RÉPUBLIQUE FRANCAISE

_____

**Conseil municipal**
**du 15 décembre 2025**

**Délibération N° 2025-12-15/15**

| | |
|---|---|
| **Date de la convocation**<br><br>09-12-2025 | L'an deux mille vingt-cinq,<br>Le quinze décembre à vingt heures,<br>Le Conseil municipal,<br>Légalement convoqué par Monsieur le Maire le neuf décembre deux mille vingt-cinq,<br>S'est réuni dans la Salle des mariages au Château de Buc,<br>Sous la présidence de M. Stéphane GRASSET, Maire, |
| **Date d'affichage**<br><br>09-12-2025 | **Présents** :<br>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**<br><br>En exercice : 29<br><br>Présents : 25<br><br>Votants : 27 | **Excusés représentés** :<br>Mme Pierrette MAZERY donne pouvoir à Mme Véronique HUYNH.<br>Mme Diane CHARLEMAGNE donne pouvoir à Mme Juliette ESPINOS.<br><br>**Absents** :<br>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
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

**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
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

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
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

- 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
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

- 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
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

**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
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

# 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

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

# 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.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

## 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.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

## 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.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

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

### 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 du projet.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

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

### 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 du projet.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

## 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.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

## 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 UP2.3 « Hauteur maximale des constructions », les orientations d'aménagement et de programmation précisent le nombre de niveaux applicable.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

## 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**

**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.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

## 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

**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.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

## 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.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

## 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.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

## 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.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

## 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.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

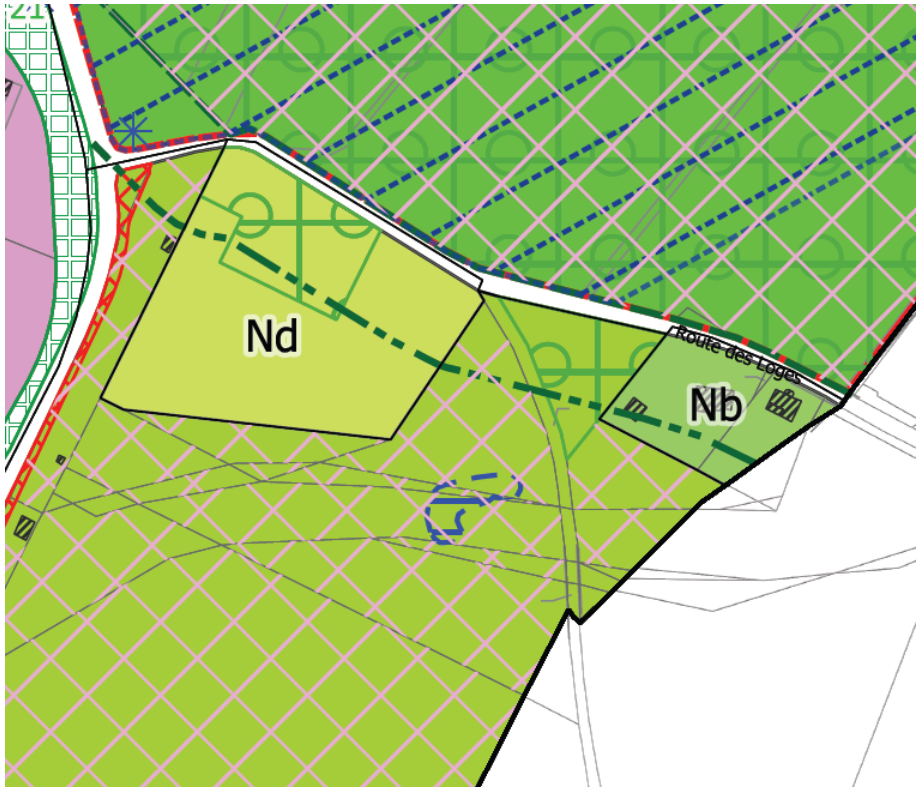
## 3. Mettre en compatibilité le PLU avec le document du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la Bièvre

### 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.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

## 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 | NITROPHILIE | 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 | 60-100 cm | | Juillet-Août | – | | | | | | | |
| *Calluna vulgaris* | Callune fausse bruyère | 30-100 cm | | Juillet-Septembre | | | | | | | | |
| *Carex pendula* | Laîche 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 | NITROPHILIE | 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 | 60-100 cm | | Juillet-Août | – | | | | | | | |
| *Calluna vulgaris* | Callune fausse bruyère | 30-100 cm | | Juillet-Septembre | | | | | | | | |
| *Carex pendula* | Laîche 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.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20260113-DE_25-12-15-15-DE
Date de télétransmission : 13/01/2026
Date de réception préfecture : 13/01/2026

Ville de BUC

**République Française**

**Service urbanisme**
**Tel : 01.39.20.71.23**
**Fax : 01.39.20.71.30**

**URBA/2020/74**

# ARRETE DE MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BUC

**Le Maire,**

VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles L153-60, R151-51 à R151-53 et R153-18,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Buc approuvé par délibération n° 2018-02-12/03 en date du 12 février 2018,

VU le décret du 1er septembre 2017 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les perturbations électromagnétiques applicables au voisinage du centre radioélectrique n°078 057 0007 de Vélizy-Villacoublay et abrogeant le décret du 10 juillet 1961,

VU le décret du 5 octobre 2017 fixant l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables au voisinage du centre radioélectrique n°078 057 0007 de Vélizy-Villacoublay et abrogeant le décret du 11 juillet 1964,

VU la délibération du Conseil municipal n° 2019-12-16/15 en date du 16 décembre 2019 approuvant le plan de zonage d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées et des eaux pluviales,

CONSIDERANT qu'il convient d'actualiser et de mettre à jour les annexes du PLU de la commune de Buc au regard du contenu obligatoire fixé par le code de l'urbanisme aux articles R.151-51 à R.151-53,

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prendre en compte :

- la délimitation de la zone de protection sur Buc contre les perturbations électromagnétiques applicables au voisinage du centre radioélectrique n°078 057 0007 de Vélizy-Villacoublay ;
- la délimitation des secteurs de dégagement sur Buc concernant la protection contre les obstacles applicables au voisinage du centre radioélectrique n°078 057 0007 de Vélizy-Villacoublay ;
- la délimitation des zones d'assainissement collectif et non collectif des eaux usées ;
- la délimitation des zones d'assainissement des eaux pluviales.

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de corriger une erreur de représentation, sur le plan n°5.2 du dossier de PLU, des servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles applicables au voisinage du centre radioélectrique n°78 024 0012 de l'aérodrome de Toussus-le-Noble,

**ARRÊTE**

**Article 1** : Les annexes du Plan Local d'urbanisme de la commune de Buc (documents 5.1 et 5.2) sont mises à jour pour prendre en compte :

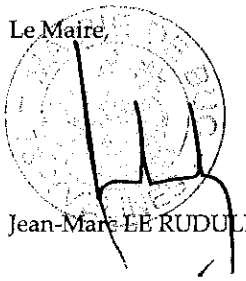
- les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune de Buc ;
- les zones d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales.

**Article 2** : Le dossier de PLU intégrant les mises à jour est tenu à la disposition du public au service de l'Urbanisme de la commune de Buc, 3 rue des Frères Robin – 78530 Buc, aux jours et heures d'ouverture au public. Le dossier de PLU est également accessible sur le site Internet de la ville (www.mairie-buc.fr) et sur le Géoportail de l'urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr).

**Article 3** : Le présent arrêté sera affiché en Mairie de Buc pendant un mois et transmis à la Préfecture des Yvelines.

