



Ville de

BUC

Plan Local d'Urbanisme

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet de modification du PLU
Dossier concertation

PLU approuvé le 12 février 2018

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 31 mai 2021
Mis à jour le 12 août 2021

SCU
RE

SOMMAIRE

1 - UP2 : SECTEUR HUGUIER/BLERIOT	6
1.1 - Présentation du secteur	7
1.2 - Les orientations.....	8
<u>2 - UP4 : SECTEUR DE LA GENESTE</u>	12
<u>2.1 - Présentation du secteur</u>	<u>13</u>
<u>2.2 - Les orientations.....</u>	<u>15</u>
<u>23 - UP5 : SECTEUR DU FORT DE BUC.....</u>	20
<u>23.1 - Présentation du secteur</u>	<u>21</u>
<u>23.2 - Les orientations.....</u>	<u>22</u>
<u>34 - UP6 : SECTEUR DE LA ZAE</u>	26
<u>34.1 - Présentation du secteur</u>	<u>27</u>
<u>34.2 - Les orientations.....</u>	<u>28</u>
<u>4 - UP7 : SECTEUR DE LA GENESTE.....</u>	12
<u>4.1 - Présentation du secteur</u>	<u>13</u>
<u>4.2 - Les orientations.....</u>	<u>15</u>

L'OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

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

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

LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les orientations d'aménagement.

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

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

L'ARTICULATION AVEC LE REGLEMENT

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions réglementaires écrites et graphiques.

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

Dans le PLU de Buc, chaque secteur concerné par des orientations correspond à un secteur de la zone UP. Il y a lieu de se référer au règlement (document n°4-1) qui comprend les règles applicables dans la zone UP et les dispositions transversales applicables dans toutes les zones du PLU, y compris la zone UP.

LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS DU PLU DANS LES SECTEURS D'ORIENTATION

Pour chacun des secteurs concernés, les orientations définissent les principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenus.

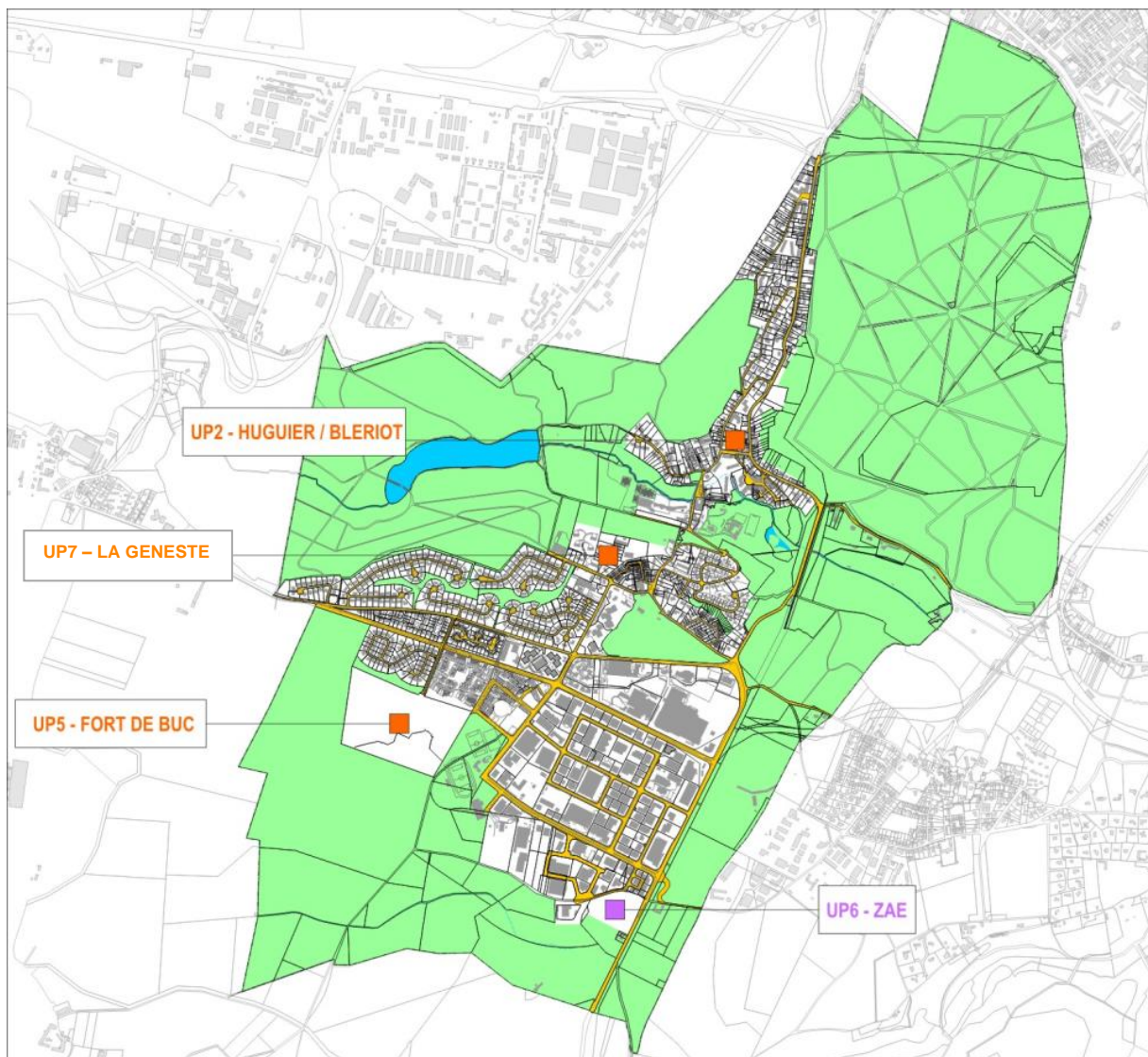
La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

Ainsi, les opérations d'aménagement et de constructions doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du PLU.

Une demande de permis de construire ou d'aménager peut être rejetée, et il peut être fait opposition à une déclaration préalable, au motif que le projet n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le présent document.

