

Ville de BUC

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

Mis à jour le 12 août 2021

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



SOMMAIRE

1 - UP2 : SECTEUR HUGUIER/BLERIOT 6
1.1 - Présentation du secteur 7
1.2 - Les orientations 8

2 - UP5 : SECTEUR DU FORT DE BUC 12
2.1 - Présentation du secteur 13
2.2 - Les orientations 14

3 - UP6 : SECTEUR DE LA ZAE 18
3.1 - Présentation du secteur 19
3.2 - Les orientations 20
3.2.1 - Les orientations pour la variante Nord 20
3.2.2 - Les orientations pour la variante Sud 22

4 - UP7 : SECTEUR DE LA GENESTE 24
4.1 - Présentation du secteur 25
4.2 - Les orientations 26

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.

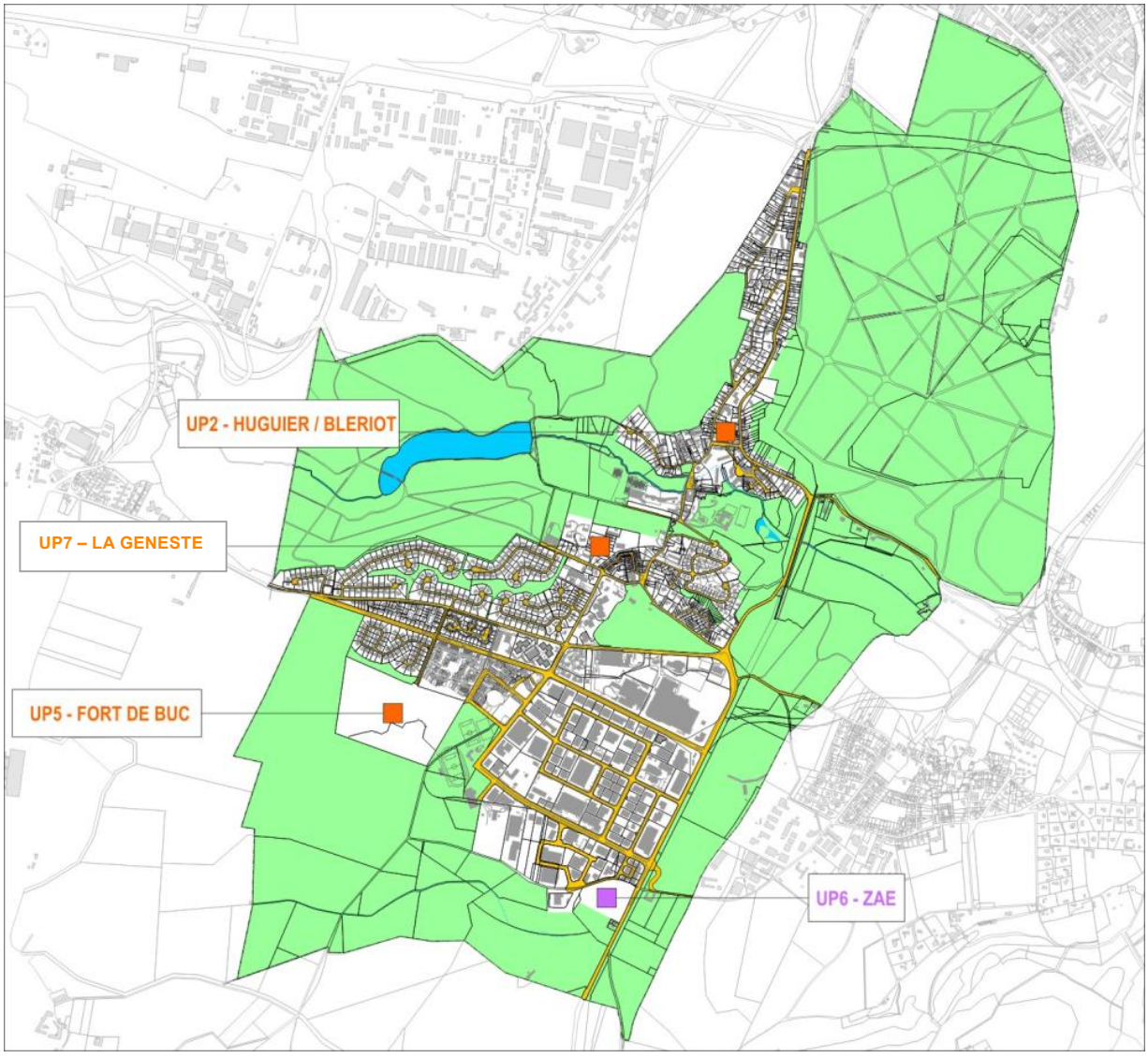
La règle d'urbanisme définit, quant à elle, le cadre dans lequel les constructions doivent s'inscrire et être conçues.

