RÉPUBLIQUE FRANCAISE

Conseil municipal
du 15 décembre 2025

Délibération N° 2025-12-15/15

Date de la convocation 09-12-2025	L'an deux mille vingt-cinq, Le quinze décembre à vingt heures, Le Conseil municipal, Légalement convoqué par Monsieur le Maire le neuf décembre deux mille vingt-cinq, S'est réuni dans la Salle des mariages au Château de Buc, Sous la présidence de M. Stéphane GRASSET, Maire,
Date d'affichage 09-12-2025	**Présents** : M. Stéphane GRASSET, Mme Céleste MESSINA-DOMINIONI, M. John COLLEMALLAY, M. Bernard MILLION-ROUSSEAU, Mme Maguy RAGOT-VILLARD, M. Jean-Christophe HILAIRE, Mme Annie SAINSILY, M. Jean-Paul BIZEAU, Mme Odile GENOVA, Mme Elisabeth MORELLI, Mme Elisabeth VERLY, Mme Véronique HUYNH, Mme Karine LE BIHAN-ABRAMI, M. Hervé WIOLAND, M. Stéphane TOUVET, M. Dejan STANKOVIC, Mme Ayse CONNAN-BAYRAM, M. Christian GASQ, Mme Françoise GAULIER, Mme Catherine LE DANTEC, Mme Juliette ESPINOS, M. Bruno GUILLON, Mme Isabelle BOURGEONNIER, M. Stéphane VIELLE, M. Patrick CRUAUD.
Nombre de conseillers En exercice : 29 Présents : 25 Votants : 27	**Excusés représentés** : Mme Pierrette MAZERY donne pouvoir à Mme Véronique HUYNH. Mme Diane CHARLEMAGNE donne pouvoir à Mme Juliette ESPINOS. **Absents** : Mme Frédérique SARRAU, M. Frank MARQUET.

M. Jean-Christophe HILAIRE est désigné secrétaire de séance à l'unanimité des conseillers municipaux présents au moment du vote.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20251218-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025

N° 2025-12-15/15 : Approbation de la modification de droit commun n° 1 du Plan local d'urbanisme (PLU)

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme,

Vu le Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF-e) approuvé le 10 juin 2025,

Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Buc approuvé le 12 février 2018 et modifié le 31 mai 2021,

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

Vu la délibération n°2025-03-24/15 en date du 24 mars 2025 tirant le bilan de la concertation du projet de modification de droit commun n°1 du PLU,

Vu la notification du projet de modification de droit commun n°1 du PLU, du bilan de la concertation et de l'évaluation environnementale par courrier en date du 13 juin 2025 à la MRAe et aux personnes publiques associées,

Vu la note d'information n°APPIF-2025-094 en date du 10 septembre 2025 relative à l'absence d'observation de la MRAe dans le cadre de la modification du PLU,

Vu l'avis de la Chambre d'agriculture de la région Île-de-France en date du 15 juillet 2025 rappelant la nécessité de maintenir en annexe du PLU le décret n°2013-1298 du 27 décembre 2013 délimitant la ZPNAF,

Vu l'avis favorable du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE) des Yvelines en date du 15 juillet 2025 proposant des compléments à apporter à l'OAP n°7 et à la liste des espèces indigènes annexée au PLU,

Vu l'avis favorable de la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France en date du 21 juillet 2025,

Vu l'avis de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France (DRIEAT) en date du 23 juillet 2025,

Vu l'avis du Syndicat intercommunal pour l'assainissement de la vallée de la Bièvre (SIAVB) en date du 25 juillet 2025 proposant l'intégration d'un emplacement réservé pour « renaturation du cours d'eau » tout le long du linéaire de la rivière,

Vu l'avis de l'Association bucoise pour la Protection et l'Amélioration du Cadre de vie, de l'Habitat et de l'environnement (APACH) en date du 27 août 2025 comportant des observations relatives à l'OAP n°7, au zonage et au règlement,

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20251218-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025

Vu l'avis de l'association Les Amis de la vallée de la Bièvre (AVB) en date du 28 août 2025 comportant des observations relatives à l'OAP n°7, au zonage et au règlement,

Vu l'avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines en date du 12 septembre 2025,

Vu l'avis favorable du département des Yvelines en date du 16 septembre 2025,

Vu l'avis favorable avec réserves de la Direction départementale des territoires des Yvelines en date du 24 septembre 2025 :

- Pour cette nouvelle OAP n°7 il est attendu un nombre de constructions de logements supérieurs à 70 ;
- Démontrer la cohérence du projet de modification avec le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et sa compatibilité avec le SDRIF-E ;
- Présenter dans l'OAP n°7 un objectif de densité raisonnable, mais ambitieux tout en conservant une faible imperméabilisation des sols ;
- Fixer une part de logements locatifs sociaux minimale dans l'OAP n°7.

Vu l'avis du Syndicat mixte du bassin versant de la vallée de la Bièvre (SMBVB) en date du 29 octobre 2025 proposant des compléments à apporter au zonage et au règlement,

Vu l'arrêté municipal n°2025-225 en date du 1er septembre 2025 portant ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification de droit commun n°1 du PLU du lundi 29 septembre 2025 à 8h30 au vendredi 07 novembre 2025 à 16h30, soit d'une durée de quarante jours,

Vu les pièces du dossier de modification du PLU soumises à enquête publique,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 1er décembre 2025, annexés à la présente délibération,

Vu la séance de la Commission urbanisme réunie le 03 décembre 2025,

Considérant que le projet de modification a pour objectifs :

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

- D'accompagner le projet de requalification de la zone d'activités économiques (ZAE) par la création d'un sous-secteur de la zone UI y autorisant la réalisation de commerces et d'activités de services, et instaurer un emplacement réservé permettant le développement de circulations actives ;

- D'enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine (complément du repérage patrimonial et réintégration de fiches d'identification) ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20251218-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025

- De mettre le PLU en compatibilité avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) de la Bièvre ;

- De favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune (liste des arbres remarquables, compensation en cas d'abattage d'arbre de haute tige, liste des essences recommandées) ;

- Intégrer des ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement ;

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

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux modalités inscrites dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique susvisé,

Considérant que les avis des personnes publiques associées et les observations du public émises au cours de l'enquête publique ont été analysés,

Considérant, en synthèse, que les contributions ont principalement porté sur les thèmes suivants :

- Au sujet de l'OAP n°7 :
    - Les principes d'aménagement de l'OAP n°7 ;
    - La protection du site classé ;
    - La programmation de logements sociaux ;
    - La gestion des eaux pluviales et de la pollution du sol ;
    - La végétalisation du site.

