



Plan Local d'Urbanisme

3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLU approuvé le 12 février 2018

Modification simplifiée n°1 approuvée le 31 mai 2021

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

Mis à jour le 14 avril 2026

Modification simplifiée n° 2 approuvée le XXXX 202X

SOMMAIRE

1 - UP5 : SECTEUR DU FORT DE BUC.....	7
1.1 - Présentation du secteur	8
1.2 - Les orientations.....	9

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.

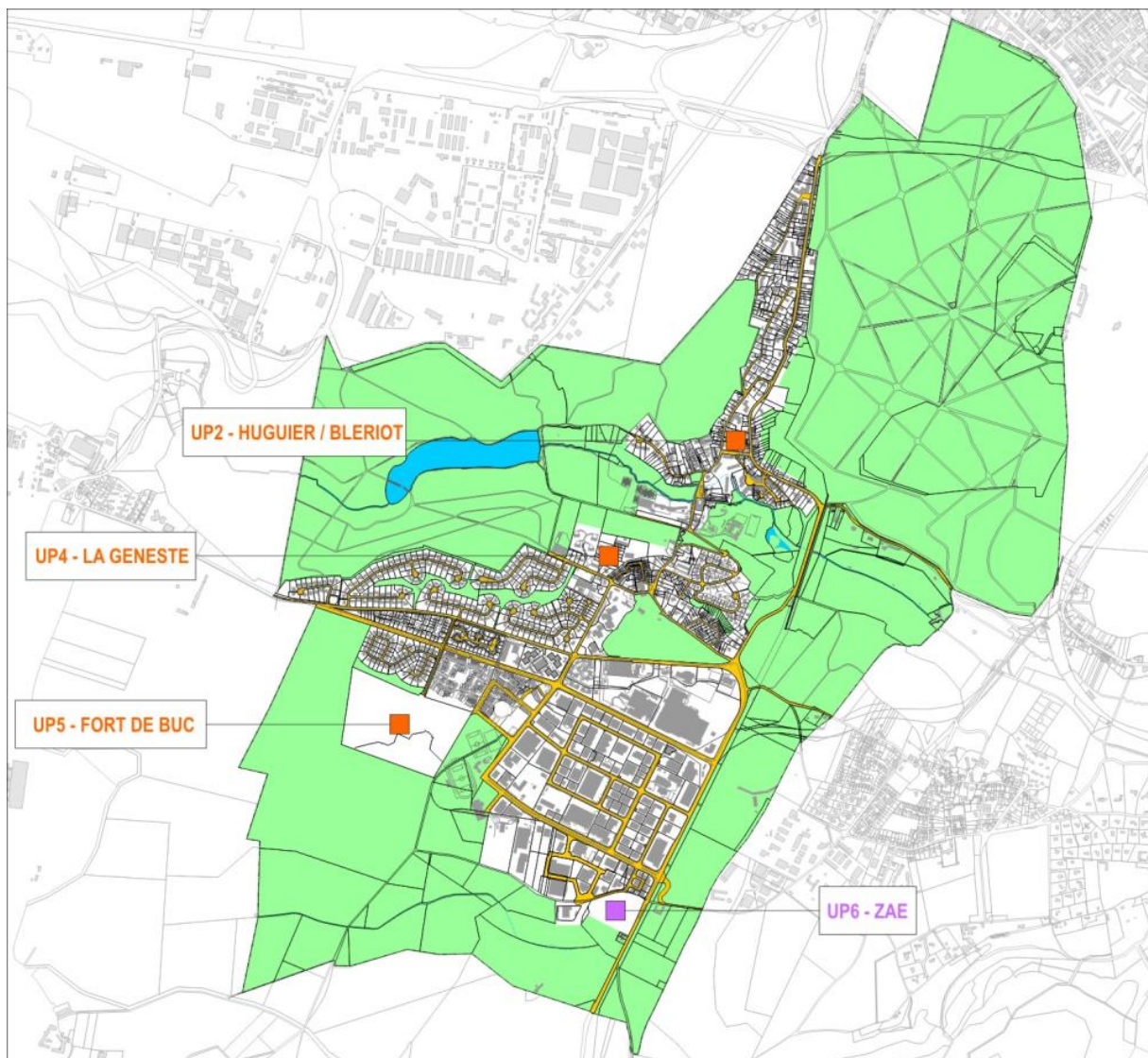
La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