LES SECTEURS CONCERNES

4 secteurs sont concernés par des orientations d'aménagement et de programmation.



L'ORGANISATION DU CONTENU DES ORIENTATIONS

Pour chaque secteur :

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

1 - UP2 : SECTEUR HUGUIER/BLERIOT

1.1 - PRESENTATION DU SECTEUR

Le secteur, d'une superficie d'environ 1 hectare, est situé dans la vallée de la Bièvre, à proximité de la polarité commerciale de la place du Marché. Il est délimité :

- à l'Ouest, par la rue des Lavandières,
- au Nord, par les résidences des Tilleuls et des Lavandières (habitat collectif),
- à l'Est, par la rue Louis Blériot (D938),
- au Sud, l'avenue Huguier.



Il comprend actuellement une vingtaine de logements essentiellement sous deux formes urbaines : un habitat de type pavillonnaire, implanté le long des voies et en cœur d'îlot, et des constructions de type « village-rue » sur une partie de la façade le long de la rue Louis Blériot.

La D938 constitue un axe structurant à l'échelle communale et supracommunale. A ce titre, cet axe bénéficie de nombreuses lignes de bus qui permettent d'accéder à la gare de Versailles Chantiers en moins de 10 minutes.

L'objectif est de permettre la mutation et la requalification urbaine du secteur par :


- le développement d'une nouvelle offre de logements intégrant une mixité fonctionnelle,
- une organisation du bâti et des aménagements qui mettent en valeur son potentiel paysager,
- l'amélioration et le développement de l'espace public.



1.2 - LES ORIENTATIONS


SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION




 Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

 Logement


 Espace public aménagé

 Chemins piétons à créer


 Desserte des constructions (principe)

 Voie existante


 Espaces verts / Mails

 Espaces libres et abords des constructions paysager

 Alignement d'arbres

 Vue dégagée (principe)



■ Destination générale, typologie des constructions et programmation

-  ⇒ Les constructions sont à destination d'habitat collectif. Cette destination dominante ne s'oppose pas à la réalisation de logements de type habitat individuel dès lors qu'ils sont groupés et localisés dans le même secteur. Les rez-de-chaussée des constructions implantées autour de la place et le long de l'avenue Huguier peuvent être à destination de commerces de détail, de services et d'équipements. Des maisons de ville sont souhaitées le long de l'avenue Louis Blériot.
- ⇒ 50 à 60 logements environ sont prévus sur l'ensemble du secteur.

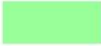



■ Composition et morphologie urbaines

- ⇒ 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 de ces deux zones, 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.
- ⇒ Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres par rapport à la rue Louis Blériot.


■ Organisation viaire et déplacements

-  ⇒ L'accès principal, notamment aux stationnements (entrée et sortie) qui sont réalisés en sous-sol, se fait depuis de la rue des Lavandières pour les constructions situées au Nord du mail reliant la rue des Lavandières et la rue Louis Blériot, et depuis l'avenue Huguier pour les constructions implantées au Sud du mail.
-  ⇒ Des mails et des cheminements piétons se connectent à la rue des Lavandières, à la rue Louis Blériot et à la nouvelle place. Ils participent à la desserte piétonne des constructions et sont accessibles au public.

■ Qualité paysagère et environnementale

-  ⇒ Ces espaces bénéficient d'un traitement paysager végétalisé qualitatif. L'aménagement des liaisons douces (mail et cheminements piétons) s'inscrit dans une démarche paysagère et environnementale qui privilégie la perméabilité des sols.
-  ⇒ L'aménagement des abords des constructions (clôtures et espaces libres notamment) accompagne le traitement paysager et végétal des espaces public.
-  ⇒ Un alignement d'arbres est aménagé le long de la rue Louis Blériot. L'alignement d'arbres situé avenue Huguier est maintenu ou, à défaut, remplacé.
-  ⇒ Une partie du recul de la rue Louis Blériot permet de réaménager l'espace public : trottoir et création de places de stationnement le long de la voie. Un large espace public dédié aux piétons, autour duquel s'implantent des constructions, est aménagé aux abords de l'avenue Huguier, dans le prolongement visuel de la rue des Sources. Il peut être localisé à l'angle de l'avenue Huguier et de la rue Louis Blériot. Sous forme de place, cet espace public bénéficie d'un traitement paysager minéral et végétal. Il peut accueillir également quelques places de

stationnement, à durée limitée, destinées à la clientèle des commerces. Ces places de stationnement, non-imperméabilisées, sont accompagnées d'un traitement arboré et végétalisé.

 ⇒ L'implantation des constructions le long de la rue Louis Blériot et l'aménagement de leurs abords permettent de dégager des vues sur les cœurs d'îlot paysager.

~~UP4 : secteur de la Geneste~~

Présentation du secteur

Situé sur le plateau, le secteur s'inscrit dans un environnement urbain à dominante d'habitat individuel : résidence du Parc de Buc, résidence de la Ferme, habitat pavillonnaire rue Louis Massotte. Il bénéficie de la proximité d'un petit pôle commercial et d'équipements structurants : école élémentaire Louis Blériot, lycée Franco-Allemand, collège Martin Luther King.

En partie inclus dans le périmètre du site classé de la vallée de la Bièvre, le secteur est longé au Nord par la forêt domaniale de Versailles.



Il est constitué de 3 parties :

- au Sud, un vaste terrain de 3 000 m² environ, occupé par une maison, en continuité de l'école élémentaire Louis Blériot,
- au Nord, la Zone Artisanale de la Geneste qui s'étend sur environ 2,5 hectares,
- au Nord-Est, la propriété dite « Parc de Buc » (5 500 m² environ) comprenant la maison Blériot.

Il s'agit actuellement de la Zone Artisanale de la Geneste qui s'étend sur environ 2,5 hectares.

