

Chapitre 5. Explications des choix retenus pour élaborer le dossier de PLU

Sommaire

1. Choix retenus pour établir le P.A.D.D.	325
1.1. UN VILLAGE DURABLE AGREABLE.....	325
1.2. UN VILLAGE DURABLE DYNAMIQUE.....	325
1.3. UN VILLAGE DURABLE FONCTIONNEL	325
1.4. UN VILLAGE DURABLE ECOLOGIQUE	326
1.5. Synthèse pour un VILLAGE DURABLE	326
2. Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables.....	326
2.1. Mode d'emploi du règlement de P.L.U.	326
2.1.1. Le rôle du règlement de P.L.U.	326
2.1.2. La portée du règlement de P.L.U.....	326
2.1.3. Les dérogations et adaptations mineures au règlement de P.L.U.	327
2.1.4. Le cas des constructions détruites ou démolies.....	328
2.1.5. La composition du règlement de P.L.U.	328
2.2. Grands principes du plan de zonage.....	332
2.3. Caractéristiques des zones et justification des règles qui y sont applicables.....	344
2.3.1. Evolutions des règles communes à l'ensemble des zones	344
2.3.2. Zone UA.....	345
2.3.3. Zone UC.....	348
2.3.4. Zone UG.....	350
2.3.5. Zone UH.....	352
2.3.6. Zone UI.....	354
2.3.7. Zone UL.....	356
2.3.8. Zone UM.....	358
2.3.9. Zone UR.....	360
2.3.10. Zone UX.....	363
2.3.11. Zone AUI.....	365
2.3.12. Zone 1AU.....	368
2.3.13. Zone 2AU.....	370
2.3.14. Zone A.....	372
2.3.15. Zone N.....	373
2.4. La mise en place de périmètres de protection de linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage	376
2.5. La mise en place de périmètres de gare pour encadrer le stationnement des véhicules motorisés aux abords des gares du RER C.....	378
2.6. La protection du patrimoine naturel.....	380

COMMUNE DE BIEVRES – REVISION GENERALE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
RAPPORT DE PRESENTATION

2.6.1. Les espaces boisés classés (EBC)	380
2.6.2. Les espaces paysagers à protéger (EPP)	381
2.6.3 La Trame Verte et Bleue à protéger	388
2.7. La protection du patrimoine bâti	389
2.8. Les emplacements réservés	394
3. Exposé des motifs de la délimitation des orientations d'aménagement et de programmation	403
3.1. Les orientations d'aménagement et de programmation modifiées	403
3.1.1 OAP Zone UM2 – La Couture	403
3.1.2. OAP Secteur Centre-Village	403
3.1.3. OAP Zone UM3 – Rue des Prés / Rue du Petit Bièvres	403
3.1.5. OAP Entrée de ville : RD 117/rue du Petit Bièvres	404
3.1.6. OAP Zone UM1 – Musée de la Photo	404
3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation créées	404
3.2.1. OAP Secteur Rue Georges Noé	404
3.2.2. OAP Avenue de la Gare	405
3.2.3. OAP Zone 1AU – Porte Jaune	405
3.2.4. OAP Zone AUI – LOMATRA	406
3.2.5. OAP Stationnement au sein des périmètres de gare	406
3.3. Les orientations d'aménagement et de programmation supprimées	406
3.3.1. OAP ZAC du Val de Sygrie	406
3.3.2. OAP Secteur AUM2	407
3.3.3. OAP Secteur des Hommeries (UM5)	407
3.3.5. OAP Zone AUI en bordure de la RN118	407

1. Choix retenus pour établir le P.A.D.D.

Les choix retenus dans le P.A.D.D. découlent du diagnostic élaboré en amont, présenté dans la première partie du rapport de présentation. Ils s'appuient sur une analyse précise de la situation dans la commune, ainsi que sur les contraintes législatives et réglementaires existantes.

Ce diagnostic et ces compléments ont permis aux élus d'arbitrer les choix suivants :

1.1. UN VILLAGE DURABLE AGREABLE

Cet objectif vise à protéger le cadre de vie des Biévrois. Il s'appuie sur le travail de diagnostic réalisé en amont qui a permis de recenser l'ensemble des éléments patrimoniaux à protéger.

Le premier axe relève de la protection et de la mise en valeur de la trame verte et bleue. Massifs boisés, zones agricoles, espaces aquatiques, éléments du grand paysage ont ainsi vocation à ne pas être dénaturés.

Le second axe vise à préserver l'identité et les qualités du village par la valorisation de son patrimoine bâti, de ses sites classés et inscrits et la mise en réseau de ses espaces ouverts d'agrément.

Le troisième et dernier axe cherche à renforcer la cohérence des différentes facettes de la commune en mettant en valeur les lieux touristiques et culturels, les circuits de loisirs et promenades ainsi que les vues et les belvédères.

Le PADD identifie donc l'ensemble des éléments à protéger et à valoriser à travers le texte comme la cartographie.

1.2. UN VILLAGE DURABLE DYNAMIQUE

Cet objectif vise à encadrer la croissance du parc de logements en réponse à la loi ALUR et au SDRIF mais aussi du nombre d'emplois afin de garantir une bonne répartition du ratio logements/emplois, en visant une croissance de la ville sur elle-même. Ceci passe par une évaluation des possibilités de mutation urbaine, à la fois pour assurer la bonne intégration des nouvelles opérations de logements comme du développement des cellules actives.

Le développement économique est ainsi envisagé sous diverses formes, au sein du tissu commercial de proximité comme dans les zones d'activités existantes ou au sein du projet d'aménagement du val de Sygrie.

1.3. UN VILLAGE DURABLE FONCTIONNEL

Cet objectif vise à améliorer le quotidien des Biévrois à travers la poursuite des efforts portés sur les circulations douces et le niveau d'équipement.

L'amélioration des déplacements passe par la résorption des coupures générées par le relief et les grandes infrastructures et équipements, le renforcement de la sécurité routière, l'amélioration de la desserte locale, le développement des transports en commun comme des modes doux ainsi que l'aménagement des entrées de village.

La croissance programmée du nombre d'habitants aura par ailleurs un impact sur les équipements de proximité et les accès aux pôles de centralité. Le PADD vise ainsi à anticiper ces effets.

1.4. UN VILLAGE DURABLE ECOLOGIQUE

Cet objectif vise à promouvoir des actions de développement durable à l'échelle de la commune en visant une réduction des nuisances sonores (terrestre et aérienne), une limitation des risques liés aux inondations, notamment en prenant en compte le SAGE, mais aussi des pollutions des sols et de l'air, ou encore une information liée aux risques de mouvements de terrain.

Cet objectif cherche par ailleurs à favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement, à développer les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables, à inciter à la bonne gestion des eaux pluviales et à maîtriser et valoriser les déchets.

1.5. Synthèse pour un VILLAGE DURABLE

Cet objectif répond à plusieurs enjeux découlant du SDRIF ou la loi ALUR : densification près des gares, renforcement des liens entre quartiers, construction de la ville sur elle-même, développement de la mixité fonctionnelle pour promouvoir la ville des courtes distances, limitation de l'extension urbaine...

Le PADD permet d'organiser le territoire selon 4 axes complémentaires. Ces objectifs visent ainsi à améliorer l'environnement, le cadre et la qualité de vie des habitants. L'ensemble des objectifs sont traduits dans le règlement et le plan de zonage de la manière décrite dans les pages suivantes.

2. Motifs de la délimitation des zones et des règles qui y sont applicables

2.1. Mode d'emploi du règlement de P.L.U.

2.1.1. LE ROLE DU REGLEMENT DE P.L.U

La règle d'urbanisme est un des outils de traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. A ce titre, le règlement d'urbanisme a pour finalité de répondre aux grands objectifs retenus dans le projet urbain de la commune.

Le règlement d'urbanisme détermine le droit d'occupation et d'utilisation des sols, ainsi que les conditions dans lesquelles ce droit s'exerce dans les diverses zones du P.L.U., couvrant l'ensemble du territoire communal. Pièce maîtresse de la gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du P.L.U., dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

Le présent rapport de présentation a pour objectif d'expliquer les choix de la délimitation des zones et des règles d'urbanisme.

Le rapport de présentation doit également apporter un complément pédagogique, une sorte de guide à la lecture du règlement, mais ne pourra se substituer à une lecture rigoureuse du document original.

2.1.2. LA PORTEE DU REGLEMENT DE P.L.U.

«Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la

création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan » (Article L.123-5 du code de l'urbanisme).

Toutefois, un certain nombre de réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continue de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictés par le P.L.U.

Il s'agit, notamment :

Des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme listés à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme :

- Article R.111-2 relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R.111-4 relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-26 relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R.111-27 relatif au respect des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Des servitudes d'utilité publique annexées au P.L.U. :

Ces servitudes sont annexées au document de P.L.U. et présentées dans le chapitre 1 – partie 7 du présent rapport de présentation.

D'autres périmètres et informations annexés au P.L.U., et notamment :

- Les périmètres de secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictées :

Les constructions à usage d'habitation et d'enseignement, situées dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures terrestres, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conforme à la réglementation en vigueur.

La largeur des secteurs affectés par le bruit dépend de la catégorie de l'infrastructure ; elle est reportée au document graphique.

- Le périmètre du droit de préemption urbain.

2.1.3. LES DEROGATIONS ET ADAPTATIONS MINEURES AU REGLEMENT DE P.L.U.

L'article L.123-1-9 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les règles et les servitudes définies par un P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »

L'article L.123-5 du Code de l'urbanisme précise également que :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de

bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ».

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles. »

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. »

2.1.4. LE CAS DES CONSTRUCTIONS DETRUITES OU DEMOLIES

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme,

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

Dans le P.L.U. de Bièvres, cette autorisation est applicable uniquement pour les bâtiments détruits ou démolis suite à un sinistre. Toutefois, l'autorité compétente pourra refuser la reconstruction dans les espaces où les occupants seraient exposés à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité. Il en va notamment ainsi lorsque c'est la réalisation d'un tel risque qui a été à l'origine de la destruction du bâtiment pour la reconstruction duquel l'autorisation d'urbanisme est demandée.

2.1.5. LA COMPOSITION DU REGLEMENT DE P.L.U.

Le règlement du P.L.U. de Bièvres se compose, comme le prévoit la réglementation, de deux volets : les pièces écrites et les documents graphiques.

Les pièces écrites.

Les pièces écrites comprennent :

- les dispositions réglementaires par zone.

Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce les règles propres à chacune des zones.

Le règlement se compose d'un lexique, de dispositions réglementaires applicables à l'ensemble des zones ainsi que de dispositions applicables aux différentes zones urbaines, à urbaniser, ou naturelles et forestières.

- Les annexes du règlement.

ANNEXE I : REGLEMENT DU SAGE

ANNEXE II : NOTE SUR LA GESTION DES DECHETS MENAGERS (VERSAILLES GRAND PARC)

ANNEXE III : CHARTE RELATIVE AUX ANTENNES RELAIS

ANNEXE IV : RISQUES DUS AU RETRAIT/GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

Les documents graphiques (ou plans de zonage)

Les documents graphiques du P.L.U, dont le contenu est défini aux articles R151-9, R151-31, R151-34, R151-38, R151-41, R151-43, R151-48 et R151-50 du Code de l'urbanisme, sont obligatoires. Ils sont en outre indissociables et complémentaires des pièces écrites du règlement.

Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée.

Les documents graphiques prévoient des dispositions particulières qui s'inscrivent en complément du zonage de la règle écrite, tels que les emplacements réservés définis au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme.

La modernisation du document PLU par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 amène une nouvelle structure thématique et une simplification du document. Cette modernisation vise plusieurs objectifs comme l'accompagnement de projets, la préservation du cadre de vie, l'intensification urbaine ou encore la mixité fonctionnelle et sociale.

Le document présente une nouvelle structure thématique composé de 3 chapitres thématiques répondant aux questions que peuvent se poser les administrés.

Premièrement, la première section comprend les dispositions relatives à l'affectation des zones et la destination des constructions et vise à répondre à la question : « où puis je construire et comment ? »

Deuxièmement, la seconde section s'intéresse aux caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères et permet de répondre à la question « comment prendre en compte mon environnement ? »

Enfin, la dernière partie concerne les équipements et les réseaux en répondant à l'interrogation : « comment je m'y raccorde ? »

COMMUNE DE BIEVRES – REVISION GENERALE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
RAPPORT DE PRESENTATION

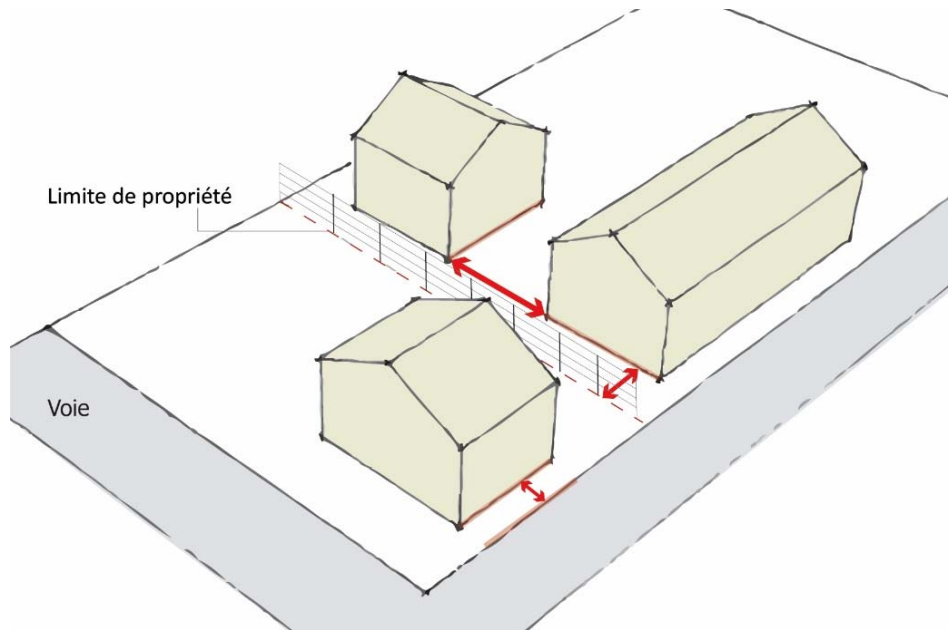
Le tableau suivant résume thème par thème les différents articles et leurs objectifs :

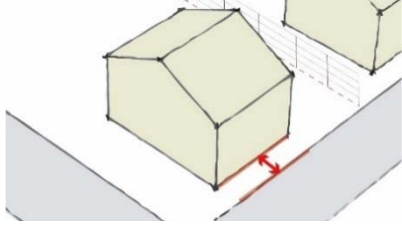
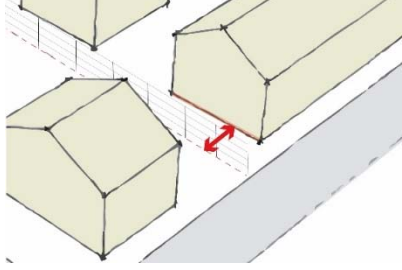
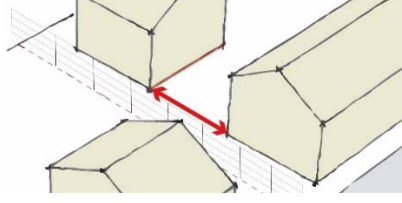
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités		
Article	Contenu	Objectifs généraux de l'article
1-1	Statut des occupations et utilisations du sol.	<i>Définissent les destinations des occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à condition.</i>
1-2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.	
1-3	Mixité fonctionnelle et sociale	<i>Définit des dispositions en termes de taux de logement sociaux et de règles favorisant la mixité fonctionnelle</i>

Section 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères			
Article	Contenu	Objectifs généraux de l'article	
2.1. Volumétrie et implantation des constructions	2.1.1.	Implantation des constructions sur la parcelle par rapport à la voie publique.	<i>Conditionnent l'organisation de la forme urbaine, c'est-à-dire la forme du paysage urbain.</i>
	2.1.2.	Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives.	
	2.1.3.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.	
	2.1.4.	Emprise au sol maximale des constructions par rapport à la surface totale du terrain.	<i>Définissent la densité.</i>
	2.1.5.	Hauteur des constructions.	
2.2.	Qualité de la construction, aspects extérieurs et aménagement de leurs abords.	<i>Participe à la qualité environnementale des constructions et contribue à la qualité et l'harmonie visuelle de la ville.</i>	
2.4	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.	<i>Définit les normes minimales pour les réalisations de places de stationnement et les règles de leur intégration dans le volume bâti.</i>	
2.3.	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations.	<i>Participe à la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine nature.</i>	

Section 3 – Équipements et réseaux		
Article	Contenu	Objectifs généraux de l'article
3-1	Conditions de desserte et d'accessibilité des terrains par voie publique ou privée.	<i>Conditions de desserte par les voies et réseaux publics et conditions d'accessibilité.</i>
3-2	Condition de desserte par les réseaux publics (eau, électricité, assainissement...).	

Explications graphiques des articles relatifs à l'implantation des constructions (2.1.1., 2.2.2., 2.1.3.)



