

Ville de BUC

Plan Local d'Urbanisme

2 – PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU approuvé le 12 février 2018



SCURE

Conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont l'objet d'un débat par le conseil municipal lors de la séance du 7 juillet 2016.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DANS LE PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables constitue une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Son contenu est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Ainsi le PADD :

- « définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- définit les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain»

Le PADD est l'expression du projet urbain ou parti d'aménagement de la commune. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durables du territoire.

Il est fondé sur :

- un diagnostic territorial ;
- la prise en compte des politiques sectorielles et supracommunales ;
- les orientations stratégiques et politiques poursuivies par la commune pour l'aménagement et le développement durables de son territoire.

Il constitue à ces différents titres, le cadre et le support pour l'aménagement, le renouvellement urbain, le développement durable et de façon générale pour l'organisation de l'espace communal.

Le PADD est aussi un cadre de cohérence interne du PLU.

En effet, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement sont établis en cohérence avec le PADD (articles L.151-6 et L.151-8 du code de l'urbanisme).

A ce titre, le PADD est le guide pour élaborer les différentes règles d'urbanisme qui sont transcrites dans les OAP ainsi que dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être changées sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

Le projet de la commune est d'affirmer l'identité de Buc comme « village familial dans un havre de verdure aux portes de Paris.

La finalité du PADD est de redessiner Buc pour transmettre aux générations futures un territoire résilient préservant la qualité du cadre de vie bucois.

Pour atteindre cette finalité six axes essentiels sont définis :

- Pérenniser le caractère villageois et familial de la commune
- Organiser l'urbanisation jusqu'à 6 500 habitants,
- Maîtriser l'urbanisation le long de la rue Louis Blériot,
- Réaliser le barreau sud et faciliter les déplacements dans Buc, notamment rues Louis Blériot et Jean Casale,
- Réorienter la ZAE vers des activités dans le prolongement du « cluster » de l'opération Paris Saclay-Orsay, compatibles avec la proximité d'habitations,
- Valoriser le cadre naturel paysager et environnemental.



SOMMAIRE

1 - PERENNISER LE CARACTERE VILLAGEOIS ET FAMILIAL DE LA COMMUNE.....6
- TENIR COMPTE DES CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DE BUC 6
- GERER DURABLEMENT LE PATRIMOINE URBAIN 6
- RENFORCER LES POLARITES COMMERCIALES ET DE SERVICES DE PROXIMITE..... 7
- CONNECTER LA VILLE AU NUMERIQUE 8

2 - ORGANISER L'URBANISATION JUSQU'A 6 500 HABITANTS.....9
- MAITRISER LA CROISSANCE DE BUC..... 9
- DIVERSIFIER L'HABITAT 10
- IDENTIFIER LES SECTEURS PRIORITAIRES DE DEVELOPPEMENT.....11

3 - MAITRISER L'URBANISATION LE LONG DE LA RUE LOUIS BLERIOT 13
- LIMITER ET ENCADRER LA DENSIFICATION 13
- PERMETTRE UN RENOUVELLEMENT DU CADRE BATI.....14

4 - REALISER LE BARREAU SUD ET FACILITER LES DEPLACEMENTS NOTAMMENT RUES LOUIS BLERIOT ET JEAN CASALE 15
- REALISER UN BARREAU ENTRE LA D91 ET LA D938 15
- POURSUIVRE LES AMENAGEMENTS DE VOIRIE.....16
- DEVELOPPER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS NON POLLUANTS 16

5 - REORIENTER LA ZAE VERS DES ACTIVITES DANS LE PROLONGEMENT DU « CLUSTER » DE L'OPERATION PARIS-SACLAY, COMPATIBLES AVEC LA PROXIMITE D'HABITATIONS 18
- RENFORCER LES ACTIVITES DE HAUTE TECHNOLOGIE 18
- REORGANISER LE SUD DE LA ZAE 19
- AMELIORER L'ATTRACTIVITE DE LA ZAE 20

6 - VALORISER LE CADRE NATUREL PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL 22
- PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES 22
- LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE.....24
- S'APPUYER SUR LA QUALITE DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER POUR LES LOISIRS 24
- FAVORISER LA BIODIVERSITE 25
- POURSUIVRE LES EFFORTS POUR LA GESTION DE L'EAU.....26
- ENCOURAGER LES ECONOMIES D'ENERGIE 26
- AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR ET LIMITER LES NUISANCES SONORES.....27

1 - PERENNISER LE CARACTERE VILLAGEOIS ET FAMILIAL DE LA COMMUNE

➲ TENIR COMPTE DES CARACTERISTIQUES URBAINES ET ARCHITECTURALES DE BUC

La conception des nouvelles constructions doit s'inspirer du tissu urbain environnant, afin d'éviter les ruptures d'échelles et créer des transitions urbaines entre les différentes morphologies.

Outre leur volumétrie et leur architecture, l'aspect extérieur des constructions doit faire l'objet d'un traitement qualitatif s'inscrivant dans une démarche paysagère en cohérence avec l'environnement urbain. Il s'agit notamment du choix des matériaux, de la colorimétrie des façades, de la forme des toitures, des balcons, des clôtures, etc. L'équilibre entre espaces bâtis et espaces libres paysagers, est également un critère de qualité à Buc.

Les nombreuses résidences d'habitat individuel participent à la qualité du cadre de vie bucois. Aérées et fortement végétalisées, elles contribuent à la richesse de la trame verte et permettent de dégager de larges vues sur les espaces naturels et forestiers qui enserrent Buc. Leur composition urbaine et morphologique doit être maintenue en tenant compte de l'évolution du bâti.





Le tissu ancien qui s'est développé aux abords des voies principales, est encore très présent à Buc. Parfois peu qualitatif, son renouvellement urbain nécessaire peut prendre la forme de maisons de ville ou de petits collectifs qui dans leur organisation et leur morphologie s'inspire du « village rue », tout en respectant le panorama des constructions bucoises.

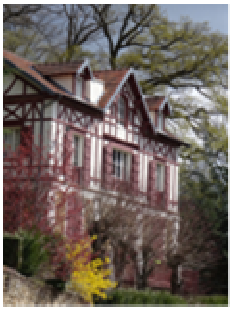
➲ GERER DURABLEMENT LE PATRIMOINE URBAIN

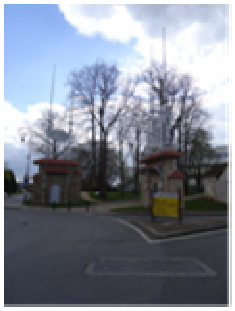
Outre les arcades de l'aqueduc, classées monument historique, il existe un patrimoine bâti varié à Buc.