BUC, le 12 mars 2020

Le Maire,



Jean-Marc LE RUDULIER

REPUBLIQUE FRANCAISE

**N° 2018-02-12/03**

# DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 12 FEVRIER 2018

**Objet : Approbation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).**
*Rapporteur : Monsieur DUTRUC-ROSSET*

| | |
|---|---|
| **DATE DE LA CONVOCATION**<br><br>6 février 2018 | L'an deux mille dix-huit,<br>Le lundi douze février à vingt heures,<br>Le Conseil Municipal,<br>légalement convoqué, s'est réuni salle Thierry Paris en Mairie, sous la présidence de M. Jean-Marc LE RUDULIER, Maire, |
| **DATE D'AFFICHAGE**<br><br>26 février 2018 | **Présents** :<br>M. Jean-Marc LE RUDULIER, Mme Juliette ESPINOS, M. Jean-Luc PESSEY, Mme Françoise GAULIER, M. Jean-François FUSCO, Mme Myriam CHABILAN, M. Georges DUTRUC-ROSSET, Mme Annick LEON, Mme Jacqueline DESCHAMPS, Mme Maguy RAGOT-VILLARD, Mme Carole SIMACOURBE, Mme Annick SUTY, M. Etienne MOUTON, Mme Christelle RENAUDIN, M. Sébastien DE LARMINAT, M. Rémy JOURDAN, M. Emmanuel HAMIACHE, Mme Lorraine WEISS, M. Stéphane GRASSET, Mme Elisabeth MORELLI, M. Jean-Christophe HILAIRE, M. John COLLEEMALLAY, M. Thierry HULLOT, Mme Sylvie PLANTIER. |
| **NOMBRE DE CONSEILLERS**<br><br>EN EXERCICE 29 | **Excusés représentés** :<br>Mme Rina DUPRIET donne pouvoir à M. Jean-Marc LE RUDULIER.<br>M. Jean-Paul BERTHELOT donne pouvoir à Mme Myriam CHABILAN.<br>Mme Catherine LE DANTEC donne pouvoir à M. Georges DUTRUC-ROSSET.<br>M. Grégoire CHAMBON donne pouvoir à M. Sébastien DE LARMINAT.<br>Mme Corinne LLOPIS donne pouvoir à M. Jean-Christophe HILAIRE. |
| **DATE DE LA PUBLICATION**<br><br>26 février 2018 | **Absent** :<br>Néant. |

Mme Annick LEON est désignée secrétaire de séance à l'unanimité.

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

**2018-02-12/03** **Approbation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.2121-29 relatif aux attributions du conseil municipal,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-21,

Vu la délibération n°2015-10-26/02 du 26 octobre 2015 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définissant les modalités de concertation du public,

Vu la délibération n°2016-02-08/08 du 8 février 2016 complétant les modalités de la concertation définies pour la révision du PLU,

Vu la séance du conseil municipal en date du 7 juillet 2016 au cours de laquelle le Conseil a débattu sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),

Vu la séance du conseil municipal en date du 23 janvier 2017 au cours de laquelle le Conseil s'est opposé au transfert à la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc de la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme, de documents d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale,

Vu la délibération n°2017-06-27/02 du 27 juin 2017 tirant le bilan de la concertation du public et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

Vu les différents avis des Personnes Publiques Associées recueillis sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme arrêté et joints au dossier soumis à enquête publique,

Vu la décision n°E17000090/78 en date du 5 juillet 2017 de Madame la présidente du tribunal administratif de Versailles désignant Monsieur Claude GARREAU, Géomètre expert DPLG retraité, en qualité de commissaire enquêteur,

Vu l'arrêté n° 2017-211 du Maire de la commune de Buc en date du 14 septembre 2017 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme et du Règlement Local de Publicité et en fixant les modalités,

Vu le déroulement de l'enquête publique du 16 octobre 2017 au 18 novembre 2017 inclus,

Vu le rapport et les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur remis le 22 décembre 2017, sur le fondement desquels il a émis un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme assorti de deux réserves et de recommandations,

Vu la note explicative de synthèse de la délibération annexée à la présente,

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

Considérant qu'il convient d'apporter des modifications au dossier de Plan Local d'Urbanisme arrêté, lors du conseil de municipal du 27 juin 2017, pour tenir compte :

- des avis émis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par les personnes publiques et organismes associés à sa révision, joints au dossier de l'enquête publique,
- des observations du public exprimées pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 16 octobre au 18 novembre 2017 inclus,
- du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

Ces modifications et leurs principaux motifs sont détaillés dans la note explicative de synthèse de la délibération annexée à la présente.

Considérant que ces modifications, qui visent à mieux adapter les dispositions du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté aux attentes des personnes publiques associées et aux demandes des habitants qui se sont exprimés au cours de l'enquête publique, n'ont pas pour incidence de porter atteinte à l'économie générale du projet, de sorte qu'elles peuvent être intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme en vue de son approbation,

Considérant que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi modifié est prêt à être approuvé,

Entendu l'exposé,

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir délibéré, à 24 voix pour et 5 voix contre (M. GRASSET, Mme MORELLI, M. HILAIRE, Mme LLOPIS et Mme PLANTIER),**

**COMPLETE** ainsi qu'il suit la note explicative de synthèse ci-annexée concernant l'OAP 2 :

- la parcelle AB 78 sise 6 rue des Lavandières reste comprise dans le périmètre de l'OAP 2 qui de ce fait ne passe pas en zone UH,
- la composition et morphologie urbaines sont complétées et remplacées par les dispositions suivantes :
  - La « hauteur plafond » des constructions est limitée au maximum à 7 mètres en toitures terrasses végétalisées et 9 mètres pour les autres types de toitures.
  - Toutefois, au titre de l'épannelage, la « hauteur plafond » pourra atteindre le long de la rue Louis Blériot et de l'Avenue Huguier, 10 mètres pour les toitures végétalisées et 12 mètres pour les autres types de toitures dans les limites de 25% de l'emprise totale au sol d'une opération telle que définie dans la demande de permis de construire correspondante.
  - En dehors des deux zones susvisées, « la hauteur plafond » devra être réduite d'un niveau ou d'un demi-niveau sur un minimum de 25% de l'emprise totale au sol d'une opération telle que définie dans la demande de permis de construire correspondante.
  - Une attention toute particulière sera apportée à l'harmonie et à la bonne intégration des constructions nouvelles dans le site.
- L'alinéa 1.2.1.2 du règlement de la zone N est modifié ainsi qu'il suit : « Les constructions et installations nécessaires aux infrastructures terrestres, aux réseaux publics et à la gestion de l'eau, ainsi que les équipements et installations techniques qui sont directement liés et nécessaires à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité ».

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

**APPROUVE** le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buc ainsi complété et modifié, tel qu'il est annexé à la présente délibération,

**PRECISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune. En outre, mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département,

**DIT** que le dossier du Plan Local d'Urbanisme sera tenu à la disposition du public en mairie et consultable sur le site internet de la commune,

**RAPPELLE** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité et de transmission prévues par les textes de Loi en vigueur.

**EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

Visa de la Préfecture le : 26/02/2018
Rendu exécutoire le : 26/02/2018

Buc, le 26 février 2018

MAIRIE DE BUC - 78 - YVELINES

Le Maire,

Signature numérique de
Jean Marc LE RUDULIER
Date : 2018.02.26
09:48:57 +01'00'

Pour le Maire,
La Directrice Générale des Services,

Signature numérique de
Elodie Ducrohet
Date : 2018.02.26
10:27:55 +01'00'

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

**ANNEXE à la délibération n°2018-02-12/03**
**relative à l'approbation du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.**

I – RAPPEL ET AVANCEMENT DE LA PROCEDURE

Le 26 octobre 2015, le conseil municipal a prescrit la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) en fixant les objectifs suivants :

- intégrer les limites de la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du plateau de Saclay fixées par le décret du 27 décembre 2013 ;
- intégrer le tracé de l'emprise du projet de barreau de raccordement entre la D91 et la D938 ;
- intégrer les orientations réglementaires du SDRIF, notamment en ce qui concerne l'aménagement du Fort de Buc ;
- tenir compte des grands aménagements programmés dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National du plateau de Saclay, notamment de la création d'un « cluster », en particulier dans la zone d'activités économiques (ZAE) ;
- faire évoluer les activités développées dans la zone d'activités économiques, afin de limiter les nuisances du trafic routier en les rendant compatibles avec les capacités réelles de circulation des véhicules sur la D938 dans la traversée de l'agglomération ainsi que sur les voies communales de desserte de la ZAE ;
- prévoir les conditions de construction de logements aidés pour atteindre le taux de 25% fixé par la loi ALUR ;
- assurer la protection des monuments historiques et des sites présents sur le territoire communal, ainsi que les bâtiments et édifices remarquables.

Le 7 juillet 2016, le Conseil Municipal a débattu sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). C'est donc sur le fondement des orientations du PADD et des nouvelles dispositions en vigueur que les dispositions réglementaires ont été élaborées.

Le 27 juin 2017, le conseil municipal a tiré le bilan de concertation et arrêté, par délibération, le projet de révision du PLU.

Pour rappel, le dossier du projet de PLU de Buc comprend :

- Le rapport de présentation qui regroupe un diagnostic du territoire ainsi que la présentation des différentes dispositions retenues dans le projet.
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) sur lequel le Conseil avait débattu.
- Les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) par secteur.
- Le règlement écrit et les plans de zonage qui fixent les règles d'urbanisme.
- Les annexes qui regroupent les documents ou les dispositions applicables sur le territoire communal et ayant une incidence sur l'occupation et l'utilisation des sols (par exemple les servitudes d'utilité publique).

Le projet de révision du PLU arrêté a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées (Etat, Région, Département, etc.), puis soumis à enquête publique.

*Certifiée conforme*

Signature numérique de
Jean Marc LE RUDULIER
Date : 2018.02.26
09:49:34 +01'00'

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

**Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

Conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, les PPA ont disposé d'un délai de trois mois (juillet à septembre 2017) pour faire part de leur avis sur le projet de révision du PLU. Au-delà de ce délai, leur avis est réputé favorable.

La synthèse et l'analyse des avis des PPA figurent dans le rapport du commissaire enquêteur (annexe 10), consultable en mairie et disponible sur le site Internet de la ville.

**L'Etat** a émis un avis défavorable, fondé sur deux points :

- une incompatibilité du projet d'OAP1 place de la République avec le projet de Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Bièvre en cours de consultation,
- des objectifs quantitatifs de production de logements insuffisants, compte-tenu de la remise en cause du projet d'OAP1 place de la République.

Il demande également diverses modifications et compléments à apporter au projet de révision du PLU.

**L'Architecte des Bâtiments de France** a émis un avis favorable assortis de réserves et d'observations. Il demande notamment la protection de plusieurs bâtiments et la conservation d'ensembles bâtis situés dans les OAP1et OAP3.

**Aéroport de Paris** a fait part d'observations particulières.

Outre des recommandations, **le Département des Yvelines** a émis un avis favorable avec une disposition portant sur l'emprise du barreau D91/D938 : il demande de faire figurer les deux variantes Nord et Sud du tracé du raccordement sur la D938.

**L'Agence des Espaces Verts (Région Ile-de-France)** a émis un avis favorable assorti d'observations diverses concernant les dispositions paysagères.

**La Commission Locale de l'Eau (SMBVB – Sage de la Bièvre)** a émis un avis favorable accompagné d'observations concernant le bassin hydraulique de la Bièvre.

**La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Yvelines (CDPENAF)** a souligné l'effort de construction planifiée dans l'enveloppe urbaine existante et a émis un avis défavorable à l'OAP6 sans davantage de précision de l'utilisation optimale de cet espace.

Enfin, **la commune de Guyancourt** a émis un avis favorable avec une réserve portant sur les conditions de réalisation du barreau D91/D938.

*Certifiée conforme*

Signature numérique de Jean Marc LE RUDULIER

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

**L'enquête publique**

Le projet de révision du PLU arrêté a été soumis à enquête publique à la Mairie de Buc du 16 octobre 2017 au 18 novembre 2017 inclus sur une période de 34 jours.

Monsieur le Commissaire Enquêteur a tenu quatre permanences les 16 et 25 octobre et les 09 et 18 novembre 2017.
L'expression du public a été significative durant cette enquête : de nombreuses personnes sont venues se renseigner pendant les quatre permanences du commissaire enquêteur et 107 observations ont été consignées sur un registre papier, sur un registre dématérialisé ou envoyées par courrier.

Parmi les 107 observations, figurent 1 pétition: celle de l'Association bucoise pour la Protection et l'Amélioration du Cadre de vie, de l'Habitat et de l'environnement (APACH), signée par 118 personnes, complétée par un tract ; 2 avis collectifs de copropriétaires : celui de la résidence du Val de Bièvre signé par 92 copropriétaires et celui de la résidence « la Villereine » signé par 78 copropriétaires sur 120. 4 avis ont été émis par des associations et 1 par le groupe « notre village ».

La synthèse et l'analyse des observations émises lors de l'enquête publique sont intégrées au rapport du commissaire enquêteur, consultable en mairie et disponible sur le site Internet de la ville.

**Le rapport du commissaire enquêteur**

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a transmis à la ville, le 22 décembre 2017, son rapport et ses conclusions motivées du 21 décembre 2017. Il a émis un avis favorable sur la révision du PLU, assorti de deux réserves et de recommandations. Les réserves portent sur :

- l'OAP1 place de la République. Il demande la redéfinition des orientations de l'OAP1 conformément aux dispositions du PPRI de la Bièvre en cours d'élaboration et en tenant compte de l'avis de l'ABF sur le maintien du tissu « villageois » ;
- la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées, notamment :
  - inscrire dans l'OAP6 les deux variantes du barreau RD938/RD91,
  - justifier dans le rapport de présentation le choix du site de l'OAP6 pour le projet de dépôt de bus,
  - compléter le rapport de présentation d'une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis,
  - citer et illustrer le périmètre du PRIF du Plateau de Saclay dans le rapport de présentation,
  - mettre à jour dans le rapport de présentation les informations relatives au SAGE et au SDAGE,
  - transférer le règlement de la zone UP dans le règlement écrit,
  - compléter la définition de « pleine terre » au chapitre 4.1 de la partie 1 du règlement,
  - supprimer les jardins familiaux des usages du sol autorisés dans le règlement de la zone A,
  - extraire de la zone EBC l'emprise de 2,5 m de part et d'autre de l'axe de la ligne électrique 225kv,

*Certifiée conforme*

sé de réception en préfecture
17801174-20180226-2018-02-12-03-DE
de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

- classer les terrains en landes et taillis du Pré Clos en secteur Ab au lieu de A avec maintien de possibilités d'activités relevant de l'agriculture dès lors qu'elles sont compatibles avec la dominante végétale du secteur,
- préciser dans le règlement des zones Na, A, UP6 et Ua, la possibilité de réaliser des infrastructures routières déclarées d'utilité publique ainsi que les exhaussements et affouillement qui y sont liés,
- ajouter à la liste des bâtiments et édifices repérés la maison sise 515, rue Louis Blériot,
- renforcer le texte de l'OAP4 visant à protéger la maison « Louis Blériot »,
- préciser dans le règlement que les surfaces destinées à la captation solaire doivent être imperceptible depuis le domaine public,
- préciser dans le règlement que l'isolation thermique des façades est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction
- reporter les zones humides sur le plan de zonage,
- assurer un traitement paysager des franges du site de l'OAP5 – Fort de Buc, et de l'OAP6.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont consultables en mairie et disponibles sur le site Internet de la ville.