Article 2.1.1.		Implantation des constructions sur la parcelle par rapport à la voie publique.
Article 2.1.2.		Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives.
Article 2.1.3.		Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

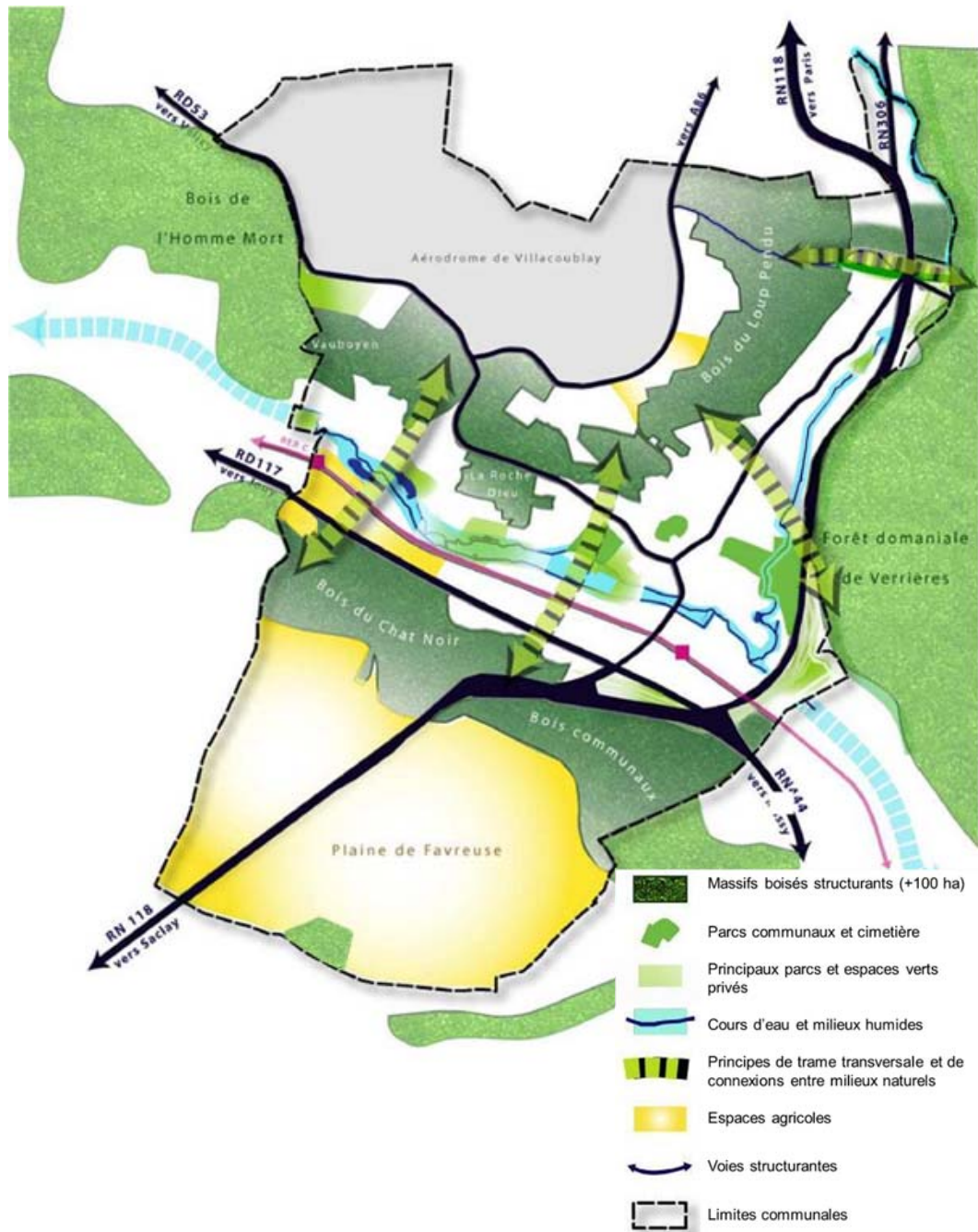
2.2. Grands principes du plan de zonage

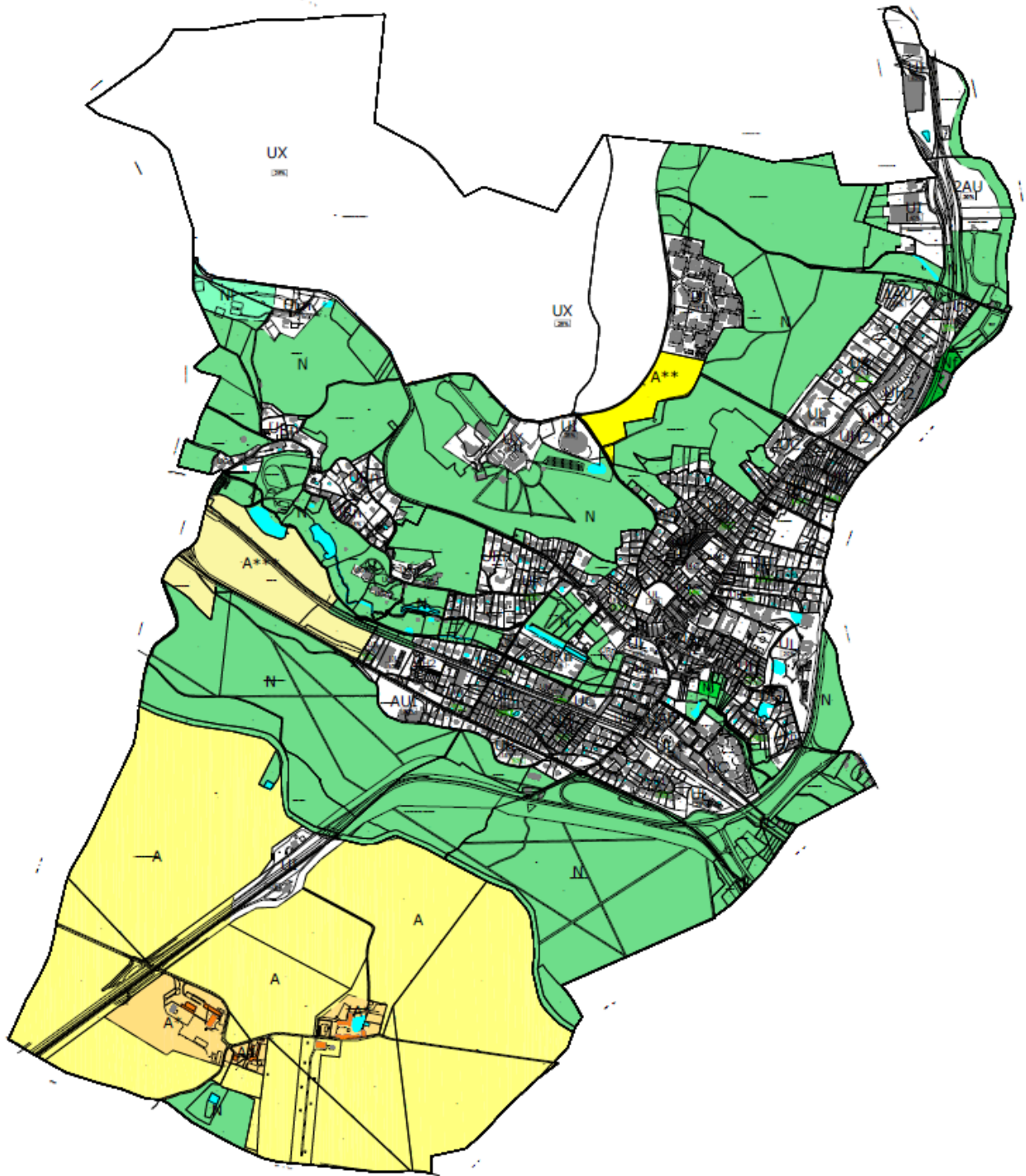
Le plan de zonage est une pièce constitutive du règlement du P.L.U. Il est construit autour des objectifs mis en avant dans le projet de ville (P.A.D.D.).

Le plan de P.A.D.D. définit plusieurs types d'espaces :

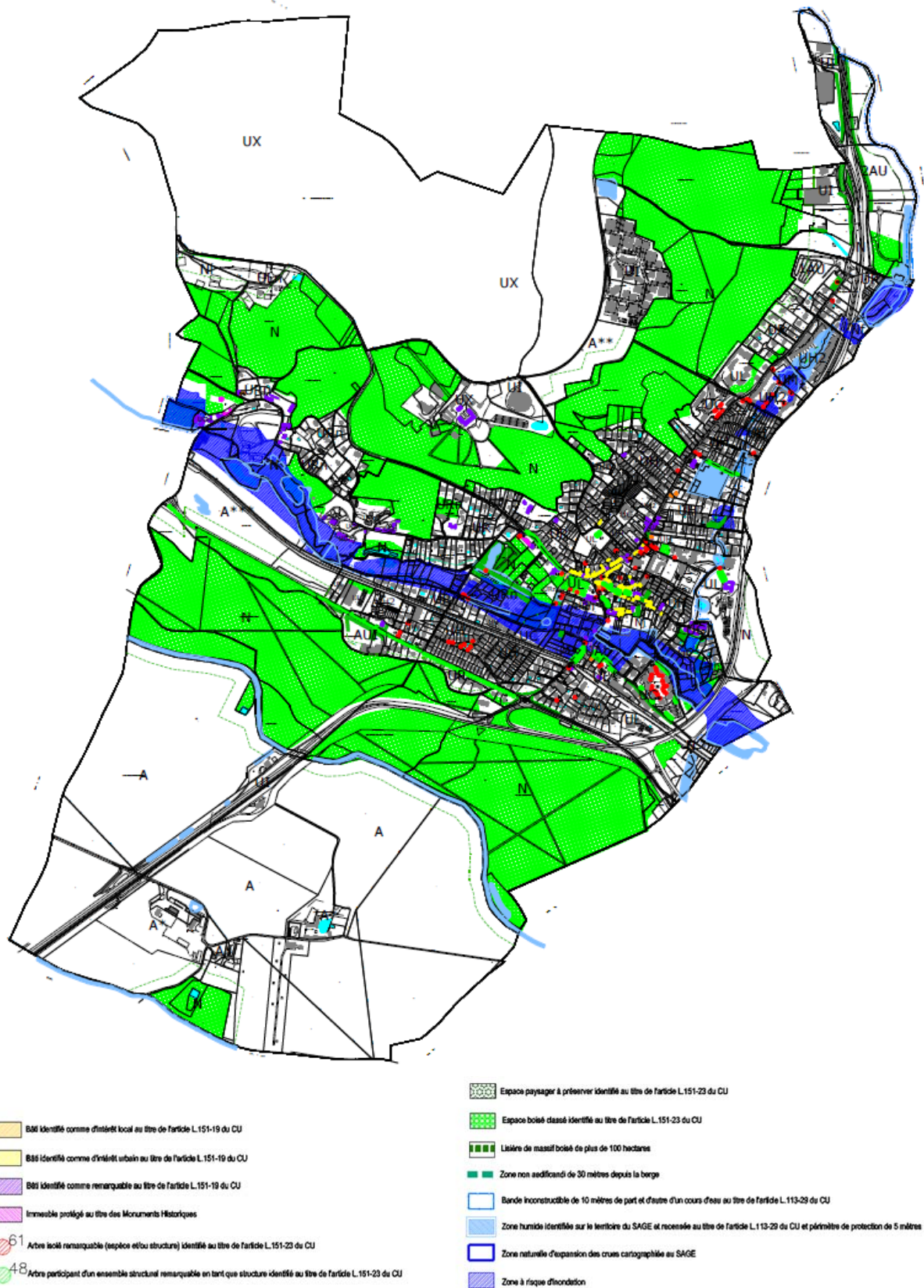
- Les espaces de protection et de valorisation des espaces verts et boisés (en vert foncé), les espaces de loisirs (en vert clair), les espaces aquatiques (en bleu clair) et les espaces agricoles (en jaune). Ils sont classés en zones N ou A au plan de zonage.
- La Trame Verte et Bleue est par ailleurs constituée des Espaces Boisés Classés et des Espaces Paysagers à Protéger ainsi que des zones humides et des espaces aquatiques dont les abords sont protégés. Ils sont repérés au plan de protection du patrimoine bâti et naturel, et protégés en fonction de la qualité des espaces et du degré de protection nécessaire.

Le PADD fixe à ce titre un objectif de préservation des espaces naturels et agricoles.



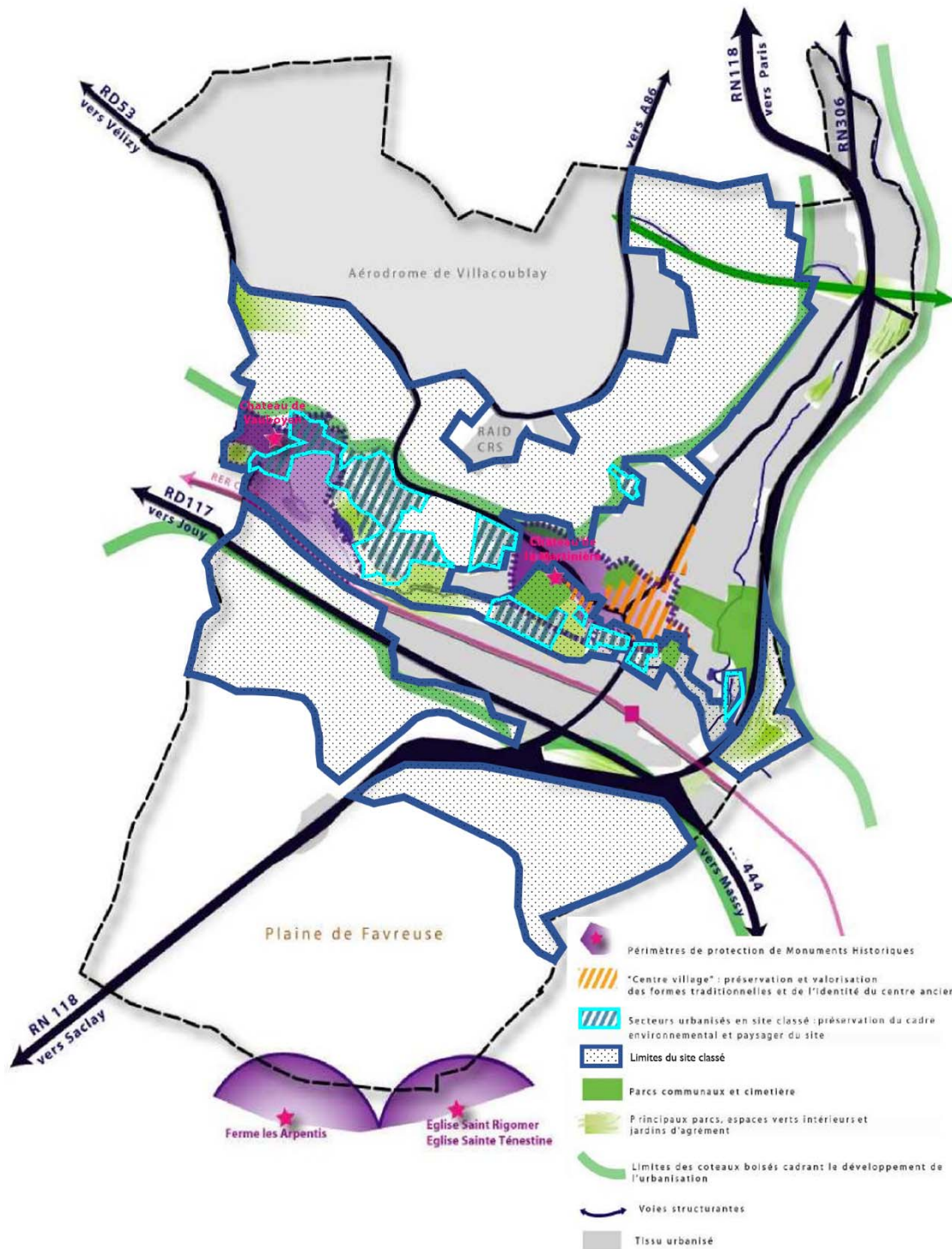


Traduction au plan de zonage général



Traduction au plan de protection du patrimoine bâti et de la trame verte et bleue

- Les espaces à forte valeur patrimoniale du centre-village et du site classé. Ils sont classés en UA, UGn, UGn* et URn. Ils se caractérisent par des règles graphiques particulières (secteurs de plan-masse)













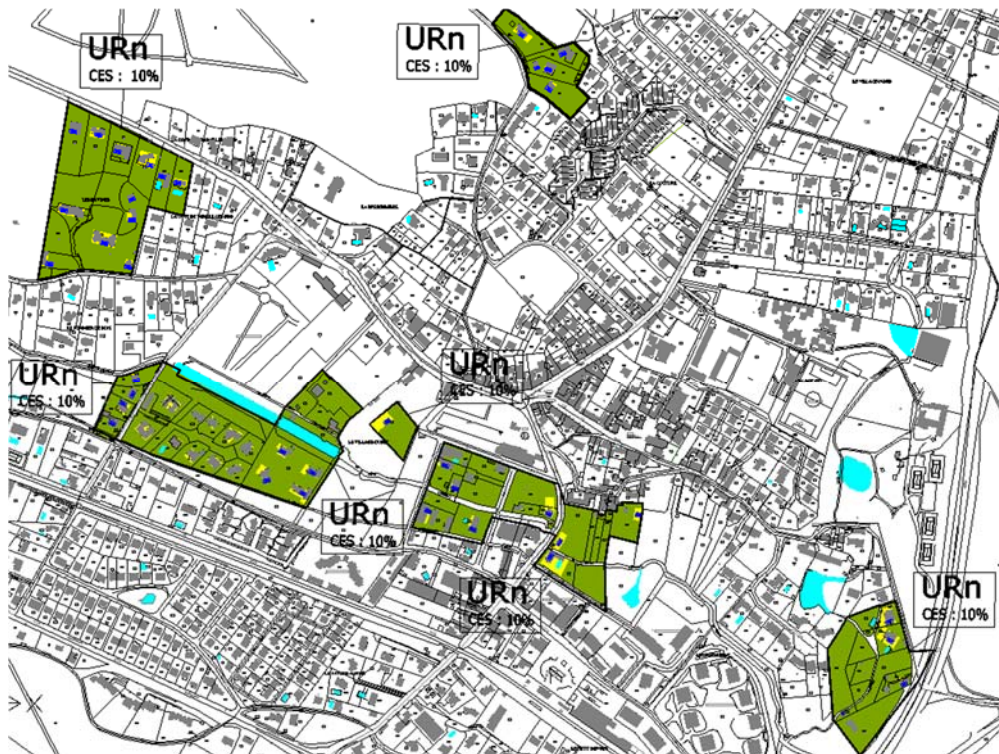
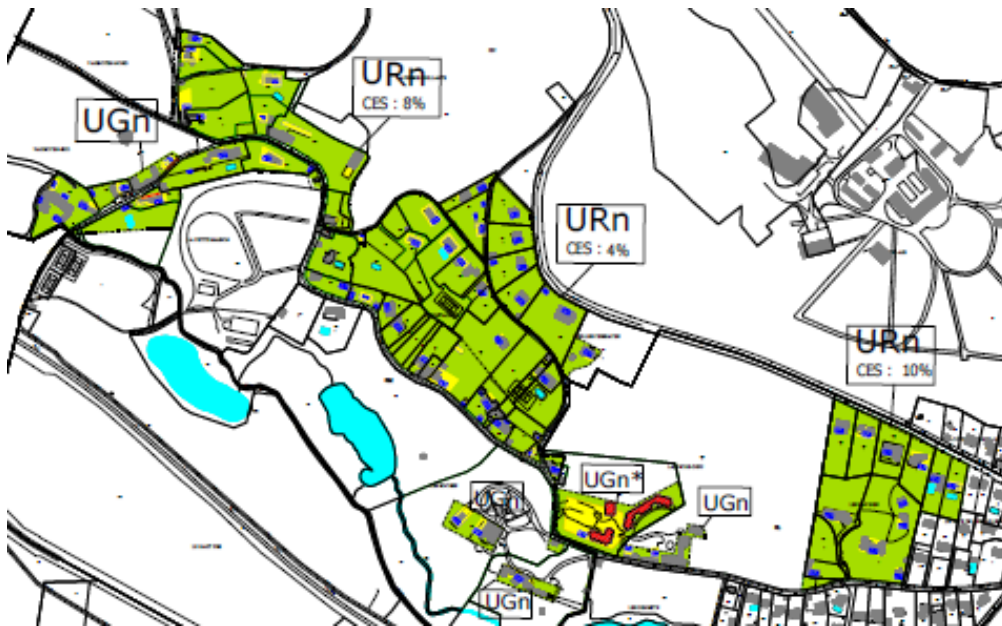
Traduction au plan de zonage général









LEGENDE

	Limites de la zone UA		Espace libre, notamment à conserver ou à créer en cour
	Construction ou clôture imposées à l'alignement		Espace libre, notamment à conserver ou à créer en jardin
	Emprise maximale pouvant recevoir les constructions autorisées par le règlement écrit		Cône de vue à préserver
	Hauteur maximale au faitage mesurée par rapport au terrain naturel		Passage ouvert au public à créer ou à conserver

Traduction en plan masse (centre-village)