De nature différente, il témoigne de l'histoire de la ville et participe à l'identité de Buc. Il s'agit des châteaux, de grandes demeures, de divers éléments liés à l'histoire aéronautique, de quelques maisons, de murs, d'édifices et de monuments divers.

L'objectif est de préciser, pour chaque élément identifié, ses caractéristiques à préserver et à mettre en valeur. La préservation et la mise en valeur de ces éléments n'interdisent pas toute évolution du bâti mais supposent que les travaux projetés ne portent pas atteinte aux caractéristiques qui ont prévalu à leur identification.

En outre, il convient de veiller à ce que les nouvelles constructions contribuent à l'enrichissement du patrimoine local, tout du moins qu'elles participent à sa mise en valeur.





➲ RENFORCER LES POLARITES COMMERCIALES ET DE SERVICES DE PROXIMITE

Aucun centre-ville n'est clairement identifiable à Buc car la ville est multipolaire :

- la place du Marché accueille de nombreux commerces et services de proximité en plus du marché ;
- la place de la République est à proximité de nombreux équipements communaux structurants ;
- la place Alexis Carrel avec supermarché, l'hôtel restaurant, des équipements dédiés à la petite enfance et quelques commerces ;
- la place du Haut-Buc, face au château avec pharmacie, superette et bar.



L'objectif est de pérenniser ces polarités en préservant les rez-de-chaussée dédiés à ces activités. Il s'agit également de favoriser l'installation de futurs commerces au sein de ces polarités pour éviter une dilution de l'offre.

Concernant « Buc Village », il convient de renforcer et de relier les polarités existantes, relativement proches et complémentaires, avec l'implantation de nouveaux commerces et services dans le cadre d'un renouvellement urbain, place de la République et avenue Huguier. Des liaisons douces peuvent assurer une connexion entre la place du marché, la place de la République et l'avenue Huguier

➲ CONNECTER LA VILLE AU NUMERIQUE

Le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique des Yvelines organise l'équipement progressif du territoire départemental des Yvelines en infrastructures numériques. Il propose la construction, d'ici 2020, d'un réseau de fibre optique desservant la totalité des foyers situés dans les territoires non traités par l'initiative privée.

L'arrivée du Très Haut Débit sur la ZAE, en cours de déploiement, est un enjeu majeur pour les entreprises et notamment les PME et essentiel pour la réorientation de la ZAE vers des activités de haute technologie.

A ce jour, le déploiement de la fibre sur le reste de la commune n'est pas réalisé. La commune souhaite anticiper et accélérer ce déploiement sur l'ensemble de son territoire par un meilleur accompagnement des opérateurs dans leurs démarches et par la mise en place des fourreaux nécessaires lors d'aménagements ou de travaux de voirie. De plus, les opérations immobilières doivent, dorénavant, intégrer la capacité de raccordement au réseau de fibre optique.

Témoin de sa politique publique numérique locale, la ville a obtenu le label « ville internet ». Ainsi, outre la poursuite de la dématérialisation progressive des démarches administratives et l'amélioration des services en ligne, la mise en place d'équipements et de transports, notamment la connaissance des horaires d'autobus en temps réel, connectés est envisagée.

2 - ORGANISER L'URBANISATION JUSQU'A 6 500 HABITANTS

➲ MAITRISER LA CROISSANCE DE BUC

➲ Démographie

Après avoir connu une croissance régulière, la population de Buc s'est stabilisée autour de 5 400 habitants[1] depuis le début des années 1990. La commune s'est récemment engagée dans d'importantes opérations de renouvellement urbain se traduisant par une reprise de la croissance démographique pour atteindre 5 800 habitants[2] environ aujourd'hui.

La commune souhaite maintenir un dynamisme démographique, en s'inscrivant dans les objectifs fixés dans le cadre régional par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France d'ici 2030.

Afin de garantir un cadre de vie agréable aux habitants, répondre au mieux aux besoins en matière d'équipements et de services et de préserver les équilibres urbains existants, cette croissance démographique doit être maîtrisée et adaptée à l'échelle de Buc. La commune souhaite se limiter au maximum de 6 500 habitants à l'horizon 2030. Au-delà, le dimensionnement de tous les services publics seraient remis en cause.

➲ Logement

La mise en œuvre de nouvelles opérations a permis à la commune d'atteindre les objectifs de production de logements fixés par le Programme Local de l'Habitat Intercommunal pour la période 2012-2017, soit en moyenne 65 nouveaux logements par an, tout en satisfaisant aux critères de mixité sociale.

Dans le cadre des objectifs démographiques fixés par la commune, les caractéristiques du parc de logements existant constituent un atout : de grands logements, qualitatifs et sous occupés. Une part de ces logements est un potentiel à prendre en compte pour une partie du renouvellement naturel de la population, notamment l'accueil de nouvelles familles.

La commune fixe ainsi un maximum d'environ 350 nouveaux logements à produire à l'horizon 2030, soit en moyenne 20 nouveaux logements par an. Cette nouvelle offre devra répondre aux besoins de diversification du parc de logements.

[1] 2012 (INSEE)
[2] Dernière source disponible : population légale 2014 (INSEE)

➲ DIVERSIFIER L'HABITAT

Le développement d'une nouvelle offre de logements doit répondre à plusieurs objectifs :

- accueillir de nouvelles populations ;
- compenser le vieillissement de la population ;
- favoriser le parcours résidentiel des bucois ;
- répondre aux besoins des jeunes et des seniors.

Afin de permettre à tous de se loger à Buc, il apparaît nécessaire de diversifier la composition du parc de logements.

➲ Les typologies de logements

Le parc de logements bucois se caractérise, en partie, par une proportion importante de grands logements et une faible part de logements locatifs

Une meilleure répartition de la taille des logements dans les programmes neufs en faveur des petits et moyens logements, sans négliger les grands logements, apparaît essentielle pour faciliter le parcours résidentiel des bucois.

