Chaîne d'intégrité du document : 51 B7 DC 61 94 AB 32 D2 16 B2 8C E5 AD 05 E0 1B
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229083
Page 1/10



Ville de BUC

1 – RAPPORT DE PRÉSENTATION

Projet de modification du PLU

PLU approuvé le 12 février 2018

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 31 mai 2021

Mis à jour le 12 août 2021

Modification de droit commun n° 1 approuvée le 15 décembre 2025

Mis à jour le 14 avril 2026



SCU RE

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20261116-DEL_16-11-16_65-DE
Date de télétransmission : 18/11/2026
Date de réception préfecture : 18/11/2026

Chaîne d'intégrité du document : 51 B7 DC 61 94 AB 32 D2 16 B2 8C E5 AD 05 E0 1B
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229083

SOMMAIRE

A. Introduction
B. Justification de la modification
C. Choix de la procédure
D. Présentation du contenu de la modification du PLU
E. Présentation des pièces du dossier de la 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 : 51 B7 DC 61 94 AB 32 D2 16 B2 8C E5 AD 05 E0 1B
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229083
Page 3/10

A. Introduction

La commune de Buc a approuvé son Plan local d'urbanisme (PLU) le 12 février 2018.

Par la suite, le PLU a fait l'objet de deux procédures d'évolution :

- Une **modification simplifiée n°1** approuvée le 31 mai 2021
- Une **modification de droit commun n°1** approuvée le 15 décembre 2025

En outre, les annexes du PLU ont été mises à jour par arrêté municipal en date du 14 avril 2026 pour prendre en compte la révision du plan des servitudes aéronautiques de dégagement de la base aérienne 107 de Vélizy-Villacoublay (78).

Par arrêté municipal en date du 11 août 2025 la commune a prescrit le lancement d'une procédure de **modification simplifiée n°2** du PLU ayant pour objet :

- D'ajuster le schéma d'aménagement et les principes du parti d'aménagement de l'OAP n° 5 ;
- D'ajuster le règlement de zone UP associé aux OAP afin, d'une part, d'instaurer un coefficient d'emprise au sol des constructions sur l'emprise constructible définie au sein de l'OAP n° 5, soit, sur un tiers du secteur, et d'autre part, d'autoriser un niveau de hauteur supplémentaire pour les constructions.

Par arrêté municipal modificatif en date du 11 mai 2026, l'objet de la procédure de modification simplifiée n° 2 du PLU a été amendé afin d'intégrer la mise en compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier fixés par le SDRIF-E approuvé le 10 juin 2025 et ce, conformément à l'article 194 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 dite loi Climat et Résilience.

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale. A ce titre, conformément aux articles L103.-2 à L103-7 du code de l'urbanisme, une concertation préalable avec le public est organisée du 6 juillet au 15 octobre 2026. À l'issue de cette phase, un bilan de la concertation sera arrêté par le Conseil municipal. Par la suite, en application de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, le dossier de la modification simplifiée n°2 du PLU sera mis à disposition du public pendant une durée d'un mois et, à l'issue, le Conseil municipal délibérera sur le bilan de la mise à disposition et adoptera le projet de modification, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Parallèlement à la procédure de modification simplifiée n°2 en cours, la commune engage une procédure de modification afin de rectifier une erreur matérielle identifiée dans le 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 : 51 B7 DC 61 94 AB 32 D2 16 B2 8C E5 AD 05 E0 1B
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229083

B. Justification de la modification

Suite à l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU le 31 mai 2021, une erreur matérielle a été identifiée dans le règlement de zone UG du PLU, au sein des règles alternatives énoncées à l'article « 2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et à l'article « 2.3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

La zone UG correspond aux secteurs pavillonnaires réalisés sous forme de copropriétés ou de lotissements.

La révision générale du PLU adoptée le 12 février 2018 a introduit dans le règlement de chaque zone des règles alternatives qui se substituent à la règle générale. Elle permettent une application circonstanciée de la règle à des situations particulières limitativement listées au règlement. Parmi ces situations particulières figure le cas des constructions existantes.