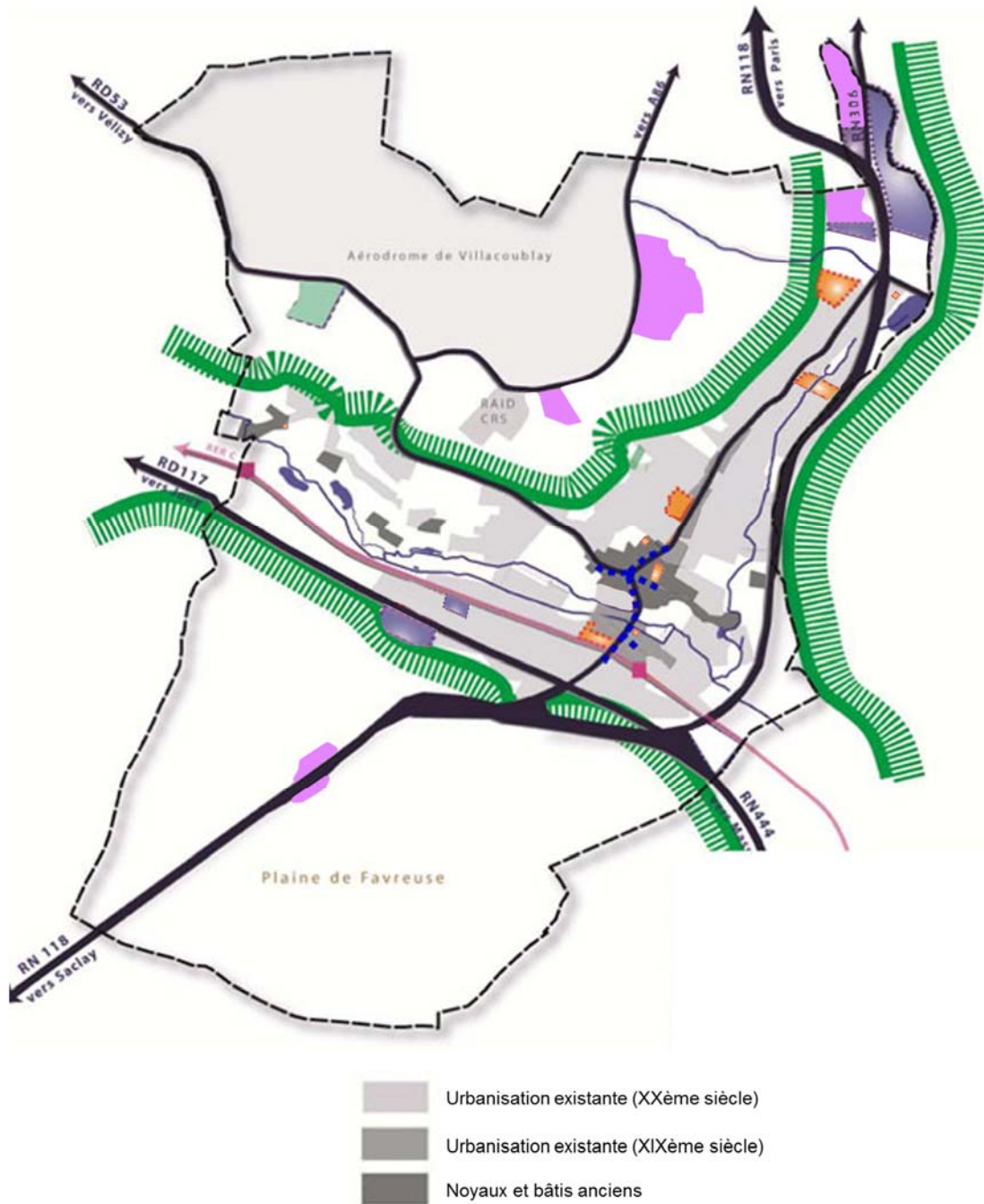


LEGENDE

	Limites des secteurs UGn, UGn* et URn		Hauteur maximale au faitage et/ou à l'acrotère mesurée par rapport au terrain naturel
	Démolition obligatoire avant tout aménagement ou construction nouvelle dans l'emprise définie		Espace libre, notamment à conserver ou à créer en jardin
	Construction ou clôture imposées à l'alignement		
	Emprise maximale pouvant recevoir les constructions autorisées par le règlement écrit		

Traduction en plan masse (site classé)

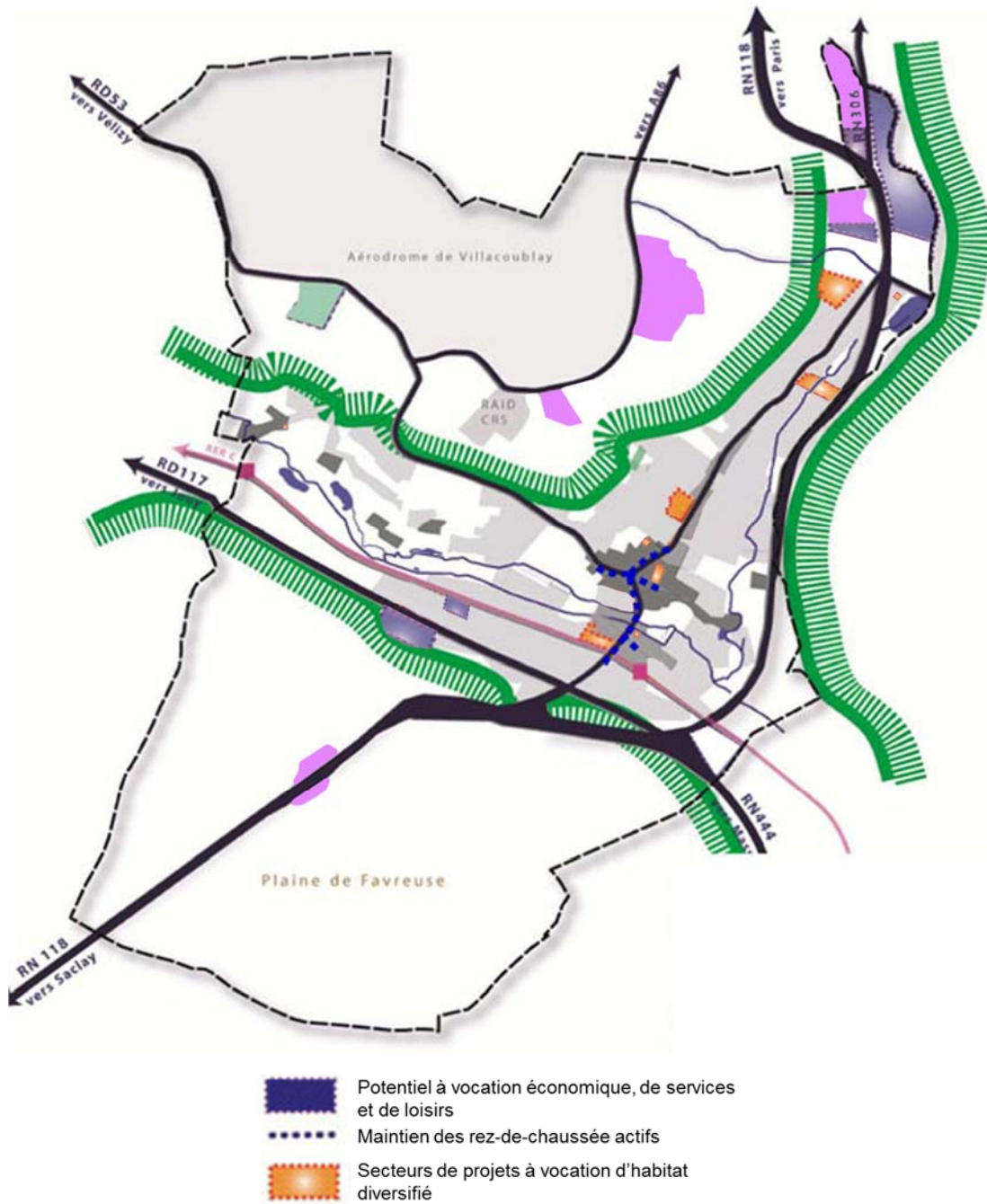
- Les espaces urbains constitués à encadrer (en gris) : ils sont classés en UC, UH et UL au plan de zonage et correspondent aux zones d'habitations qu'elles soient pavillonnaires ou collectives. Les enjeux pour ces zones visent à préserver le cadre bâti et à s'adapter aux prescriptions du SAGE.

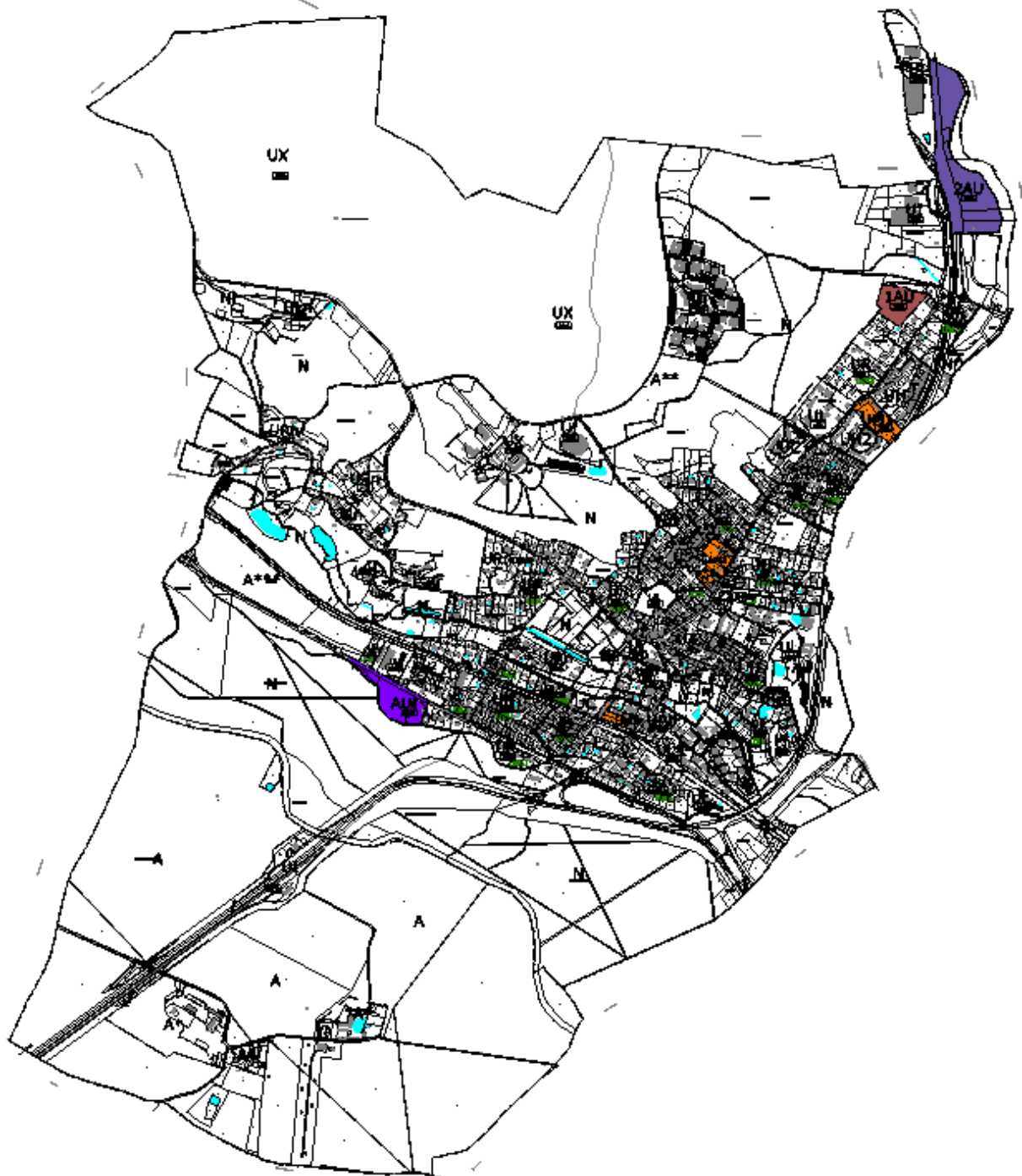




Traduction au plan de zonage

- Les espaces à reconfigurer et les nouveaux espaces urbains (en orange et violet) : ils sont classés en UM, 1AU ou 2AU pour accueillir de l'habitat ou des activités économiques sur les secteurs où la réflexion est la plus avancée.





Traduction en termes de zonage

L'intégralité des espaces doit donc répondre à un objectif majeur du PADD de lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, puisqu'aucun espace naturel n'est destiné à être bâti en dehors du projet d'aménagement du val de Sygrie, déjà inscrit au PLU précédent. Ils doivent par ailleurs répondre à des actions de déminéralisation des sols ainsi que d'autres mesures complémentaires visant à limiter l'imperméabilisation des sols, qu'ils soient situés en zone soumise à des risques d'inondation ou non.

2.3. Caractéristiques des zones et justification des règles qui y sont applicables

La procédure de révision d'un PLU n'entraîne pas de remise en question de fond du précédent règlement. Ainsi, la majorité des règles sont conservés, seules quelques-unes sont modifiées. C'est pourquoi la justification des règles et dispositions n'est faite que sur les règles modifiées ou créées. Ces modifications ont pour but de répondre aux nouveaux enjeux dégagés par les élus mais aussi aux évolutions réglementaires (intégration PDUIF par exemple).

Les tableaux qui suivent présentent uniquement les modifications apportées zone par zone, l'intégralité du règlement opposable aux tiers correspond à la pièce 4.1 du PLU. *Les évolutions des règles sont mises en gras et en bleu dans les tableaux présentés.*

2.3.1. EVOLUTIONS DES REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

D'une manière globale, le règlement a été réécrit afin de prendre en compte la recodification du code de l'Urbanisme. De plus, un chapitre de dispositions générales a été créé afin de montrer la cohérence du règlement sur un nombre important de règles.

Les règles du SAGE ont été intégrées afin que le PLU y soit conforme.

Logement social : afin de répondre aux obligations de la loi, les nouvelles constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble et situées dans des zones de mixité sociale doivent proposer au moins 70% de logements sociaux, contre 50% dans le PLU actuel.

De plus, des règles favorisant la création de logements sociaux ont été ajoutées au règlement et imposent un pourcentage minimum de logements sociaux à partir de 4 logements dans les secteurs situés en dehors des zones de mixité sociale. Ainsi le règlement détermine 3 cas :

- « Pour tout projet créant au moins 4 logements et/ou hébergements :
 - Au moins 25 % du nombre de logements et/ou hébergements seront à caractère social.
- Pour tout projet créant au moins 9 logements et/ou hébergements :
 - Au moins 40% du nombre de logements et/ou hébergements seront à caractère social.
- Pour tout projet créant au moins 18 logements et/ou hébergements :
 - Au moins 60% du nombre de logements et/ou hébergements seront à caractère social. »

Voie de desserte : les règles concernant les nouvelles voies desservant de nouveaux logements ont été étoffées. Ainsi le PLU révision générale n°1 obligeait les « voies nouvelles desservant 3 logements et plus, à avoir une emprise minimale de 8 mètres ». Or il s'avère que cette règle est disproportionnée à une échelle de 3 à 8 logements. C'est pourquoi le nouveau règlement de la révision générale n°2 distingue 3 cas :

« Les voies de desserte à créer devront présenter :

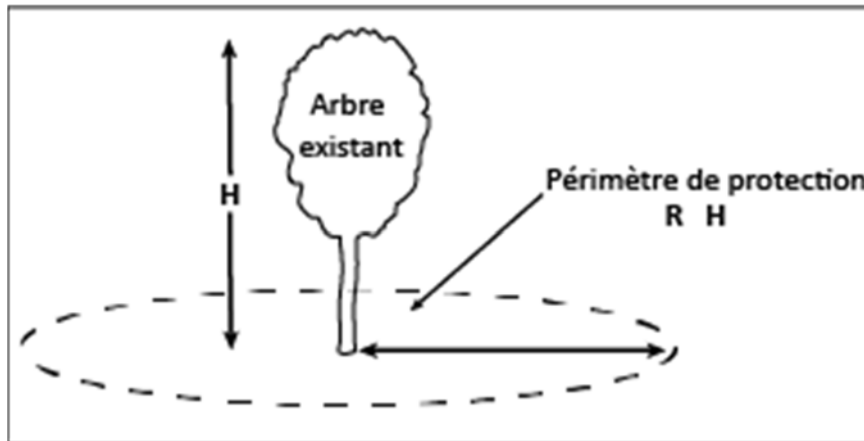
- 3,50 mètres de largeur minimum si elles desservent jusqu'à 3 logements et/ou hébergements;
- 6 mètres de largeur minimum si elles desservent 4 à 7 logements et/ou hébergements ;
- 8 mètres de largeur minimum à partir de 8 logements et/ou hébergement desservis ».

Impasse : par ailleurs, au sujet des impasses, le PLU actuel indique que toute nouvelle voie se terminant en impasse doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Le PLU révisé

impose, de plus, que des débouchés piétons devront être réalisés pour toute nouvelle voie, afin de favoriser les déplacements dans la commune, excepté lorsqu'une infaisabilité est démontrée.

Arbre remarquable : concernant la protection des arbres remarquables, le PLU indique que tout arbre recensé comme remarquable se voit attribuer un périmètre de protection dont le rayon R correspond à la hauteur de l'arbre existant H. Toutes occupations, utilisations ou modifications du sol sont interdites dans ce périmètre, sauf si elles sont liées à un motif d'intérêt général.

Cette réglementation vise à protéger les racines des arbres remarquables qui s'étendent tout autour.



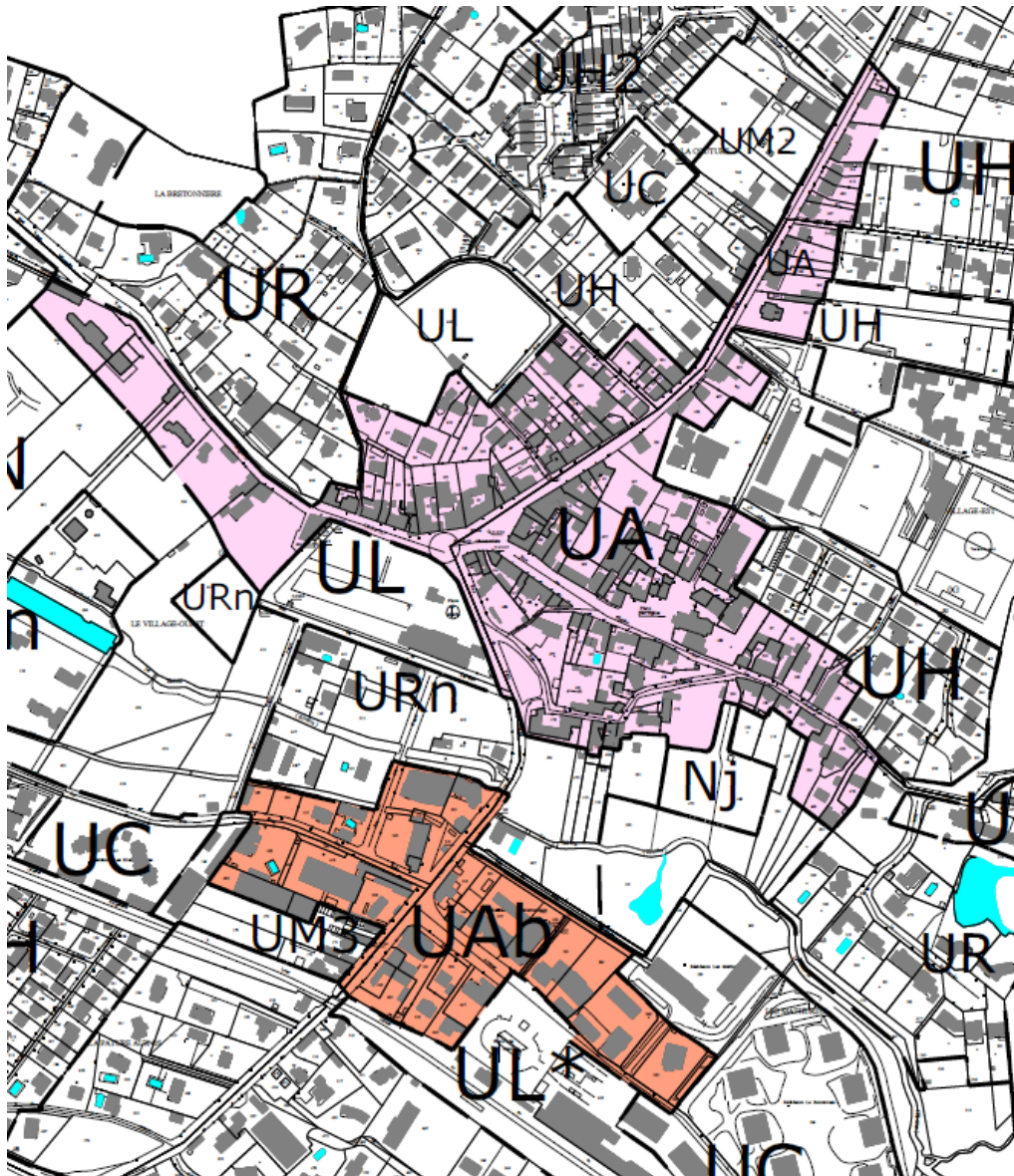
Clôtures : des règles spécifiques ont été ajoutées afin de prendre en compte les besoins en renforcement des clôtures du quartier des Jonnières en vue d'assurer une meilleure protection sonore le long des voies SNCF et de la RD 117. Ainsi le règlement révisé indique que pour les terrains du quartier de la rue des Jonnières, pour des raisons de sécurité et de situation, les clôtures en contact avec la voie ferrée et la RD 117 pourront être constituées de murs maçonnés d'une hauteur maximale de 3,00 mètres à condition qu'ils présentent ces trois caractéristiques :

- Ils seront végétalisés pour assurer leur intégration paysagère,
- Ils permettront le passage de la petite faune (avec au minimum une ouverture de 15 cm au pied du mur),
- Ils présenteront des qualités techniques d'absorption du bruit, afin d'éviter sa réverbération.