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.

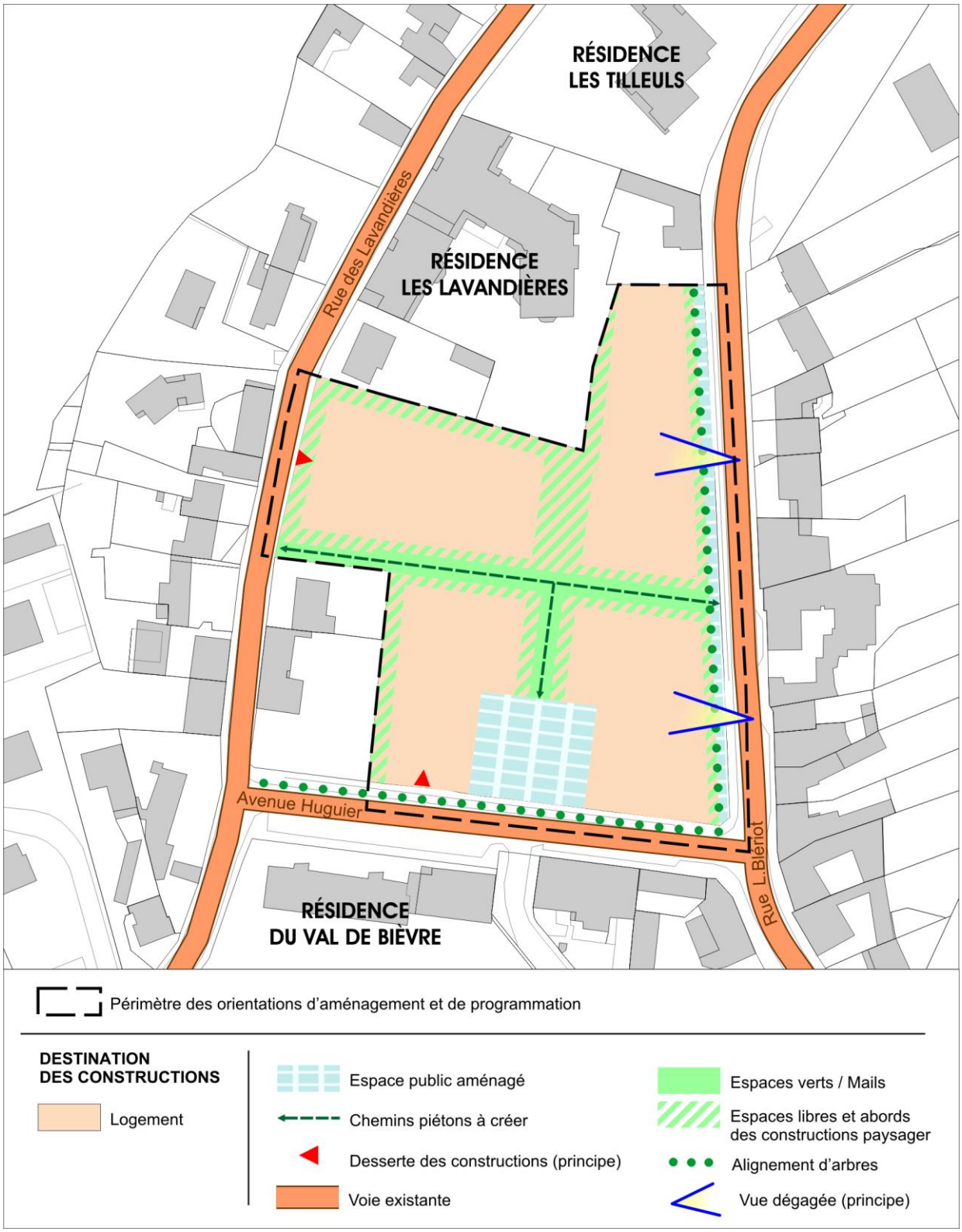
L'objectif est de permettre la mutation et la requalification urbaine du secteur par :

- 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



■ 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.