Afin de faciliter l'évolution des constructions et leur adaptation aux besoins des occupants, le règlement prévoit une règle alternative à la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et à la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Cette règle alternative a fait l'objet d'un ajustement rédactionnel lors de la modification simplifiée n°1 adoptée le 31 mai 2021.

Cet ajustement visait à encadrer la souplesse accordée par la règle alternative et à favoriser une meilleure continuité architecturale et insertion des futures extensions et surélévation (en évitant les éventuels décrochés de façades).

Ainsi, il a été précisé, d'une part, que la règle alternative s'applique uniquement aux constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiées et que, d'autre part, les projets d'extension et/ou surélévation ne doivent pas réduire le retrait existant. Enfin, il a été précisé que cette règle alternative est également applicable aux constructions implantées sur les limites séparatives latérales.

Pour assurer la cohérence de la règle, ces ajouts ont été intégrés de manière identique à l'article relatif à la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Le rapport de présentation de la modification simplifiée n°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. Le rapport de présentation précise que « ***Cette modification est appliquée dans les zones UA, UB, UC, UG, UH et UI*** ».

Toutefois, l'analyse du règlement actuellement en vigueur a mis en évidence que la règle alternative figurant aux articles 2.2 et 2.3 du règlement de la zone UG comporte une disposition dont l'introduction n'avait pas été prévue ni justifiée dans le rapport de présentation.

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 : 51 B7 DC 61 94 AB 32 D2 16 B2 8C E5 AD 05 E0 1B
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229083

B. Justification de la modification

Le paragraphe tel qu'il figure dans le règlement actuellement en vigueur est reproduit ci-après. La disposition ne trouvant pas de justification dans le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 du 31 mai 2021 y est mise en évidence en rouge :

Règles alternatives

Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ;
2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait*. 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 ;
3. lorsqu'il s'agit d'abris de jardin ;
4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.

Outre le fait que cette disposition ne figurait pas dans la rédaction issue du rapport de présentation de la modification simplifiée n° 1, elle introduit une incohérence au sein du règlement, en ce qu'elle prive d'effet la règle alternative instaurée pour permettre la réalisation de travaux d'extension et/ou surélévation de constructions devenues irrégulièrement implantées par l'effet de l'évolution de la règlementation locale d'urbanisme, au regard de la règle générale édictée au PLU en vigueur. En subordonnant les projets d'évolution des constructions existantes au maintien de la hauteur plafond existante, elle interdit de fait toute possibilité de surélévation, en contradiction avec l'objectif poursuivi par la règle alternative et en la rendant ainsi inopérante.

Au regard du rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 approuvée le 31 mai 2021, cette malfaçon rédactionnelle constitue une erreur matérielle puisqu'elle révèle une contradiction manifeste avec les intentions de la commune telles qu'exposées dans ce rapport et, en outre, 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 présente procédure vise donc à corriger cette erreur matérielle afin de 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. La correction de cette erreur matérielle contribuera à 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 : 51 B7 DC 61 94 AB 32 D2 16 B2 8C E5 AD 05 E0 1B
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229083

C. Choix de la procédure

La présente procédure **a pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle** qui impacte le règlement de zone UG du PLU.

Conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme, la procédure envisagée n'a pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables. Par conséquent, une procédure de modification peut être engagée en application des articles L153-37 à L153-44 du code de l'urbanisme.

La présente procédure de modification du PLU ayant pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle, elle n'est pas soumise à évaluation environnementale, conformément aux dispositions de l'article L104-3 du code de l'urbanisme.

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 : 51 B7 DC 61 94 AB 32 D2 16 B2 8C E5 AD 05 E0 1B
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229083

D. Présentation du contenu de la modification du PLU

Le tableau ci-après compare la rédaction des règles alternatives des articles 2.2 et 2.3 figurant dans le rapport de présentation de la modification simplifiée n° 1 approuvée le 31 mai 2021, celle issue du règlement de la zone UG du PLU en vigueur et la rédaction corrigée proposée dans le cadre de la présente procédure de modification.

