



Plan Local d'Urbanisme

3.1 - 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 2027**



SOMMAIRE

1 - UP2 : SECTEUR HUGUIER/BLEROT	6
1.1 - Présentation du secteur	7
1.2 - Les orientations.....	8
2 - UP5 : SECTEUR DU FORT DE BUC.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
2.1 - Présentation du secteur	Erreur ! Signet non défini.
2.2 - Les orientations.....	Erreur ! Signet non défini.
3 - UP6 : SECTEUR DE LA ZAE	22
3.1 - Présentation du secteur	23
3.2 - Les orientations.....	28
4 – UP7 : SECTEUR DE LA GENESTE.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
4.1 - Présentation du secteur	Erreur ! Signet non défini.
4.2 - Les orientations.....	Erreur ! Signet non défini.

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.

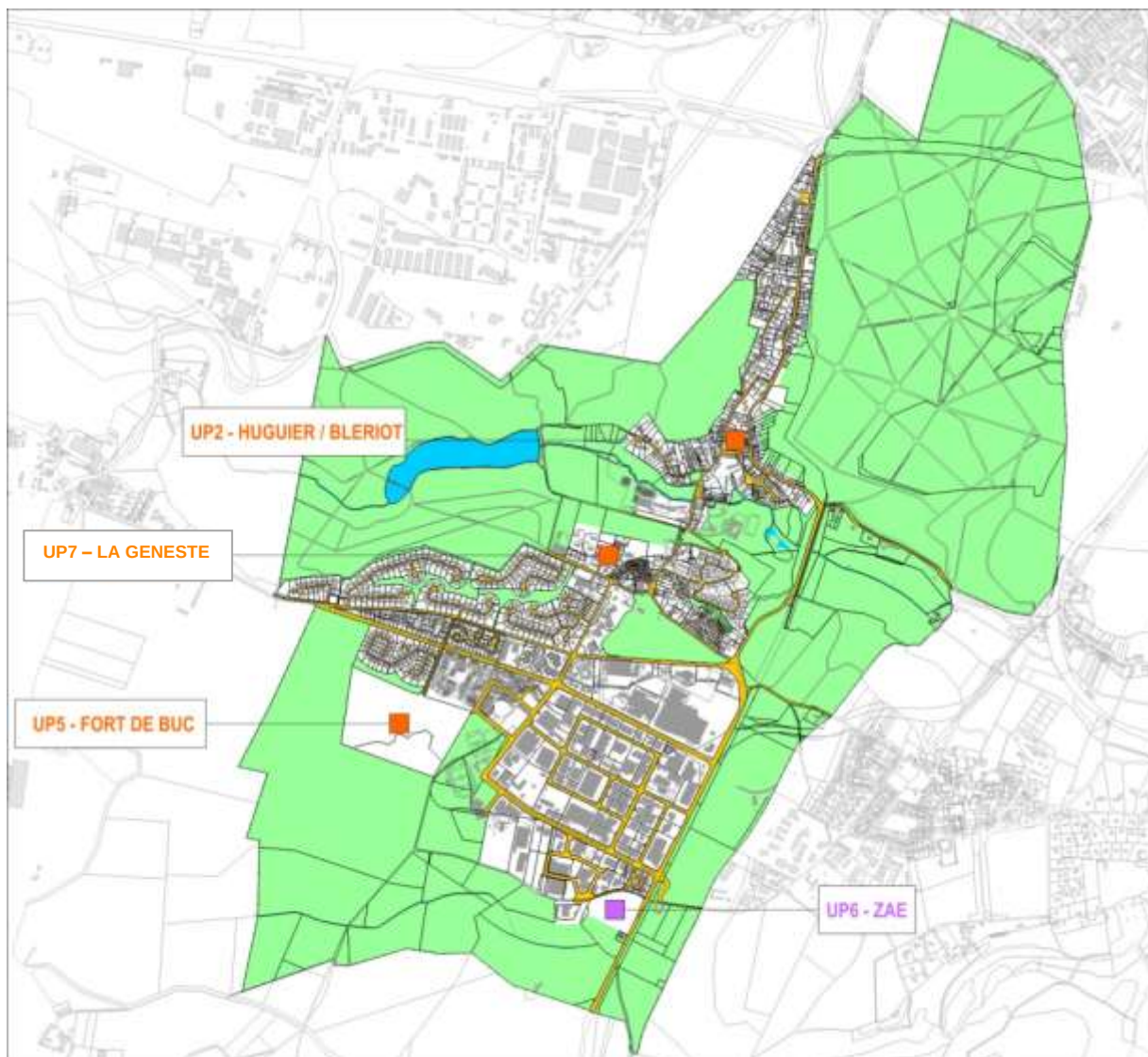
La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

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/BLEROT

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.