Par ailleurs, les nouvelles opérations de logements concernent presque exclusivement de l'habitat collectif. La mutation du tissu urbain intervient en partie sur d'anciens secteurs pavillonnaires ou sites d'activités. Diversifier le parc de logements consiste également à développer, parallèlement au maintien d'une part de logements individuels, des formes d'habitat intermédiaire entre l'habitat collectif et l'habitat individuel.

➲ La mixité dans l'habitat

Avec un taux de logements sociaux d'environ 18% en 2016, Buc est en déficit au regard des obligations légales. En effet, depuis 2013 et la loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, la part exigible de logements locatifs sociaux a été portée à 25%.

Pour favoriser la mixité sociale dans la ville sans bouleverser les équilibres existants, la commune souhaite s'inscrire dans les obligations légales. Dans cet objectif, une part importante de logements locatifs sociaux sera imposée dans toutes les opérations immobilières de plusieurs de logements.



Nouveaux logements sociaux, résidence Albert Calmette

➲ Les logements dédiés

La ville s'est engagée récemment dans le développement d'une offre de logements ou d'hébergements destinée aux seniors et aux étudiants.

En 2012, une résidence étudiante de 120 studios a été construite dans la ZAC du Cerf-Volant. En 2017-2018, un EHPAD de 100 chambres et une résidence sociale pour seniors de 55 logements seront construits avenue Morane Saulnier à « Buc-Château ».

Si la réalisation de ces programmes de logements dédiés apparaît satisfaisante, elle ne s'oppose pas à d'éventuels nouveaux programmes de cette nature au regard de l'évolution des besoins et des demandes.



Projet d'EHPAD et de résidence pour seniors, avenue Morane Saulnier

➲ IDENTIFIER LES SECTEURS PRIORITAIRES DE DEVELOPPEMENT

Plusieurs espaces sont les lieux prioritaires destinés à accueillir le développement urbain de Buc. Il s'agit d'organiser une répartition spatiale rationnelle de ce développement à l'échelle de la commune.

➲ Le fort de Buc

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 engendre des difficultés 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. Sur une grande partie du site, de vastes espaces végétalisés et paysagers seront aménagés. Sur l'autre partie (environ 1/3) sera développé un programme de logements intégrant une mixité sociale. Une attention particulière sera apportée aux problématiques de stationnement et d'accessibilité.

➲ La zone artisanale de la Geneste

La zone artisanale est située chemin de la Geneste, à « Buc-Château », entre les résidences de la Ferme, du Parc de Buc et Haut-Pré, en limite du coteau boisé. Le site, d'une superficie d'environ 2,5 hectares, concentre une dizaine de bâtiments vétustes abritant des activités artisanales.



L'objectif est de libérer le site par une relocalisation des activités artisanales dans la Zone d'Activités Economiques de Buc, le site pourrait alors accueillir un programme de logements s'intégrant dans les caractéristiques architecturales du tissu environnant et prenant en compte la proximité des espaces boisés.



➲ Le renouvellement urbain : Huguier/Blériot et entrée Nord de Buc-Château

Les opérations de renouvellement urbain menées dans le cadre des ZAC du Village (place du Marché) et du Cerf-Volant ont permis d'améliorer la qualité urbaine de ces secteurs.

Il s'agit de poursuivre les efforts engagés en incitant à une évolution ponctuelle du bâti qui s'intègre harmonieusement dans l'environnement urbain en limitant les ruptures d'échelles et préservant les caractéristiques architecturales et les ouvertures paysagères.



A ce titre, deux secteurs sont particulièrement ciblés :

- l'entrée Nord du Haut-Buc, rue Louis Massotte,
- avenue Huguier/rue Louis Blériot.



3 - MAITRISER L'URBANISATION LE LONG DE LA RUE LOUIS BLERIOT

➲ LIMITER ET ENCADRER LA DENSIFICATION

Ancienne route historique vers la ville royale de Versailles, la rue Louis Blériot est un axe majeur de Buc, l'unique desserte de la commune vers Versailles et les pôles actifs de la région parisienne par la N12 et l'A86. Voie départementale (D938), classée Route à Grande Circulation, elle subit un important trafic automobile et poids lourds avec plus de 14 000 véhicules par jour qui, conjugué aux capacités réduites de la voie (faible largeur), génère des encombrements, notamment aux heures de pointe. Sources de nuisances pour les riverains et les habitants (bruit, pollution atmosphérique), ces encombrements perturbent le bon fonctionnement des lignes de bus qui assurent la connexion au réseau structurant (RER C et lignes Transilien à Versailles) : temps de parcours fortement allongés, ponctualité et fréquences variables.

Si récemment la réalisation d'opérations de logements dans le secteur du Cerf-Volant et aux abords de la rue Louis Blériot a permis de requalifier et d'améliorer la qualité urbaine de l'entrée de ville, elle a accru la population résidente et engendré une augmentation du trafic automobile dans ce secteur.



Rue Louis Blériot



Entrée de ville, carrefour du Cerf-Volant



Place du Cerf-Volant

L'objectif, sans faire obstacle à la réalisation de nouvelles constructions, est de limiter et encadrer la densification le long de la rue Louis Blériot pour ne pas augmenter le trafic automobile. A ce titre, il convient de :

- préserver le caractère à dominante pavillonnaire de certaines séquences de la voie, notamment celle entre la rue d'Alsace Lorraine et l'avenue Huguier ;
- réduire la constructibilité des terrains ou parties de terrain à l'arrière du premier front bâti, notamment ceux issus de divisions, compte tenu des difficultés d'accès ;
- préserver des cœurs d'îlots verts, confluence des jardins, à l'ouest de la rue, et la lisière du massif boisé des Gonards, à l'est ;
- limiter la hauteur des nouvelles constructions à 3 niveaux (R+1+c ou R+2).

➲ PERMETTRE UN RENOUVELLEMENT DU CADRE BATI

Buc s'est développée originellement dans la vallée de la Bièvre, en partie notamment le long de la grande route menant à la ville royale de Versailles. Ce développement en « village rue » s'est poursuivi au cours du XIXe siècle et au début du XXe siècle. Il se caractérise par une implantation du bâti en continu à l'alignement de la voie, un gabarit des constructions relativement homogène et la présence ponctuelle de commerces ou services en rez-de-chaussée. Les opérations menées autour de la place du marché, dans les années 1990, se sont inscrites dans ces caractéristiques.