- Lié à l'OAP n°7 :
    - La circulation.

- Concernant les autres points de la modification :
    - Les éléments du patrimoine architectural et arboré ;
    - Les zones humides ;
    - La zone d'activités économiques.

Considérant que le commissaire enquêteur a émis un avis favorable sans réserve assorti de cinq recommandations :

- Amender le PLU et ses documents principaux en fonction de l'accord donné par la commune pour donner suite aux remarques des personnes publiques associées. A savoir d'intégrer l'objectif minimal de logements dans l'OAP n°7, l'objectif global de logements de la commune à horizon 2040 dans le PLU et/ou PADD, et rappeler l'objectif de logements sociaux ainsi que la part réservée pour le locatif social au sein de cet objectif (pour l'OAP n°7) ;

- Compléter le règlement et le zonage sur les règles concernant l'intégration de la ZPNAF, sur le fait qu'il n'y a pas de règles spécifiques concernant les annexes dans les OAP afin de ne pas les multiplier, les espaces paysagers (non intégration des composteurs et jeux pour enfants), préciser les règles concernant les espaces publics, préciser les règles de hauteur dans l'OAP n°7, préciser certaines règles (cf. contribution n°30 sur les composants) ;

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20251218-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025

- En ce qui concerne la voirie dans le quartier de la Geneste : prévoir des plots côté pair du chemin de la Geneste pour interdire le stationnement sauvage, prévoir un stationnement en épi côté impair pour gagner un certain nombre de places, mettre un panneau « sens unique impasse « en début de chemin de la Geneste, supprimer quelques places de stationnement juste avant le rond-point de la Geneste pour favoriser la desserte des bus, et agrandir le miroir au rond-point de la Geneste pour accentuer la visibilité des véhicules arrivant de la gauche ;

- Nous conseillons à la mairie d'être plus proactive en matière de communication lors des évènements culturels importants type lycée franco-allemand ou château de Buc pour prévenir des problèmes de circulation et de stationnement. La précédente organisation du salon de la BD sur un autre site par la mairie de Buc étant un exemple à saluer ;

- D'organiser, après mise en place de la modification du PLU et dès que le projet de réhabilitation du quartier de la Geneste aura avancé, une réunion d'information pour les habitants, afin de présenter les projets et répondre aux questions éventuelles.

Considérant que le projet de modification de droit commun n°1 du PLU soumis à enquête publique, a fait l'objet d'ajustements pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur conformément à l'article L153-43,

Considérant que les ajustements apportés au dossier en vue de son approbation font l'objet d'une note annexée à la présente délibération,

Considérant que les ajustements proposés ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet de modification de droit commun n°1 du PLU,

Considérant que l'ensemble des membres du Conseil Municipal ont disposé de l'intégralité des documents et informations dans la convocation,

Considérant que le projet de modification du PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être adopté, conformément à l'article L153-43 du code de l'urbanisme,

Le Conseil municipal,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur Bernard MILLION-ROUSSEAU,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix exprimées,

Voix exprimées :	25	
Dont pour :	25	
Dont contre :	0	
Retrait, abstention, blanc, ou nul	2	Mme HYUNH, Mme MAZERY

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20251218-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025

Approuve les ajustements apportés au projet de modification de droit commun n° 1 du PLU de la commune de Buc afin de tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

Approuve la modification de droit commun n°1 du PLU de la commune de Buc telle qu'elle est annexée à la présente délibération.

Autorise Monsieur le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. La délibération sera en outre publiée au recueil des actes administratifs et sur le portail national de l'urbanisme. La présente délibération, accompagnée du dossier de modification du PLU approuvé, sera transmise en préfecture.

Dit que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont publiés sur le site Internet de la ville et mis à disposition du public à la mairie de Buc aux jours et heures d'ouverture habituels pendant un an conformément à l'article R123-21 du code de l'environnement.

Dit que le dossier du PLU approuvé est tenu à la disposition du public à la mairie de Buc aux jours et heures d'ouverture habituels.

Dit que conformément à l'article L153-23 du code de l'urbanisme, le PLU est publié sur le portail national de l'urbanisme et transmis au Préfet. Il devient exécutoire un mois après l'accomplissement de la dernière des deux formalités précitées.

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

Buc, le 15 décembre 2025

Le Secrétaire de séance,
Jean-Christophe HILAIRE

Le Maire,
Stéphane GRASSET

Pour extrait certifié conforme au registre des délibérations.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20251218-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 19/12/2025
Date de réception préfecture : 19/12/2025

ANNEXE À LA DÉLIBERATION

Modification du PLU

Approuvée par le Conseil Municipal du 15 décembre 2025

PLU approuvé le 12 février 2018

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 31 mai 2021

Mis à jour le 12 août 2021

INTRODUCTION

Pour rappel, la commune de Buc s'est engagée dans une procédure de modification du PLU au titre des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'urbanisme. Cette procédure avait pour objet de :

- Accompagner la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste
- Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine
- Mettre en compatibilité le document avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre
- Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune
- Accompagner le projet de requalification de la Zone d'Activités Economiques
- Intégrer divers ajustements ponctuels d'écriture au sein du règlement
- Intégrer le périmètre de la ZPNAF au plan de zonage

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, le dossier a été transmis pour avis aux PPA avant l'enquête publique.

Les PPA suivantes se sont exprimées :

- La chambre d'agriculture d'Île-de-France
- La DRIEAT d'Île-de-France
- Le SIAVB
- Le CAUE des Yvelines
- La DRAC Île-de-France
- L'association APACH
- L'association AVB
- La CCI Versailles-Yvelines
- La DDT des Yvelines
- Le SMBVB

Les principaux avis correspondaient principalement à des rappels, des demandes de précisions, de compléments, ou de modifications n'entrant pas dans le cadre de la procédure.

A noter que l'Etat a formulé 3 réserves portant sur :

- La production de logements dans le cadre de l'OAP 7 ainsi que la compatibilité du projet présenté au regard des objectifs du PADD et du SDRIF-e
- L'affichage d'une densité de logements minimale à respecter dans la zone accueillant le projet de l'OAP 7
- L'affichage d'un taux minimal de logements sociaux à imposer dans cette même opération.