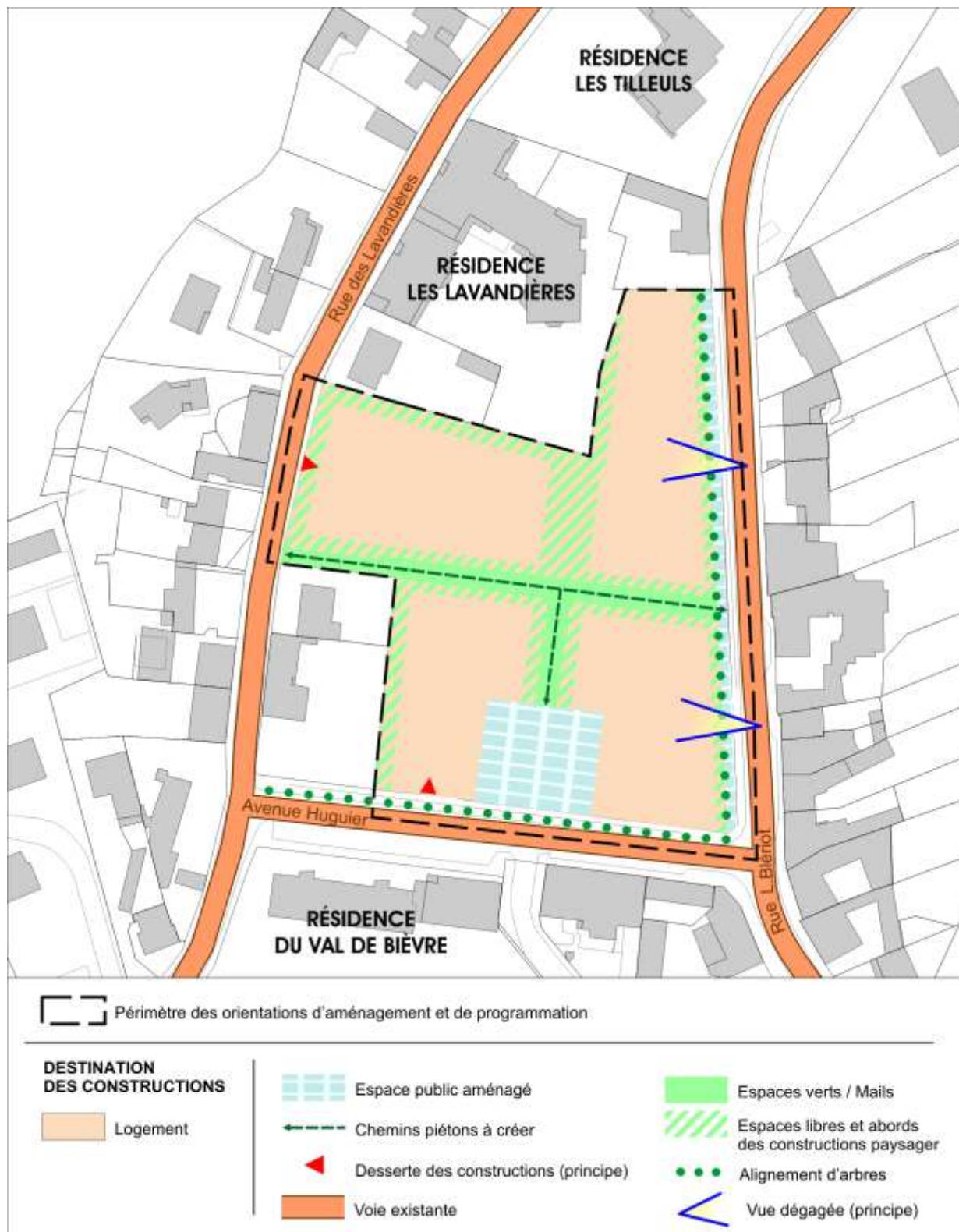
L'objectif est de permettre la mutation et la requalification urbaine du secteur par :

- 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



■ 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.