Aujourd'hui, certaines sections de la rue présentent toutefois une qualité urbaine peu satisfaisante. Le bâti est plus ou moins dégradé. Le traitement et l'emprise de l'espace public peuvent être insuffisantes.



Rue Louis Blériot

L'objectif est de permettre un renouvellement du cadre bâti dans le cadre d'opérations, d'ensemble ou ponctuelles, qui :

- prévoient une organisation et une morphologie urbaine qui s'inscrivent dans les caractéristiques du « village rue » : harmonisation de l'implantation des constructions, forme des toitures, possibilité de commerces ou services en rez-de-chaussée, etc ;
- déterminent une hauteur et un gabarit des constructions cohérents avec le tissu urbain environnant et respectueux du paysage urbain et naturel de la vallée ;
- limitent l'effet de couloir par une implantation des constructions en recul par rapport à la voie, une végétalisation des reculs, des clôtures d'une hauteur limitée et végétalisées dégageant la vue des passants ;
- Ménagent des ouvertures sur la forêt par des espaces libres entre les immeubles : des trouées vertes, sentes piétonnes.

4 - REALISER LE BARREAU SUD ET FACILITER LES DEPLACEMENTS NOTAMMENT RUES LOUIS BLERIOT ET JEAN CASALE

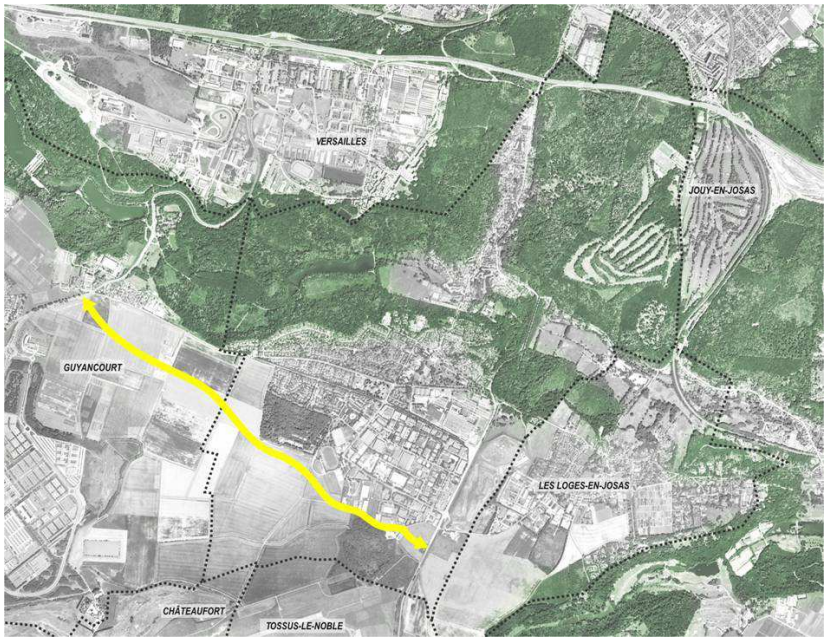
➲ REALISER UN BARREAU ENTRE LA D91 ET LA D938

Retenu dans le Contrat de Développement Territorial et le schéma de déplacements des Yvelines, le projet consiste en un barreau routier de raccordement 2x1 voies entre la D938 à Buc, au niveau de l'entrée de ville sud, et la D91 à Guyancourt, au niveau du secteur de la Minière. Son tracé est pris en compte dans la Zone de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay.

La mise en œuvre de ce projet est une orientation majeure et essentielle du projet de ville car cette future liaison répond à plusieurs objectifs :

- améliorer la desserte de la ZAE en assurant une meilleure connexion :
    - au réseau routier structurant, notamment N12 et D91,
    - au pôle économique de Saint-Quentin-en-Yvelines et au quartier de Satory destiné à devenir un pôle des innovations des mobilités du futur,
    - aux nouvelles gares Saint-Quentin Est et Satory de la ligne 18 du Métro du Grand Paris Express.
- diminuer la circulation de transit et de poids lourds en cœur de ville sur la rue Louis Blériot et les nuisances qui en découlent (encombrements, pollutions sonores et atmosphériques). La fluidification de la circulation améliorera les temps de parcours en automobile des habitants et des usagers des transports.

TRACE DE PRINCIPE DU FUTUR BARREAU



➲ POURSUIVRE LES AMENAGEMENTS DE VOIRIE

La D938 assure deux fonctions : l'une de transit à l'échelle départementale entre le plateau de Saclay et Versailles et l'autre de desserte locale à l'échelle de la commune. Cet axe routier engendre d'importants flux d'échange et de circulation.

Dans sa partie urbaine au niveau de « Buc Village », elle est nommée rue Louis Blériot et a récemment bénéficié d'importants aménagements, réalisés par le Département des Yvelines, et par la commune pour limiter la vitesse des véhicules et sécuriser les déplacements des piétons et des vélos : radars, feux rouges, limitations de vitesse, traitement de l'espace public, bande cyclable sur les trottoirs réaménagés, etc.

L'objectif est de poursuivre ces aménagements de voirie sur la rue Louis Blériot et de faire de cette rue un axe plus urbain, intégré dans la ville et adapté à sa fonction de desserte locale sur lequel les piétons et les vélos ont leur place.

Ces aménagements doivent également se poursuivre sur les autres axes de « rencontre » et les places, à proximité des commerces, des équipements, des écoles, tels que la place de la République, le Sud de la rue des Frères Robin, rue Collin Mamet, le carrefour du Cerf-Volant, etc.

Dans ce cadre, les nouvelles opérations de construction sont une opportunité à saisir pour améliorer la qualité et élargir l'espace public, principalement les trottoirs et les pistes cyclables.





➲ DEVELOPPER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS NON POLLUANTS

➲ Les véhicules électriques

La commune souhaite poursuivre les efforts engagés en faveur de l'utilisation de véhicules électriques, alternative à la voiture thermique pour certains déplacements :

- augmentation du nombre de bornes de chargement électrique et leur mise à disposition des habitants,
- la mise en place de stations Autolib à « Buc Château » et à « Buc Village ».



➲ Créer des continuités cyclables

Si la topographie marquée de Buc peut constituer une contrainte à la pratique et à l'usage du vélo au quotidien, essentiellement entre le plateau et la vallée de la Bièvre, elle ne doit cependant pas être considérée comme un obstacle rédhibitoire au développement de ce mode de déplacement.