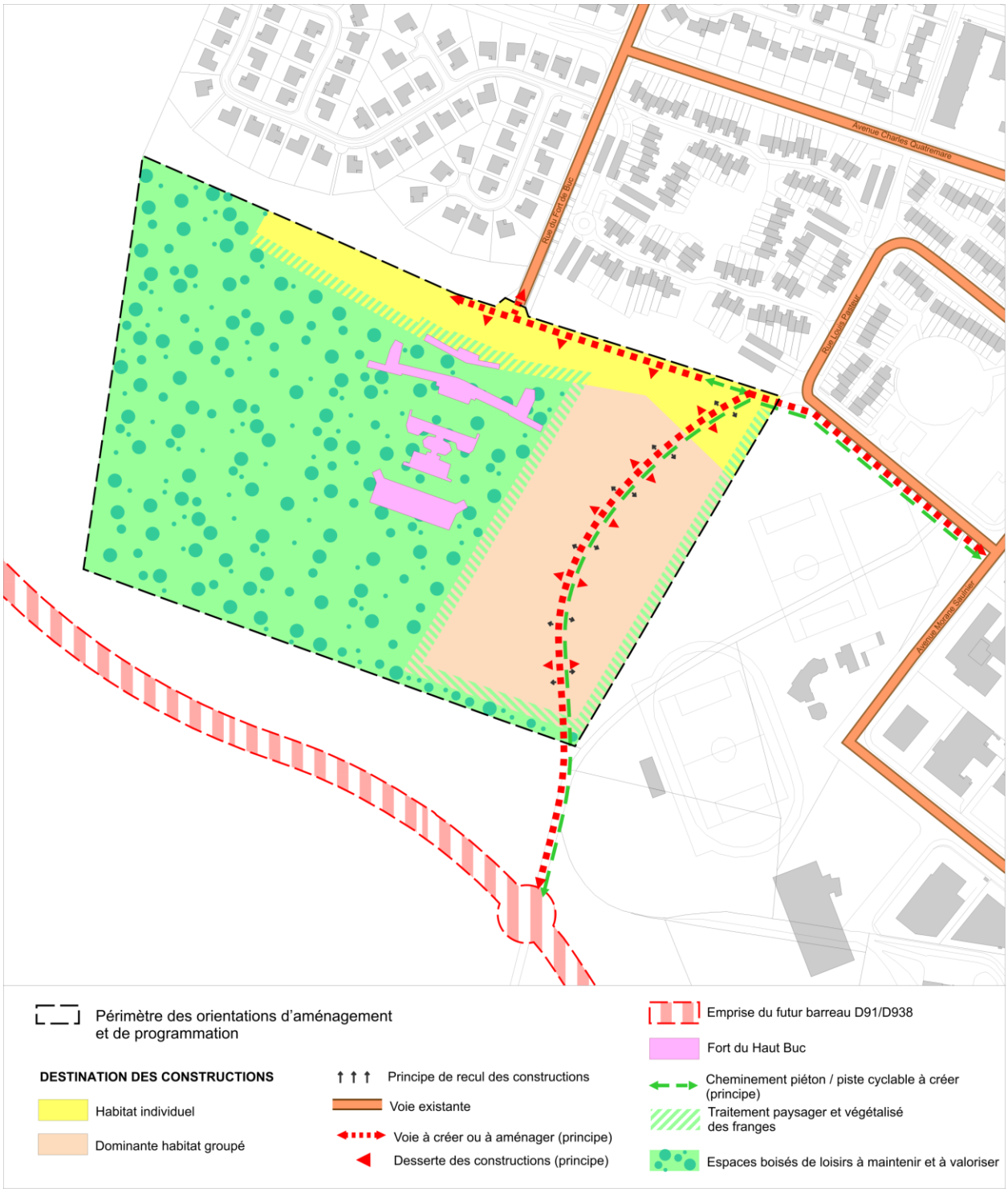
L'objectif est de réaliser une opération de qualité architecturale et environnementale avec :

- l'aménagement de vastes espaces arborés et végétalisés sur 2/3 du secteur
- 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 raccordent 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.