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 :

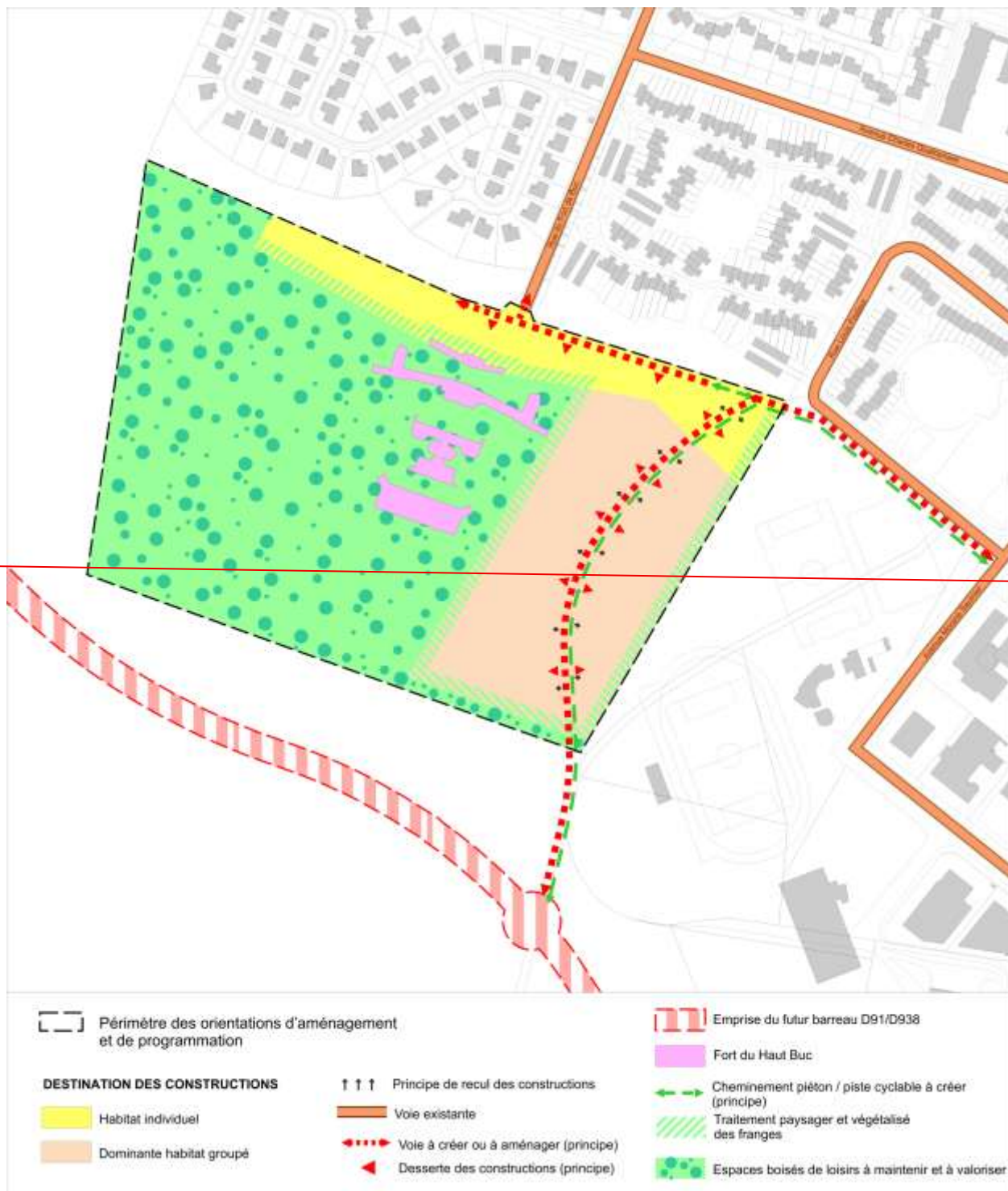
- l'aménagement de vastes espaces arborés et végétalisés sur 2/3 du secteur, **dont les modalités d'accessibilité au public seront adaptées aux enjeux paysagers et écologiques du site, et comprenant la création d'un cimetière naturel.**
- **une mise en valeur du patrimoine par une réhabilitation de certaines parties du Fort et des cheminements.**
- 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.