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 - UP5 : SECTEUR DU FORT DE BUC

1.1 - 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 :

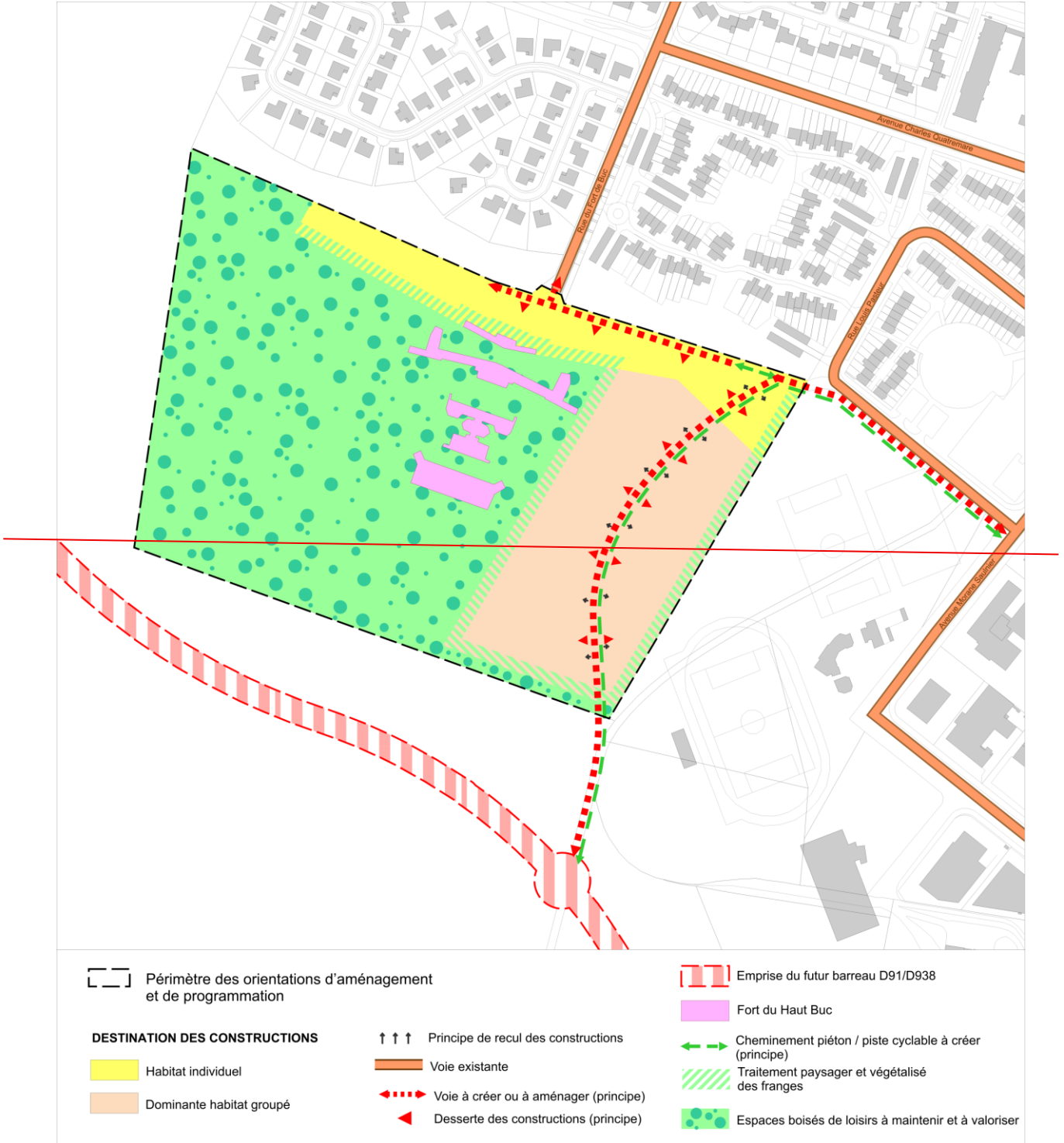
- l'aménagement de vastes espaces arborés et végétalisés sur 2/3 du secteur
- le développement d'un programme de logements intégrant une mixité sociale sur 1/3 du secteur ~~avec une attention particulière sur les problématiques de stationnement et d'accessibilité~~, ainsi que des solutions d'hébergement adaptées au secteur, avec une attention particulière portée aux problématiques de stationnement et d'accessibilité.