L'objectif est de créer des continuités cyclables dont la mise en oeuvre a pour finalité de faire du vélo une alternative crédible et sécurisée à l'utilisation de l'automobile pour certains déplacements. Elle répond à deux fonctions :

- une desserte locale, pour les trajets intra et interquartiers,
- une desserte intercommunale, principalement vers les pôles d'activités économiques et les gares environnantes.

Ces aménagements cyclables peuvent prendre plusieurs formes :

- piste cyclable,
- bande cyclable sur la route,
- partage matérialisé de la chaussée par le classement en zone 30.

A ce titre, plusieurs axes apparaissent être adaptés pour préserver et renforcer le maillage des circulations cyclables à Buc tout en assurant une connexion aux réseaux extérieurs :

- la réalisation de la piste cyclable Buc / Toussus le Noble,
- à partir de cette piste cyclable desservir Saint Quentin Est par une piste ou bande cyclable intégrée le long du barreau,
- la D938 dans son ensemble, en tant que dorsale de la commune et sa desserte de la gare de Versailles Chantiers,
- la route de Jouy qui dessert la gare Petit-Jouy / Les Loges. Si la faible emprise de la route peut parfois constituer une contrainte à sa faisabilité, d'autres alternatives peuvent être recherchées par le bois des Gonards ou le long de la Bièvre.

Par ailleurs, ce maillage doit être complété et renforcé par le développement de stationnements vélos et d'autres aménagements cyclables ponctuels vers les polarités urbaines (commerces, équipements, services).





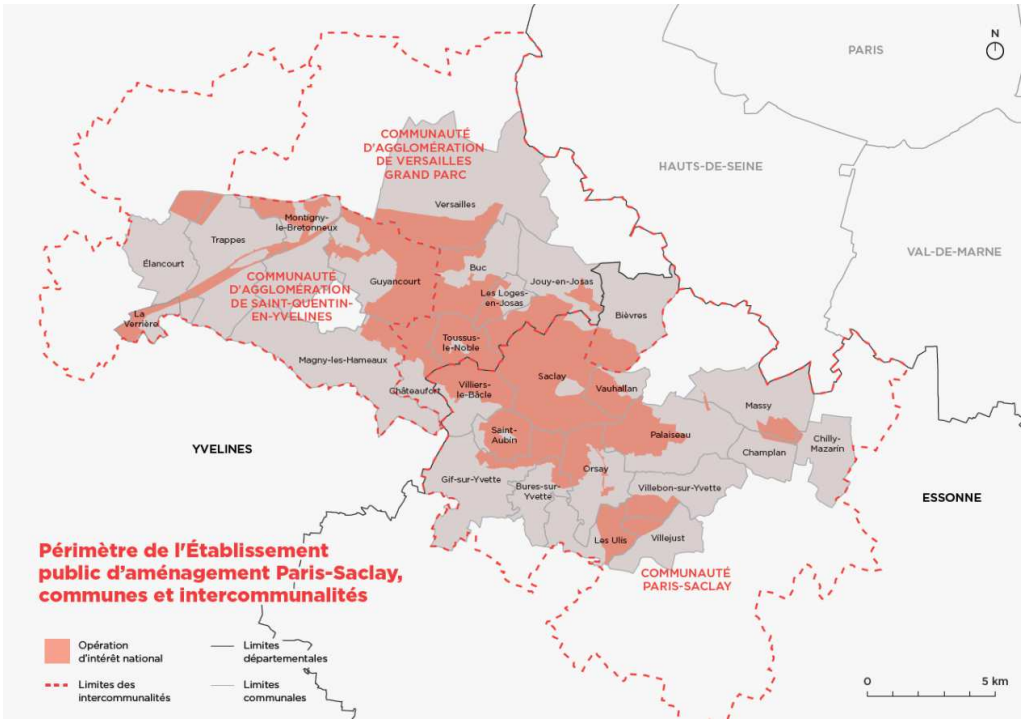
5 - REORIENTER LA ZAE VERS DES ACTIVITES DANS LE PROLONGEMENT DU « CLUSTER » DE L'OPERATION PARIS-SACLAY, COMPATIBLES AVEC LA PROXIMITE D'HABITATIONS

Située sur le plateau, la Zone d'Activités Economiques (ZAE) de Buc est un atout majeur de la ville avec ses 80 ha et ses 6 000 emplois (plus de 90% des emplois de la commune). Berceau historique de l'aviation civile, elle est aujourd'hui le pôle mondial de l'imagerie médicale. Elle propose des activités très diversifiées et offre des possibilités foncières de développement.

Comme l'a montré l'étude spécifique prise en considération du Préfet par arrêté du 4 mars 2016, la ZAE présente des signes de vieillissement, notamment dans son cadre bâti et sur une partie des espaces publics. A sa création dans les années 1970, la ZAE est tournée vers le développement de sièges d'entreprises par la création de nombreux bureaux. Aujourd'hui, cette vocation ne semble plus être en adéquation avec les besoins et les stratégies des entreprises se traduisant par une vacance de certains locaux.

➲ RENFORCER LES ACTIVITES DE HAUTE TECHNOLOGIE

La ZAE fait partie du périmètre opérationnel de l'Opération d'Intérêt National de Paris-Saclay. Ce territoire, du plateau de Saclay qui s'étend sur 49 communes et 2 départements, a été retenu pour concevoir et mettre en œuvre un « cluster » dédié à l'innovation ouverte. Ce « cluster » est un pôle scientifique et technologique de rang mondial où universités, grandes écoles, laboratoires de recherche, start-up et grands groupes travaillent en synergie afin de développer l'innovation française.



L'objectif est d'inscrire la ZAE de Buc dans le prolongement de « cluster » de niveau mondial en y renforçant la présence d'activités de haute technologique. Aujourd'hui, la ZAE a le potentiel pour évoluer en ce sens grâce à la présence de grands comptes moteurs, tels que General Electric Healthcare, Siemens et Varian Medical Systems, et le développement de nouvelles filières innovantes tournées vers des technologies de pointe (3D plus, UTC Aerospace Systems, IER RFID, etc.).

Afin d'orienter et de faire évoluer les activités de la ZAE, il convient d'encadrer la nature des nouvelles activités qui pourront s'y implanter :

- en excluant toute destination sans lien avec l'activité économique pour pérenniser la vocation principale de la zone ;
- en adaptant le gabarit et la fonctionnalité des constructions aux besoins des entreprises ;
- en favorisant l'implantation de nouvelles activités qui s'inscrivent dans le concept du « cluster ».