2.2 - LES ORIENTATIONS

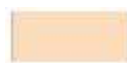
SCHEMA DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



■ ~~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 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.~~

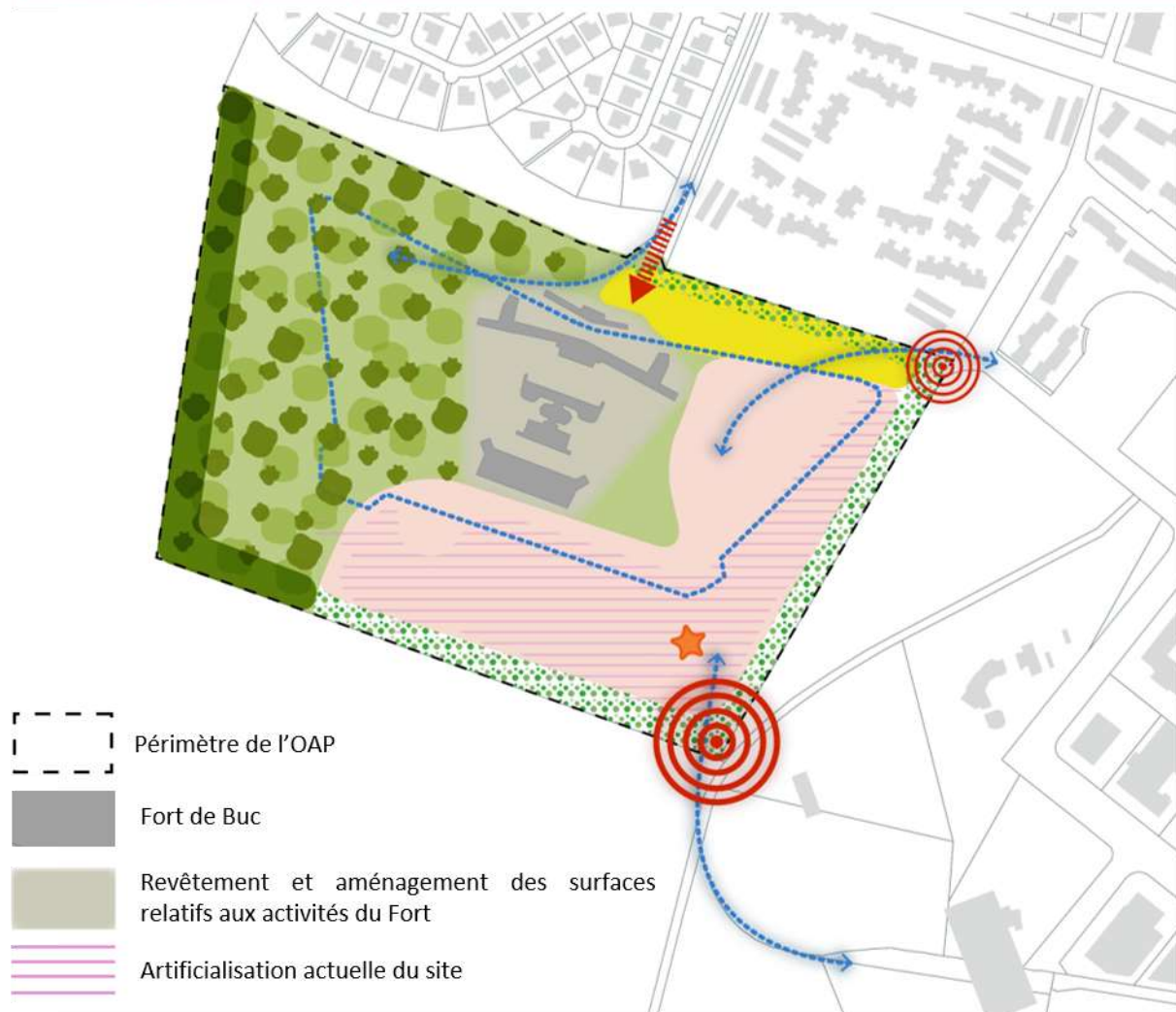
⇒ ~~Les espaces publics participent au cadre de vie et à la trame verte locale. Dans ce cadre, ils bénéficient d'un traitement paysager minéral et/ou végétal qualitatif.~~

⇒ ~~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.~~

1.2 - LES ORIENTATIONS



DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

- [Yellow square] Habitat individuel
- [Pink square] Dominante habitat mixte et hébergement