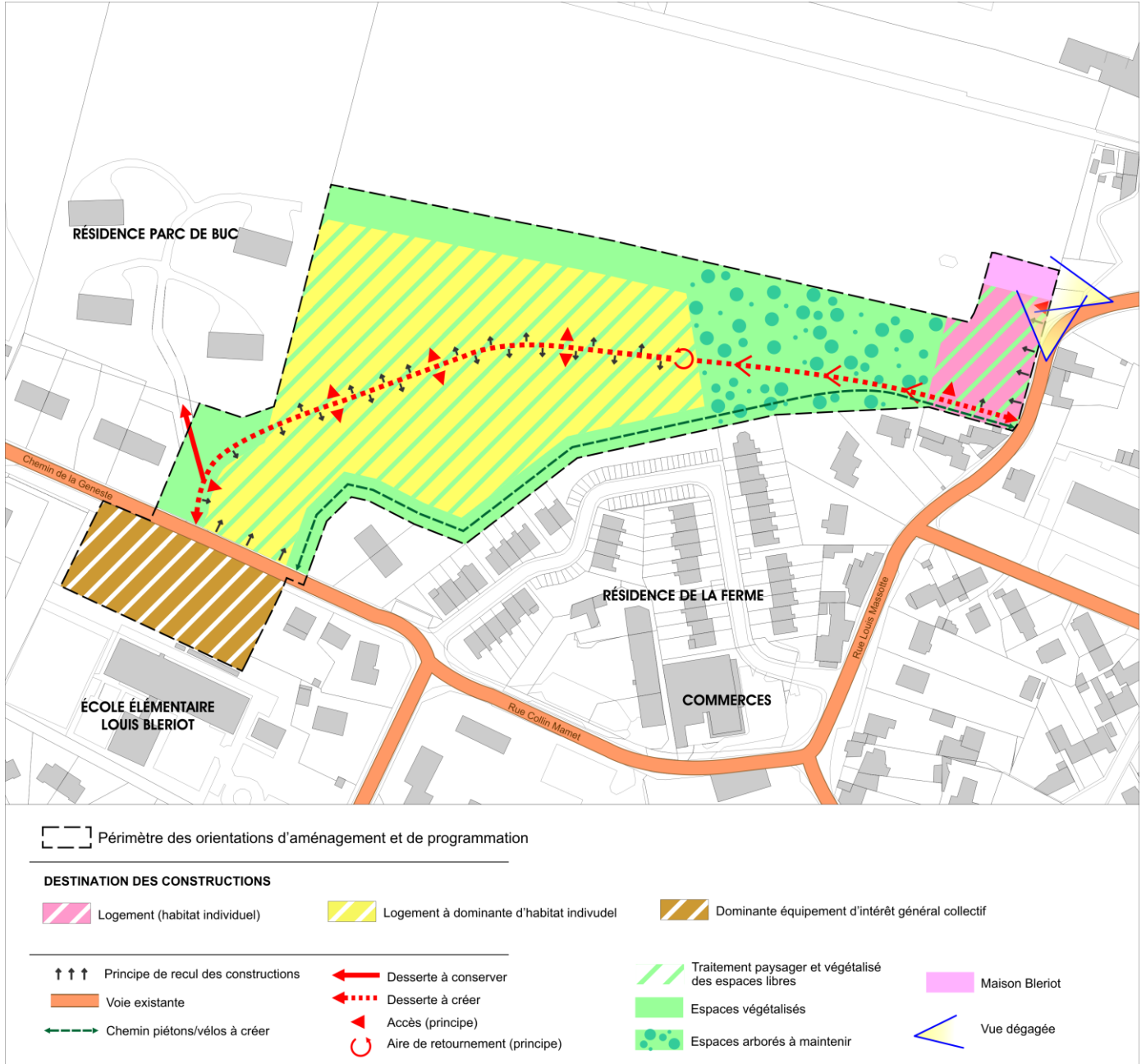
L'objectif est de permettre la mutation urbaine en conservant les caractéristiques patrimoniales et paysagères du secteur :

- développement d'une offre de logement, accompagnée d'un renforcement de l'offre en équipement,
- des formes urbaines et des gabarits de constructions s'inscrivant harmonieusement dans le tissu urbain environnant,
- maintien d'espaces arborés,
- des aménagements et des traitements paysagers des espaces libres,
- renforcement du maillage viaire.







1.3 - LES ORIENTATIONS

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



svisiteurpour les
visiteurs

Destination générale, typologie des constructions et programmation

-  ⇒ Les constructions sont à destination d'équipement d'intérêt collectif. Une construction peut être à destination d'habitat individuel, elle n'est pas comptabilisée dans le nombre de logements maximum mentionné préalablement.
-  ⇒ Les constructions sont à destination d'habitat individuel de type pavillonnaire. Toutefois, les logements locatifs sociaux peuvent être réalisés sous forme d'habitat collectif.
-  ⇒ Les constructions sont à destination d'habitat individuel de type maisons de ville le long de la rue Louis Massotte. Toutefois, les logements locatifs sociaux peuvent être réalisés sous forme d'habitat collectif en deuxième front, à l'arrière des maisons de ville.
⇒ 60 à 70 logements environ sont prévus sur l'ensemble du secteur.
-  ⇒ La maison Blériot accueille des destinations autres que l'habitat et compatibles avec l'accessibilité du lieu et le caractère résidentiel du site.

■ ~~Composition et morphologie urbaines~~

~~⇒ Les constructions peuvent atteindre une hauteur de 2 niveaux (R+1), non compris les combles aménageables.~~

~~↑ ↑ ↑ ⇒ Les constructions s'implantent en recul des voies, dessertes et accès. Les constructions le long de la rue Louis Massotte sont implantées avec un recul permettant de sécuriser le trottoir et la circulation.~~

■ ~~Organisation viaire et déplacements~~

~~← ⇒ Le secteur est desservi par une nouvelle voie de statut privé qui se connecte à la rue Louis Massotte et au chemin de la Geneste, au niveau de l'accès actuel. Sa largeur est suffisante pour permettre, en plus de la circulation automobile, des cheminements en modes doux (piétons et vélos) sécurisés. Une attention particulière est apportée à la sécurisation des carrefours, notamment celui de la rue Louis Massotte. La desserte commune des constructions implantées à l'Est du secteur se fait uniquement par la rue Louis Massotte, en entrée et en sortie. La desserte des constructions implantées à l'Ouest du secteur (habitat individuel de type pavillonnaire et habitat collectif) se fait par le chemin de la Geneste en entrée et sortie et éventuellement par la rue Louis Massotte uniquement en entrée.~~