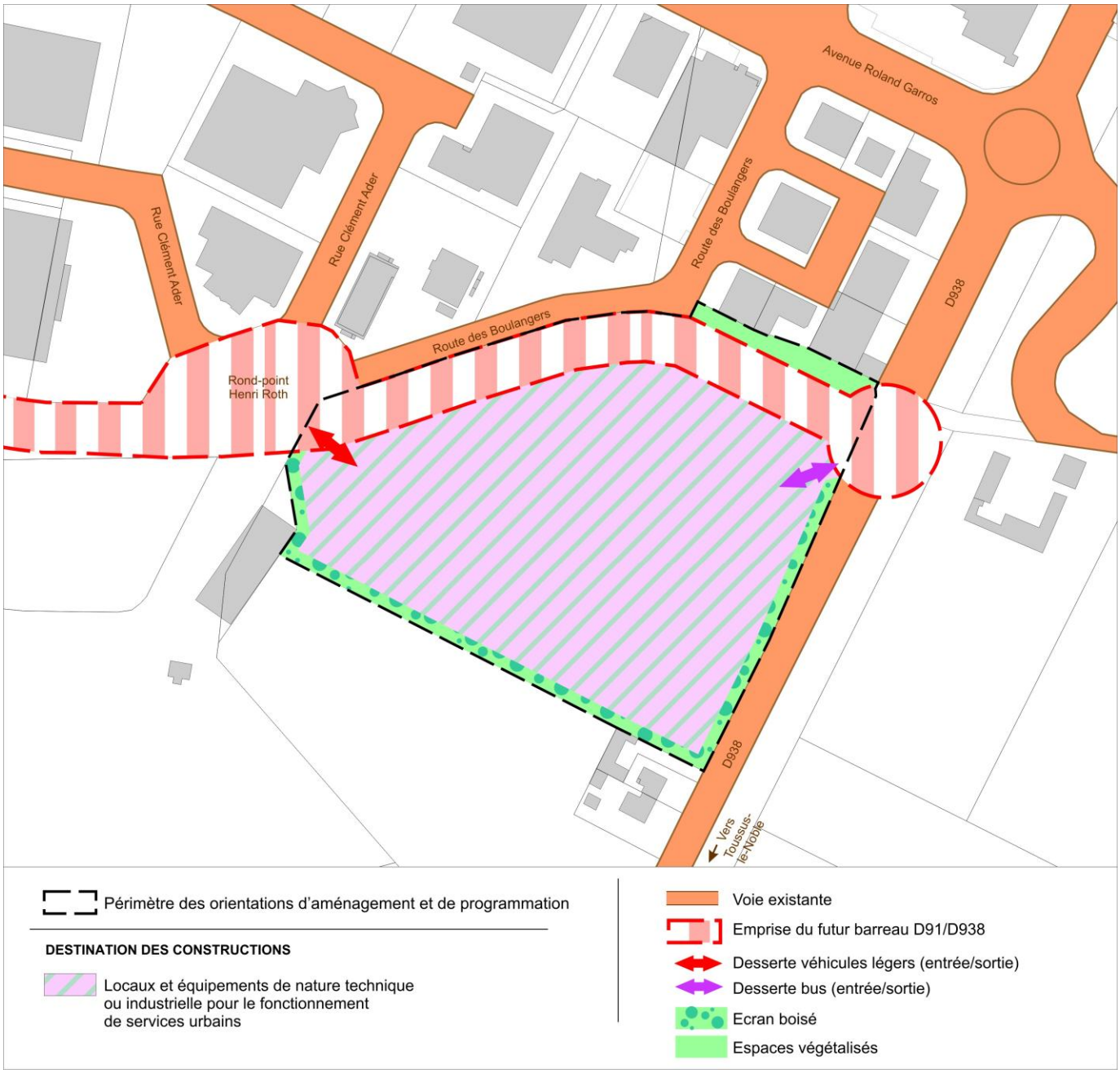


3.2 - LES ORIENTATIONS

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



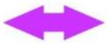
⇒ Le site est destiné à accueillir une aire de stationnement pour les bus assurant une mission de service public ainsi que tous les constructions et installations nécessaires à la maintenance de ces bus (atelier, lavage, etc.).