DESSERTE ET MOBILITES

- [Red concentric circles] Accès véhicules et modes doux
- [Red arrow with vertical lines] Accès véhicules réservé aux visiteurs du cimetière et aux services
- [Blue dashed arrow] Principes de cheminements modes doux permettant une connexion à la ville

TRAITEMENT VEGETAL & ESPACES PUBLICS

- [Green square] Espace boisé à maintenir et valoriser
- [Dark green square] Espace paysager protégé
- [Green dotted line] Traitement paysager et végétalisé des franges
- [Orange star] Espace public

Sobriété foncière

Le projet devra prendre place prioritairement sur les emprises déjà artificialisées du Fort de Buc, qui représentent environ 4 ha.

Dans un objectif de sobriété foncière, il s'inscrira en majeure partie dans une logique de réinvestissement de secteurs déjà artificialisés et de renouvellement urbain.

Destination générale et typologie des constructions

Une certaine diversité architecturale devra être recherchée à travers un projet proposant des formes d'habitat collectif ainsi que des logements individuels.

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

Le projet devra répondre à des objectifs de mixité programmatique et pourra proposer notamment :

- Une offre de logements familiaux ;
- Des logements sociaux sous différentes formes, notamment du BRS ;
- Une résidence autonomie seniors ;
- Une offre d'hébergement pour jeunes actifs ;
- Des espaces de services et équipements de proximité, notamment dans le fort ;
- Un cimetière naturel ;
- Des espaces publics et paysagers structurants.

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

À cette programmation résidentielle pourra s'ajouter une **offre de 250 à 320 unités d'hébergement**.

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.

Les constructions devront respecter les hauteurs de façade et les hauteurs plafond maximales fixées à l'article 2.5 du règlement de zone UP.

Performance énergétique et environnementale des bâtiments

- 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.

Par ailleurs, le raccordement à un projet de géothermie devra être étudié, dans une logique d'aménagement durable contribuant à la transition énergétique et favorisant la réduction des consommations énergétiques et la limitation de l'émission de gaz à effet de serre.

Organisation viaire et déplacements



Le site est desservi par un **accès principal Sud-Est** et un **accès secondaire Nord-Est**. Des stationnements mutualisés et en souterrain seront privilégiés pour limiter le stationnement en surface.



Un accès Nord est réservé aux visiteurs véhiculés du cimetière.

Cet accès sera aussi accessible aux services publics (ex : incendie et secours)



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



Un principe de desserte en cheminements doux et perméables est organisé pour le nouveau quartier et devra permettre une connexion au reste de la ville. Les mobilités douces sont privilégiées sur l'ensemble du site.

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. Ces franges seront étagées en bandes herbacées, strate arbustive et arborée ouverte.



La frange ouest du site est sanctuarisée par une bande de 25 m d'espaces paysagers protégés, notamment afin d'assurer des transitions paysagères et environnementales avec l'espace agricole voisin.

L'aménagement du site veillera à intégrer les enjeux liés à la biodiversité locale. Dans cette perspective, la conservation des éléments susceptibles de constituer des habitats favorables à la faune, notamment aux chiroptères (arbres à cavités, gîtes potentiels, etc.), devra suivre les préconisations des autorités environnementales et être en cohérence avec les impératifs de réalisation du projet.

Traitement des espaces publics



Une centralité de type place publique viendra compléter le projet, à proximité du Fort. Cet espace permettra :

- d'organiser les différents secteurs du projet ;
- de créer un lieu de rencontre et de convivialité de type commerce de proximité ;
- de renforcer les connexions piétonnes entre les espaces ;
- et de valoriser la qualité paysagère de l'aménagement.

Au-delà de cette centralité, le projet pourra également offrir plusieurs espaces publics et lieux de convivialité de type aires de jeux et des espaces verts et paysagers sur l'ensemble du secteur.



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



Les clôtures du périmètre de l'OAP seront adaptées en fonction des usages du sites

Éclairage

- Afin de diminuer l'impact lumineux nocturne, des dispositifs d'éclairage économiques seront mis en place : orientation des luminaires, choix d'une couleur chaude, réduire l'intensité de l'éclairage, ...
- Adapter l'éclairage aux fonctionnalités des espaces : réguler les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence) ou choisir de ne pas éclairer, et ainsi éviter l'éclairage des espaces sensibles (boisements et les lisières forestières).