## II – L'EXAMEN DES AVIS ET OBSERVATIONS A L'ISSUE DE L'ENQUETE

L'examen des observations émises lors de l'enquête publique, par la ville et le commissaire enquêteur, fait l'objet d'une synthèse dans le rapport du commissaire enquêteur pages 29 à 96 à laquelle il convient de se référer.

A l'issue de cet examen, les demandes qui pouvaient être prises en compte au regard de leur nature, des objectifs poursuivis par la révision du PLU et de l'application des textes réglementaires l'ont été. Cette prise en compte engendre des modifications du PLU soumis à approbation et qui sont détaillées dans le chapitre suivant.

Les avis des personnes publiques associées ont fait l'objet d'un même examen synthétisé pages 97 à 116 dans le rapport du commissaire enquêteur.

L'avis défavorable de l'Etat fondé sur l'incompatibilité du projet d'OAP1 place de la République avec le projet de PPRI en cours de consultation doit être pris en compte. Au regard de cette incompatibilité et de la demande l'ABF de préserver le tissu « villageois » sur ce secteur, il est proposé d'abandonner l'OAP1 place de la République.

L'avis défavorable de l'Etat fondé sur l'insuffisance de la programmation de logements envisagée ne s'appuie pas sur une illégalité du PLU au regard de la loi ou d'une incompatibilité avec un document supérieur. L'objectif de production de logements est compatible avec les exigences et les prescriptions du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

*Certifiée conforme*

Signature numérique de Jean Marc LEROULEY
DN: c=FR, o=VILLE DE BUC, ou=0782217801174, cn=Jean Marc LEROULEY
09:54:39 +01'00'
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

Le commissaire enquêteur partage l'avis et les arguments avancés par la ville. Il estime que l'objectif de production de 350 logements est raisonnable compte-tenu des obligations de la commune, de la volonté de préserver le caractère villageois de la commune et des difficultés liées à la configuration de la commune. Cet objectif conduit à augmenter la population pour atteindre un maximum de 6 500 habitants correspondant à la saturation des équipements publics existants.

L'avis défavorable de la CDPNAF sur l'OAP6 est fondé sur un manque de précision de l'utilisation optimale de cet espace. Il a été rappelé que cet espace est déjà classé en zone urbaine dans le PLU en vigueur. Son utilisation optimale est assurée par l'implantation d'un dépôt de bus de Versailles Grand Parc à la demande de Mobilités Ile-de-France (STIF) et par l'emprise du barreau D91/D938 à la demande du Département et des Services de l'Etat.

## III – LES EVOLUTIONS DU PLU SOUMIS A APPROBATION

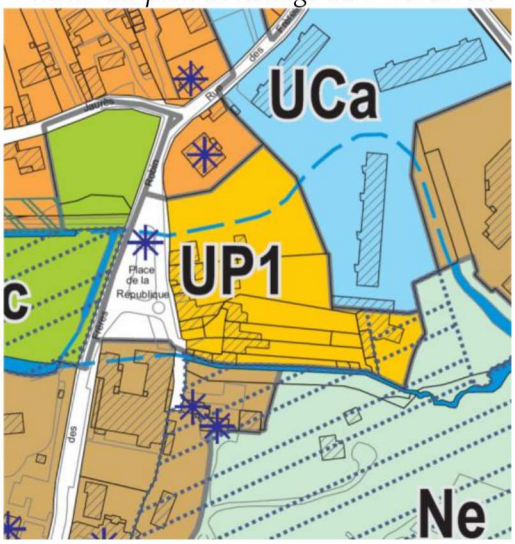
Pour tenir compte d'une part des avis des personnes publiques, d'autre part des observations formulées au cours de l'enquête ainsi que du rapport du commissaire enquêteur et de ses conclusions motivées, le projet tel qu'il est proposé au conseil municipal a été ajusté en vue de son approbation.

### 1 – Modifications apportées aux secteurs de projet

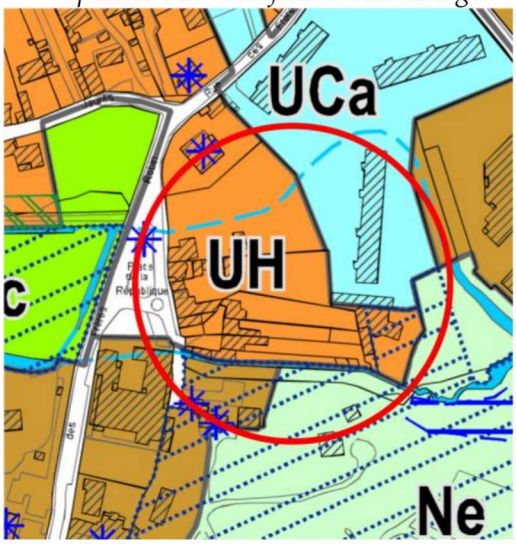
**OAP1 – place de la République**

- Suppression de l'OAP au regard de la délimitation de la zone d'expansion des crues du projet de PPRI et de la préservation du tissu « villageois » (avis de l'Etat, réserve de l'ABF et du commissaire enquêteur).
- Passage en zone UH (tissus urbains à dominante habitat individuel) dont les règles morphologiques permettent la préservation du tissu « villageois ».
- Actualisation du PADD en conséquence : la place de la République n'est plus identifiée comme un secteur prioritaire de développement.

*Extrait du plan de zonage du PLU arrêté*




*Proposition de modification de zonage*




*Certifiée conforme*

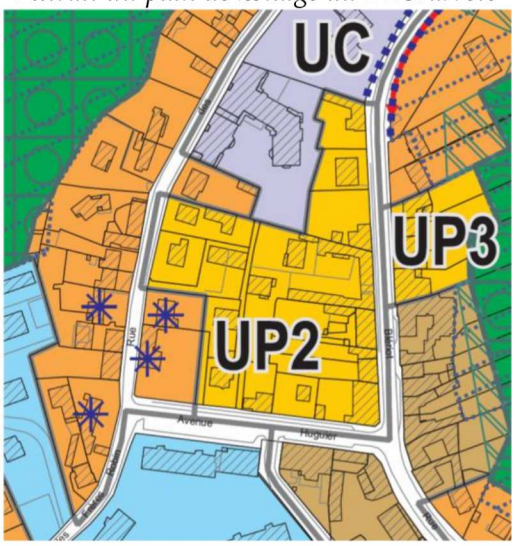
Signature numérique de Jean Marc LE RUDULIER
Date : 2018.02.26 09:55:27 +01'00'

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

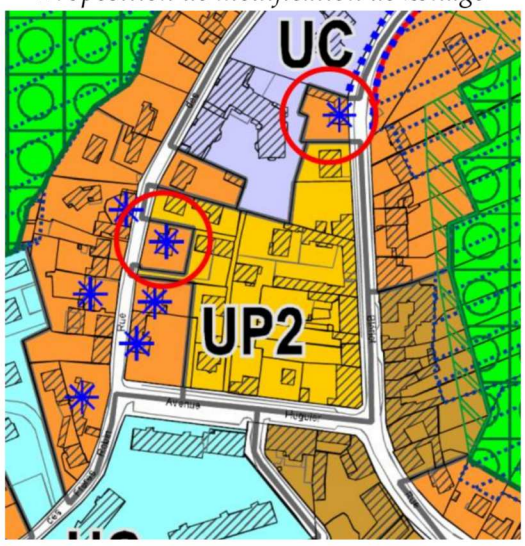
**OAP2 – Huguier/Blériot**

- Réduction du périmètre de l'OAP : exclusion du 6 rue des Lavandières et du 515 rue Louis Blériot (réserves de l'ABF et du commissaire enquêteur, observations au cours de l'enquête publique).
- Diminution de la programmation de logements en lien avec la réduction du périmètre : 50 à 60 logements environ au lieu de 70 logements.
- Ajout d'une orientation permettant quelques places de stationnements à durée limitée sur la place destinées à la clientèle des commerces à la condition qu'elles soient non-imperméabilisées et accompagnées d'un traitement arboré et végétalisé.
- Passage en zone UH (tissus urbains à dominante habitat individuel) du 6 rue des Lavandières et du 515 rue Louis Blériot.