~~◀ ⇒ L'accès (entrée et sortie) se fait directement depuis les nouvelles voies. L'accès à la maison Blériot se fait depuis la rue Louis Massotte.~~

~~← ⇒ La desserte de la résidence « Parc de Buc » est à conserver.~~

~~↻ ⇒ Pour la partie Ouest du secteur (habitat individuel de type pavillonnaire et habitat collectif), les véhicules motorisés ne peuvent sortir par la rue Louis Massotte. Dans ce cadre, une aire de retournement pour les véhicules est aménagée.~~

~~← ⇒ Un cheminement perméable destiné aux piétons et vélos relie le chemin de la Geneste et la rue Louis Massotte.~~

■ ~~Qualité paysagère et environnementale~~

~~■ ⇒ Ces espaces bénéficient d'un traitement paysager végétalisé qualitatif. Ils sont de pleine terre. Le long du massif boisé, au Nord, cet espace a une largeur d'au moins 15 mètres.~~

~~● ● ● ⇒ Espaces arborés à maintenir et à valoriser. Ils assurent également une fonction récréative. A ce titre, ils sont accessibles au public et peuvent être parcourus de cheminements en mode doux perméables.~~

~~/// ⇒ Les espaces libres et les clôtures, notamment les espaces de recul par rapport à la voie, bénéficient d'un traitement paysager qualitatif et participent à la composition végétale d'ensemble.~~

~~■ ⇒ Tout projet doit prévoir la réhabilitation et la mise en valeur de la maison Blériot.~~

~~◁ ⇒ L'implantation des constructions et l'aménagement de leurs abords (clôtures, végétation, etc.) permettent de dégager de larges vues sur les bâtiments à conserver depuis la rue Louis Massotte, en amont et en aval.~~

Principes d'aménagement complémentaires

déchets, ...



2 - UP5 : SECTEUR DU FORT DE BUC

2.1 - PRESENTATION DU SECTEUR

Le fort de Buc constitue un secteur majeur de potentialité de développement de la commune.

Ce site de près de 14 hectares comprend aujourd'hui les anciennes casernes du fort militaire et des bâtiments désaffectés, vestiges des activités de l'entreprise Thomson. L'abandon des activités sur le site pose des problèmes de sécurité.

Il bénéficie d'une localisation privilégiée sur le plateau : en continuité du tissu urbain existant (résidences Buc La Jolie et Villereine), à proximité de commerces et d'équipements, notamment sportifs et scolaires, des pôles d'emploi de Saint-Quentin-en-Yvelines et de Saclay.



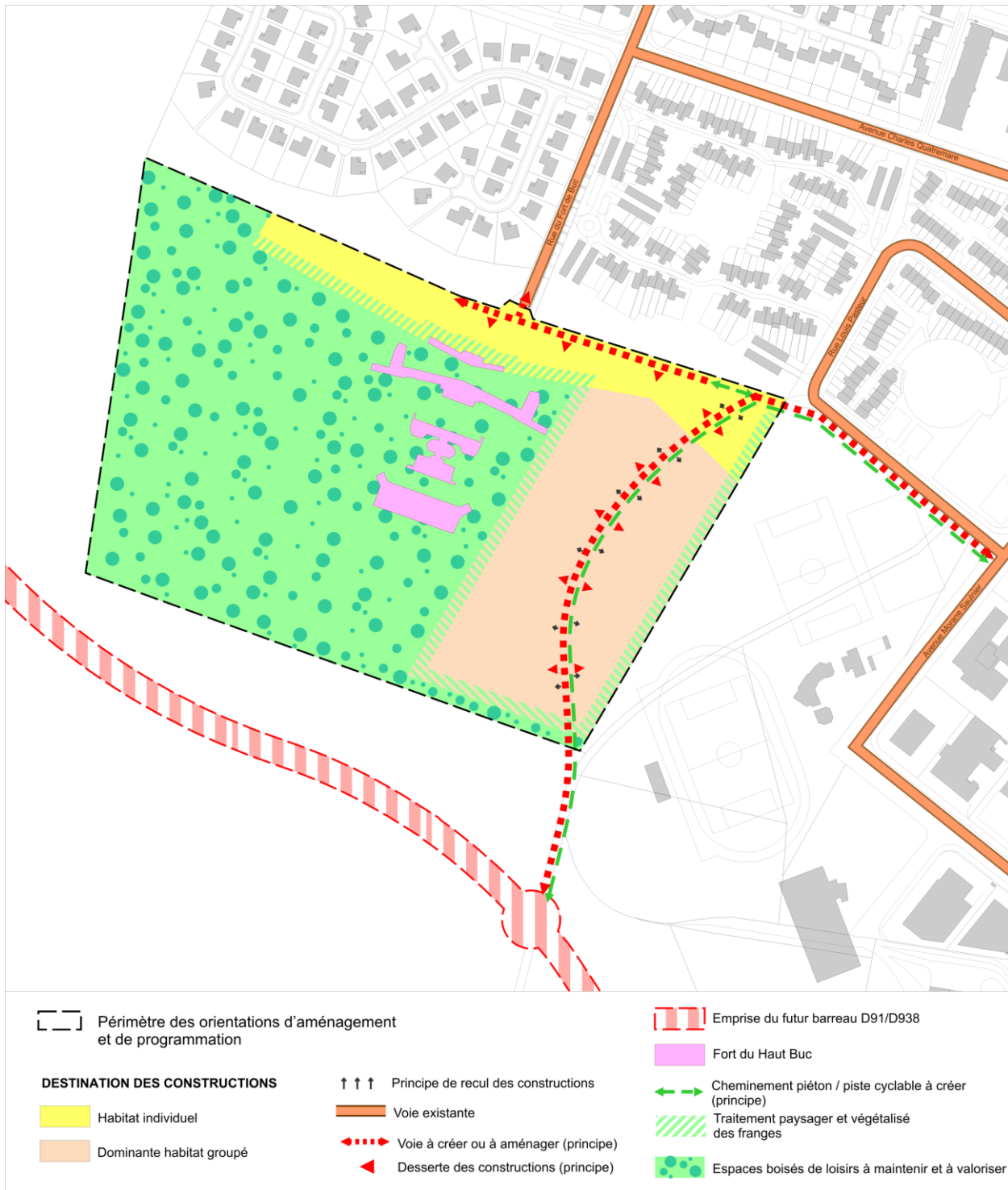
L'objectif est de réaliser une opération de qualité architecturale et environnementale avec :