2.3.2. ZONE UA

Cette zone correspond au centre-village de Bièvres. La partie en UA est concernée par un secteur de plan masse. Celui-ci existait au PLU précédent mais la partie sud de la rue Léon Mignotte a été ajoutée afin de mieux contrôler son évolution.

Le secteur UAb a été élargi à quelques parcelles anciennement située en UM4 afin d'assurer leur intégration urbaine en dehors d'une OAP, du fait de l'existence d'activités viables, non susceptibles d'évolution à court ou moyen terme.



	Zone UA	Secteur UAb
Type de tissu	Centre-village. C'est le secteur le plus dense. Front bâti et mixité des fonctions. Tissu rural traditionnel.	Au sud du centre-village. Se caractérise par un tissu urbain plus récent et par une mixité des fonctions.
Intention urbaine	Préserver le patrimoine bâti existant tout en renforçant la mixité des fonctions.	Préserver les caractéristiques de centre-village tout en renforçant la mixité des fonctions et en favorisant la mutabilité du bâti.



La zone UA se caractérise notamment par un secteur de plan-masse mis en place lors de la première révision du PLU. Il a été revu afin de mieux prendre en compte la réalité du bâti existant, afin de valoriser le paysage de centre-village.

Ainsi, les bandes constructibles en jaune ont été retravaillées pour permettre la meilleure intégration future du bâti nouveau. Les hauteurs ont été revues pour encadrer graphiquement les hauteurs au faitage, celles à l'égout du toit ou à l'acrotère étant autorisées à une hauteur inférieure de 3 mètres à celle indiquée au plan.

De plus, les emprises constructibles définies au secteur de plan masse ont été ajustées pour maintenir une présence forte de la nature en ville au sein de la vallée de la Bièvre.

La zone qui était classée en périmètre de constructibilité limitée a été réintégrée au plan général en définissant des emprises permettant d'y réaliser un programme d'environ 20 logements tout en respectant l'esprit des lieux.

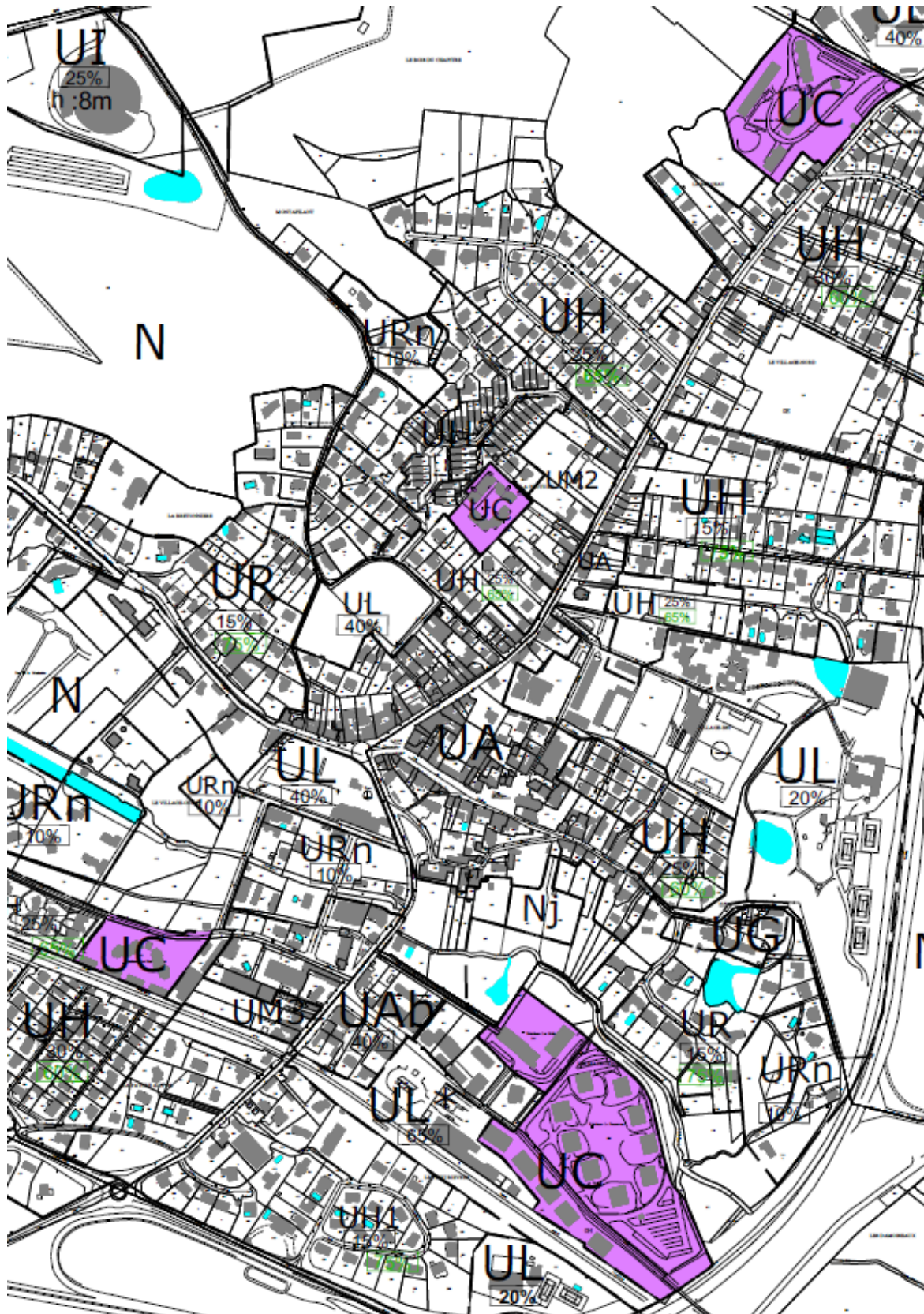
Par ailleurs, les toitures-terrasses devront être végétalisées avec un substrat végétal de profondeur minimale de 30 centimètres, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluies.

	Zone UA	Secteur UAb	Ancienne zone UA
Emprise au sol	Revue et définie au secteur de plan-masse	40%	Définie au secteur de plan-masse
Espace libre / Espace de pleine terre	80% d'espaces de pleine terre dans les zones vertes	50%, dont 70% d'espace de pleine terre	70% d'espaces de pleine terre dans les zones vertes
Hauteur	Revue et définie au secteur de plan-masse	Faîtage : 10 m Acrotère : 8 m	Définie au secteur de plan-masse

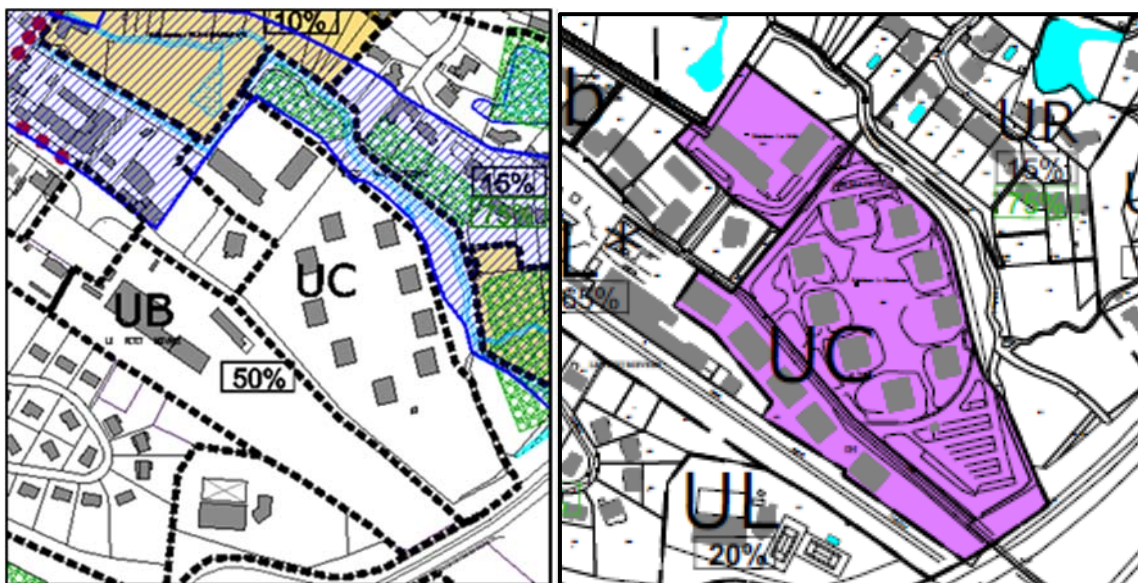
2.3.3. ZONE UC

La zone UC a pour vocation de mieux prendre en compte l'évolution des constructions existantes dans un tissu déjà constitué et majoritairement collectif. Elle correspond au regroupement des zones UB et UC existantes.

	Zone UC
Type de tissu	Forme urbaine dominée par de l'habitat collectif. Caractère paysager fort.
Intention urbaine	Conforter les caractéristiques urbaines et paysagères actuelles et autoriser les évolutions mineures du bâti existant.



Les règles applicables sont donc celles de la zone UC existante. Elles sont ainsi plus généreuses en termes de présence végétale et cherchent à respecter au mieux les qualités et caractéristiques du bâti existant, tout en offrant une certaine souplesse en cas de besoin d'aménagement supplémentaires.



PLU révision générale n°1 – PLU révision générale n°2

	Zone UC	Ancienne Zone UB
Emprise au sol	Existant + 10%	50%
Espace libre / Espace de pleine terre	60%, dont 70% d'espaces de pleine terre	50%, dont 50% d'espaces de pleine terre
Hauteurs	Existant + 1 m pour restructuration de toiture	Egout : 10 m Faîtage ou acrotère : 13 m

2.3.4. ZONE UG

La zone UG et ses secteurs UGn et UGn* correspondent à des zones de grande qualité paysagère et bâtie, constitués de maison de maître, de châteaux, de villas, mis en scène dans des parcs et jardins de grande valeur environnementale. Les secteurs UGn et UGn* correspondent aux espaces situés au sein du site classé.

En zone UG, la révision adapte la règle d'emprise au sol actuellement limitée à 10% de l'existant, et prévoit donc que l'emprise au sol des constructions est limitée à +10% ou 15 m² par rapport à l'existant à la date d'approbation du PLU.

	Zone UG	Secteur UGn
Type de tissu	Ensembles bâtis anciens et leurs abords. Patrimoine de grande valeur.	Ensembles bâtis localisés dans le site classé de la Vallée de la Bièvre.
Intention urbaine	Préserver le caractère patrimonial remarquable tout en permettant des extensions qui respectent leur environnement.	



	Zone UG	Secteur UGn	Secteur UGn*
Emprise au sol	Existant + 10% max ou 15m² max	Dans les emprises constructibles et 15% pour les constructions nouvelles	
Espace libre / Espace de pleine terre	80%, dont 70% d'espaces de pleine terre	Au sein des emprises définies au secteur de plan masse : 80% d'espace de pleine terre	
Hauteurs	Existant	Définies au secteur de plan-masse	Egout : 6 m Faîtage : 8 m

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : la règle suivante a été redéfinie au règlement en lien avec les ex-articles 6 et 7 qui imposent notamment une implantation des constructions nouvelles en contiguïté de celles existantes : « En zone UG, les

constructions doivent s'implanter en contiguïté avec les constructions existantes », en raison du caractère remarquable du bâti existant.

2.3.5. ZONE UH

La zone UH correspond à des zones pavillonnaires, réalisées au gré d'opérations individuelles (UH) ou d'opérations d'ensemble (UH1, UH2).

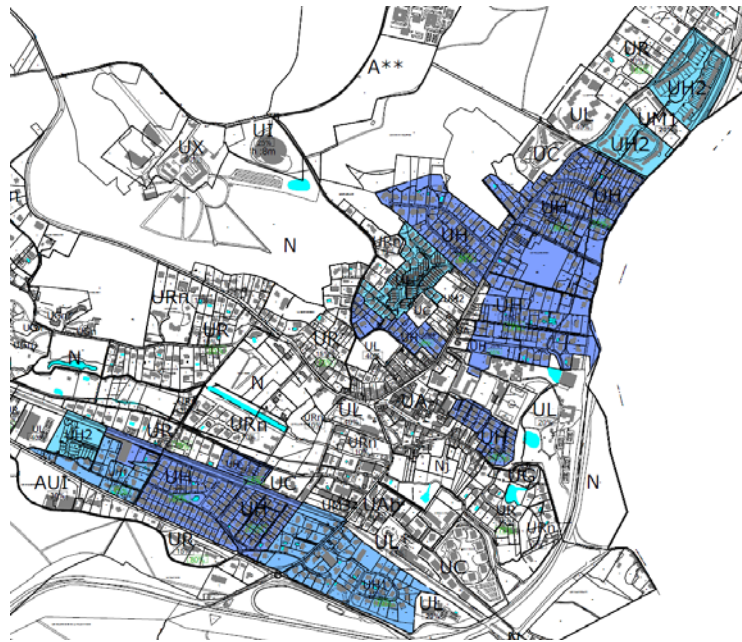
	Zone UH	Zone UH1	Zone UH2
Type de tissu	La forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire.		
Intention urbaine	Simplifier les règles		

Les règles de constructibilité applicables au secteur UH2 correspondent à celles qui gouvernaient les secteurs UH2a et UH3 depuis la révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 07 mars 2011. Elles n'ont généré, à ce jour, aucun contentieux.

Le principe de ces règles peut être résumé de la façon suivante : dans les quartiers issus d'une opération de construction d'ensemble (Couture, Val Profond, Abbaye aux Bois, Hommeries), chaque lot bâti bénéficie d'un droit à construire de 20 mètres carrés d'emprise au sol à compter d'une certaine date. Cela, afin de préserver le caractère homogène du quartier (maisons en bandes, complétées ou non de bâtiments collectifs) tout en permettant une évolution raisonnable du bâti. En outre, certains quartiers sont organisés en copropriété horizontale, où l'application d'un coefficient d'emprise au sol rendrait difficile l'instruction des dossiers et la garantie d'une égalité des droits à construire pour chaque lot.

Pour les quartiers, déjà relativement anciens, de la Couture ou de l'Abbaye aux Bois par exemple, le Plan Local d'Urbanisme de 2011 prévoyait que ces 20 mètres carrés s'ajoutaient à l'état du bâti tel qu'il était existant à la date d'approbation du document. Par souci d'équité entre les propriétaires de ces quartiers, la date de référence du 07 mars 2011 a été conservée.

Pour le récent quartier des Hommeries et les futures opérations d'ensemble susceptibles d'être classées en zone UH2, il a été décidé de prendre comme référence l'état du bâti tel que réalisé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme délivrée pour la création de l'opération. Grâce aux archives conservées en Mairie, il sera facile pour le service instructeur de vérifier le respect de la règle pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.



	Zone UH	Zone UH1	Zone UH2	Ancien UH2 a	Ancien UH2 b	Ancien UH3
Emprise au sol	Entre 15% et 30%	15%	Existant + 20m² d'emprise au sol max	Non précisé	Existant + 20m ² d'emprise au sol max	Existant + 20m ² d'emprise au sol max
Espace libre / Espace de pleine terre	Entre 60% et 80% d'espaces verts	75% d'espaces verts	70% des espaces libres de construction sont à traiter en espaces verts, dont 70% en espace de pleine terre	Non précisé	Non précisé	Non précisé
Hauteurs	<i>Dans les 25 premiers mètres de profondeur</i> Egout : 7 m Acrotère : 7 m Faîtage : 10 m <i>Au-delà :</i> Egout : 6 m Acrotère : 6 m Faîtage : 9 m		Limitées à l'existant	<i>Dans les 25 premiers mètres de profondeur :</i> Egout : 7 m Acrotère : 7 m Faîtage : 10 m <i>Au-delà :</i> Egout : 6 m Acrotère : 6 m Faîtage : 9 m		Limitées à l'existant

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : la règle suivante a été supprimée :
 « Dans tous les secteurs sauf UHn, et sauf indication contraire portée aux documents graphiques, si au droit de la construction, le terrain présente une largeur inférieure ou égale à 12 mètres les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait. »

Cette suppression de possibilité d'implantation sur limites séparatives pour des secteurs qui sont situés dans les vallées de la Sygrie et de la Bièvre, en zone inondable pour certains et sur les coteaux doit permettre de limiter les effets de barre, de conserver des espaces libres favorables au bon écoulement et à la bonne infiltration des eaux lors de fortes pluies ou lors d'inondation, de participer à la préservation des espaces végétalisés et des vues.

De plus, la zone UH s'est étendue sur l'ancienne zone AUM2 du PLU en vigueur. Cette zone a été identifiée comme étant une zone humide et n'est donc pas constructible.



PLU révision générale n°1 – PLU révision générale n°2

2.3.6. ZONE UI

La zone UI correspond à des zones d'activités économiques existantes. Elle concerne le pourtour de la RN118, Burospace ainsi que les stations-services du plateau de Favreuse.

	Zone UI	Secteur UIa
Type de tissu	Zone tertiaire destinée à recevoir des établissements industriels, scientifiques et techniques, des activités artisanales et des entrepôts.	Secteur isolé entre deux zones UI au nord de la commune.
Intention urbaine	Maintien de la vocation de la zone.	Potentiel d'évolution.