La modification porte donc uniquement sur le règlement du PLU.

La pièce écrite corrigée est vouée à être substituée au document en vigueur après l'approbation de la 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 : 51 B7 DC 61 94 AB 32 D2 16 B2 8C E5 AD 05 E0 1B
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229083
Page 8/10

D. Présentation du contenu de la modification du PLU

Rapport de présentation de la procédure de modification simplifiée n°1	Règlement de zone UG du PLU en vigueur	Rédaction corrigée
2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 2.2.3 - Règles alternatives Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants : 1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ; 2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et ~~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*. 3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ; *Cette modification est appliquée dans les zones UA, UB, UC, UG, UH et UI.*	2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Règles alternatives Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants : 1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ; 2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait*. 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 ; 3. lorsqu'il s'agit d'abris de jardin ; 4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1.	2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Règles alternatives Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants : 1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ; 2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée sur les limites séparatives latérales* ou avec un retrait* moindre que celui prévu ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire le retrait*, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives au retrait*. ~~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 ;~~ 3. lorsqu'il s'agit d'abris de jardin ; 4. lorsqu'il s'agit d'annexes*, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 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 : 51 B7 DC 61 94 AB 32 D2 16 B2 8C E5 AD 05 E0 1B
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229083
Page 9/10

D. Présentation du contenu de la modification du PLU

Rapport de présentation de la procédure de modification simplifiée n°1	Règlement de zone UG du PLU en vigueur	Rédaction corrigée
2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété **2.3.3 - Règles alternatives** Une implantation différente de celle prévue ci-dessus peut être admise dans les cas suivants : 1. lorsque le terrain* est concerné par un élément de la trame verte urbaine*, l'implantation de la construction est déterminée pour répondre à la préservation et la mise en valeur ; 2. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ~~différemment de la règle définie~~ ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve qu'aucun balcon, ~~Dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante, sans qu'aucune~~ baie* ~~nouvelle~~ ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances ; 3. lorsqu'il s'agit de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement impose une implantation différente de celle prévue par la règle ci-dessus ; *Cette modification est appliquée dans les zones UA, UB, UC, UG, UH et UI.*	**2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** **Règles alternatives** Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants : 1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ; 2. lorsqu'il s'agit d'annexes, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1 ; 3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances. 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 ; 4.	**2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété** **Règles alternatives** Une distance entre deux constructions* différente de celle prévue par la règle générale peut être admise dans les cas suivants : 1. lorsque l'une des constructions est un local d'équipement technique lié à la sécurité, à la gestion de l'eau, à la gestion des déchets, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs ; 2. lorsqu'il s'agit d'annexes, appentis*, garages* et/ou piscines*, se référer à la partie 1, chapitre 1 ; 3. lorsqu'il s'agit de travaux d'extension* et/ou surélévation d'une construction principale existante* à la date d'approbation du PLU (12/02/2018) et régulièrement édifiée, implantée avec une distance moindre que celle prévue ci-dessus, dès lors qu'ils sont réalisés sans avoir pour effet de réduire la distance, et sous réserve qu'aucun balcon, baie* ou vue ne puisse être créée sans respecter les dispositions ci-dessus relatives aux distances. ~~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 ;~~ 4.

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 : 51 B7 DC 61 94 AB 32 D2 16 B2 8C E5 AD 05 E0 18
Publié le : 19/11/2026
Par : Stéphane GRASSET
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1229083
Page 10/18

E. Présentation des pièces du dossier de la modification du PLU

Le dossier de modification du PLU comporte les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation qui sera, au terme de la procédure, ajouté au rapport de présentation du PLU adopté le 12 février 2018

- La pièce du PLU modifiée (les autres pièces du PLU demeurent inchangées) :
  - Règlement écrit modifié

- Le dossier administratif composé de :
  - L'arrêté municipal en date du 1er juin 2026 prescrivant la modification du PLU ;
  - 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 PLU ;
  - L'avis de mise à disposition du public ;
  - Les avis des personnes publiques associées.

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