- l'aménagement de vastes espaces arborés et végétalisés sur 2/3 du secteur
- le développement un programme de logements intégrant une mixité sociale sur 1/3 du secteur avec une attention particulière sur les problématiques de stationnement et d'accessibilité.





2.2 - LES ORIENTATIONS


SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION






■ Destination générale, typologie des constructions et programmation

-  ⇒ Les constructions sont exclusivement à destination d'habitat individuel. Cette destination ne s'oppose pas à la réalisation d'équipements publics.
-  ⇒ Les constructions sont à destination d'habitat groupé (collectifs, intermédiaires, individuel groupé, etc.). Les rez-de-chaussée des constructions peuvent comprendre ponctuellement des commerces. Cette destination dominante ne s'oppose pas à la réalisation d'équipements publics.
- ⇒ 200 à 220 logements environ sont prévus sur l'ensemble du secteur.


■ Composition et morphologie urbaines



- ⇒ Les constructions peuvent atteindre une hauteur de :
 - 2 niveaux (R+1) pour les constructions à destination d'habitat individuel, non compris les combles aménageables ;
 - 3 niveaux (R+2) pour les constructions à destination d'habitat collectif, non compris les combles aménageables ou un dernier niveau en attique ;
 - 12 mètres pour les constructions à destination d'équipement.
-  ⇒ Les constructions s'implantent en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies, dessertes et accès.

■ Organisation viaire et déplacements

-  ⇒ Le maillage viaire du secteur est directement connecté au réseau existant. Les constructions à destination d'habitat individuel sont desservies par une nouvelle voie connectée à la rue du fort de Buc. Les constructions à destination d'habitat groupé sont desservies par une nouvelle voie connectée à l'avenue Morane Saulnier, sans se connecter directement à la rue Pasteur. Le tronçon entre le secteur du Fort et l'avenue Morane Saulnier est aménagé pour permettre une circulation à double sens ainsi que des stationnements véhicules et un cheminement piéton et vélos le long du parc des sports André Dufranne. Une voie permet de connecter le secteur du Fort au futur barreau de raccordement D91/D938.
-  ⇒ La desserte des constructions (entrée et sortie) s'effectue à partir de ce nouveau maillage viaire.
- ⇒ Les espaces verts boisés assurent également une fonction récréative. A ce titre, ils sont accessibles au public et parcourus de cheminements en mode doux perméables.
-  ⇒ Un cheminement piéton et vélos relie le secteur au barreau de raccordement D91//D938 et à l'avenue Morane Saulnier via le tronçon Sud de la rue Louis Pasteur aménagé à cet effet. Une connexion piétons et vélos aux cheminements des espaces verts boisés du secteur du Fort est également à rechercher. La connexion entre les nouvelles voies reliées à la rue du Fort et à l'avenue Morane Saulnier est dédiée uniquement aux piétons et aux véhicules de secours.

■ Qualité paysagère et environnementale

-  ⇒ Les espaces verts boisés de loisirs sont libres de toute construction, installation ou stationnement. Ils sont de pleine terre.
- ⇒ Les espaces les plus proches du futur barreau de raccordement D91/D938 sont boisés sur une largeur suffisante pour permettre un isolement visuel et une diminution notable des nuisances sonores dues à la circulation.

-  → Les espaces libres et les clôtures, y compris les espaces de recul par rapport à la voie, bénéficient d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Les lisières de l'espace vert boisé sont étagées en bandes herbacées, strate arbustive et arborée ouverte.
- ⇒ Les espaces publics participent au cadre de vie et à la trame verte locale. Dans ce cadre, ils bénéficient d'un traitement paysager minéral et/ou végétal qualitatif.
- ⇒ Une clôture végétalisée et arborée assure l'interface entre le secteur et les résidences Buc-la-Jolie et Villereine.
-  → Toutes les mesures de sécurité doivent être prises pour rendre inaccessibles les bâtiments du fort ainsi que les souterrains.

3 - UP6 : SECTEUR DE LA ZAE

3.1 - PRESENTATION DU SECTEUR

Ce secteur, d'une superficie d'environ 2,7 hectares, est situé entrée de ville depuis la commune de Toussus-le-Noble. Il est bordé par :

- la D938 à l'Ouest,
- le chemin des Boulangers à l'Est,
- la zone artisanale du Pré-Clos au Nord
- la Zone de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du plateau de Saclay au Sud.



Il est constitué d'une partie d'un terrain agricole, propriété de la région Ile-de-France (Agence des Espaces Verts).

En continuité de la zone d'activités économiques de Buc, il doit accueillir le tronçon Sud du futur barreau de raccordement D91/D938 entre les communes de Guyancourt et de Buc.

L'objectif est de permettre l'implantation d'un dépôt pour les bus qui assurent notamment la desserte en transports en commun de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, en :

- prenant en compte le projet et l'emprise du barreau D91/D938,
- prévoyant des aménagements pour une bonne intégration paysagère du projet dans son environnement,
- définissant une organisation de la desserte qui limite les nuisances sur la circulation.