Par ailleurs, une enquête publique a eu lieu du 29/09/2025 au 07/11/2025. 58 contributions ont été consignées aux registre papier et électronique.

Le dossier de modification a donc évolué de manière à prendre en compte ces différentes remarques et demandes. Le présent document a pour objet de présenter ces évolutions.

Les recommandations formulées par le commissaire enquêteur font l'objet, pour partie, des ajustements intégrés au projet de modification du PLU. Pour certaines recommandations, les réponses apportées par la commune aux contributions sont jugées suffisantes. Enfin, les recommandations portant sur l'aménagement de la voirie, l'organisation des évènements et la programmation d'une réunion d'information sur le projet du secteur de la Geneste sont pertinentes et la commune veillera à leur mise en œuvre.

Sommaire du rapport de présentation

Ajout d'une partie

AVANT

A. Introduction et choix de la procédure

B. Présentation et justification des modifications

APRES

A. Introduction et choix de la procédure

B. Présentation et justification des modifications

C. Compatibilité avec le SDRIF-e et le PADD

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Conformément à la réserve de l'Etat, une partie est ajoutée au rapport de présentation permettant de justifier la modification au regard du SDRIF-e et du PADD.

C. Compatibilité avec le SDRIF-e et le PADD

Ajout d'une partie

AVANT

Néant

APRES

Cette dernière partie s'attache à justifier la compatibilité de l'ensemble des modifications présentées ci-avant avec le SDRIF-e et le PADD.

1. *Accompagner la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste couvert autrefois par l'OAP n°4 (annulée par jugement du Tribunal administratif de Versailles) :*
   - *Ajustements du dispositif réglementaire de la zone UP par l'intégration du secteur UP7,*
   - *Création de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 7 (OAP n°7).*

La modification de cette OAP permet le développement d'un projet plus vertueux et répondant aux enjeux actuels, notamment au regard des objectifs du SDRIF-e pour la commune de Buc.

Dans un premier temps, la modification du nombre de logements attendus passant de « 60 à 70 » dans l'OAP initiale à « 65 à 70 » dans la nouvelle ne met pas en défaut la compatibilité du projet avec le PADD qui, pour rappel, fixe un maximum d'environ 350 nouveaux logements à produire à l'horizon 2030. D'une part donc, cette précision quant au nombre de logements attendus reste compatible avec le PADD et d'autre part, elle permet d'assurer une compatibilité du projet avec le SDRIF-e.

En effet, il est en plus précisé que dans la zone accueillant l'OAP 7, une densité minimale de 35 logements/ha devra être respectée. Cette précision va donc dans le sens du SDRIF-e qui fixe pour la commune de Buc un objectif de 15% d'accroissement de la densité résidentielle. Pour rappel, à ce jour, la densité moyenne observée sur la commune est de 25 logements/ha.

Les modifications de l'OAP n'entachent donc pas la comptabilité du dossier avec les orientations du PADD et vont bien dans le sens des objectifs prescrits par le SDRIF-e pour la commune.

2. *Enrichir le dispositif réglementaire attaché au patrimoine :*
   - *Compléments du repérage patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme,*
   - *Réintégration de fiches d'identification présentes dans le précédent PLU approuvé en 2007, qui ont disparu de la liste des bâtiments et édifices repérés lors de l'approbation en 2018 de l'actuel PLU*

Ces modifications répondent tant au PADD, dont une des orientations de l'axe 1 vise à « Gérer durablement le patrimoine urbain », qu'aux objectifs du SDRIF-e qui, dans son axe 3, préconise de « valoriser les paysages et le patrimoine bâti ».

3. *Mettre en compatibilité le document avec le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre, dont la révision partielle a été approuvée le 4 juillet 2023 :*
   - *Encourager une bonne perméabilité des sols par l'application d'un principe de « zéro rejet des eaux pluviales »,*
   - *Modification des dispositions concernant l'assainissement et la préservation des zones humides.*

Là aussi, les modifications s'attachent à répondre aux objectifs du PADD et notamment à l'orientation visant à « poursuivre les efforts pour la gestion de l'eau ». Elles s'alignent également avec les OR 39 à 41 du SDRIF-e qui encouragent à « renforcer la perméabilité des sols » mais également avec les OR21 et suivante qui attachent une attention particulière à la prise en compte des zones humides.

4. *Favoriser la présence des arbres au sein des espaces urbains de la commune :*
   - *Créer une liste des arbres remarquables et assurer leur protection.*
   - *Mettre en œuvre une disposition sur la compensation en cas d'abattage d'arbre de haute-tige dans les règlements de zone.*
   - *Introduire une liste des essences d'arbres, plantes ou arbustes recommandés.*

Ces modifications s'inscrivent notamment dans l'objectif de protéger la trame verte en milieu urbain que l'on retrouve dans l'orientation « protéger les espaces naturels et les continuités écologiques » du PADD. Ces mêmes objectifs sont poursuivis à l'échelle régionale puisque la protection d'arbres remarquables ainsi que la mise en œuvre de dispositions de compensation contribuent largement à la composition de la trame verte au sein des entités urbaines.

5. *Accompagner le projet de requalification de la Zone d'Activités Economiques :*
   - *Créer un sous-secteur de la zone UI afin d'y permettre la réalisation de commerces et d'activités de services.*
   - *Instaurer des emplacements réservés pour permettre le développement de circulations douces.*

Ces modifications s'intègrent pleinement dans la continuité des orientations du chapitre 5 du PADD dédié à la ZAE et à son développement. Par ailleurs, le développement de mobilités douces en son sein répond aux objectifs du SDRIF-e et plus particulièrement à l'OR143.

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

7. *Intégrer le périmètre de la ZPNAF au plan de zonage*

Ces deux derniers points n'entachent pas la comptabilité du document avec les orientations du PADD et du SDRIF-e.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Conformément à la réserve de l'Etat, une partie est ajoutée au rapport de présentation permettant de justifier la modification au regard du SDRIF-e et du PADD.

Ajustements du règlement de la zone UP7

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

AVANT

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions doit être guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres … ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade
- surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris …
- les matériaux inflammables.

APRES

3.4 - Façades

Les différentes façades* d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, présentent un aspect qualitatif.