*Extrait du plan de zonage du PLU arrêté*




*Proposition de modification de zonage*




**OAP3 – 448-476 rue Louis Blériot**

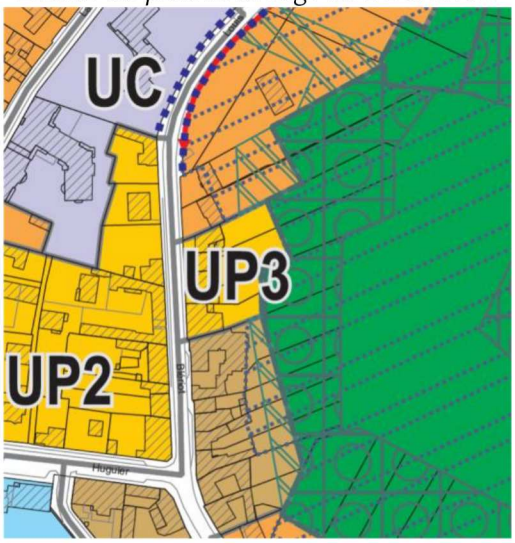
- Suppression de l'OAP (réserve de l'ABF, recommandation du commissaire enquêteur)
- Passage en zone UH (tissus urbains à dominante habitat individuel) dont les règles morphologiques permettent la préservation du tissu.
- Inscription d'une trame verte urbaine (cœur d'îlot vert) sur les fonds de parcelles en limite avec le massif boisé.

*Certifiée conforme*

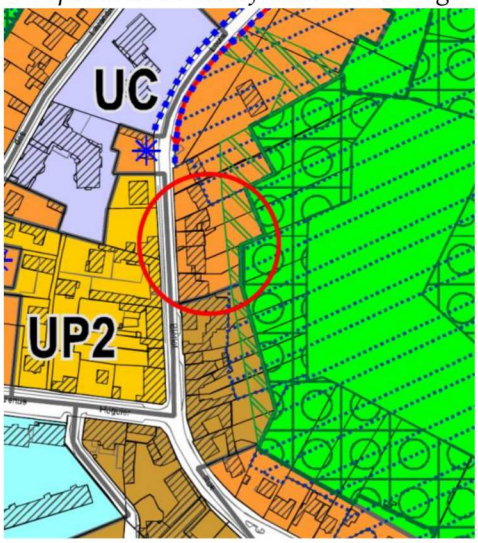
Signature numérique de Jean Marc LE RUDULIER
Date : 2018.02.26

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

*Extrait du plan de zonage du PLU arrêté*




*Proposition de modification de zonage*




**OAP4 – Secteur de la Geneste**

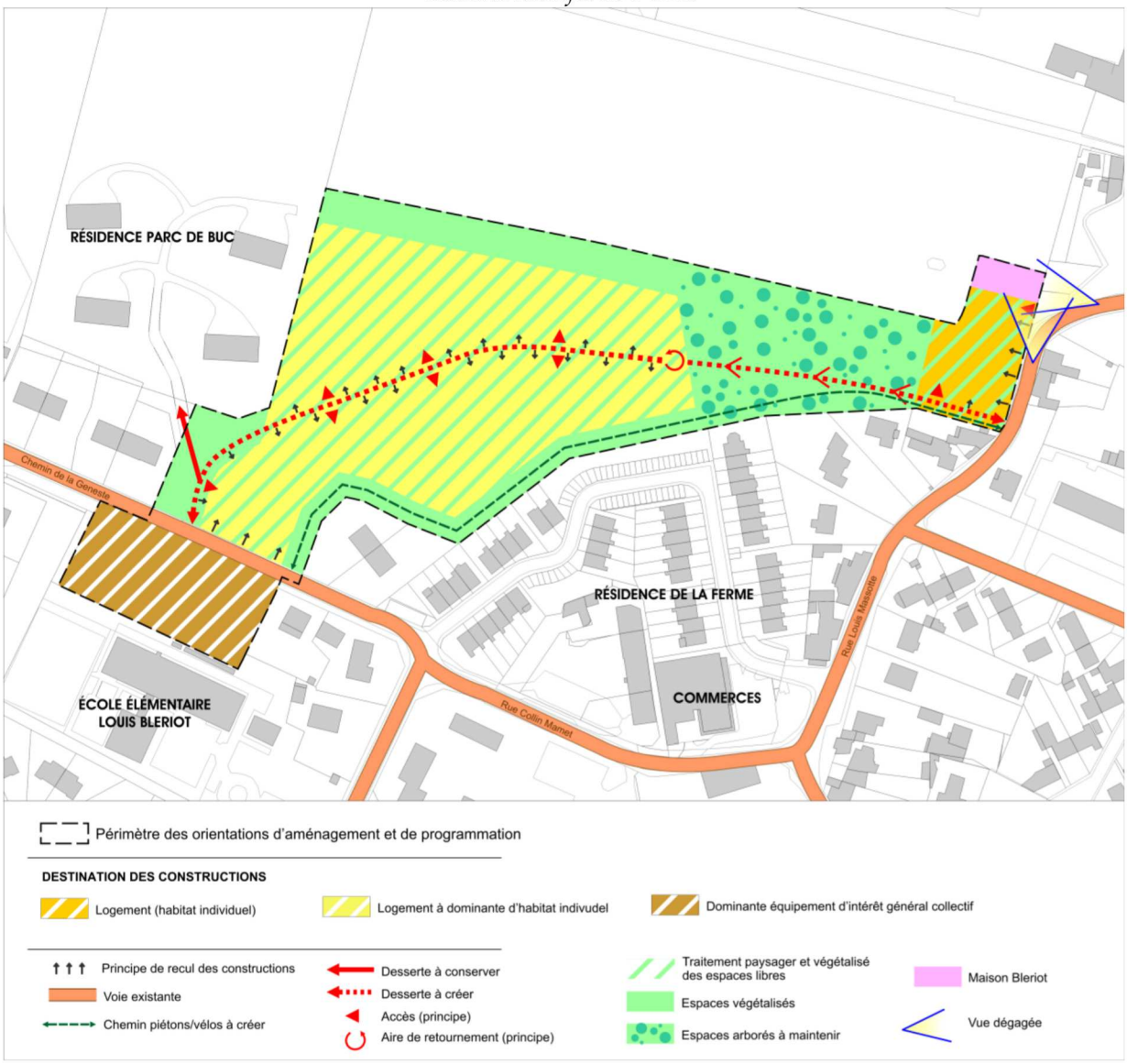
- Augmentation de la programmation de logements en lien avec la suppression des OAP1 et OAP3 : 60 à 70 logements environ au lieu de 40 à 50 logements (avis de l'Etat, recommandation du commissaire enquêteur).
- Ajout de l'obligation de réhabilitation de la maison Blériot.
- Ajustement sur les typologies de logements et ajout de la possibilité de réaliser le logement locatif social sous forme de collectifs sans augmentation de la hauteur maximale (recommandation du commissaire enquêteur).
- Réorganisation des principes de circulation pour limiter l'impact de la circulation sur le chemin de la Geneste et faciliter les parcours piétons et vélos (observations au cours de l'enquête publique).
- Construction de « maisons de ville » sur la rue Louis Massotte avec un recul permettant de sécuriser le trottoir.