■ 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.

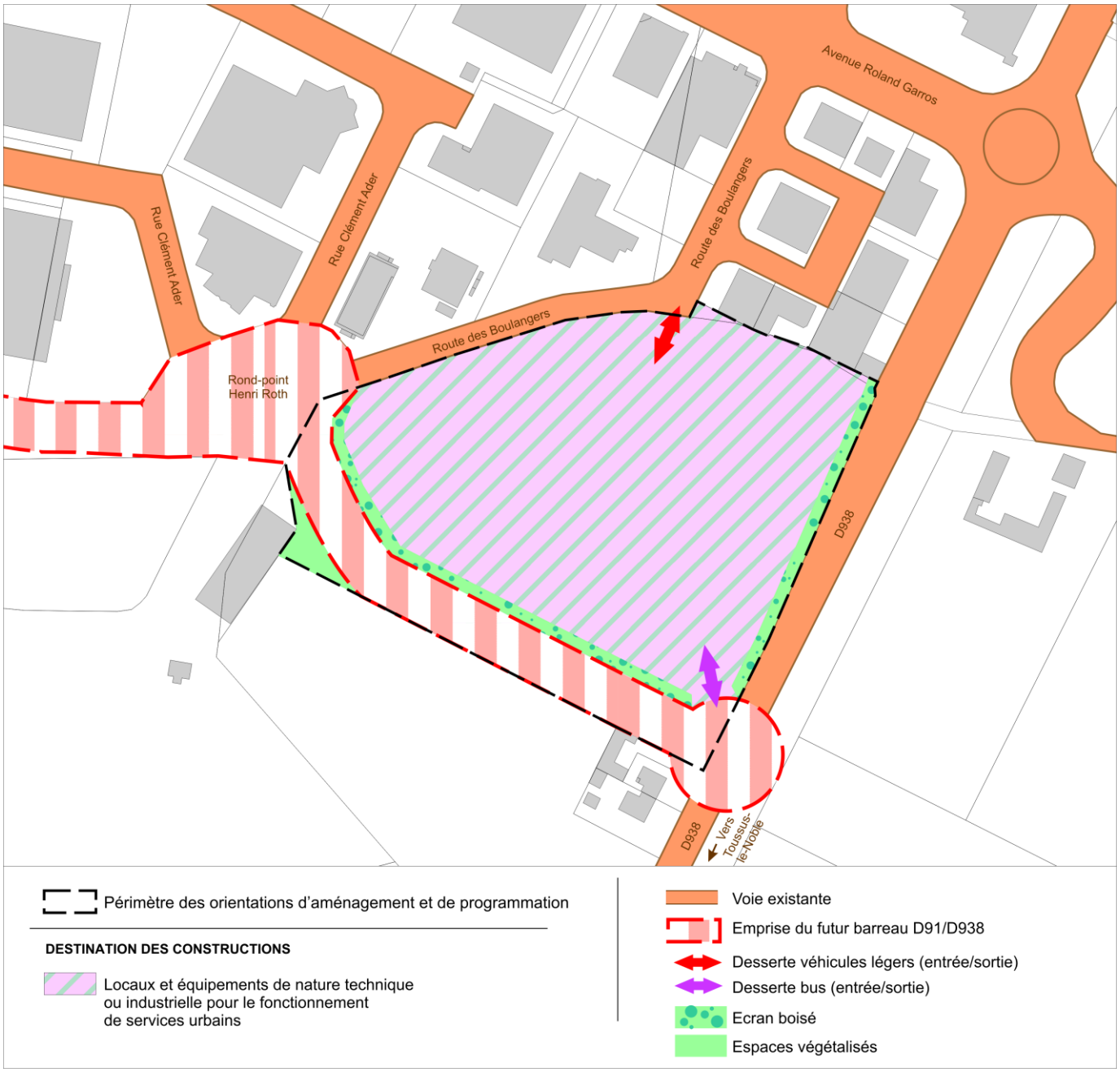
⇒ Le traitement et l'aménagement des clôtures, des constructions et de l'aire de stationnement assurent leur bonne insertion paysagère.