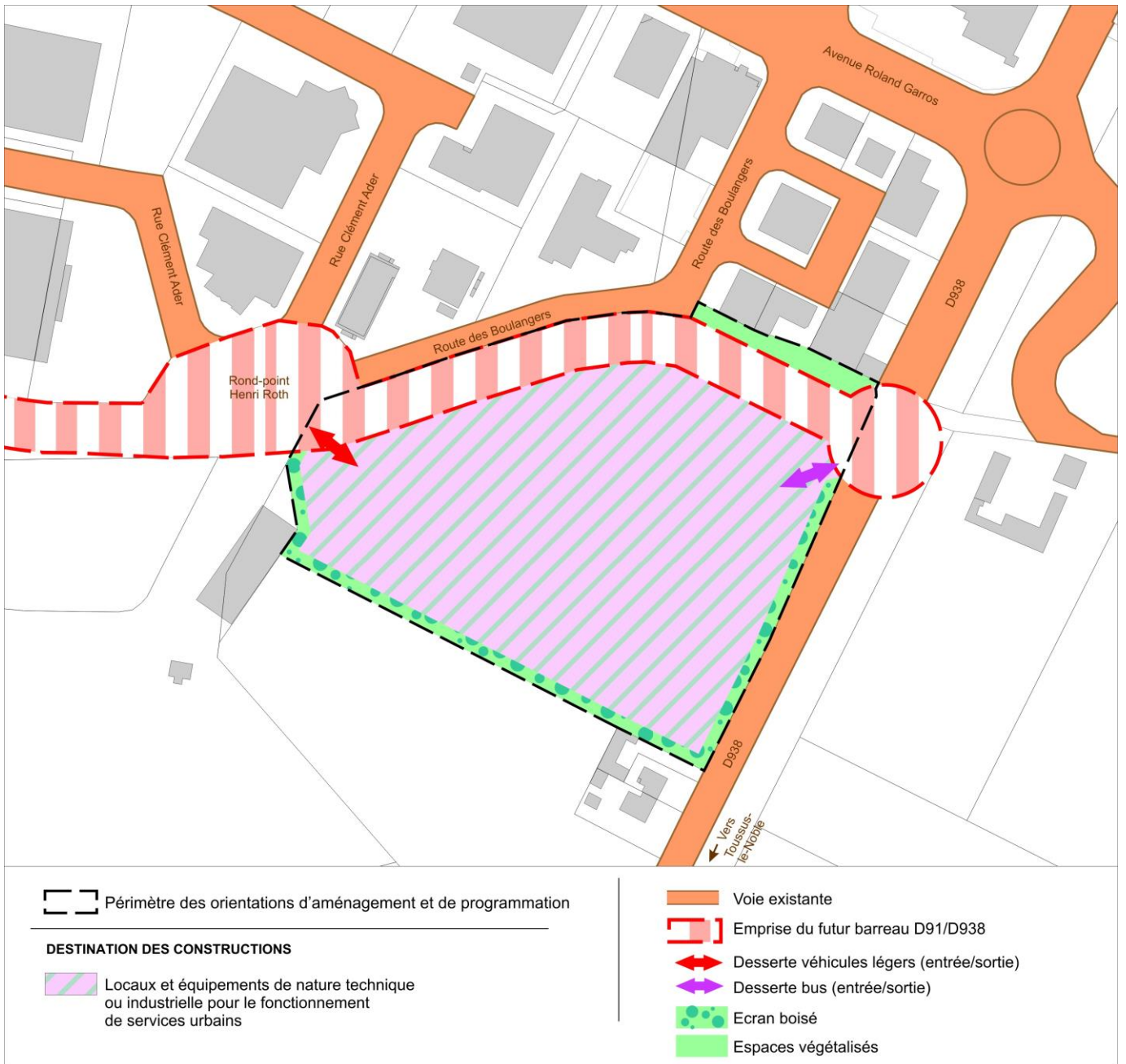


3.2 - LES ORIENTATIONS

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

3.2.1 - LES ORIENTATIONS POUR LA VARIANTE NORD

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : VARIANTE BARREAU NORD



■ Destination générale, typologie des constructions et programmation



- ⇒ Le site est destiné à accueillir une aire de stationnement pour les bus assurant une mission de service public ainsi que tous les constructions et installations nécessaires à la maintenance de ces bus (atelier, lavage, etc.).

■ Composition et morphologie urbaines

- ⇒ Les constructions peuvent atteindre une hauteur plafond de 12 mètres.
- ⇒ Le couronnement des constructions est constitué soit par une toiture à pente soit par une toiture terrasse végétalisée.

■ Organisation viaire et déplacements



- ⇒ La desserte du site pour les bus, entrée et sortie, s'effectue directement depuis un rond-point à créer sur la D938 qui pourra servir de raccordement du barreau D91/D938.



- ⇒ La desserte du site pour les véhicules légers, entrée et sortie, s'effectue depuis le rond-point Henri Roth.

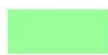
■ Qualité paysagère et environnementale



- ⇒ Au Sud en limite de secteur et à l'Est le long de la D938, une bande boisée (arbres hauts et bas) sur une profondeur d'environ 5 mètres doit constituer un écran visuel opaque afin que l'aire de stationnement et les constructions ne soient pas visibles depuis le plateau.

- ⇒ Le traitement et l'aménagement des clôtures, des constructions et de l'aire de stationnement assurent leur bonne insertion paysagère.