	Zone UI	Ancienne zone UI
Emprise au sol	De 20% à 40%	De 20% à 40%
Espace libre / Espace de pleine terre	50% des espaces libres traités en espaces verts , dont 50% d'espaces de pleine terre	Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être végétalisés
Hauteurs	8 – 9 – 10 – 15 m en fonction des secteurs	8 – 10 – 15 m en fonction des secteurs



PLU révision générale n°1 – PLU révision générale n°2

La seule modification notable correspond à :

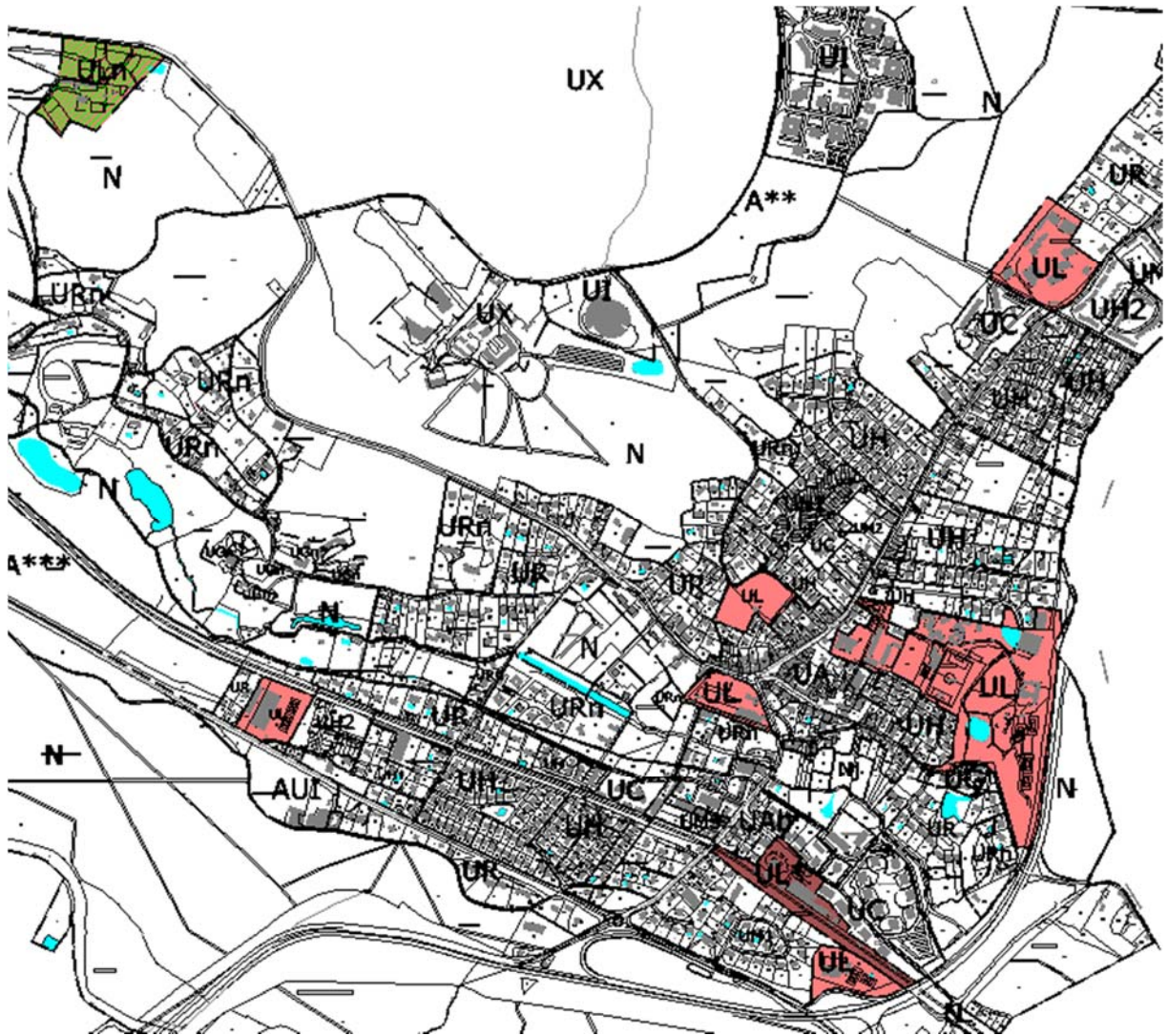
- un élargissement de la zone vers l'est afin d'assurer une continuité avec les espaces situés plus au nord ;
- un élargissement à un terrain situé plus au sud, équipé et desservi par une voie adaptée aux besoins.

2.3.7. ZONE UL

Cette zone est dédiée aux équipements publics de la commune. Elle comporte un secteur ULn existant. La révision crée un secteur UL*.

	Zone UL	Secteur ULn	Secteur UL*
Type de tissu	Réservé aux équipements.	Equipements localisés à l'intérieur du site classé de la Vallée de la Bièvre.	Terrains vacants à proximité de la gare
Intention urbaine	Permettre la bonne intégration des équipements publics.	Maitriser et garantir l'exercice de l'activité dans le respect du site.	Site permettant d'accueillir le futur musée de la photo.

Les règles sont adaptées aux besoins des équipements publics en fonction de la localisation des zones et de leur environnement urbain.



	Zone UL	Secteur ULn	Secteur UL*	Ancienne zone UL	Ancien Secteur ULn
Emprise au sol	Entre 20% et 65%, définie sur le plan de zonage	Emprise existante + extension de 50m ²	65%	40%	20%
Espace libre / Espace de pleine terre	50% des espaces libres traités en espaces verts, dont 70% d'espaces de pleine terre	80% d'espaces libres traités en espace vert, dont 80% d'espaces de pleine terre	50% d'espaces libres traités en espaces verts, dont 50% d'espaces de pleine terre	70% des espaces libres traités en espaces de pleine terre	80%, dont 80% de pleine terre
Hauteurs	Acrotère : 11 m Faîtage : 13 m	Acrotère : 11 m Faîtage : 13 m	Acrotère : 13 m Faîtage : 13 m Egout : 10 m	Acrotère : 11 m Faîtage : 13 m	Acrotère : 11 m Faîtage : 13 m

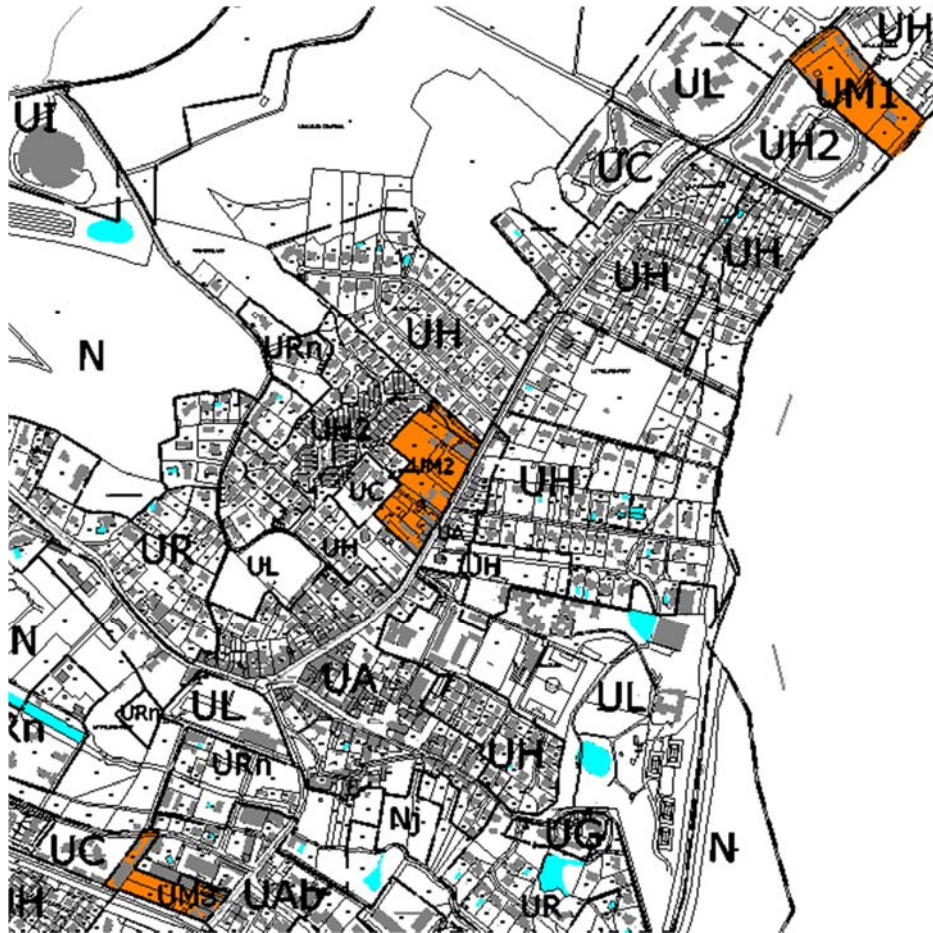
Implantation des constructions par rapport à l'alignement : la règle suivante a été ajoutée :

« *En secteur UL**, les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres. Le long de l'avenue de la Gare, les constructions doivent s'implanter en retrait avec un minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement. ». Cette règle permet de protéger un talus végétalisé situé le long de l'avenue de la Gare.

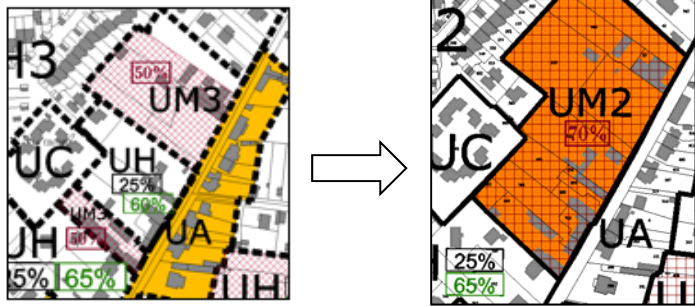
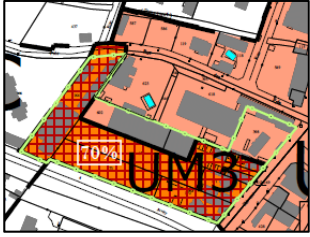
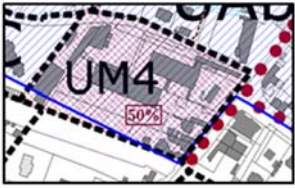
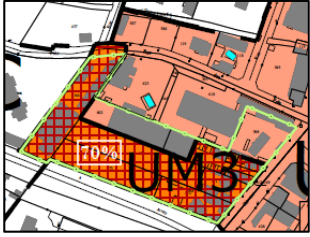
2.3.8. ZONE UM

La zone UM correspond à des espaces de mutation urbaine, envisagée sous forme d'opération d'ensemble. Leur nombre a été réduit depuis l'élaboration du PLU, du fait de la réalisation d'un certain nombre d'opérations.

	Zone UM
Type de tissu	Secteurs de projet à vocation dominante d'habitat.
Intention urbaine	Intégrer harmonieusement les nouvelles constructions dans leur environnement et favoriser la mixité sociale.



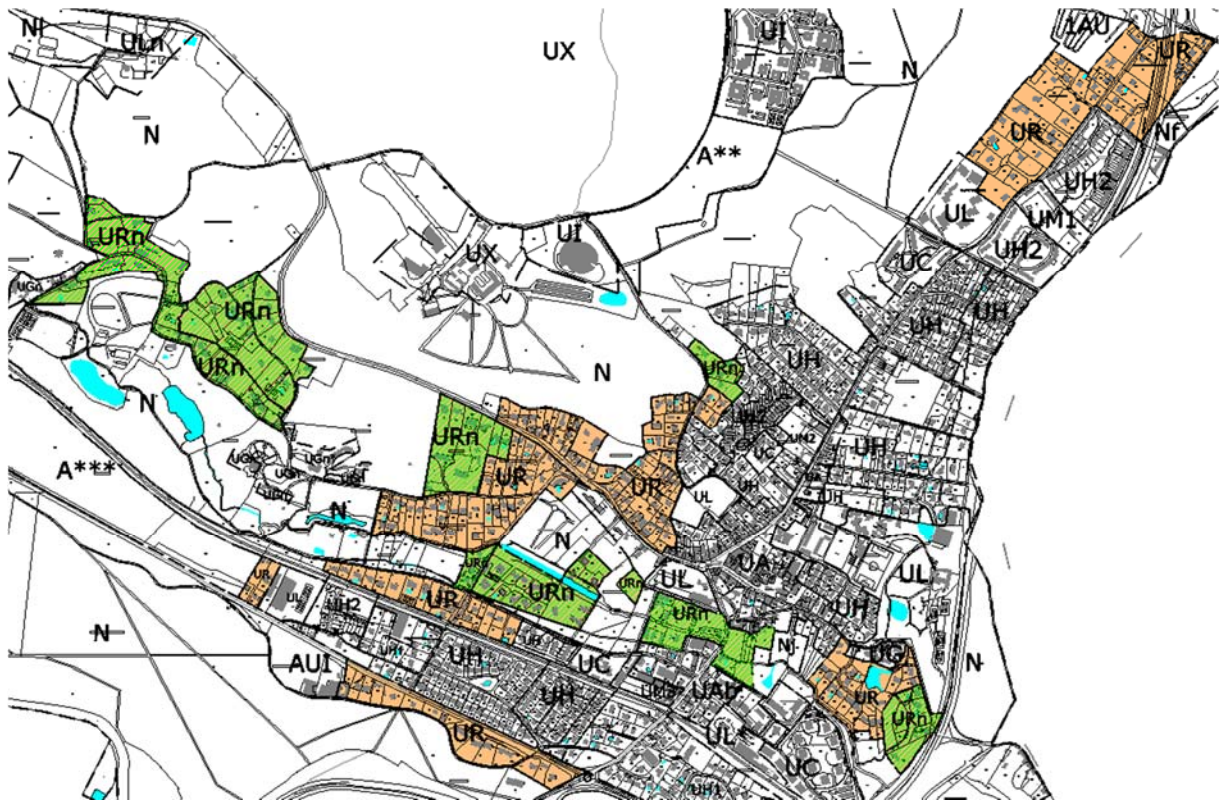
	Secteur UM1	Secteur UM2	Secteur UM3	Ancien secteur UM1	Ancien secteur UM3	Ancien secteur UM4
Emprise au sol	20%	OAP	OAP	20%	OAP	OAP
Espace libre / Espace de pleine terre	70% d'espaces libres traités en espaces verts, dont 70% d'espaces de pleine terre	OAP	OAP	70% d'espaces libres traités en espaces verts, dont 70% d'espaces de pleine terre	50% de la superficie totale traitée en espaces végétalisés	50% de la superficie totale traitée en espaces végétalisés
Hauteurs	Egout : 6 m Acrotère : 6 m Faîtage : 8 m	Acrotère : 7 m Faîtage : 9 m	Acrotère : 7 m Faîtage : 9 m	Acrotère : entre 6 et 9 m Faîtage entre 8 et 11m	Acrotère : entre 7 et 10 m Faîtage : entre 9 et 12 m	Acrotère : entre 7 et 10 m Faîtage : entre 9 et 12 m

<p>UM2 – La Couture</p> 		<p>Afin d'assurer la meilleure intégration possible des futurs projets, le secteur UM2 a été agrandi au détriment de la zone UH.</p> <p>Le taux minimal de LLS est porté à 70% au lieu de 50%.</p>
<p>UM3 – rue des Prés / rue du Petit Bièvres</p> 		<p>Afin d'assurer la meilleure intégration possible des futurs projets, le secteur UM3 a été diminué au profit du secteur UAb.</p> <p>Le taux minimal de LLS est porté à 70% au lieu de 50%.</p>

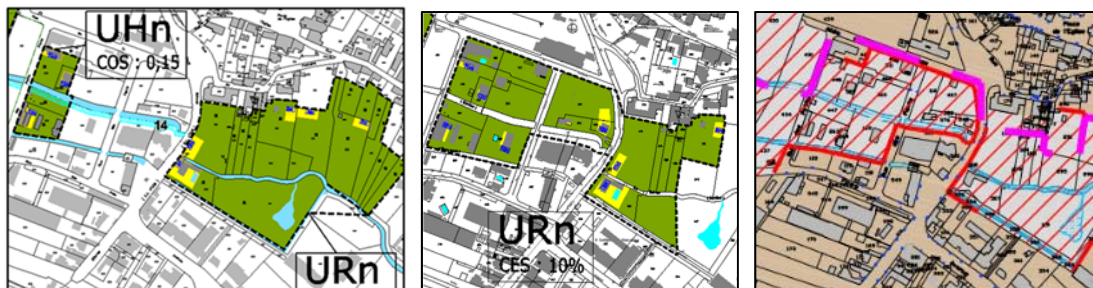
2.3.9. ZONE UR

La zone UR correspond à la zone pavillonnaire la moins dense de Bièvres. Elle n'a pas vocation à se densifier, notamment du fait de la présence de lisière de massifs boisés, de risques de ruissellement, de zones inondables ou de richesses environnementales à préserver.

	Zone UR	Secteur URn
Type de tissu	La forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire diffus.	Localisés dans le site classé de la vallée de la Bièvre.
Intention urbaine	Préserver le patrimoine bâti remarquable, le caractère des lieux et la qualité des sites.	



Le périmètre de la zone a été revu au sein de la vallée de la Bièvre pour prendre en compte le périmètre du site classé. Le secteur de plan masse a donc été complété.

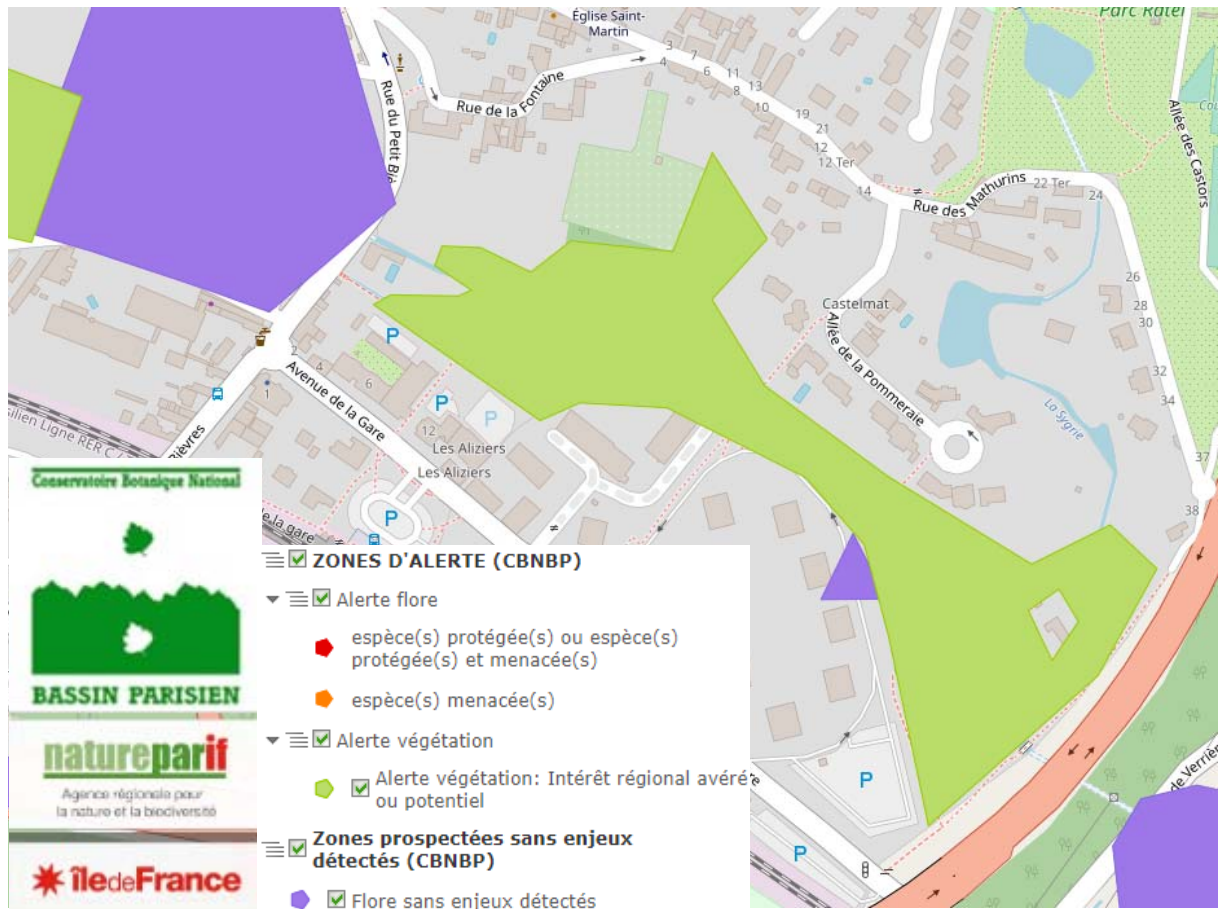


PLU révision générale n°1 – PLU révision générale n°2 – Périmètre site classé (hachure rouge)



De même, plus à l'ouest, par souci d'équité, le périmètre de la zone URn a été élargi à trois parcelles situées au nord du bras mort de la Bièvre. Les villas qui y sont implantées datent du XIX^e siècle et s'inscrivent au sein du site classé. Ce secteur étant très sensible du fait de la présence de sources, les

constructions existantes n'auront pas la possibilité de s'étendre et la majeure partie des espaces extérieurs sera protégée par un EBC.