Le choix des matériaux utilisé en façade* des constructions doit être guidé, quant à leur aspect et leur texture, au regard de leur pérennité, tout en évitant une trop grande diversité de matières et de couleurs sur une même façade*.

Sont interdits :

- les imitations de matériaux tels que faux bois, fausses pierres … ainsi que les incrustations ponctuelles de pierres apparentes dans les murs enduits, les décors de façade
- surabondants, les matériaux de type écaille, les associations de matériaux hétéroclites
- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts : carreaux de plâtre, agglomérés, parpaings, béton, enduit ciment gris …
- ~~les matériaux inflammables~~.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Modification apportée à l'article à la suite de la réception d'une contribution jugée pertinente par la commune en vue de contribuer à l'intégration paysagère d'un projet.

Ajustements du règlement de la zone UP7

CHAPITRE 3 - LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE

AVANT

3.5 - Les percements en façades

Dispositions applicables à toutes les constructions :

Tous les éléments en bois sont peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect bois naturel ou faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

APRES

3.5 - Les percements en façades

Dispositions applicables à toutes les constructions :

Les éléments en bois peuvent être peints : tonalités claires pour les huisseries, tonalités claires ou foncées pour les volets et portes. L'aspect ~~bois naturel ou~~ faux bois est interdit sur tous les éléments en bois : huisseries, volets, portes.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Modification apportée à l'article à la suite de la réception d'une contribution jugée pertinente par la commune en vue de contribuer à l'intégration paysagère d'un projet.

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

AVANT

Préserver le caractère boisé de la forêt domaniale de Versailles, protégée par un Espace Boisé Classé

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

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

Créer des espaces de prairie, dont les fonctions définitives seront précisées suivant le développement paysager du projet

Développer des logements intermédiaires et maisons individuelles bien intégrés dans leur environnement urbain

Développer des logements locatifs sociaux et/ou des logements en bail réel solidaire sous la forme d'un ensemble collectif

Le nombre total de logements dans ce secteur sera inférieur à 70

Permettre la création d'une aire de jeux paysagère bien intégrée au sein de la clairière existante

Créer de nouvelles liaisons douces

Conserver et valoriser le mur existant le long du chemin de la Geneste

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

Créer un axe circulé unique à travers l'opération nouvelle dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Développer des poches de stationnement le long de l'axe pour que l'accès aux logements soient piétonniers et paysagers. Favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables

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

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

Prévoir des places de stationnement pour les visiteurs

APRES

Préserver le caractère boisé de la forêt domaniale de Versailles, protégée par un Espace Boisé Classé

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

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

Créer des espaces de prairie, dont les fonctions définitives seront précisées suivant le développement paysager du projet

Développer des logements intermédiaires et maisons individuelles bien intégrés dans leur environnement urbain

Développer des logements locatifs sociaux et/ou des logements en bail réel solidaire sous la forme d'un ensemble collectif

Le nombre total de logements dans ce secteur sera d'au moins 65 et inférieur à 70, garantissant une densité minimale de 35 logements/ha sur la zone.

L'opération doit comporter au moins 30% de logements sociaux (locatif social et/ou accession sociale) par rapport au nombre total de logements réalisés.

Permettre la création d'une aire de jeux paysagère bien intégrée au sein de la clairière existante

Créer de nouvelles liaisons douces

Conserver et valoriser le mur existant le long du chemin de la Geneste

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

Créer un axe circulé unique à travers l'opération nouvelle dans un souci de limitation de l'imperméabilisation des sols. Développer des poches de stationnement le long de l'axe pour que l'accès aux logements soient piétonniers et paysagers. Favoriser la mise en œuvre de revêtements perméables

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

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

Prévoir des places de stationnement pour les visiteurs

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le nombre de logements minimum, la densité minimale requise ainsi que le pourcentage de logements sociaux attendus ont été ajoutés pour répondre à la réserve de l'Etat.

1. Encadrer la réalisation d'un projet d'aménagement bien intégré dans son environnement, sur le secteur de la Geneste

Ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

AVANT

Implantation et emprise au sol des nouvelles constructions :

L'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et naturel sera particulièrement soignée, notamment en réalisant des transitions paysagères suffisantes et qualitatives. Pour cela, les constructions seront implantées :

- Avec un recul minimum de 6 mètres par rapport au chemin de la Geneste,
- À une distance de retrait minimale de 4 mètres par rapport à la zone naturelle,
- À une distance de retrait minimale de 6 mètres par rapport aux autres limites séparatives,

De plus, les constructions et ensembles de constructions principales seront implantées entre elles à une distance minimale de 12 mètres.

Les constructions représenteront au maximum une part de 25% d'emprise au sol.

Les hauteurs des constructions devront s'adapter graduellement à la topographie du terrain existant et respecter la règle générale de calcul des hauteurs.

APRES

Implantation et emprise au sol des nouvelles constructions :

L'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et naturel sera particulièrement soignée, notamment en réalisant des transitions paysagères suffisantes et qualitatives. Pour cela, les constructions seront implantées :

- Avec un recul minimum de 6 mètres par rapport au chemin de la Geneste,
- À une distance de retrait minimale de 4 mètres par rapport à la zone naturelle,
- À une distance de retrait minimale de 6 mètres par rapport aux autres limites séparatives,

De plus, les constructions et ensembles de constructions principales seront implantées entre elles à une distance minimale de 12 mètres.

Les constructions représenteront au maximum une part de 25% d'emprise au sol.

Les hauteurs des constructions devront s'adapter graduellement à la topographie du terrain existant et respecter la règle générale de calcul des hauteurs.

Les constructions peuvent atteindre une hauteur de 3 niveaux (R+2), soit une hauteur de façade limitée à 9 mètres et une hauteur plafond limitée à 10,50 mètres en toitures terrasses végétalisées, et à 12 mètres pour les autres types de toitures.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le règlement UP renvoie aux orientations d'aménagement et de programmation définies pour chaque secteur considéré. Conformément à l'article UP2.5 – « Hauteur maximale des constructions », les orientations d'aménagement et de programmation précisent le nombre de niveaux applicable.

Ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

AVANT

Principes d'aménagement complémentaires

Les constructions :

La prise en compte de l'impact environnemental des constructions :
Prendre en compte l'impact environnemental complet du bâtiment, de sa construction à sa fin de vie, en intégrant son exploitation, tout en assurant un entretien minimum et une pérennité optimale. Privilégier la construction avec des matériaux biosourcés, les ressources locales (terre, paille, bois…) et le réemploi.

