieu de dépôt :Sur le registre électronique
Etat : Observation non publiée
Objet : Observations en réponse à la contribution du 21 09 2026
Contribution : La présente contribution a pour objet d'apporter des observations en réponse à la contribution déposée le 21 septembre 2026 concernant le projet de modification du PLU de Buc. Le nombre de caractères étant limité, ma contribution se trouve en pièce jointe. Je soutiens la proposition de rectification de la mairie. Nathalie Ballutaud
Proposition(s) : -
Question Maître d'ouvrage : Non
Traitement CE finalisé : Non
Historique de la contribution :
Vendredi 02 Octobre 2026

- 15:00 - Dépôt de la contribution - Enregistrement de la contribution (envoi du formulaire)
- 14:52 - Dépôt de la contribution - Début du dépôt (ouverture du formulaire)

Pièce(s) jointes(s) :

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : DE 90 59 D0 3D EA D7 65 BD 38 06 B3 CF C2 E2 BD
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229082

@10 -
Date de dépôt : Le 02/10/2026 à 16:04:30
Lieu de dépôt :Sur le registre électronique
Etat : Observation publiée
Objet : Observations en réponse à la contribution déposée le 21 09 2026
Contribution : La présente contribution a pour objet d'apporter des observations en réponse à la contribution déposée le 21 septembre 2026 concernant le projet de modification du PLU de Buc. Le nombre de caractères étant limité, ma contribution est en pièce jointe. Je soutiens la proposition de modification de la mairie. Nathalie Ballutaud
Proposition(s) : -
Question Maître d'ouvrage : Non
Traitement CE finalisé : Non
Historique de la contribution :
Vendredi 02 Octobre 2026

- 16:05 - Modération - Email confirmé par le déposant
- 16:05 - E-mail de confirmation du dépôt - Le destinataire a cliqué sur le lien de confirmation dans son email
- 16:05 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail
- 16:05 - Publication - Publication suite à la validation de l'adresse e-mail
- 16:04 - E-mail de confirmation du dépôt - Email reçu et ouvert par le destinataire
- 16:04 - E-mail de confirmation du dépôt - Envoi de l'email confirmé par le serveur
- 16:04 - Dépôt de la contribution - Enregistrement de la contribution (envoi du formulaire)
- 15:57 - Dépôt de la contribution - Début du dépôt (ouverture du formulaire)

Pièce(s) jointes(s) :

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_26-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026