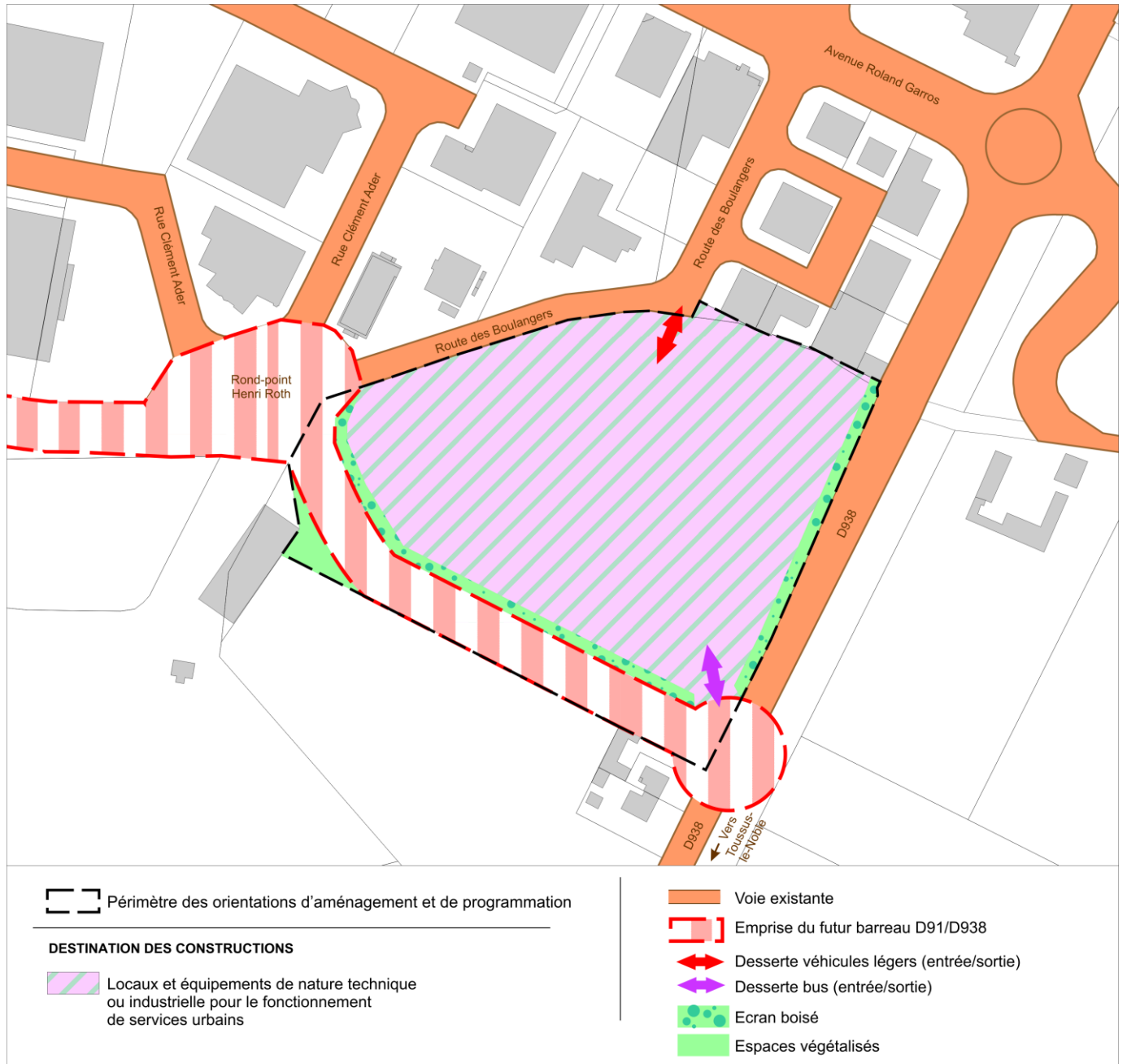
- ⇒ Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale du site et de son environnement. Dans ce cadre, des dispositifs doivent permettre d'éviter toute pollution, notamment des sols, et de limiter les nuisances sonores liées à la circulation, au stationnement et à l'entretien des bus.



- ⇒ Les espaces libres au Nord-Ouest du futur barreau de raccordement D938/D91 bénéficient d'un traitement paysager végétal.

3.2.2 - LES ORIENTATIONS POUR LA VARIANTE SUD

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : VARIANT BARREAU SUD



■ Destination générale, typologie des constructions et programmation



- ⇒ Le site est destiné à accueillir une aire de stationnement pour les bus assurant une mission de service public ainsi que tous les constructions et installations nécessaires à la maintenance de ces bus (atelier, lavage, etc.).

■ Composition et morphologie urbaines

- ⇒ Les constructions peuvent atteindre une hauteur plafond de 12 mètres.
- ⇒ Le couronnement des constructions est constitué soit par une toiture à pente soit par une toiture terrasse végétalisée.

■ Organisation viaire et déplacements



- ⇒ La desserte du site pour les bus, entrée et sortie, s'effectue directement depuis un rond-point à créer sur la D938 qui pourra servir de raccordement du barreau D91/D938.



- ⇒ La desserte du site pour les véhicules légers, entrée et sortie, peut s'effectuer depuis la rue des Boulangers.

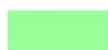
■ Qualité paysagère et environnementale



- ⇒ Au Sud en limite avec le barreau D91/D938 et à l'Est le long de la D938, une bande boisée (arbres hauts et bas) sur une profondeur d'environ 5 mètres doit constituer un écran visuel opaque afin que l'aire de stationnement et les constructions ne soient pas visibles depuis le plateau.

- ⇒ Le traitement et l'aménagement des clôtures, des constructions et de l'aire de stationnement assurent leur bonne insertion paysagère.

- ⇒ Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale du site et de son environnement. Dans ce cadre, des dispositifs doivent permettre d'éviter toute pollution, notamment des sols, et de limiter les nuisances sonores liées à la circulation, au stationnement et à l'entretien des bus.



- ⇒ Les espaces libres au Sud-Ouest du futur barreau de raccordement D938/D91 bénéficient d'un traitement paysager végétal.

4 - UP7 : SECTEUR DE LA GENESTE

4.1 - PRESENTATION DU SECTEUR

Situé sur le plateau, le secteur s'inscrit dans un environnement urbain à dominante d'habitat individuel : résidence du Parc de Buc, résidence de la Ferme, habitat pavillonnaire rue Louis Massotte. Il bénéficie de la proximité d'un petit pôle commercial et d'équipements structurants : école élémentaire Louis Blériot, lycée Franco-Allemand, collège Martin Luther King.