*Certifiée conforme*

Signature numérique de Jean Marc LE RUDULIER
Date : 2018.02.26 09:57:37 +01'00'

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

*Schéma modifié de l'OAP*




## OAP5 – Secteur du fort de Buc

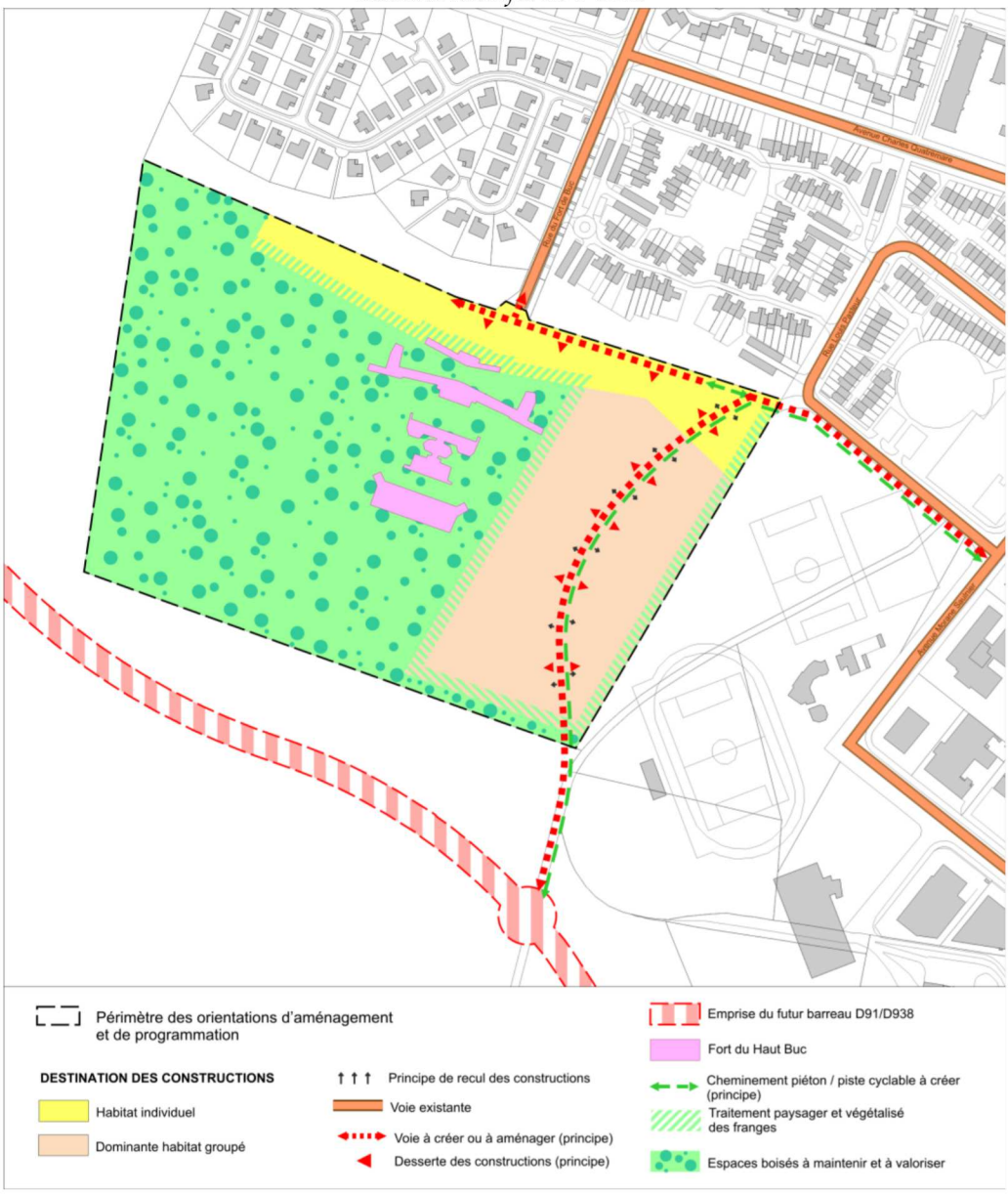
- Augmentation de la programmation de logements en lien avec la suppression des OAP1 et OAP3 : 200 à 220 logements environ au lieu de 200 logements (avis de l'Etat, recommandation du commissaire enquêteur).
- Suppression de la possibilité d'implantation de commerces dans le secteur pavillonnaire (recommandation du commissaire enquêteur).
- Ajout d'orientations pour le traitement des clôtures et des franges (avis de l'AEV, recommandation du commissaire enquêteur).
- Réorganisation des déplacements : suppression de la connexion automobile du secteur à dominante collectif avec la rue du Fort (recommandation du commissaire enquêteur).

*Certifiée conforme*

Signature numérique de Jean Marc LE RUDULIER
Date : 2018.02.26 09:58:44 +01'00'

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

*Schéma modifié de l'OAP*




*Certifiée conforme*

Signature numérique de Jean-Marc LE RUDULIER
Date : 2018.02.14 10:00:08 +01'00'

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

**OAP6 – Secteur de la ZAE**

- Ajout d'une variante Sud pour l'implantation possible du tronçon du barreau D91/D938 entre le rond-point Roth et la D938 (réserves du Département et du commissaire enquêteur).
- En conséquence, suppression de l'emplacement réservé pour ce tronçon, remplacé par une servitude de localisation de voirie à créer selon les deux variantes (effets de la servitude précisés dans le règlement).

*Schéma OAP variante Nord*

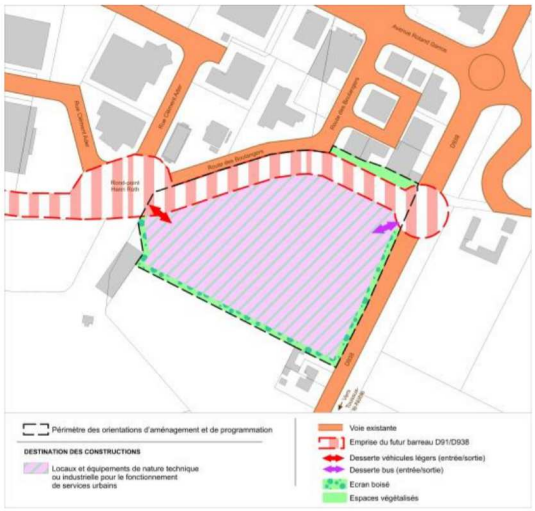
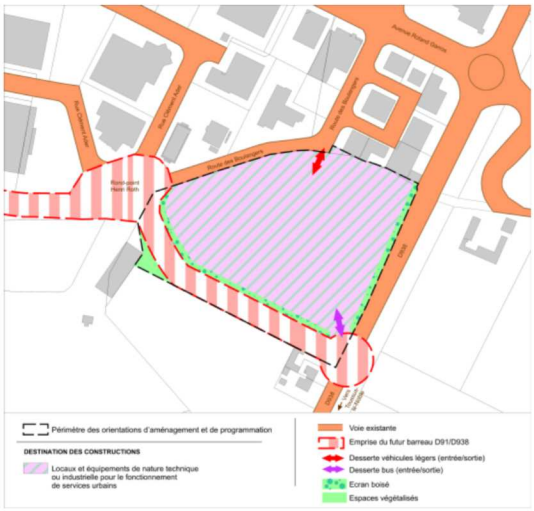
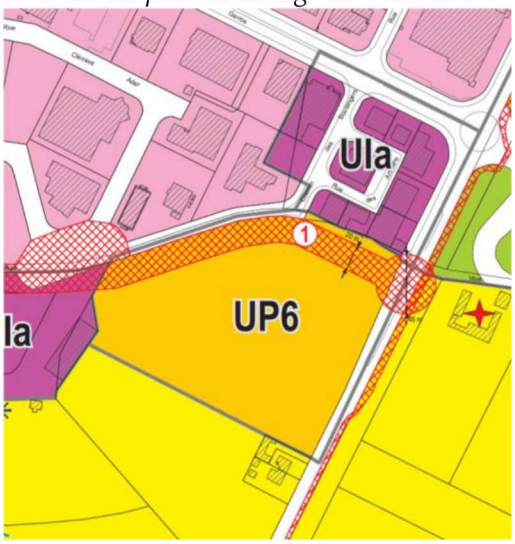