Pollution du sol

Le porteur de projet devra prévoir la dépollution et le traitement du sol de façon à le rendre compatible avec les usages prévus.

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.

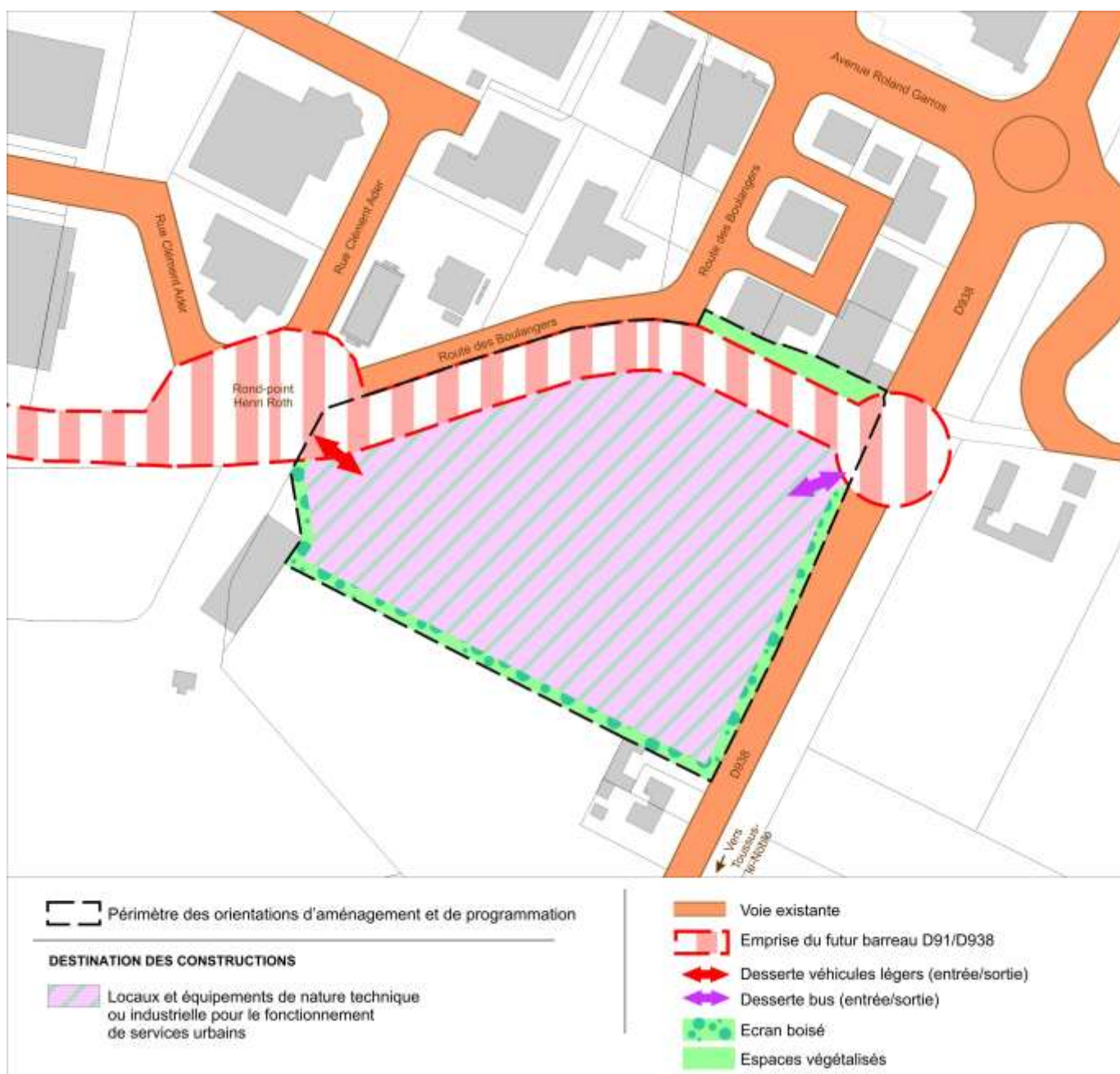


3.2- LES ORIENTATIONS

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

3.1.1 -- 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.