Afin de préserver une ceinture verte autour du centre-village et de protéger les zones à fort potentiel environnemental identifié par NaturParif (voir extrait ci-dessus), identifiées par le SAGE comme zone d'expansion des crues et zones humides, une partie du secteur URn est passée en N ou Nj (voir plus loin).

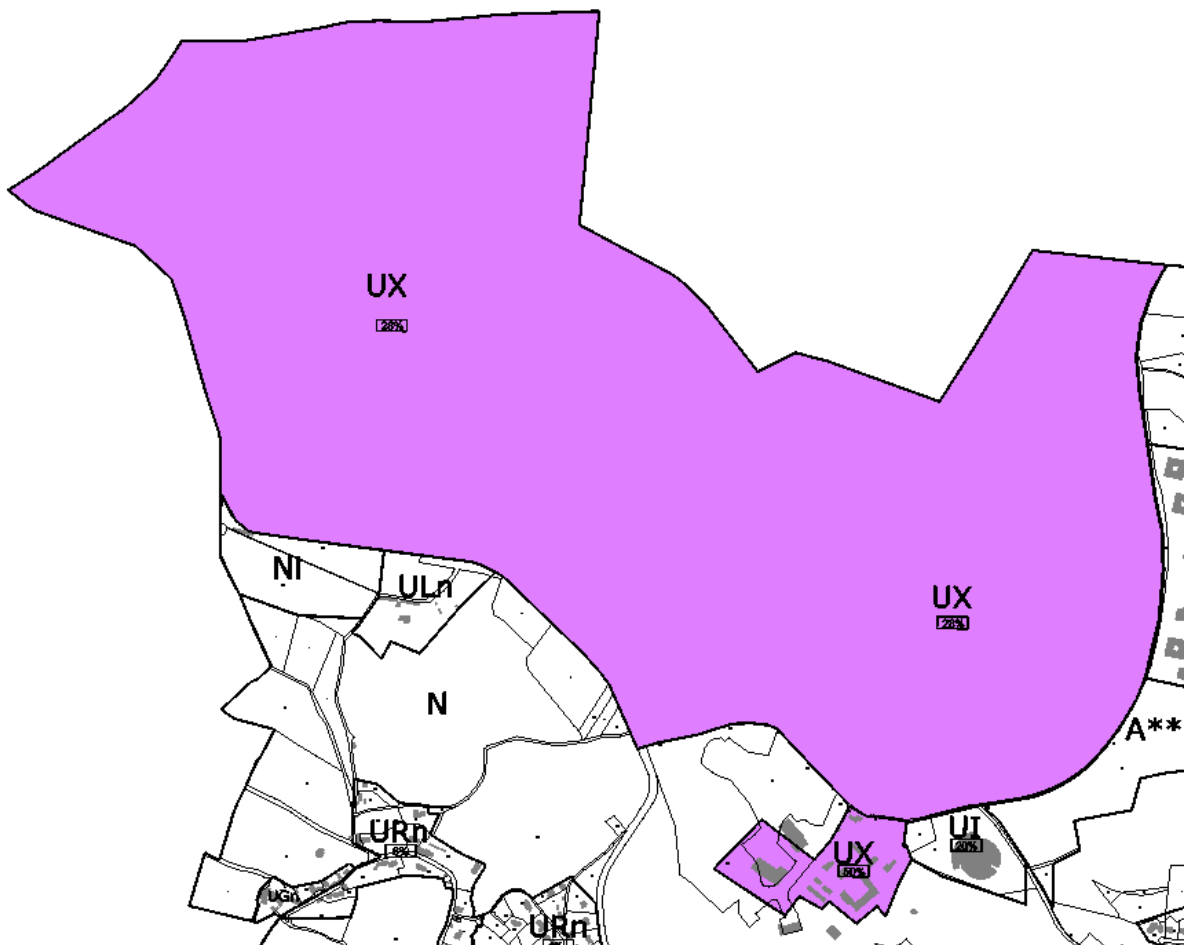
	Zone UR	Secteur URn	Ancien secteur URn
Emprise au sol	Entre 10% et 15%	Entre 4% et 10%	Entre 4% et 10%
Espace libre / Espace de pleine terre	Entre 75% et 80% d'espaces verts	80% des espaces libres définis en vert sur le secteur de plan masse doivent être traités en espace de pleine terre	Les espaces végétalisés sont définis en vert au règlement graphique des secteurs à plans masses et ne font l'objet d'aucun coefficient d'espaces végétalisés de ce fait
Hauteurs	Egout : 7 m Acrotère : 7 m Faîtage : 10 m	Entre 6 et 12 m	Entre 6 et 12 m

Hébergement touristique léger : la règle suivante a été ajoutée au règlement afin de permettre la réalisation de projets d'hébergement hôtelier, de chambres d'hôtes et de meublé de tourisme notamment sous forme de cabanes qui était auparavant interdite : « Les constructions à sous-destination d'hébergement hôtelier et touristique sont autorisées seulement si elles correspondent à de l'hébergement touristique léger et qu'elles viennent en complément de l'habitation principale de l'exploitant. ». Elle s'accompagne d'une règle de stationnement spécifique : « Au moins 1 place de stationnement par tranche de 50m² de surface de plancher affectée à l'hébergement avec au moins une place de stationnement par unité de logement/hébergement/chambre/etc.»

2.3.10. ZONE UX

La zone UX correspond à l'emprise de la base aérienne ainsi qu'aux installations du RAID et de la CRS.

	Zone UX
Type de tissu	Activités aéronautiques et militaires et quelques habitations.
Intention urbaine	Pas de changement.



	Zone UX	Ancienne Zone UX
Emprise au sol	De 28% à 50%	50%
Espace libre / Espace de pleine terre	<p>Au moins 50% des espaces libres de toute construction en élévation doivent être végétalisés.</p> <p>Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 70 % des espaces traités en espaces végétalisés.</p>	<p>Les espaces libres de toute construction en élévation (marges de recul entre l'alignement et les façades des constructions, cœur d'îlot, etc...) doivent être végétalisés en respectant les dispositions suivantes : les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 70 % des surfaces traitées en espaces verts.</p>
Hauteurs	Faîtage ou acrotère : 12 m	Faîtage ou acrotère : 12 m

En zone UX, la réglementation actuelle concernant la végétalisation des espaces libres induisait que 100% de ceux-ci devaient être végétalisés, dont 70% en espace de pleine terre. Or cette rédaction ne permettait pas de prendre en compte les voiries, accès ou autre aménagement qui correspondaient à des espaces libres non végétalisés. La nouvelle rédaction corrige cette incohérence.

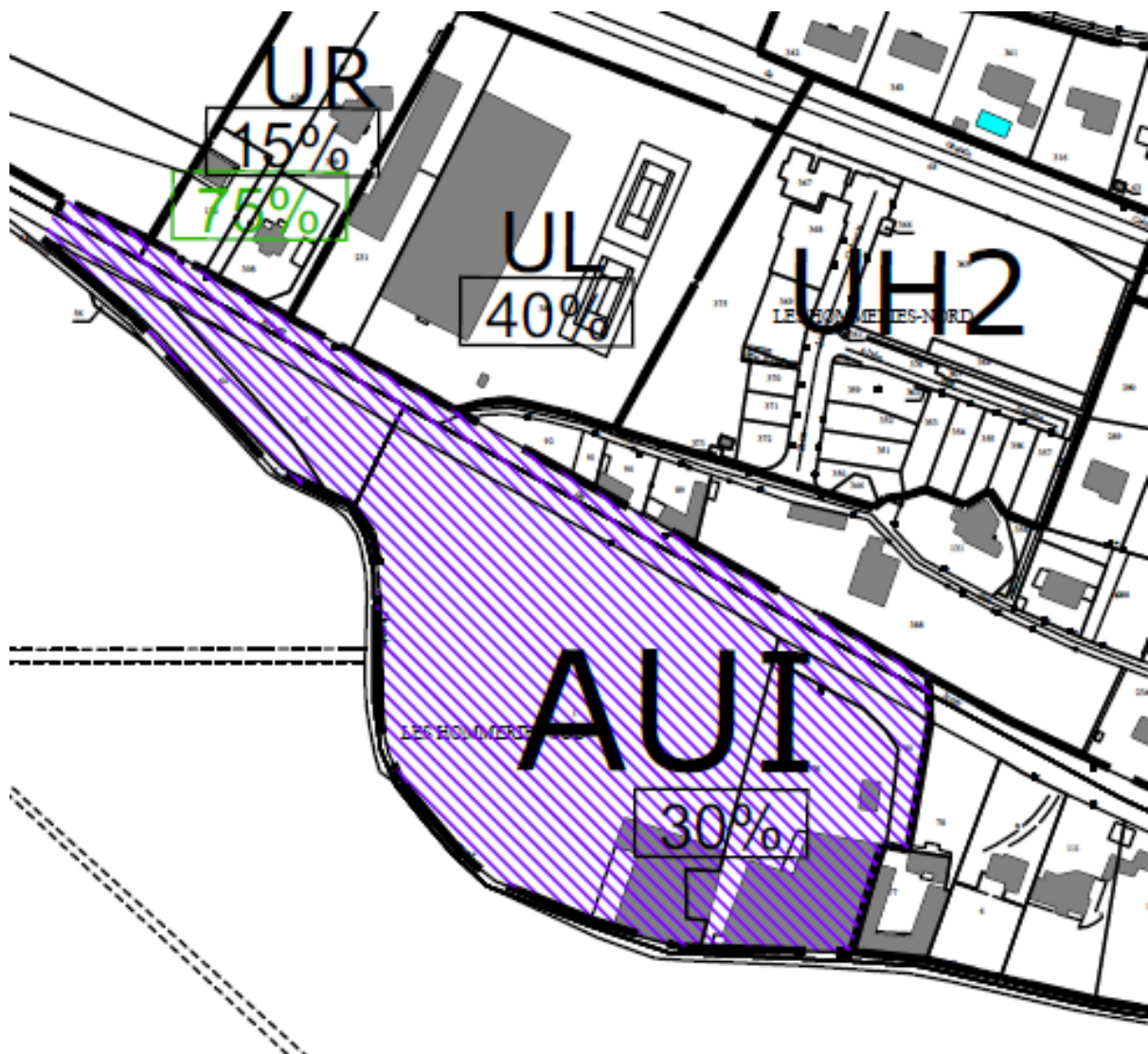
De plus, lorsqu'il existait un coefficient d'occupation du sol, ce dernier était de 28% sur l'ensemble de la zone. Pour être en conformité avec la loi ALUR, le précédent PLU avait fixé une emprise au sol à 50% sur l'ensemble de la zone. La révision générale n°2 du PLU distingue deux emprises au sol différentes en fonction des besoins :

- 28% pour la base aérienne ;
- 50% pour le RAID et la CRS8.

2.3.11. ZONE AUI

La zone AUI correspond à une zone d'activités occupée en partie par une entreprise particulièrement génératrice de nuisances pour les riverains. Son classement en zone à urbaniser a pour but de permettre sa mutation avec un coefficient d'emprise au sol qui passera à 30% (contre 20% dans le PLU actuel). De ce fait, l'objectif communal est d'accompagner un projet de reconversion du site sous forme de zone artisanale compatible avec les zones résidentielles avoisinantes, notamment celle des Hommeries, réalisée récemment.

Cette future zone artisanale devra permettre de répondre à la demande de locaux à destination de professionnels. Elle complètera l'offre actuelle située à proximité, rue de La Martinière.



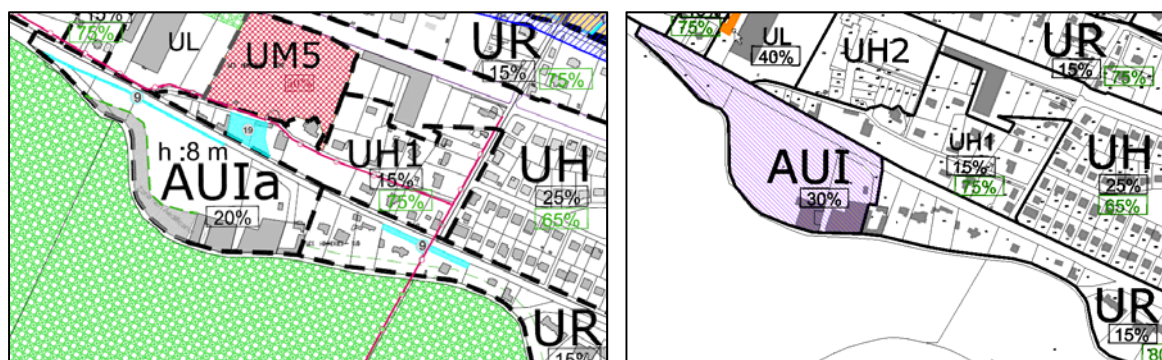
	Zone AUI
Type de tissu	A proximité des Hommeries. Des activités sont déjà présentes.
Intention urbaine	Réception d'établissements économiques et techniques à l'exclusion de l'habitat.

Le périmètre de l'ancienne zone AUI a été réduit afin de favoriser le développement d'une ceinture verte autour du village, tout en reconnaissant les grandes difficultés existantes vis-à-vis d'un possible développement du secteur du Pré Soret. En effet, les accès, le relief et la situation sous les lignes à haute tension sont des facteurs limitant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone.



PLU révision générale n°1 – PLU révision générale n°2

De plus l'ancienne zone AUIa a été réduite pour reconnaître l'existant c'est-à-dire pour que les terrains dont le bâti existant est de l'habitation soient intégrés dans la zone UR.



PLU révision générale n°1 – PLU révision générale n°2

	Zone AUI	Ancienne Zone AUI
Emprise au sol	30%	20%
Espace libre / Espace de pleine terre	Au moins 50% des espaces libres de toute construction en élévation doivent être végétalisés. Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 50 % des espaces traités en espaces végétalisés	50% des espaces verts doivent être traités en pleine terre
Hauteurs	8 m	8 m

En zone AUI, la réglementation actuelle concernant la végétalisation des espaces libres induisait que 100% de ceux-ci devaient être végétalisés, dont 50% en espace de pleine terre. Or cette rédaction ne permettait pas de prendre en compte les voiries, accès ou autre aménagement qui correspondaient à des espaces libres non végétalisés. La nouvelle rédaction corrige cette incohérence.

Implantation des constructions par rapport à l'alignement : la règle suivante a été ajoutée afin de permettre de protéger l'EPP mis en place le long de la route de Jouy et qui a pour but de masquer visuellement la zone d'activités : « *Les constructions s'implantent en retrait de l'alignement « RD 117 – Route de Jouy » avec un minimum de 20 mètres. Les constructions s'implantent en retrait des autres alignements avec un minimum de 5 mètres* ».

La zone AUI, située au sud du centre bourg le long de la RD117, autorise également le commerce de détail. Conformément aux orientations réglementaires du SDRIF, les nouvelles implantations commerciales diffuses, en particulier le long des axes routiers, doivent être évitées et la multiplication des zones commerciales enrayée. Les implantations nouvelles seront donc orientées vers les zones existantes et déjà dédiées aux commerces. Les emplacements destinés aux commerces de proximité, voués à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens, doivent être créés, maintenus et développés dans les espaces résidentiels, mais aussi dans les zones d'emplois et éventuellement dans les lieux de transit des populations.

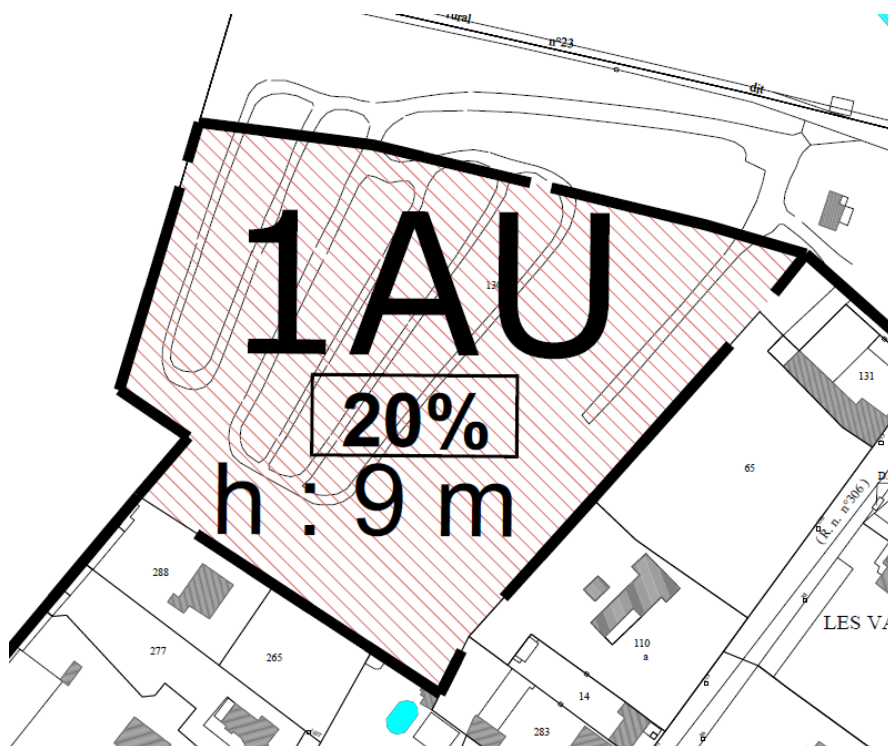
Cette règle doit permettre les constructions à sous-destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration et de commerce de gros sans pour autant autoriser la création d'une nouvelle polarité commerciale de surface importante, en dehors de l'offre vouée à satisfaire prioritairement les besoins quotidiens.

2.3.12. ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à l'ancienne zone AUN2. Elle doit permettre de réaliser un programme de logements en entrée de village, au cœur d'un écrin de verdure.