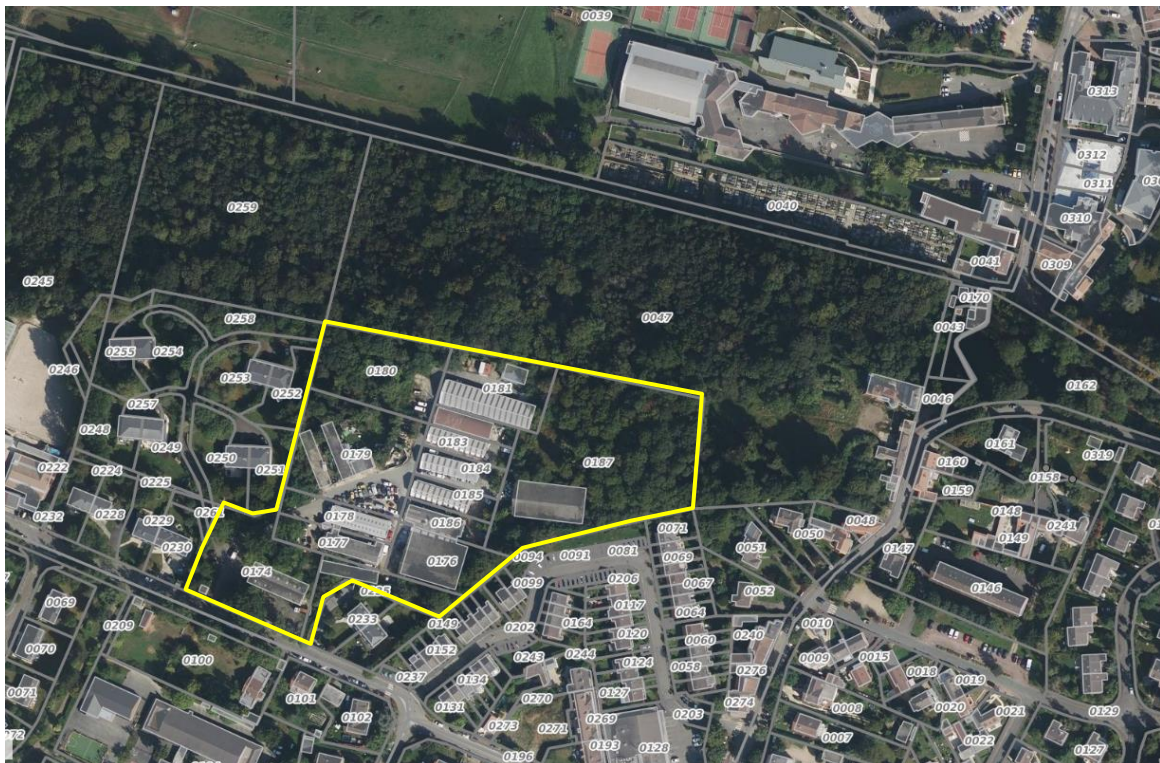
Inclus dans le périmètre du site classé de la vallée de la Bièvre, le secteur est longé au Nord par la forêt domaniale de Versailles.



Il s'agit actuellement de la Zone Artisanale de la Geneste qui s'étend sur environ 2.5 hectares.

L'objectif est de permettre la mutation urbaine en conservant les caractéristiques patrimoniales et paysagères du secteur :

- développement d'une offre de logement,,
- des formes urbaines et des gabarits de constructions s'inscrivant harmonieusement dans le tissu urbain environnant,
- maintien d'espaces arborés,
- des aménagements et des traitements paysagers des espaces libres.



4.2 - LES ORIENTATIONS

SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION





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



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



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



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



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 bien intégrées dans les paysages urbains du site

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.

Principes d'aménagement complémentaires

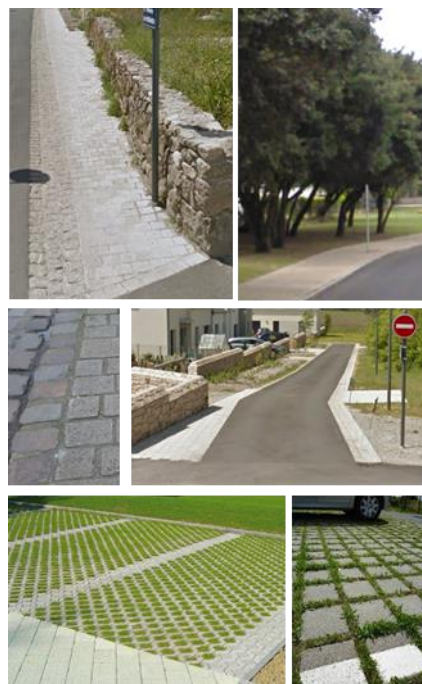
Les espaces de rencontre et de stationnement

Les espaces de voiries

Les espaces de voiries laisseront une place suffisante au piéton et seront sous la forme de voiries partagées. Ils seront paysagés afin d'assurer des transitions qualitatives avec les espaces privés.

Le stationnement visiteur :

Au total le projet peut accueillir entre 5 et 10 places. Ces places seront traitées de manière à être engazonnées (traitement type evergreen ou pavés à joints engazonnés).



Les clôtures et réseaux

Les limites entre espace partagé et privé :

Le traitement des clôtures situées entre les voies, les espaces partagés, et les lots privés se feront autant que possible avec des haies végétales pré plantées doublées d'une clôture ganivelle.

Les haies devront être plantées sur l'espace public partagé. La clôture en ganivelle devra être implantée à l'intérieur du lot.

Les limites entre jardin :

Les limites entre jardins sont moins perceptibles depuis l'espace public. Il convient toutefois d'être vigilant à leur aménagement. Il est préconisé de les traiter de manière uniforme pour garder une cohérence d'ensemble sur le futur quartier. Un traitement avec une haie végétale, doublée d'une clôture ganivelle installée en périphérie des jardins privés, est imposé. Les arbustes choisis pour les haies devront être des espèces indigènes. Les espèces envahissantes sont proscrites.



Les réseaux :

L'ensemble des parcelles doivent être desservis par les réseaux urbains.

Principes d'aménagement complémentaires

Les constructions :

La prise en compte de l'impact environnemental des constructions :

Prendre en compte de 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 îlots 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 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.