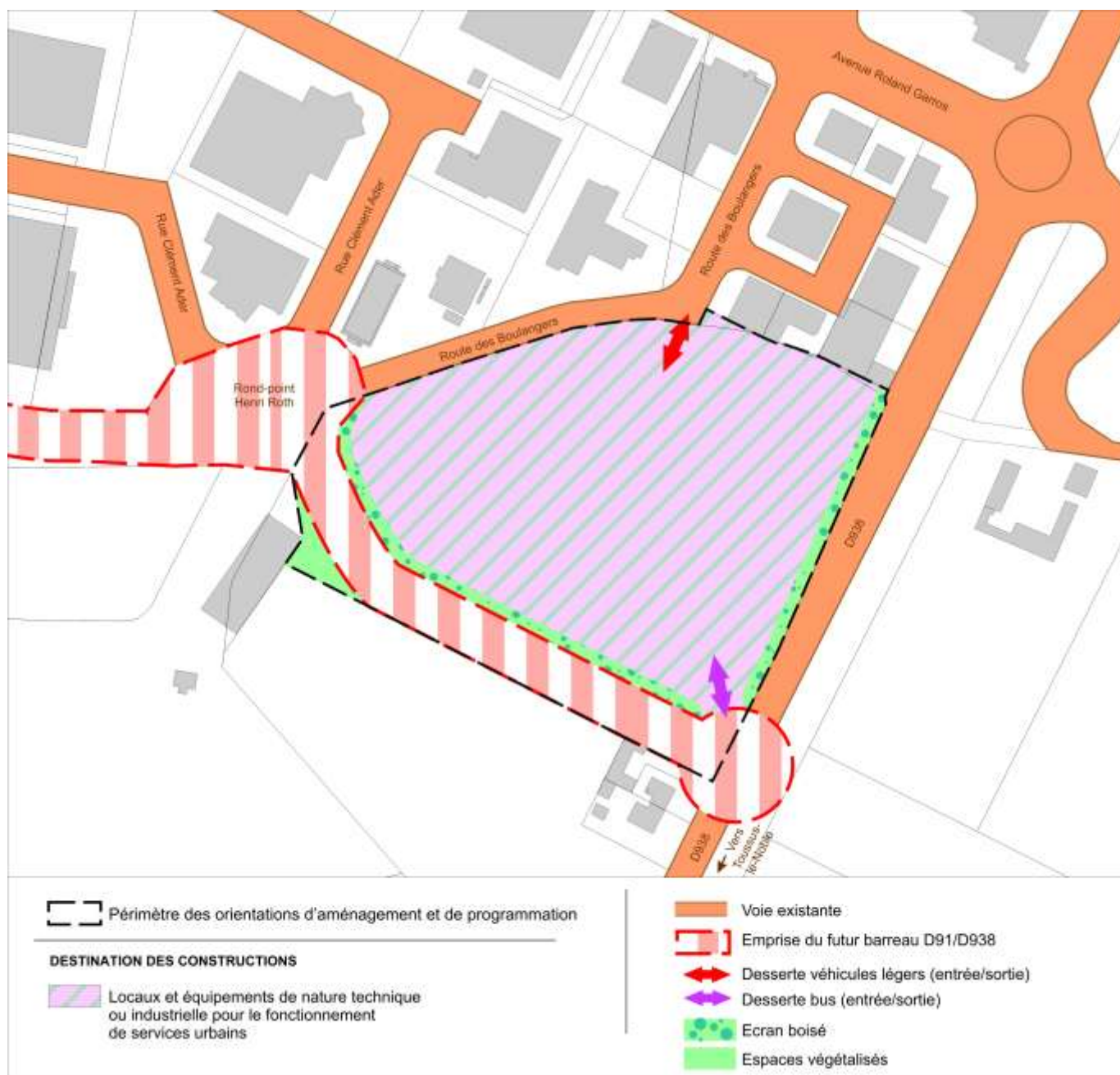
- ⇒ Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale du site et de son environnement. Dans ce cadre, des dispositifs doivent permettre d'éviter toute pollution, notamment des sols, et de limiter les nuisances sonores liées à la circulation, au stationnement et à l'entretien des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



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

~~3.1.2 – 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.~~

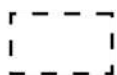
- ⇒ ~~Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale du site et de son environnement. Dans ce cadre, des dispositifs doivent permettre d'éviter toute pollution, notamment des sols, et de limiter les nuisances sonores liées à la circulation, au stationnement et à l'entretien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



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

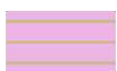
3.2 - LES ORIENTATIONS

SCHÉMA DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Périmètre de l'OAP

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS



Locaux et équipements de nature technique ou industrielle pour le fonctionnement d services urbains



Desserte bus et véhicules légers (entrée/sortie)



Desserte bus et véhicules légers (entrée uniquement)

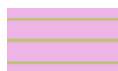


Écran boisé



Espace paysager protégé

■ 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 **et bus**, entrée et sortie, s'effectue depuis le rond-point Henri Roth.