L'architecture bioclimatique :
Favoriser une conception passive et bioclimatique, dans une logique notamment de réduction et de maîtrise des charges pour les futurs copropriétaires. Recourir à une conception qui permette autant que possible d'éviter l'utilisation de climatisation tout en conservant le confort thermique des logements en été.

Le confort thermique et les espaces de jardin :
Afin de favoriser le confort thermique d'été et d'hiver :

- un dispositif d'écran et/ou occultant des baies devra être prévu,
- les ouvertures principales des pièces de vie (baies vitrées) seront privilégiées au sud et à l'ouest, en y intégrant des protections estivales,
- un système de ventilation sera intégré,
- l'implantation des espaces plantés sera pensée de manière à limiter les effets des ilots de chaleur,
- le choix des espèces végétales sera pensé de manière à optimiser la gestion de l'ensoleillement des logements et la limitation des besoins en irrigation.

Les espaces de jardin seront localisés et conçus en maximisant leur ensoleillement (en particulier l'hiver). Ils seront directement accessibles depuis les logements et préserveront autant que possible des espaces d'intimité pour chaque logement. Ils préserveront également les logements de trop fortes covisibilités.

Les espaces communs :

Dans les ensembles de logements collectifs et/ou intermédiaires, la localisation et la conception des locaux de services (locaux vélos, locaux de gestion des déchets,...) devront permettre leur usage quotidien par l'ensemble des résidents, de la manière la plus simple possible. Les espaces de stationnement des vélos seront localisés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, et être accessibles sans nécessiter le franchissement de marches. Les locaux destinés aux ordures ménagères devront être aérés et dotés d'un point d'eau pour assurer leur entretien.

Ajustements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

APRES

Principes d'aménagement complémentaires

Les constructions :

La prise en compte de l'impact environnemental des constructions :
Prendre en compte l'impact environnemental complet du bâtiment, de sa construction à sa fin de vie, en intégrant son exploitation, tout en assurant un entretien minimum et une pérennité optimale. Privilégier la construction avec des matériaux biosourcés, les ressources locales (terre, paille, bois…) et le réemploi.

L'architecture bioclimatique :
Favoriser une conception passive et bioclimatique, dans une logique notamment de réduction et de maîtrise des charges pour les futurs copropriétaires. Recourir à une conception qui permette autant que possible d'éviter l'utilisation de climatisation tout en conservant le confort thermique des logements en été.

Le confort thermique et les espaces de jardin :
Afin de favoriser le confort thermique d'été et d'hiver :

- un dispositif d'écran et/ou occultant des baies devra être prévu,
- les ouvertures principales des pièces de vie (baies vitrées) seront privilégiées au sud et à l'ouest, en y intégrant des protections estivales,
- dans la mesure du possible, les logements d'une taille supérieure à T3 tendront à être traversants ou a minima doubles-orientés,
- un système de ventilation sera intégré,
- les logements bénéficieront autant que faire se peut d'un espace extérieur,
- l'implantation des espaces plantés sera pensée de manière à limiter les effets des ilots de chaleur,
- le choix des espèces végétales sera pensé de manière à optimiser la gestion de l'ensoleillement des logements et la limitation des besoins en irrigation.

Les espaces de jardin seront localisés et conçus en maximisant leur ensoleillement (en particulier l'hiver). Ils seront directement accessibles depuis les logements et préserveront autant que possible des espaces d'intimité pour chaque logement. Ils préserveront également les logements de trop fortes covisibilités.

Les espaces communs :

Dans les ensembles de logements collectifs et/ou intermédiaires, la localisation et la conception des locaux de services (locaux vélos, locaux de gestion des déchets,...) devront permettre leur usage quotidien par l'ensemble des résidents, de la manière la plus simple possible. Les espaces de stationnement des vélos seront localisés en rez-de-chaussée ou en sous-sol, et être accessibles sans nécessiter le franchissement de marches. Les locaux destinés aux ordures ménagères devront être aérés et dotés d'un point d'eau pour assurer leur entretien.

Les espaces extérieurs en hauteur (balcons, terrasses, loggias) :

Afin de garantir une perception qualitative du bâtiment depuis la rue, une attention particulière sera portée à ces espaces (usages, matériaux, garde-corps).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces principes sont ajoutés en réponse à la contribution du CAUE.

2. Enrichir le dispositif règlementaire attaché au patrimoine

Compléments du repérage patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (plan de zonage)