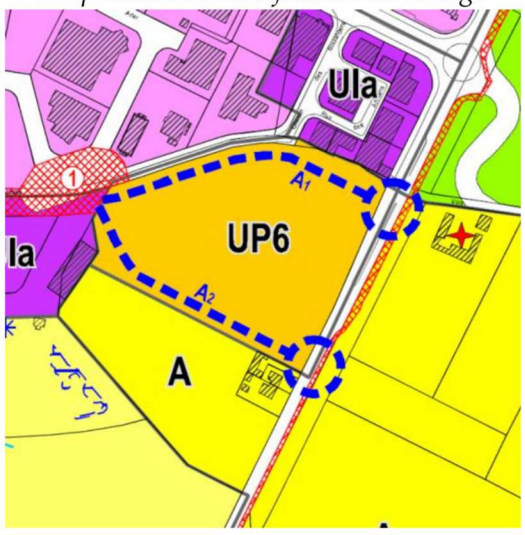

*Schéma OAP variante Sud*




*Extrait du plan de zonage du PLU arrêté*




*Proposition de modification de zonage*




A1 Localisation de voirie à créer
(article L.151-41 du code de l'urbanisme)

| N° | Destination | Bénéficiaires | Références cadastrales des terrains concernés |
|---|---|---|---|
| A | Tronçon du barreau de raccordement D91/D938, d'une largeur de 20 mètres, et aménagements nécessaires entre le rond-point Roth et la D938, selon deux hypothèses (A1ou A2) | Département des Yvelines | AI 22 - 24 - 26 - 27 - 92<br>ZC 8 |

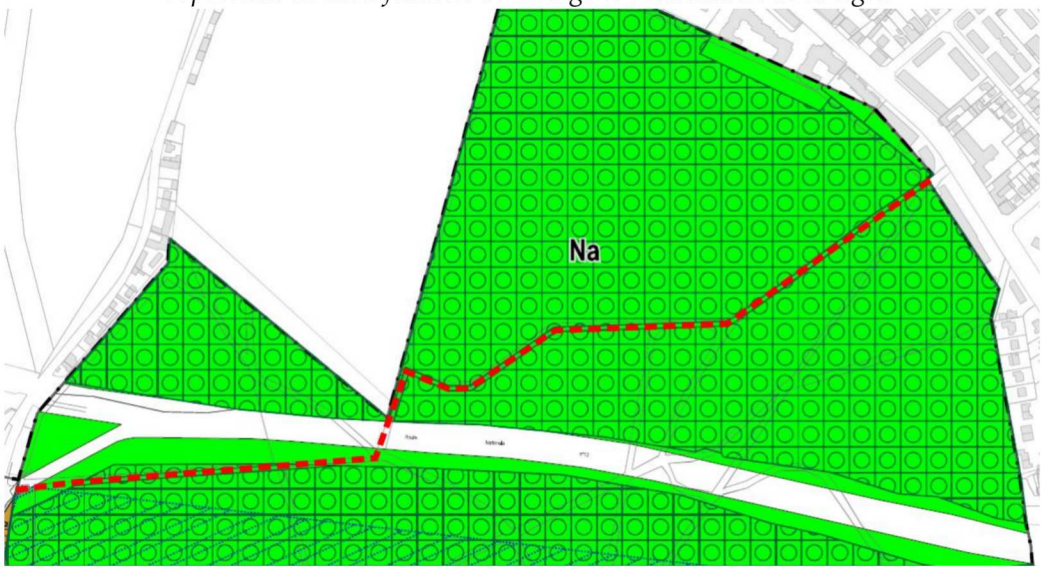
*Certifiée conforme*

Signature numérique de Jean-Marc LE RUDULIER
Date : 21/02/2018 17:51:22
Acc use de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

2 – <u>Autres modifications apportées au zonage</u>

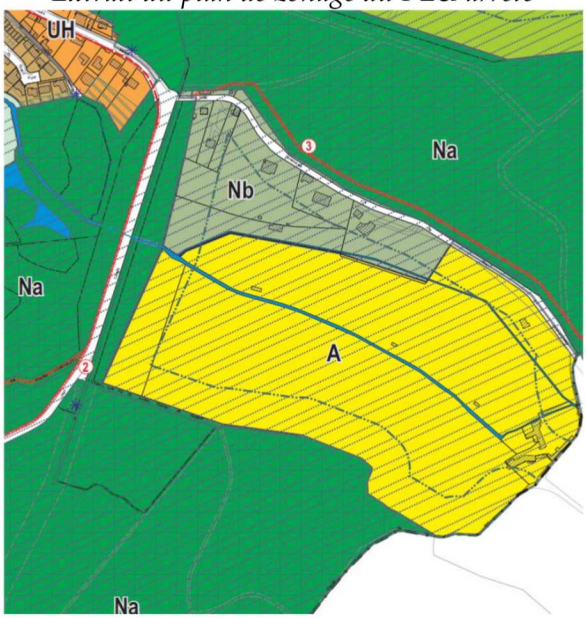
- Suppression des EBC sur une largeur de 2,5 m de part et d'autre de la ligne électrique souterraine dans le nord de la commune (avis de l'Etat, réserve du commissaire enquêteur).

*Proposition de modification de zonage et localisation de la ligne*

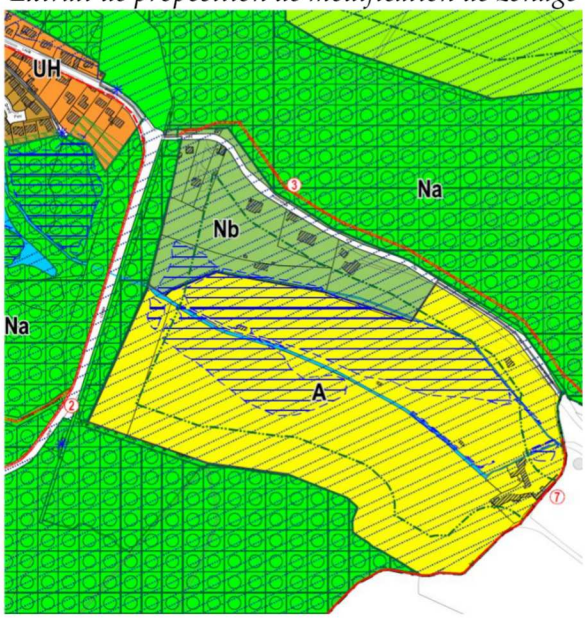



- Ajout des zones humides repérées par le SAGE de la Bièvre (avis de la CLE, réserve du commissaire enquêteur).