Toutefois, la gestion des activités existantes non compatibles dans le cadre de la requalification de la ZAE, doit être assurée.

Parallèlement, cette réorientation de la ZAE doit répondre à d'autres objectifs, notamment :

- le développement d'activités en meilleure adéquation avec le profil des actifs bucois qui participera à limiter les déplacements pendulaires,
- le développement de l'emploi qualifié au sein de la ZAE, qui contribuera également à offrir des emplois et par conséquent, à répondre à l'objectif d'augmentation de densité humaine imposé par le SDRIF.







➲ REORGANISER LE SUD DE LA ZAE

Le Sud de la ZAE, dite du Pré Clos, est la dernière partie aménagée, entre 1990 et 2000. Cette partie accueille des activités disparates (bureaux, locaux artisanaux, ateliers automobiles, entrepôts, etc.) et deux hôtels. Elle apparaît enclavée et peu visible.

Sa réorganisation apparaît nécessaire et peut s'appuyer sur une extension vers le sud, en limite avec la Zone de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers du Plateau de Saclay. La partie Sud de la ZAE pourrait accueillir notamment :

- une offre de locaux destinés aux artisans, notamment à ceux de la Zone Artisanale de la Geneste qui a vocation à muter ;

- des installations et des aménagements liés au fonctionnement des transports en commun ;
- la section sud du barreau de raccordement D91/D938 (voir chapitre 4).

HYPOTHESES D'EMPRISE DU BARREAU SUD ET D'AMENAGEMENT



➲ AMELIORER L'ATTRACTIVITE DE LA ZAE

Située sur le plateau, le long d'un axe majeur, la ZAE bénéficie d'une large visibilité. La proximité d'équipements sportifs (complexe André Dufranne, Daily Golf, etc.) et des ZAE de Toussus-le-Noble et Les Loges-en-Josas, l'existence d'une offre hôtelière importante, le cadre paysager, sont autant d'atouts pour l'attractivité de la ZAE de Buc.

Si la desserte en transport s'effectue par plusieurs lignes de bus, leur fonctionnement (temps de parcours, fréquence, etc.) et la lisibilité des arrêts pourraient être optimisés. Certaines portions de voirie sont en mauvais état et le stationnement se déploie sur les espaces dédiés à la circulation des piétons et des véhicules. De nombreux bâtiments sont vieillissants ou manquent d'entretien.

Pour améliorer l'attractivité de la ZAE, plusieurs actions doivent être engagées en association avec Versailles Grand Parc :

- poursuivre la requalification de la voirie et des espaces publics avec une augmentation et une amélioration et la création d'espaces sécurisés pour les piétons de l'offre en stationnement ;
- renforcer la desserte en transports en commun, notamment depuis les gares environnantes existantes (Petit Jouy-Les Loges) ou programmées (Saint-Quentin Est, Satory) ;
- réorganiser la circulation au sein de la ZAE, en intégrant la réalisation du barreau de raccordement D91/D938 et en incluant les circulations douces ;
- définir une composition paysagère d'ensemble et préserver des espaces verts qualitatifs sur l'emprise foncière privée des activités ;
- inscrire les nouvelles constructions dans une qualité architecturale proposant des locaux répondant aux besoins actuels des entreprises et adaptés aux activités attendues (taille, typologie, fonctionnalité, confort, etc.) ;
- encourager la requalification du cadre bâti par des dispositifs réglementaires incitatifs ;
- porter une attention particulière en façade de la D938 destinée à être la « vitrine » de la zone qui pourrait être commune avec les activités des communes des Loges-en-Josas et Toussus-le-Noble ;
- repenser la signalétique et la publicité.

Par ailleurs, la proximité d'autres zones urbanisées, notamment d'habitations, doit être prise en compte dans le cadre du réaménagement la ZAE. Il s'agit :

- d'être attentif à l'architecture et à l'aspect extérieur des constructions en façade de l'avenue Morane Saulnier ;
- d'assurer la maîtrise communale des voies mixtes desservant les zones urbanisées du plateau et la ZAE : rues de la Minière et Collin Mamet, avenues Morane Saulnier, Rolland Garros et Guynemer.






6 - VALORISER LE CADRE NATUREL PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

➲ PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

➲ La vallée de la Bièvre

La vallée de la Bièvre est constituée d'un ensemble de milieux naturels remarquables, affirmés par son classement (site classé) dont l'objectif est de la préserver de l'urbanisation. Elle se compose d'une mosaïque d'espaces diversifiés interdépendants formant une importante continuité écologique :

- la Bièvre et ses berges, corridor traversant la commune d'Ouest en Est,
- l'étang de la Geneste,
- les prairies humides du Pré Saint-Jean et du haras de Vauptain,
- les boisements du vallon et de la vallée du Petit Jouy.

En zone naturelle, leur richesse faunistique et floristique est démontrée par leur identification en tant que patrimoine écologique d'intérêt national et européen (ZNIEFF de type I et II). L'objectif est de préserver cette continuité en interdisant tout urbanisation sur ces espaces et en assurant leur bonne gestion selon les recommandations du SAGE qui sera prochainement approuvé.

En zone urbaine, pour renforcer la continuité écologique constituée par la vallée, la Bièvre, canalisée sous la place de la République, sera réouverte. Sa réouverture s'accompagnera de chemins d'agréments, qui assureront une continuité de promenade entre l'étang de la Geneste et les arcades de l'aqueduc. Ces chemins permettront également d'assurer des liaisons douces entre les différents pôles renforcés : place du Marché, place de la République et avenue Huguier.






➲ Les espaces forestiers et les lisières

Les espaces boisés du territoire constituent une caractéristique majeure et identitaire de Buc. En effet, ils font partie essentiellement de la forêt domaniale de Versailles, composée majoritairement de feuillus et dans laquelle de nombreuses actions sont menées en faveur de la biodiversité.

L'objectif est de permettre le maintien et la gestion durable des boisements et des milieux forestiers, et de préserver la qualité entre ces milieux et les espaces urbanisés, notamment en :

- délimitant précisément la limite des massifs boisés à protéger,
- ménageant des distances suffisantes entre les constructions et les lisières, sauf dans le cas où un front bâti existe,
- préserver les continuités existantes entre certaines rues et chemins forestiers,
- apportant un soin particulier au traitement paysager de ces limites, en veillant notamment à un traitement naturel des fonds de terrains,
- créant des percées entre les immeubles.