La desserte du site pour les véhicules légers **et bus** pourra également s'effectuer depuis la D938, dans le sens entrée uniquement.

■ 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.~~



Le Sud du site et une partie des franges le long de la D938 et de la Route des Boulangers sont sanctuarisés en espaces paysagers protégés afin d'assurer, notamment sur la partie Sud, une transition paysagère de qualité entre la zone d'activités et l'espace agricole.

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.

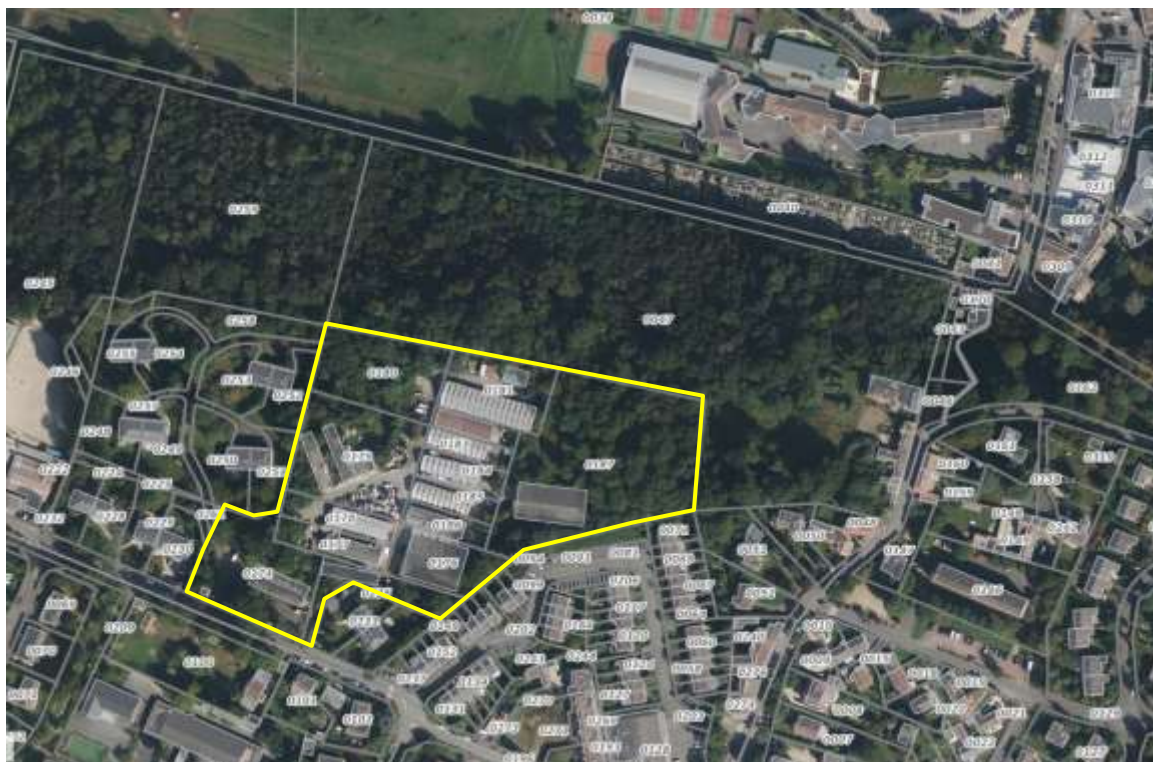
Inclus dans le périmètre du site classé de la vallée de la Bièvre, le secteur est longé au Nord par la forêt domaniale de Versailles.



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 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

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.

Principes d'aménagement complémentaires

Pollution potentielle : une étude de pollution des sols devra être menée avant tout aménagement sur le secteur. Si une pollution des sols est attestée, l'aménageur devra prévoir la dépollution et le traitement du sol de façon à le rendre compatible avec les usages prévus ainsi que celui de jardin potager et de verger.

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 imposée. 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 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 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).