AVANT

Rue Alsace Lorraine – Sente de la Genevrière – Mur (p.~~157~~173)
7 rue Alsace Lorraine (p.177)
Rue Louis Blériot – Mur (p.~~158~~174)
Rue Louis Blériot – Stèle commémorative (p.~~147~~163)
515 rue Louis Blériot (p.~~118~~134)
836 rue Louis Blériot (p.~~117~~133)
875 rue Louis Blériot (p.178)
917 rue Louis Blériot (p.~~116~~132)
925 rue Louis Blériot (p.179)
993 rue Louis Blériot (p.~~115~~131)
1016 rue Louis Blériot (p.~~114~~130)
1067 rue Louis Blériot (p.~~113~~129)
1082 rue Louis Blériot (p.180)
1390 rue Louis Blériot (p. ~~112~~128)
1675 rue Louis Blériot (p.~~110~~126)
Bois du Cerf-Volant – Petit Parc de Versailles – Mur (p.~~156~~172)
Bois de la Couronne – Genevrière – Mur (p.~~155~~171)
Bois de la Couronne – Val Myriam – Mur (p.~~154~~170)
La Boulie - Château (p.~~134~~150)
Avenue Jean Casale – Route des Loges – Mirage (p.~~144~~160)
1 avenue Jean Casale (p.~~133~~149)
Rond-point Jean Casale – Monument Jean Casale (p.~~143~~159)
Rond-point Jean Casale - Porte aérodrome Louis Blériot (p.~~142~~158)
Rue de l'Egalité – Mur (p.~~149~~165)
Chemin de la Geneste – Mur (p.~~152~~168)
3 chemin de la Geneste (p.~~140~~156)
Ruelle du Grand Lavoir – Ancien lavoir communal (p.~~148~~164)
4 rue du Haras (p.~~111~~127)
1 avenue Huguier (p.~~122~~138)
Rue Jean Jaurès – Mur (p.~~153~~169)
2 rue Jean Jaurès (p.181)
4 rue Jean Jaurès (p.182)
8 rue Jean Jaurès (p.183)
12 rue Jean Jaurès (p.184)
14 rue Jean Jaurès (p.~~125~~141)
3 bis rue des Lavandières (p.~~121~~137)
4 rue des Lavandières (p.~~120~~136)
5 bis rue des Lavandières (p. 185)
7 rue des Lavandières (p.~~119~~135)
Rue Collin Mamet – Mur (p.~~151~~167)
3 rue Collin Mamet (p.~~138~~154)
6 rue Collin Mamet (p.~~139~~155)
Rue Louis Massotte - Monument Louis Massotte (p.~~146~~162)
Rue Louis Massotte – Mur (p.~~150~~166)
1 bis rue Louis Massotte/place de la République – domaine de la Sauvegarde (p.~~132~~148)
4 et 6 rue Louis Massotte – Parc de Buc (Maison Louis Blériot) (p. 186)
5 rue Louis Massotte (p. 187)
7 rue Louis Massotte (p.~~135~~151)
17 rue Louis Massotte – Villa Bon Accueil (p. 188)
20 rue Louis Massotte – Château de Buc (p.~~136~~152)
23 rue Louis Massotte (p.~~137~~153)
551 rue de la Minière (p.~~141~~157)
Place de la République – Monument aux morts (p.~~127~~143)
16 place de la République (p.~~126~~142)
Le Pré Clos – Cœur de Louis Massotte (p.~~145~~161)
1 rue des Frères Robin (p.~~130~~146)
2 rue des Frères Robin (p.~~131~~147)
2-4 rue des Frères Robin – Eglise Saint Jean-Baptiste (p.~~128~~144)
3 rue des Frères Robin – Mairie (p.~~129~~145)
7 bis rue des Frères Robin (p.~~124~~140)
15 rue des Frères Robin (p.~~123~~139)
Bornes royales chemin rural n°8 dit ancien chemin de Vauptain (p. 175)
Lieu-dit Pré Clos (p. 176)

APRES

Rue Alsace Lorraine – Sente de la Genevrière – Mur (p.~~157~~173)
Rue Louis Blériot – Mur (p.~~158~~174)
Rue Louis Blériot – Stèle commémorative (p.~~147~~163)
515 rue Louis Blériot (p.~~118~~134)
836 rue Louis Blériot (p.~~117~~133)
875 rue Louis Blériot (p.178)
917 rue Louis Blériot (p.~~116~~132)
925 rue Louis Blériot (p.179)
993 rue Louis Blériot (p.~~115~~131)
1016 rue Louis Blériot (p.~~114~~130)
1067 rue Louis Blériot (p.~~113~~129)
1082 rue Louis Blériot (p.180)
1390 rue Louis Blériot (p. ~~112~~128)
1675 rue Louis Blériot (p.~~110~~126)
Bois du Cerf-Volant – Petit Parc de Versailles – Mur (p.~~156~~172)
Bois de la Couronne – Genevrière – Mur (p.~~155~~171)
Bois de la Couronne – Val Myriam – Mur (p.~~154~~170)
La Boulie - Château (p.~~134~~150)
Avenue Jean Casale – Route des Loges – Mirage (p.~~144~~160)
1 avenue Jean Casale (p.~~133~~149)
Rond-point Jean Casale – Monument Jean Casale (p.~~143~~159)
Rond-point Jean Casale - Porte aérodrome Louis Blériot (p.~~142~~158)
Rue de l'Egalité – Mur (p.~~149~~165)
Chemin de la Geneste – Mur (p.~~152~~168)
3 chemin de la Geneste (p.~~140~~156)
Ruelle du Grand Lavoir – Ancien lavoir communal (p.~~148~~164)
4 rue du Haras (p.~~111~~127)
1 avenue Huguier (p.~~122~~138)
Rue Jean Jaurès – Mur (p.~~153~~169)
2 rue Jean Jaurès (p.181)
4 rue Jean Jaurès (p.182)
8 rue Jean Jaurès (p.183)
12 rue Jean Jaurès (p.184)
14 rue Jean Jaurès (p.~~125~~141)
3 bis rue des Lavandières (p.~~121~~137)
4 rue des Lavandières (p.~~120~~136)
5 bis rue des Lavandières (p. 185)
7 rue des Lavandières (p.~~119~~135)
Rue Collin Mamet – Mur (p.~~151~~167)
3 rue Collin Mamet (p.~~138~~154)
6 rue Collin Mamet (p.~~139~~155)
Rue Louis Massotte - Monument Louis Massotte (p.~~146~~162)
Rue Louis Massotte – Mur (p.~~150~~166)
1 bis rue Louis Massotte/place de la République – domaine de la Sauvegarde (p.~~132~~148)
4 et 6 rue Louis Massotte – Parc de Buc (Maison Louis Blériot) (p. 186)
5 rue Louis Massotte (p. 187)
7 rue Louis Massotte (p.~~135~~151)
17 rue Louis Massotte – Villa Bon Accueil (p. 188)
20 rue Louis Massotte – Château de Buc (p.~~136~~152)
23 rue Louis Massotte (p.~~137~~153)
551 rue de la Minière (p.~~141~~157)
Place de la République – Monument aux morts (p.~~127~~143)
16 place de la République (p.~~126~~142)
Le Pré Clos – Cœur de Louis Massotte (p.~~145~~161)
1 rue des Frères Robin (p.~~130~~146)
2 rue des Frères Robin (p.~~131~~147)
2-4 rue des Frères Robin – Eglise Saint Jean-Baptiste (p.~~128~~144)
3 rue des Frères Robin – Mairie (p.~~129~~145)
7 bis rue des Frères Robin (p.~~124~~140)
15 rue des Frères Robin (p.~~123~~139)
Bornes royales chemin rural n°8 dit ancien chemin de Vauptain (p. 175)
Lieu-dit Pré Clos (p. 176)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :
Le propriétaire de la maison située au 7, rue Alsace-Lorraine a déposé une contribution durant l'enquête publique demandant à supprimer sa maison de la liste des bâtiments et édifices repérés.