Zone 1AU	
Type de tissu	Terrains d'hivernage de caravanes et friche industrielle
Intention urbaine	Ouverture à l'urbanisation pour de l'habitat. Volonté de maintenir une entrée de village verte et d'inscrire les aménagements dans leur environnement.

L'article R. 151-20 2° et 3 e alinéas rappelle les conditions pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU. Il indique que « lorsque les voies ouvertes au public publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »



PLU révision générale n°2

Les hauteurs ont été revues pour mieux prendre en compte la position de promontoire des parcelles par rapport à la rue de Paris.

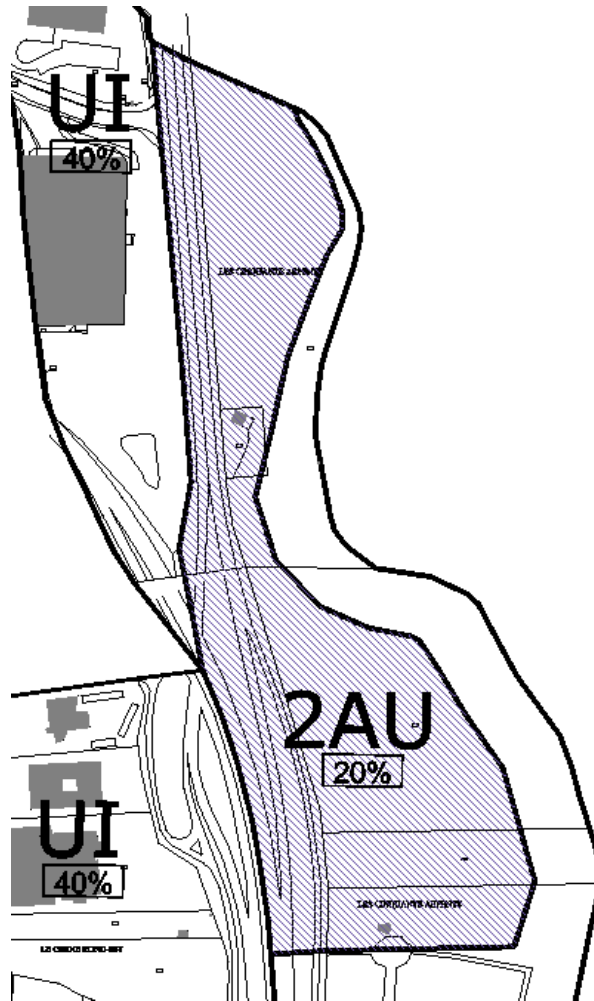
	Zone 1AU	AUN2
Emprise au sol	20%	20%
Espace libre / Espace de pleine terre	Au moins 50% des espaces libres de toute construction en élévation doivent être végétalisés. Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 50 % des espaces traités en espaces végétalisés	50% des espaces libres traités en espaces de pleine terre
Hauteurs	9 m faitage ou acrotère	10 m faitage ou acrotère

2.3.13. ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à l'ancienne zone AUN1. Son périmètre a été revu pour mieux protéger la ceinture verte autour de Bièvres, tout en permettant de tout de même autoriser 15.000 m2 de Surface de Plancher après réalisation d'une procédure d'évolution du PLU.

	Zone 2AU
Type de tissu	Ancien parking en friche et espaces délaissés
Intention urbaine	Fort potentiel de développement économique à intégrer au sein de la ceinture verte d'entrée de village grâce à un rideau d'arbres.

L'article R.151-20 (anciennement R.123-6) du code de l'urbanisme conforte l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones (2AU), dont les réseaux et voies existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les projets de constructions à implanter. Leur ouverture à l'urbanisation est donc soumise soit à une modification du PLU avec délibération motivée, soit à une révision lorsque la zone à urbaniser n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives, dans les neuf ans suivant sa création.



	Zone 2AU	AUN1
Emprise au sol	20%	25%
Espace libre / Espace de pleine terre	Au moins 50% des espaces libres de toute construction en élévation doivent être végétalisés. Les espaces de pleine terre doivent représenter au minimum 50 % des espaces traités en espaces végétalisés	50% des espaces libres traités en espaces de pleine terre
Hauteurs	9 m	12 m

L'évolution des règles doit permettre la meilleure intégration possible des constructions futures dans un contexte paysager très boisé et verdoyant. Toutefois, comme indiqué ci-dessus, la zone ne sera réellement ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

2.3.14. ZONE A

La zone A correspond à la zone agricole. Elle comprend trois secteurs :

- un secteur A* destiné aux exploitations agricoles ;
- un secteur A** devant permettre le développement d'une agriculture péri-urbaine ;
- un secteur A***, située dans le fond de vallée en site classé.

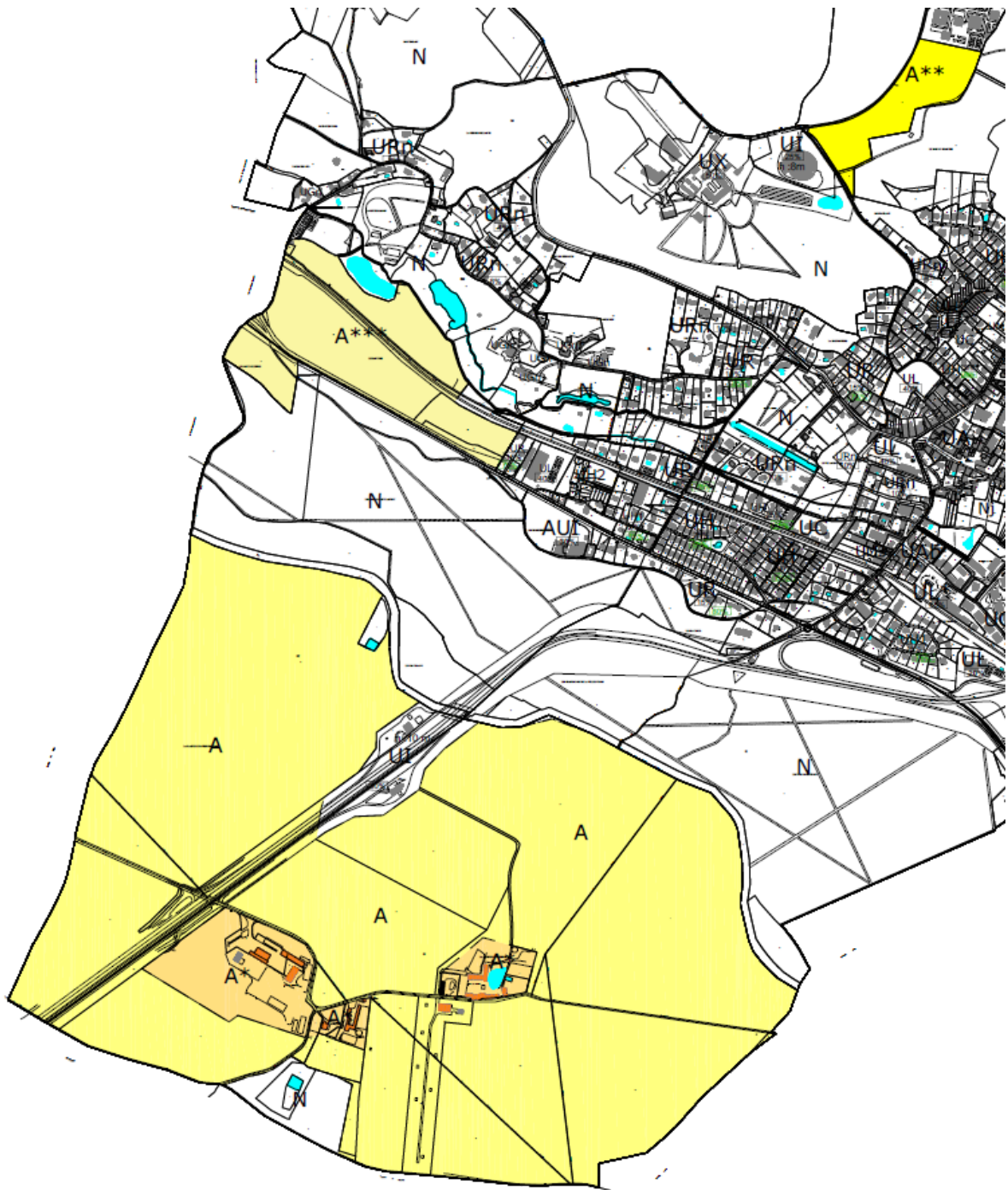
Zone A	
Type de tissu	Vocation agricole.
Intention urbaine	Protéger les terrains de l'urbanisation tout en permettant un développement des activités.

L'augmentation modérée des emprises au sol doit permettre de réaliser des projets agricoles compatibles avec les périmètres de protection (ZPNAF, sites...). Ainsi en zone A*, l'augmentation de l'emprise au sol à 10% permettra aux exploitations de se développer.

Dans le secteur A*, les changements de destination sont soumis à l'avis conforme de la CDEPENAF.

Le secteur A*** a été mis en place et correspond aux terrains de l'INRA. La faible emprise au sol a pour objectif de préserver le site classé, le maintien de la continuité des espaces naturels, tout en permettant à l'organisme de recherche d'implanter une construction légère en lien avec son activité.

	Zone A	Secteur A*	Secteur A**	Secteur A***	Ancienne Zone A, A*	Ancien secteur A**
Emprise au sol	7%	10%	Une seule construction autorisée dont l'emprise au sol ≤ 200 m ²	Une seule construction légère et démontable à sous-destination d'exploitation agricole dont l'emprise au sol n'excédera pas 50m².	7%	Une seule construction autorisée dont l'emprise au sol ≤ 200 m ²
Hauteurs	Acrotère : 8 m Faîtage : 11 m Pour les habitations : 6 m au faîtage				Acrotère : 11 m Faîtage : 11 m Pour les habitations : 6 m au faîtage	

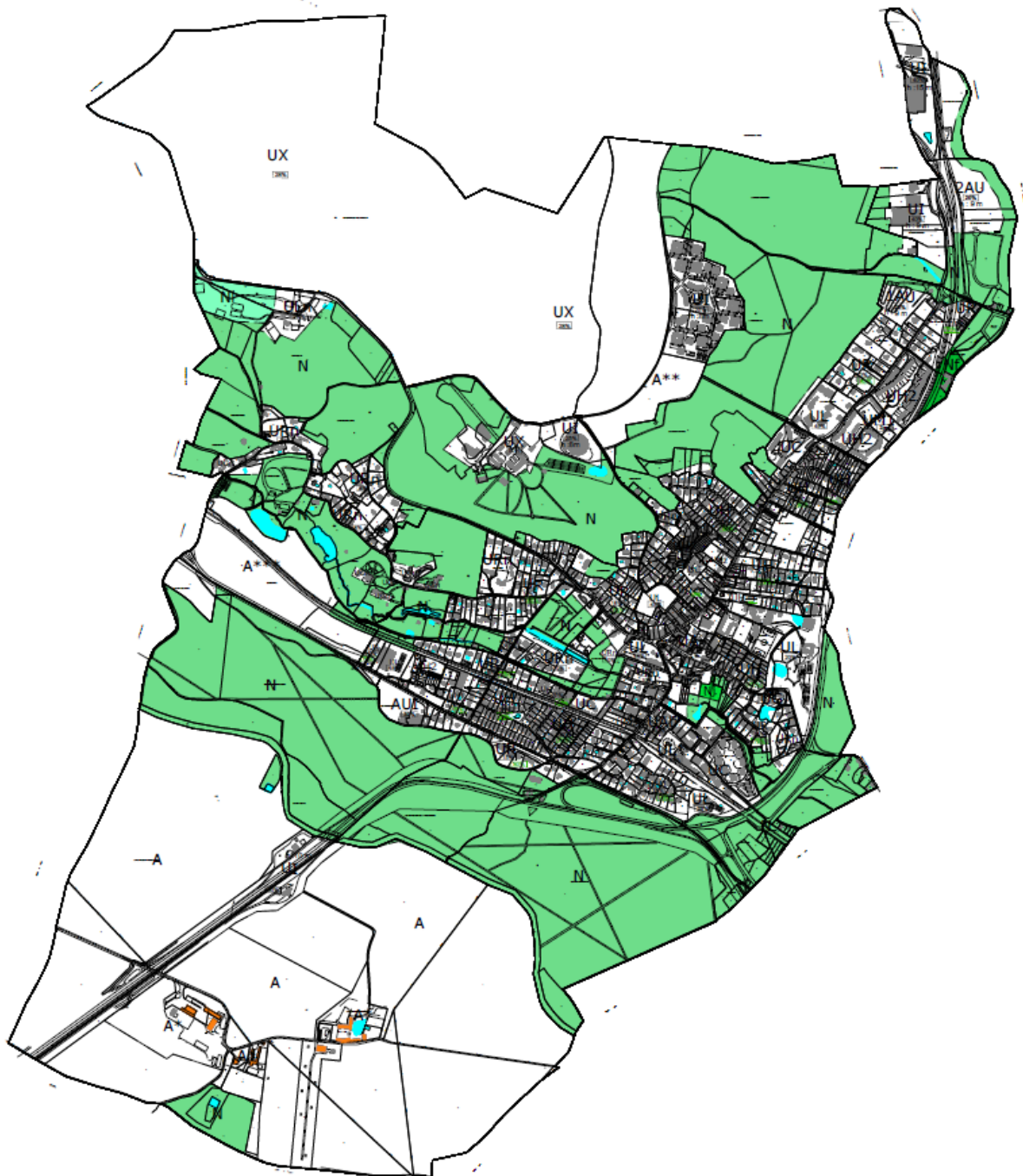


2.3.15. ZONE N

La zone N correspond à la zone naturelle et forestière. Elle s'étend sur les coteaux des vallées de la Bièvre et de la Sygrie comme en fond de vallées. Elle comporte deux secteurs permettant le développement d'activités en lien avec la valorisation de la nature.

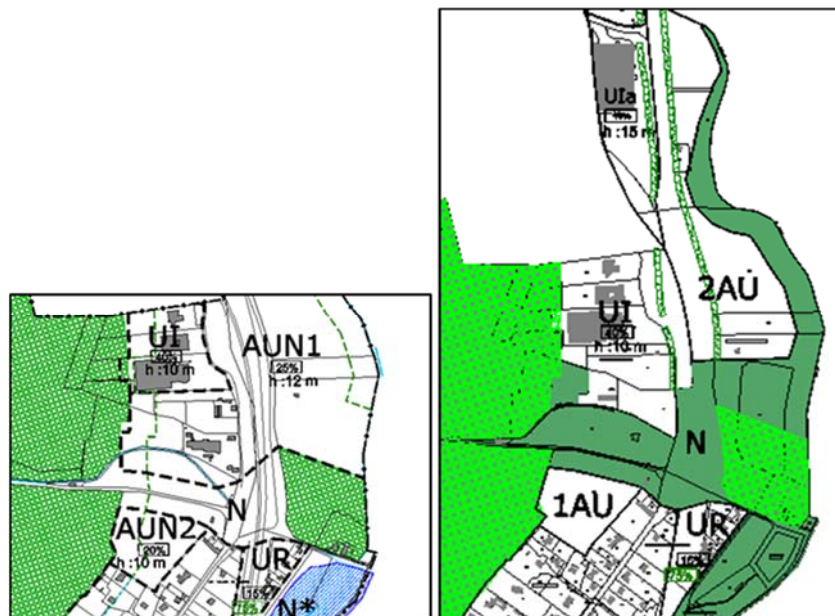
	Zone N	Secteur NL	Secteur Nf	Secteur Nj
--	--------	------------	------------	------------

Type de tissu	Zone naturelle et forestière totalement protégée.	Localisé sur le domaine de Montéclin.	Localisé sur le site de la Gourmandière	Secteur regroupant des jardins collectifs.
Intention	Protéger cette zone de l'urbanisation.	Maitriser et garantir l'exercice de l'activité dans le respect du site	Permettre l'implantation future d'une exploitation forestière	Permettre la mise en place de cabanons pour le stockage d'outils.



	Zone N	Secteur NL	Secteur Nf	Secteur Nj
Emprise au sol	Sous forme très limitée : - A des installations légères à vocation de loisirs ou sportive, dans une limite de 0,5% de la superficie du terrain - A la réalisation d'ouvrages hydrauliques dans la mesure où l'emprise au sol créée n'excède pas 40m² sur le terrain - Occupations et ouvrages liés aux infrastructures routières ou ferroviaires.	- 100 m ² pour les équipements et locaux d'accueil liés aux activités et occupations du sol autorisés. - 150 m ² pour l'hébergement touristique léger	20%, (au sein de cette emprise l'habitation ne pourra pas excéder une emprise de 100 m² au sol)	1%
Hauteurs	Faîtage : 6m	Faîtage : 6m	Faîtage : 10 m Habitation : 6 m au faîtage	Faîtage: 3m

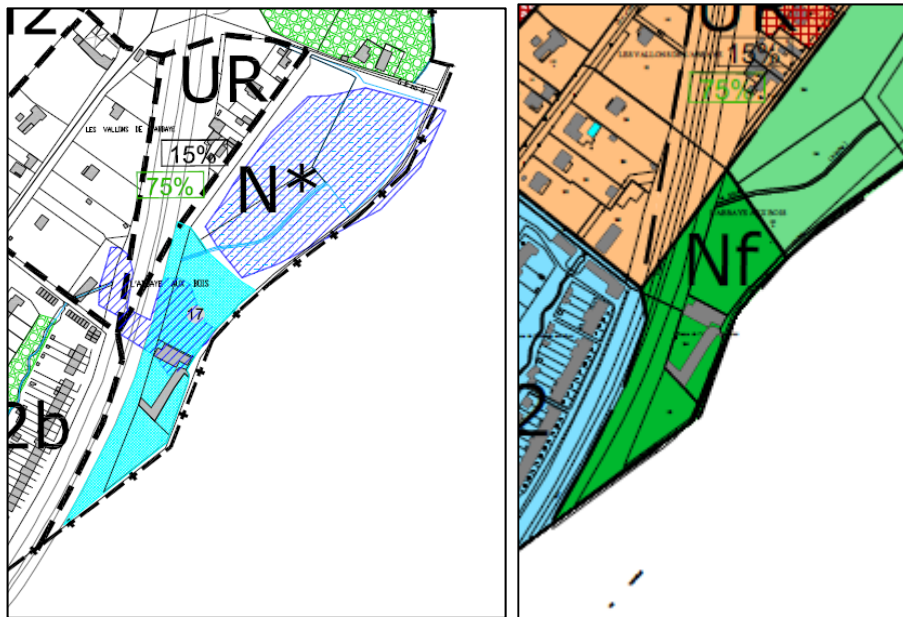
Le périmètre de la zone a fortement évolué au nord de la commune. La lisière de la forêt de Verrières a été protégée au sein de la zone N. De même, la continuité écologique identifiée au SRCE entre ce massif et celui du Chat noir a été protégé par une extension majeure de la zone N tampon entre le village et les zones d'activités.



PLU révision générale n°1 – PLU révision générale n°2

Elle a également été étendue à hauteur du Pré Soret et du site classé comme vu précédemment.

En effet, un secteur Nj a été créé afin de préserver et de valoriser les jardins potagers existants au sein du site classé. Les 1% d'emprise au sol et la hauteur limitée à 3 mètres au faîtage permettent la réalisation de cabanons destinés au fonctionnement des jardins.