⇒ 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



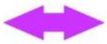
⇒ Le site est destiné à accueillir une aire de stationnement pour les bus assurant une mission de service public ainsi que tous les constructions et installations nécessaires à la maintenance de ces bus (atelier, lavage, etc.).

■ 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



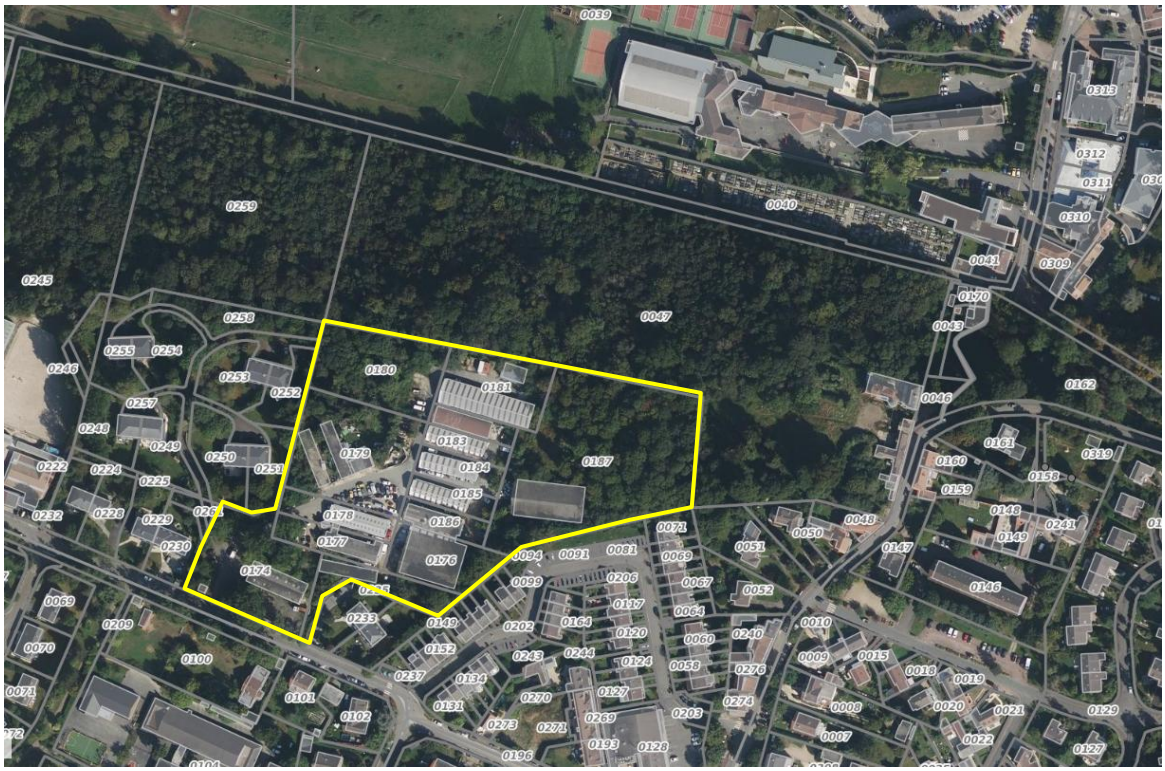
Situé sur le plateau, le secteur s'inscrit dans un environnement urbain à dominante d'habitat individuel : résidence du Parc de Buc, résidence de la Ferme, habitat pavillonnaire rue Louis Massotte. Il bénéficie de la proximité d'un petit pole commercial et d'équipements structurants : école élémentaire 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 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 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).