2. Enrichir le dispositif règlementaire attaché au patrimoine

Compléments du repérage patrimonial au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme (plan de zonage)

AVANT

APRES

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Conformément à la remarque de l'association AVB, les bâtiments et édifices repérés au titre de « Patrimoine bâti » réintégrés à la liste sont ajoutés au plan de zonage.

3. Mettre en compatibilité le PLU avec le document du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre

Encourager une bonne perméabilité des sols par l'application d'un principe de « zéro rejet des eaux pluviales »

AVANT

6.2 – Assainissement

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée.

Le propriétaire cherchera prioritairement à gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle sans rejet au réseau public de collecte (« zéro rejet ») jusqu'à une pluie d'occurrence 50 ans, par infiltration ou évapotranspiration, via la mise en œuvre de techniques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, espaces verts en creux, toitures végétalisées, revêtements perméables pour parking, cheminements piétons, pistes cyclables, etc.) ou de récupération pour utilisation (arrosage d'espaces verts, alimentation de sanitaires, etc.).

Pour les pluies exceptionnelles (occurrence 100 ans), les effets du projet devront être anticipés et analysés (identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur l'assiette foncière du projet ou à proximité, définition d'un parcours de « moindre dommage » permettant de protéger les personnes et les biens ou de limiter les dégâts).

Cette gestion des eaux de pluie à la source doit également être recherchée sur les projets d'extension de construction existante, par la déconnexion des eaux pluviales au réseau collecteur existant. Dans cette dernière configuration, le principe de gestion à la parcelle s'applique à l'ensemble de l'opération immobilière (existant + extension).

En cas d'impossibilité technique démontrée par le propriétaire de respecter l'objectif du « zéro rejet » jusqu'à une pluie d'occurrence 50 ans, pour l'excédent de pluie qui n'aurait pas pu être infiltré, évapotranspiré, récupéré pour utilisation, il pourra être mis en œuvre un stockage à ciel ouvert** des eaux pluviales, puis leur restitution à débit régulé vers le réseau collectif ou le milieu naturel.
Dans ce cas, l'infiltration a minima d'une lame d'eau de 10 mm en 24h est obligatoire afin de réduire les volumes de ruissellement et de maitriser les flux polluants liés à ces pluies dites « courantes ».

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipée d'un débourbeur / déshuileur.

**Conformément au SAGE de la Bièvre, les bassins de rétention enterrés et les pompes de relevage associées sont proscrits. Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité justifiée de mettre en œuvre des solutions de stockage à ciel ouvert. Dans ce cas de figure, les eaux de pluie en provenance de la surverse du bassin enterré respecteront le débit de fuite en vigueur et transiteront si possible par un espace vert avant un éventuel rejet vers le réseau ou le milieu. A titre dérogatoire, peuvent être autorisés :

- les bassins enterrés visant la récupération des eaux de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur),
- les projets sous maitrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales,
- les ouvrages réalisés sur sites présentant des risques importants de pollution industrielle lourde accidentelle,
- les ouvrages de stockage des eaux d'incendie.

3. Mettre en compatibilité le PLU avec le document du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre

Encourager une bonne perméabilité des sols par l'application d'un principe de « zéro rejet des eaux pluviales »

APRES

6.2 – Assainissement

Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, à permettre une percolation naturelle par une imperméabilisation limitée.

Le propriétaire cherchera prioritairement à gérer l'intégralité des eaux pluviales à la parcelle sans rejet au réseau public de collecte (« zéro rejet ») jusqu'à une pluie d'occurrence 50 ans, par infiltration et/ou évapotranspiration, via la mise en œuvre de techniques de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (noues, espaces verts en creux, toitures végétalisées, revêtements perméables pour parking, cheminements piétons, pistes cyclables, etc.) ou de récupération pour utilisation (arrosage d'espaces verts, alimentation de sanitaires, etc.).

Pour les pluies exceptionnelles (occurrence 100 ans), les effets du projet devront être anticipés et analysés (identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur l'assiette foncière du projet ou à proximité, définition d'un parcours de « moindre dommage » permettant de protéger les personnes et les biens ou de limiter les dégâts).

Cette gestion des eaux de pluie à la source doit également être recherchée sur les projets d'extension de construction existante, par la déconnexion des eaux pluviales au réseau collecteur existant. Dans cette dernière configuration, le principe de gestion à la parcelle s'applique à l'ensemble de l'opération immobilière (existant + extension).

En cas d'impossibilité technique démontrée par le propriétaire de respecter l'objectif du « zéro rejet » jusqu'à une pluie d'occurrence 50 ans, pour l'excédent de pluie qui n'aurait pas pu être infiltré, évapotranspiré, récupéré pour utilisation, il pourra être mis en œuvre un stockage à ciel ouvert** des eaux pluviales, puis leur restitution à débit régulé vers le réseau collectif ou le milieu naturel.
Dans ce cas, l'infiltration de la plus grande lame d'eau possible sera visée, dont obligatoirement 10 mm en 24h afin de réduire les volumes de ruissellement et de maitriser les flux polluants liés à ces pluies dites « courantes ».

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 10 véhicules doit être équipée d'un débourbeur / déshuileur.

**Conformément au SAGE de la Bièvre, les bassins de rétention enterrés et les pompes de relevage associées sont proscrits. Des exceptions pourront être tolérées en cas d'impossibilité justifiée de mettre en œuvre des solutions de stockage à ciel ouvert. Dans ce cas de figure, les eaux de pluie en provenance de la surverse du bassin enterré respecteront le débit de fuite en vigueur et transiteront si possible par un espace vert avant un éventuel rejet vers le réseau ou le milieu. A titre dérogatoire, peuvent être autorisés :

- les bassins enterrés visant la récupération des eaux de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur),
- les projets sous maitrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales,
- les ouvrages réalisés sur sites présentant des risques importants de pollution industrielle lourde accidentelle,
- les ouvrages de stockage des eaux d'incendie.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