Le projet devra chercher à viser une réduction des espaces imperméabilisés du site.





1.2 - 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 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.~~




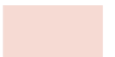
 Périmètre de l'OAP

 Fort de Buc


 Revêtement et aménagement des surfaces relatifs aux activités du Fort


DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

 Habitat individuel


 Dominante habitat mixte et hébergement


DESSERTE ET MOBILITES

 Accès véhicules et modes doux


 Accès et cheminements modes doux


TRAITEMENT VEGETAL

 Espace boisé à maintenir et valoriser

 Traitement paysager et végétalisé des franges

Destination générale et typologie des constructions

 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 mixte** (collectif, intermédiaire, individuel groupé, etc.). Les **rez-de-chaussée peuvent ponctuellement accueillir des commerces et services**.

Cette vocation majoritaire **n'exclut pas la réalisation d'équipements publics, ni la possibilité d'intégrer de l'habitat individuel**, en complément du programme global.

Programmation, composition et morphologie urbaines

Environ **200 à 220 logements** sont prévus sur l'ensemble du secteur.

À cette programmation résidentielle pourra s'ajouter une **offre d'hébergement complémentaire de type résidence** (jeunes actifs, saisonniers, seniors, étudiants, etc.), en cohérence avec les besoins du territoire et les orientations du projet.

Rappel : Une résidence relève de la sous-destination hébergement dès lors

- qu'elle est destinée à une catégorie de population (personnes âgées, étudiants...);
- qu'elle assure des services communs destinés à répondre à cette catégorie de population (ceux visés à l'article D. 631-27 du Code de la construction et de l'habitation susmentionné).

Les constructions peuvent atteindre une hauteur de :

- 2 niveaux (R+1+C ou R+1+A) pour les constructions à destination d'habitat individuel ;
- 4 niveaux (R+3+C ou R+3+A) pour les constructions à usage d'habitat collectif ;
- 12 mètres pour les constructions à destination d'équipement.

Organisation viaire et déplacements



Le site est desservi par un **accès principal Sud-Est** et un accès secondaire Nord-Est. Un parking mutualisé est aménagé et permet le stationnement depuis l'accès principal Sud-Est.



Un accès Nord est réservé aux mobilités piétonnes et cyclables.

Cet accès sera aussi accessible aux services publics (incendie et secours, etc.)



Un cheminement réservé aux mobilités douces parcourt l'ensemble du site.

Un principe de desserte en cheminements doux est organisé pour le nouveau quartier, où les mobilités douces sont privilégiées.

Qualité paysagère et environnementale



Les espaces verts boisés de loisirs, hors structures et constructions historiques liées au Fort ou encore cheminements doux, sont très largement boisés et constitués d'espaces de pleine terre. L'objectif est de préserver la vocation et le caractère naturel et boisé de cette partie du site. Les seuls aménagements autorisés au sein de ces espaces sont :

- La réhabilitation des constructions historiques du Fort
- L'accueil d'un cimetière naturel (sous-destination « autre équipement recevant du public » au sens du Code de l'urbanisme).
- La réalisation d'aménagements légers (ex : cheminements doux)



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.

Un traitement paysager et végétalisé des franges assure l'interface entre le nouveau quartier et les constructions et équipements riverains.



Jusqu'à rénovation permettant l'accueil de public, toutes les mesures de sécurité doivent être prises pour rendre inaccessibles les bâtiments du fort ainsi que les souterrains.



Un revêtement et un aménagement des surfaces relatifs aux activités du Fort