➲ Le plateau agricole

La commune comprend de vastes espaces agricoles situés exclusivement sur le plateau et protégés par la ZPNAF. Ces espaces s'inscrivent dans un important espace de respiration qui s'étend du parc départemental des cotes de Montbron jusqu'à la forêt domaniale de Versailles, en passant par la zone humide de l'étang du Pré Clos à Buc. C'est une coupure d'urbanisation essentielle tant pour la structuration de l'espace que pour le paysage.

Dans ce cadre, la vocation agricole des espaces situés à l'est de la D938 et à l'ouest du Pré Clos sera maintenue et la zone humide du Pré Clos sera préservée de toute urbanisation.





➲ La trame verte urbaine

La trame verte urbaine de Buc est riche et variée. Elle participe à l'identité de la commune et la qualité du cadre de vie. Elle se compose de :

- parcs : château du Haut Buc, domaine de la sauvegarde,

- espaces verts résidentiels, essentiellement privés : résidences Haut Pré et Buc la Jolie,
- cœurs d'îlots verts : confluence des jardins privés des nombreuses résidences présentes à Buc,
- espaces paysagers de la ZAE,
- un certain nombre de points de vue,
- alignements d'arbres le long de voies, principalement présents à » Buc Château ».

La trame verte en milieu urbain assure un rôle essentiel de relais entre les grandes entités naturelles dans lesquelles Buc s'inscrit. Il convient d'organiser sa protection en tenant compte des particularités et de la nature de chaque type d'espaces qui la compose.

Par ailleurs, les nouvelles opérations devront participer à l'enrichissement de la trame verte urbaine. Elles devront garantir un équilibre harmonieux entre espace bâti et espace paysager, en prévoyant des espaces verts suffisants pour garantir un cadre de vie agréable. Il s'agit également de porter un soin particulier au traitement végétalisé des espaces libres et des espaces publics pour qu'ils s'inscrivent dans les caractéristiques paysagères de la commune.





➲ LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'intensification urbaine, imposée par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, ne doit pas se faire au détriment de la qualité du cadre naturel et paysager de la commune.

Sans remettre en cause le bon fonctionnement des continuités écologiques, elle doit privilégier la mobilisation du potentiel constitué essentiellement par :

- les sites de développement identifiés : le fort, la zone artisanale de la Geneste, le Sud de la ZAE, etc. ;
- les secteurs de renouvellement urbain ;
- les emprises foncières libres au sein de l'enveloppe urbaine existante.

La consommation de l'espace sera ainsi limitée à 1% maximum du territoire communal.

➲ S'APPUYER SUR LA QUALITE DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER POUR LES LOISIRS

Si les espaces naturels représentent un intérêt majeur en termes de biodiversité, ils constituent également des lieux paysagers et récréatifs.

En effet, l'Etang de la Geneste, la vallée de la Bièvre et les milieux forestiers sont des lieux de promenade pédestre et équestre. A noter, la présence de loisirs équestres avec le haras de Vauptain et le centre équestre chemin de la Geneste. Deux golfs sont présents sur Buc. Enfin, le complexe sportif André Dufranne et les terrains de tennis bénéficient d'une bonne localisation respectivement sur le plateau et au niveau du Pré Saint-Jean.

Il conviendra d'assurer la bonne accessibilité des bucois à ces espaces pour la pratique d'activités et de loisirs de plein air.





➲ FAVORISER LA BIODIVERSITE

L'intérêt en termes de biodiversité des espaces naturels à Buc doit s'accompagner d'une politique de gestion respectueuse et incitative pour son renforcement.

Les actions menées par les services municipaux en faveur de l'environnement et de la biodiversité sont destinées à se poursuivre et à se diversifier, comme par exemples :

- l'embellissement de la ville par le fleurissement. Buc a participé aux concours des Villes et Villages fleuris,
- le développement de la pratique du fauchage tardif et de la tonte raisonnée, déjà appliquée au niveau de bassins de la Bièvre,
- la réduction progressive de l'utilisation de produits phytosanitaires,
- l'information et la sensibilisation de la population bucoise au respect de l'environnement,
- l'éco-pâturage.





➲ POURSUIVRE LES EFFORTS POUR LA GESTION DE L'EAU

La gestion de l'eau doit répondre à un double objectif à Buc : la prise en compte des risques d'inondations et la qualité de l'eau.

Certains secteurs de la vallée sont soumis au risque d'inondation par débordement de la Bièvre. Si de nombreuses installations ont été réalisées en amont du village, plusieurs actions doivent être menées pour lutter contre les inondations et assurer la sécurité des biens et des personnes :

- les nouveaux programmes doivent composer avec les contraintes architecturales et techniques du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) en cours d'élaboration ;
- les zones d'écoulement de la Bièvre doivent être préservées : les nouvelles constructions doivent s'implanter en recul par rapport aux berges ou aux canalisations de la Bièvre ;
- les bassins de rétention des eaux pluviales situés en amont doivent être conservés : la Guérinière, le Vallon, le Pré Clos ;
- les rejets d'eaux pluviales dans le réseau public doivent être limités par des dispositifs facilitant une réinfiltration des eaux pluviales à la parcelle ou dans les espaces publics : augmentation et traitement des espaces libres de pleine terre par la mise en place d'outils réglementaires adaptés.







La qualité des eaux est une préoccupation majeure de la commune. Afin de limiter les rejets polluants dans le milieu naturel et la Bièvre, la collecte des eaux pluviales et des eaux usées est séparée. Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au système séparatif.

➲ ENCOURAGER LES ECONOMIES D'ENERGIE

La commune souhaite encourager la bonne isolation des constructions, existantes et futures, afin de réduire la consommation énergétique et par conséquent limiter son coût financier pour les ménages et mieux préserver les ressources.

Il s'agit :

- d'inscrire les nouvelles constructions dans des critères de performance énergétique,
- de favoriser l'isolation des constructions existantes,
- de montrer l'exemple par le biais des équipements communaux.

L'augmentation des températures et des épisodes de fortes chaleurs est un critère essentiel à intégrer pour prendre en compte non seulement le confort d'hiver mais également le confort d'été dans les principes constructifs.