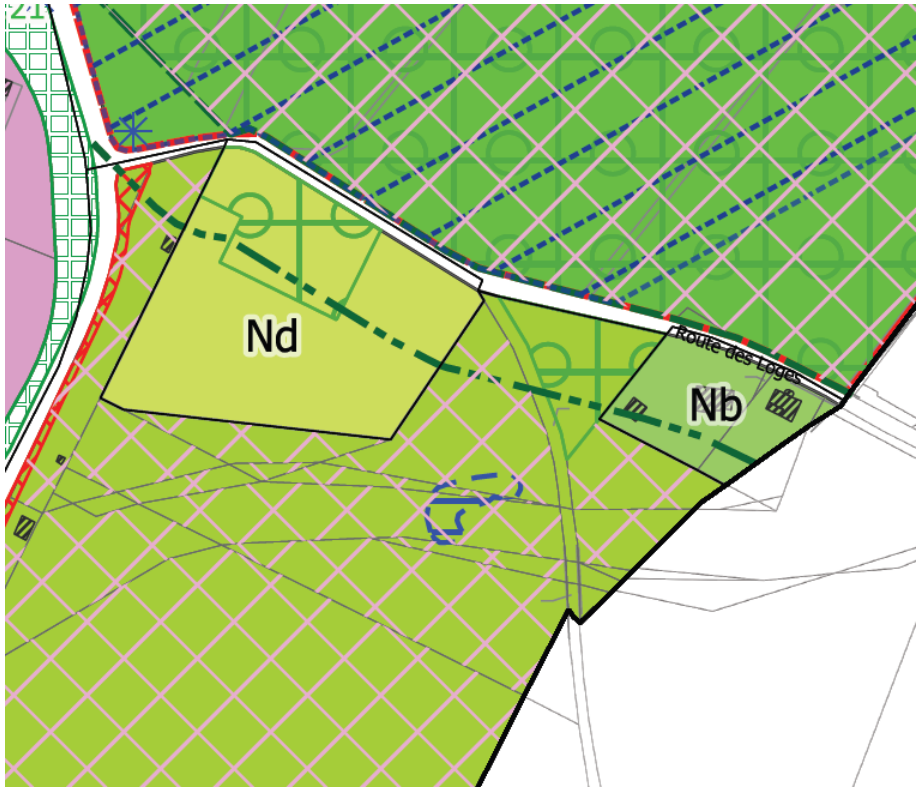
Cette précision est ajoutée conformément à la contribution du SMBVB.

3. Mettre en compatibilité le PLU avec le document du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre

Identification d'une zone humide sur le plan de zonage

AVANT

APRES



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La zone humide située entre le chemin de la Porte des Loges et la RD120 est ajoutée conformément à la contribution du SMBVB.

4. Favoriser la présence des arbres de haute tige au sein des espaces urbains de la commune

Introduire une liste des essences végétales recommandées

AVANT

LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

Le présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

Ces essences sont détaillées dans la liste présentée ci-après.

Espèces d'arbres recommandées :

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS	OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
Alliaria petiolata	Alliaire	40-80 cm		Avril-Juin								
Allium ursinum	Ail des ours	45-35 cm		Mai-Juin								
Anemone nemorosa	Anémone des bois	10-30 cm		Mars-Mai								
Anthriscus sylvestris	Cerfeuil des bois	100 cm		Mai-Août								
Avenella flexuosa	Foin tortueux	30-80 cm		Mai-Août								
Betonica officinalis	Épiaire officinale	15-40 cm		Juillet-Août								
Betula pendula	Bouleau verruqueux	20-25 m		Avril-Mai								
Betula pubescens	Bouleau blanc	10-15 m		Avril-Mai	–							
Brachypodium sylvaticum	Brachypode des bois	50-100 cm		Juillet-Août	–							
Calluna vulgaris	Calluna fausse bruyère	30-100 cm		Juillet-Septembre								
Carex pendula	Laiche à épis pendants	jusqu'à 100 cm		mai-juillet	–							
Carpinus betulus	Charme	15-25 m		Avril-Mai								
Convallaria majalis	Muguet	10-30 cm		Mai-Juin								
Crataegus germanica	Néflier	5-6 m		Mai-Juin	–							
Cytisus scoparius	Genêt à balai	1-3 m		Mai-Juin								
Daphne laureola	Daphné lauréole	40-100 cm		Février-Avril								
Erica cinerea	Bruyère cendrée	20-60 cm		Juin-Juillet								
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine	60-120 cm		Juillet-Septembre								

APRES

LISTE DES ESPECES INDIGENES ADAPTEES AUX CONDITIONS CLIMATIQUES

Le présent règlement fait référence aux essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques à planter préférentiellement dans les jardins pour qualifier l'environnement végétal des constructions et préserver le caractère local.

La liste est issue du guide « Plantons local en Île-de-France » rédigé par l'Agence régionale de la biodiversité.

Ces essences sont détaillées dans la liste présentée ci-après.

Espèces végétales recommandées :

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	HAUTEUR	TYPE VÉGÉTATIF	FLORAISON	COULEUR FLEURS	OFFRE EN NECTAR ET/OU POLLEN	MODE DE POLLINISATION	MODE DE DISPERSION DES SEMENCES	HUMIDITÉ DU SOL	LUMIÈRE	NITRO-PHILIE	PH
Alliaria petiolata	Alliaire	40-80 cm		Avril-Juin								
Allium ursinum	Ail des ours	45-35 cm		Mai-Juin								
Anemone nemorosa	Anémone des bois	10-30 cm		Mars-Mai								
Anthriscus sylvestris	Cerfeuil des bois	100 cm		Mai-Août								
Avenella flexuosa	Foin tortueux	30-80 cm		Mai-Août								
Betonica officinalis	Épiaire officinale	15-40 cm		Juillet-Août								
Betula pendula	Bouleau verruqueux	20-25 m		Avril-Mai								
Betula pubescens	Bouleau blanc	10-15 m		Avril-Mai	–							
Brachypodium sylvaticum	Brachypode des bois	50-100 cm		Juillet-Août	–							
Calluna vulgaris	Calluna fausse bruyère	30-100 cm		Juillet-Septembre								
Carex pendula	Laiche à épis pendants	jusqu'à 100 cm		mai-juillet	–							
Carpinus betulus	Charme	15-25 m		Avril-Mai								
Convallaria majalis	Muguet	10-30 cm		Mai-Juin								
Crataegus germanica	Néflier	5-6 m		Mai-Juin	–							
Cytisus scoparius	Genêt à balai	1-3 m		Mai-Juin								
Daphne laureola	Daphné lauréole	40-100 cm		Février-Avril								
Erica cinerea	Bruyère cendrée	20-60 cm		Juin-Juillet								
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine	60-120 cm		Juillet-Septembre								

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Conformément à la contribution du CAUE, la source de la liste des espèces végétales recommandées est ajoutée.