*Extrait du plan de zonage du PLU arrêté*




*Extrait de proposition de modification de zonage*

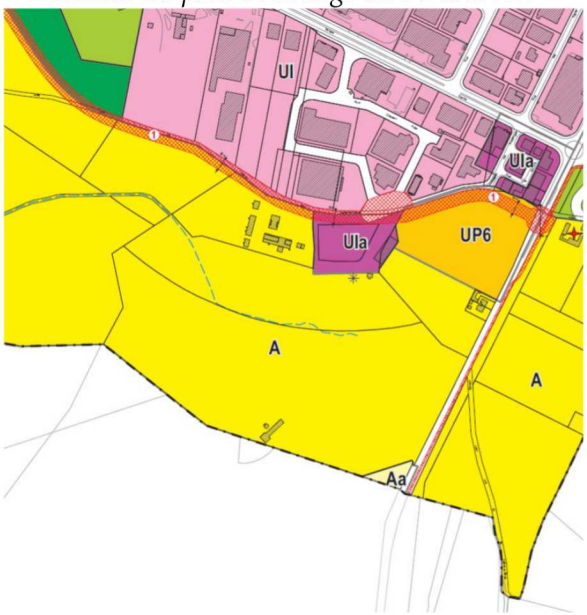



*Certifiée conforme*

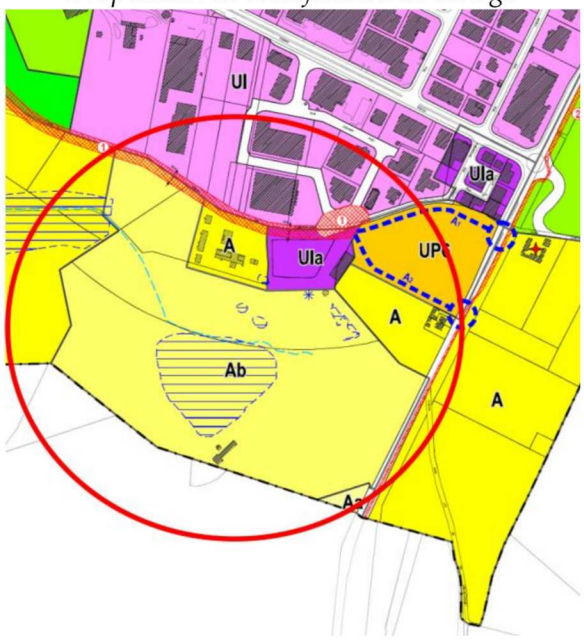
Signature numérique de Jean-Marc LE HUDOUEN
Date : 2018.02.12 16:04:29 +01'00'
Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

- Création pour le Pré Clos d'un secteur spécifique (Ab) en zone agricole avec maintien de possibilités d'activités relevant de l'agriculture dès lors qu'elles sont compatibles avec la dominante végétale du secteur (avis de plusieurs PPA, réserve du commissaire enquêteur).

*Extrait du plan de zonage du PLU arrêté*

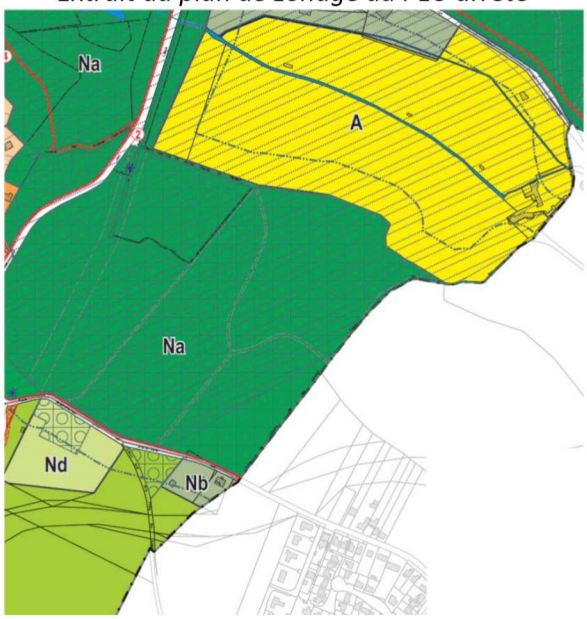



*Proposition de modification de zonage*

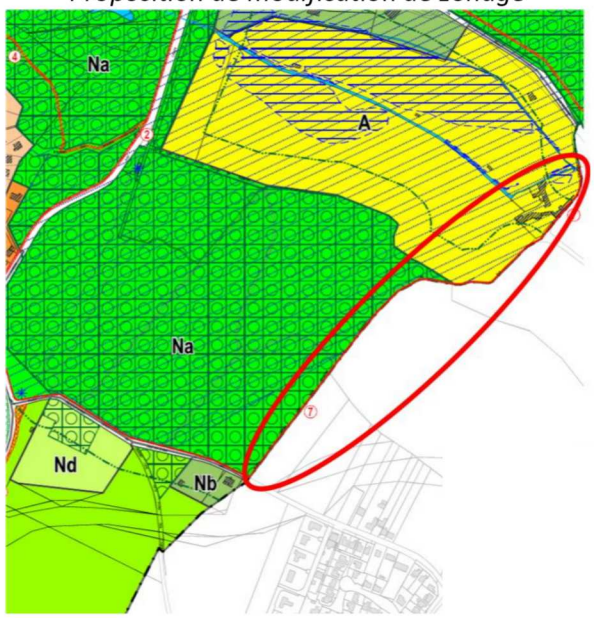



- Ajout d'un emplacement réservé pour une liaison cyclable entre la route des Loges et la gare Petit-Joy-les-Loges, par le chemin de Vauptain (observations au cours de l'enquête publique).

*Extrait du plan de zonage du PLU arrêté*




*Proposition de modification de zonage*




*Certifiée conforme*

Signature numérique de
Date : 2018.02.26 10:06:31
Accusé de réception en préfecture
07[illegible]17801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018

3 – Modifications apportées au règlement

- Ajout des 6 rue des Lavandières, 7 rue des Lavandières et 515 rue Louis Blériot à la liste des bâtiments et édifices repérés (réserves ABF, réserve et recommandation du commissaire enquêteur).
- Intégration du règlement de la zone UP (avis de l'Etat, réserve du commissaire enquêteur) dans le règlement général.
- Complément à la définition de pleine terre (demande de l'Etat et réserve du commissaire enquêteur).
- Suppression en zone agricole des jardins communaux comme usage des sols autorisé et des exploitations forestières comme destination de construction autorisée pour se mettre en conformité avec la réglementation (avis de l'Etat, réserve du commissaire enquêteur).
- Ajout en zones agricoles et naturelles des infrastructures terrestres ainsi que des exhaussements et des affouillements du sol qui leur sont liés dans les usages des sols autorisés (avis du Département, réserve du commissaire enquêteur).
- Précision dans le règlement que les surfaces destinées à la captation solaire doivent être imperceptible depuis le domaine public (avis de l'ABF, réserve du commissaire enquêteur).
- Précision dans le règlement que l'isolation thermique des façades est interdite dès lors qu'elle modifie de façon substantielle l'aspect architectural de la construction (avis de l'ABF, réserve du commissaire enquêteur).
- Correction d'une erreur matérielle concernant l'emprise au sol maximale en zone Na : elle est réglementée et de 5% (observation au cours de l'enquête publique).
- Diminution de 15 m à 12 m de la hauteur maximale autorisée pour les constructions en zone Nc (observation au cours de l'enquête publique).
- Ajout des dispositions en faveur de la préservation des zones humides repérées sur le plan de zonage (avis de la CLE, réserve du commissaire enquêteur).

4 – Modifications apportées au rapport de présentation et aux annexes

Il est intégré des mises à jour et des compléments au rapport de présentation et aux annexes (documents 1.1, 1.2, 5.1, 5.2 et 5.3) demandés ou proposés par les Personnes Publiques Associées et le commissaire enquêteur pour prendre en compte les modifications susvisées.

*Certifiée conforme*

Signature numérique de
Jean Marc LE RUDULIER
Date : 2018.02.26
10:07:59 +01'00'

Accusé de réception en préfecture
078-217801174-20180226-2018-02-12-03-DE
Date de télétransmission : 26/02/2018
Date de réception préfecture : 26/02/2018