Par ailleurs, le développement des énergies renouvelables est une piste à explorer en autorisant les systèmes d'exploitation individuels.

➲ AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR ET LIMITER LES NUISANCES SONORES

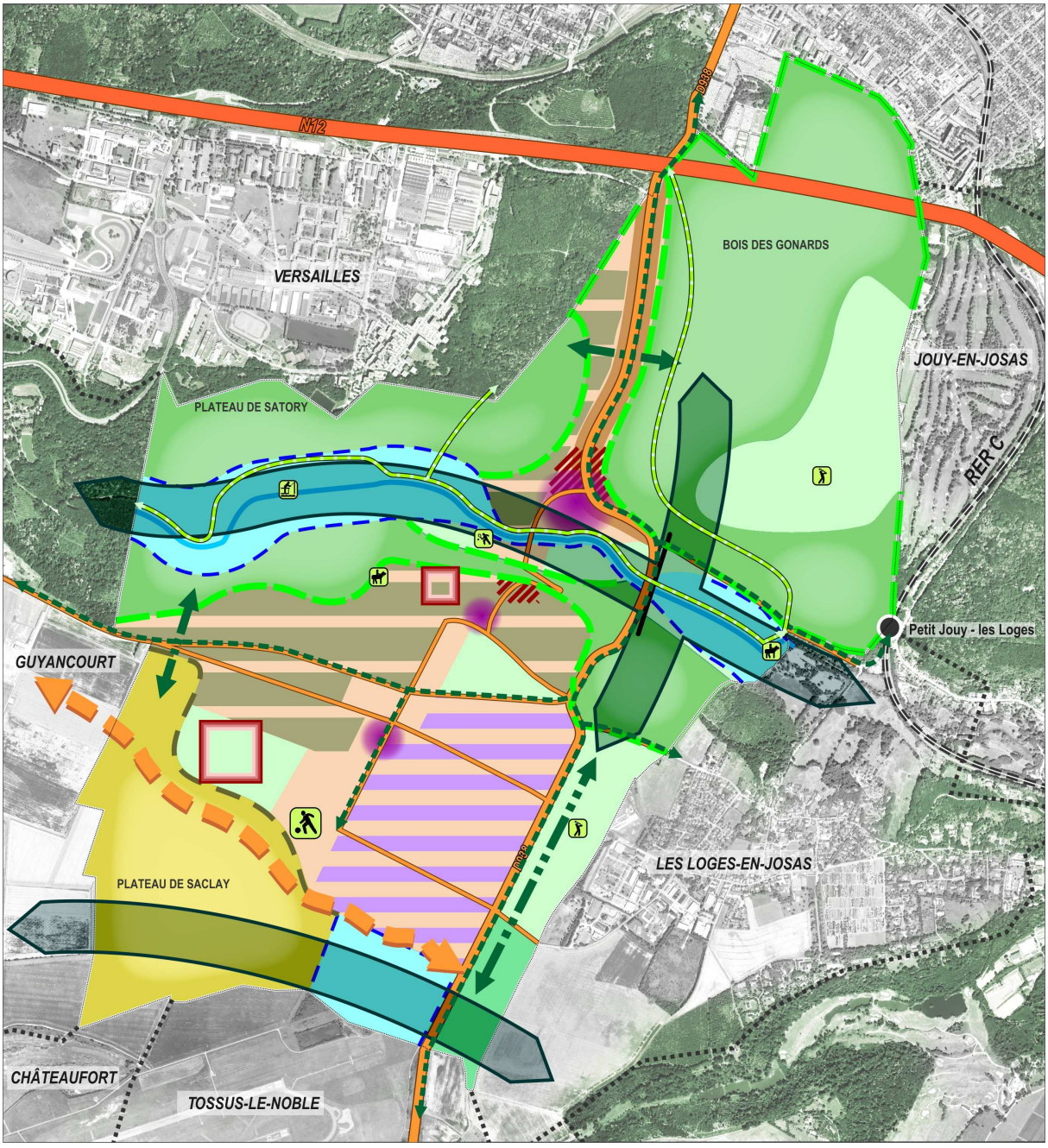
L'amélioration de la qualité de l'air et la limitation des nuisances sonores représentent deux objectifs importants de santé publique à l'échelle locale et à l'échelle de l'agglomération parisienne. La commune a installé plusieurs analyseurs d'air pour établir un suivi de sa qualité.

A Buc, cette pollution est directement liée à la circulation sur les axes routiers. Il convient dès lors d'agir sur la circulation.

Plusieurs actions précédemment détaillées vont en ce sens :

- la réalisation du barreau de raccordement D91/D938 pour dévier la circulation des poids lourds des zones résidentielles, notamment du cœur de village,
- l'amélioration des conditions de circulations sur la D938 pour améliorer les conditions de circulation des bus et favoriser leur utilisation dans les déplacements domicile-travail,
- le renforcement du maillage des circulations douces pour les déplacements au sein de la ville et pour accéder aux gares environnantes.
- augmentation du nombre de bornes de chargement électrique et leur mise à disposition des habitants,
- la mise en place de stations Autolib à « Buc Château » et à « Buc Village ».

CARTE DE SYNTHESE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



PROTÉGER LES ESPACES NATURELS

- *LA VALLÉE DE LA BIÈVRE ET LES ZONES HUMIDES*
- *LES ESPACES FORESTIERS*
- *LE PLATEAU AGRICOLE*
- MAINTENIR LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
- PRÉSERVER DES LIAISONS ÉCOLOGIQUES EN MILIEU URBAIN OU ARTIFICIALISÉ
- TENIR COMPTE DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES SECTEURS
- MAÎTRISER L'URBANISATION LE LONG DE LA RUE LOUIS BLERIOT
- DÉVELOPPER UNE NOUVELLE OFFRE DE LOGEMENTS
- POURSUIVRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN
- RÉORIENTER LA ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES VERS DES ACTIVITÉS DANS LE PROLONGEMENT DU CLUSTER PARIS-SACLAY-ORSAY
- RENFORCER LES POLARITÉS COMMERCIALES ET DE SERVICES DE PROXIMITÉ
- S'APPUYER SUR LA QUALITÉ DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER
- *ITINÉRAIRES DE RANDONNÉE ET DE PROMENADE*
- RÉALISER UN BARREAU DE RACCORDEMENT D938 / D91
- CRÉER DES CONTINUITÉS CYCLABLES