PLU révision générale n°1 – PLU révision générale n°2

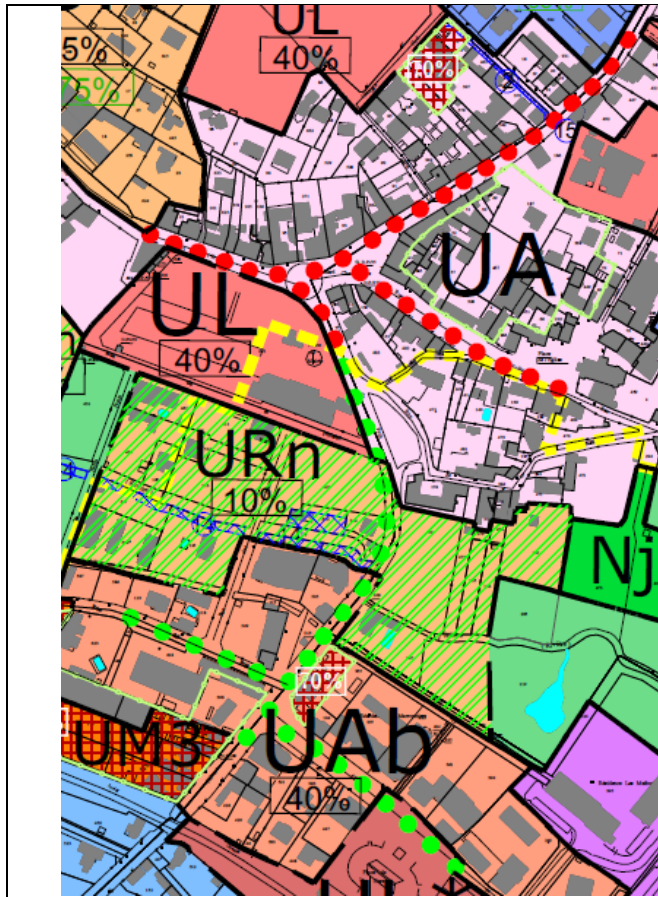
De plus, le secteur Nf qui était localisé sur la plaine de Gisy a été relocalisé sur le site de la Gourmandière afin de permettre l'implantation future d'une exploitation forestière. La zone N* présente dans la révision générale n°1 du PLU est supprimée car le site n'était pas adapté, et présentait ainsi un risque sanitaire pour l'implantation d'installations adaptées pour l'habitat et l'accueil des Gens du Voyage. La Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc n'a pas localisé d'aire d'accueil des Gens du Voyage sur le territoire biévrais. Par conséquent la zone N* a été supprimée afin de ne pas bloquer des terrains susceptibles d'accueillir une exploitation forestière.

2.4. La mise en place de périmètres de protection de linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage

Cette protection qui se traduit concrètement dans le règlement par "l'interdiction du changement de destination des commerces sur les axes commerciaux figurant au document graphique" au titre "de la mixité fonctionnelle et sociale" s'appuie sur l'article de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme.

Cet article indique que « *Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* »

Ainsi, les linéaires ont été réadaptés pour promouvoir le développement commercial de séquences affectées par un risque de réduction du nombre de cellules actives. Il s'agit des secteurs suivants :



Zone UA : rue Léon Mignotte, rue de Paris, rue de l'Église et rue du Petit Bièvres

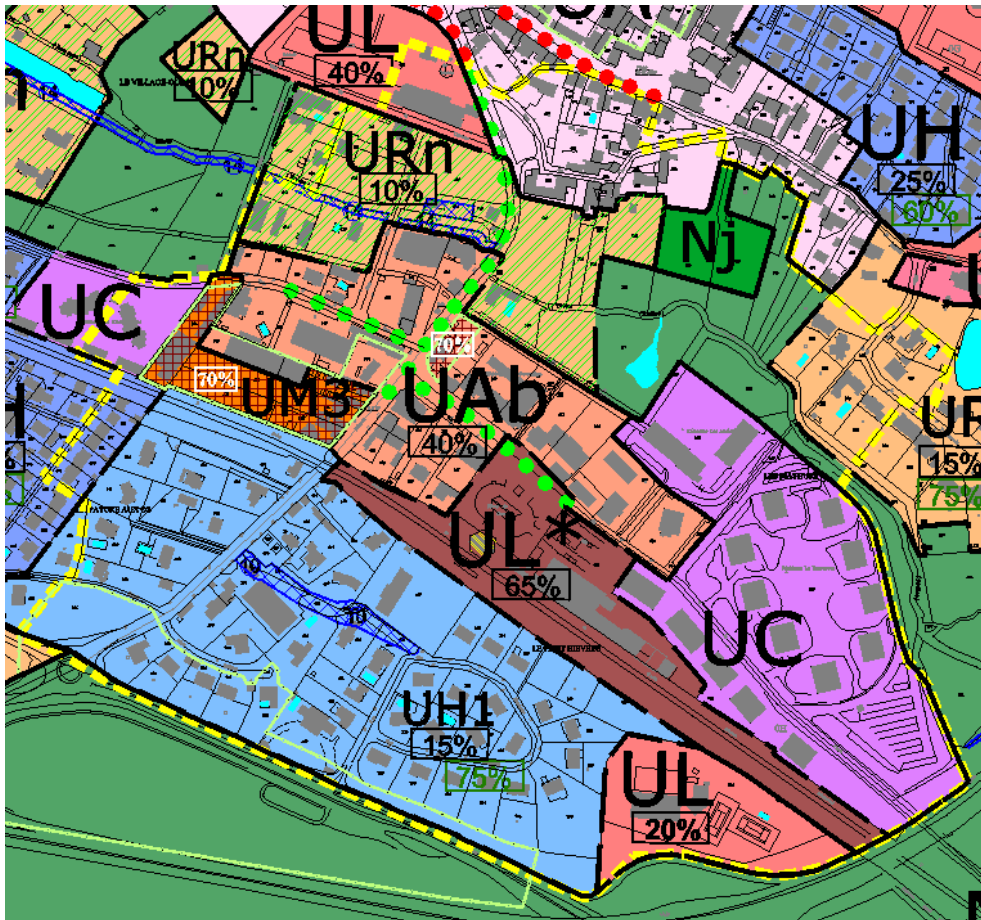
Ici, le linéaire commercial (points rouge) est destiné uniquement aux commerces et à l'artisanat en centre-village.

Secteur UAb et URn : rue du petit Bièvres, rue des prés, avenue de la Gare

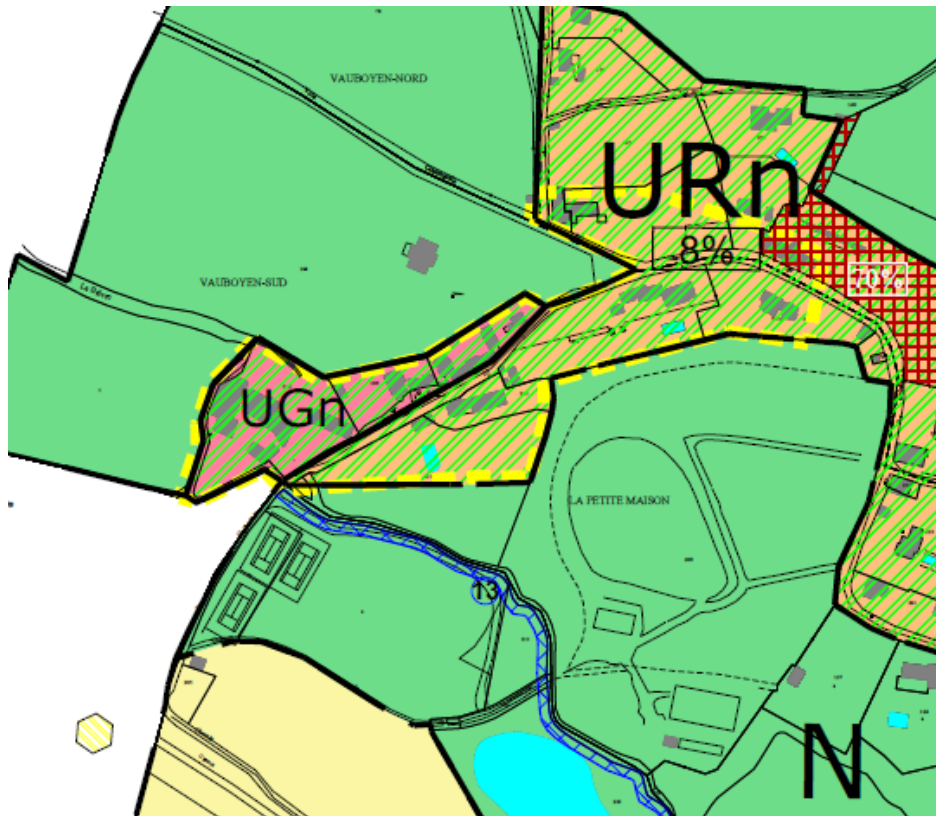
Ici, la réglementation introduit un linéaire actif (points vert clair) permettant d'autres destinations (commerces, artisanat mais aussi bureaux actifs, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) :

- en cas de construction neuve, le rez-de-chaussée doit permettre d'accueillir les activités définies ci-dessus ;
- si aujourd'hui des cellules sont déjà actives, elles doivent le rester ;
- les logements qui existent n'ont pas obligation de muter en cellule active.

2.5. La mise en place de périmètres de gare pour encadrer le stationnement des véhicules motorisés aux abords des gares du RER C



Périmètre de la gare de Bièvres



Périmètre de la gare de Vauboyen

Les normes encadrant le stationnement résidentiel sont fonction de la zone du règlement, du type d'opération et la proximité du logement par rapport à une gare de transports en commun.

Le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France) impose des contraintes en termes de stationnement (suivant le nombre de voiture par ménage, suivant la proximité d'une gare de transports en commun). Ainsi aux abords des gares, dans un périmètre de 500 mètres linéaire, les règles évoquées dans le tableau ci-dessous s'appliquent.

	Hors périmètre gare	Périmètre gare
Logement	1 place par 50 m ² de SP avec un minimum de 2 places	1 place minimum
Logement social	1 place	0,5 place

Sur le plan de zonage, les périmètres des gares apparaissent en pointillés jaunes. La commune de Bièvres étant construite en grande partie sur les coteaux de la vallée de la Bièvre, un relief marqué est très présent. Ainsi, représenter un périmètre qui ferait fi du caractère accidenté de la commune ne serait en l'occurrence pas judicieux. C'est pourquoi, afin de s'adapter au mieux au relief de la commune, le périmètre s'est appuyé sur les voies et chemins existants, et correspond non pas à 500 mètres à vol d'oiseau, mais à 500 mètres linéaires (voir carte ci-dessous).

De plus, il est à noter que le périmètre de la gare de Vauboyen est volontairement focalisé sur les zones urbaines car les zones agricoles et naturelles environnantes n'ont pas vocation à accueillir des stationnements.



Périmètre des 500 mètres linéaires autour de la Gare de Bièvre – Source Géoportail

2.6. La protection du patrimoine naturel

Plusieurs dispositifs permettent de protéger le patrimoine naturel

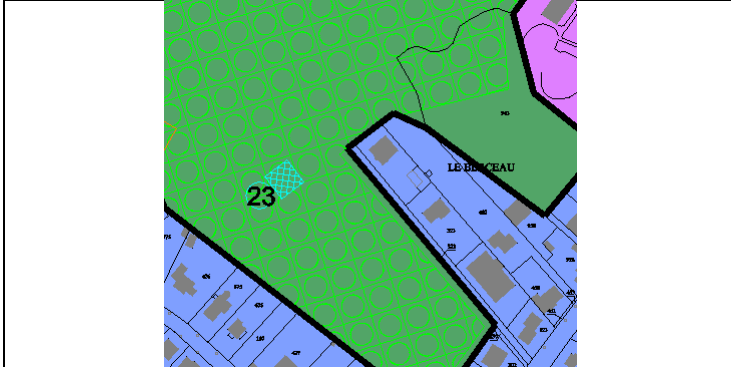
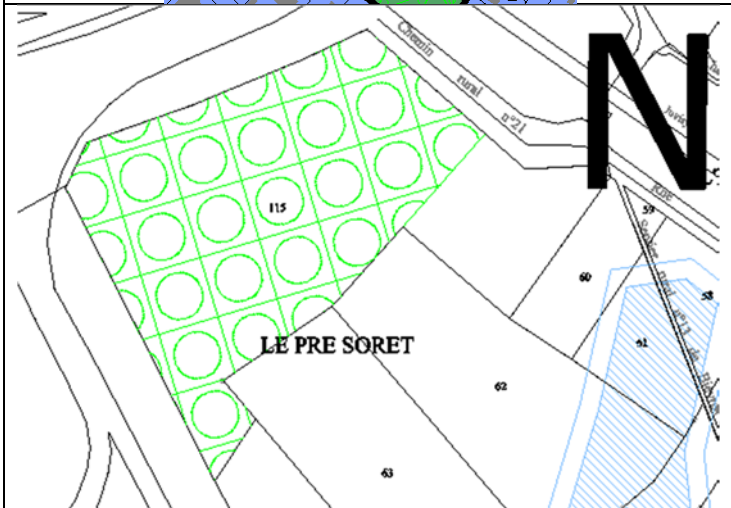
2.6.1. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Les espaces boisés classés sont instaurés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Ils ont comme finalité la protection ou la création de boisements en laissant de côté la protection des espaces verts non boisés, en particulier les espaces ouverts qui sont plus souvent fragilisés par la croissance urbaine.

Les EBC existants ont été maintenus dans leur quasi-totalité. Ils sont identifiés par une hachure vert clair composée de ronds dans des carrés.

	<p>Un EBC a été modifié. Il s'agit de reconnaître l'existence de villas implantées depuis le 19^e siècle au cœur du site classé en leur permettant des aménagements légers sans extension possible pour les constructions existantes.</p> <p>3003 m² d'EBC existants ont donc été déclassés.</p>
<p>Révision générale n°1 – Révision générale n°2</p>	

	<p>Une autre partie d'un EBC, d'une superficie de 225 m² a été supprimée pour permettre l'implantation d'un pylône de téléphonie mobile dans le bois du Loup Pendu.</p>
	<p>Afin de compenser ces déclassements, la parcelle H115 au lieu-dit Le Pré Soret, d'une superficie de 5915 m² est classée en EBC.</p>

2.6.2. LES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER (EPP)

Les espaces paysagers à protéger (EPP) sont instaurés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils ont plusieurs caractéristiques qui diffèrent des Espaces Boisés Classés (EBC) :

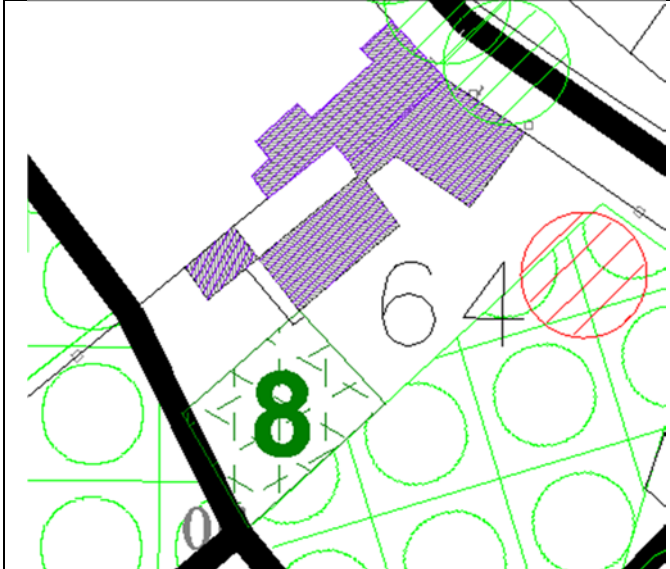


- ils sont plus efficaces pour la mise en valeur des espaces verts. Contrairement aux EBC, ils permettent la création de cheminements, d'aménagements légers tels qu'espaces de pique-nique, bancs... ;
- plus souples que les EBC, ils facilitent l'entretien des espaces verts ouverts au public en permettant notamment l'abattage des arbres malades ou dangereux ;
- enfin, les espaces paysagers à protéger sont plus souples avec des possibilités de moduler le périmètre des terrains tout en conservant leur superficie initiale.

Le règlement encadre la gestion de ces espaces qui doivent être protégés et mis en valeur. Ils sont identifiés par une hachure verte composé d'étoiles.

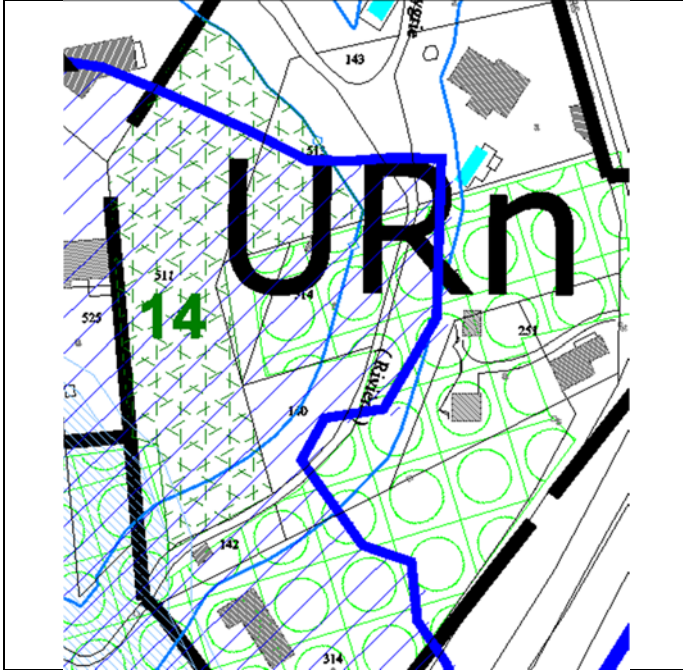
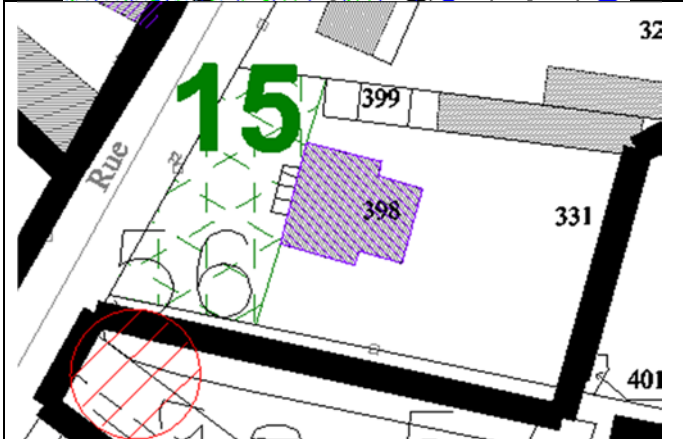

Les EPP suivants ont été créés ou modifiés afin d'assurer la protection d'éléments paysagers.

	<p>L'EPP 1 est créé en complément de l'EPP existant. Il permet de protéger le parc de La Martinière, la promenade le long des bords de la Bièvre ainsi que le parc Silvy et son extension. Ces derniers éléments étaient classés en EBC dans le PLU existant mais cette protection était incompatible avec un aménagement des espaces verts. L'ensemble cohérent a vocation à rester un ensemble boisé et vert dans un contexte inondable et humide.</p>
	<p>L'EPP est créé en complément de l'EPP existant. Il permet de préserver au mieux un espace paysager d'accompagnement de bâti d'intérêt, le presbytère.</p>
	<p>L'EPP 3 existe au PLU actuel. Il assure l'insertion paysagère de la résidence nouvellement créée.</p>

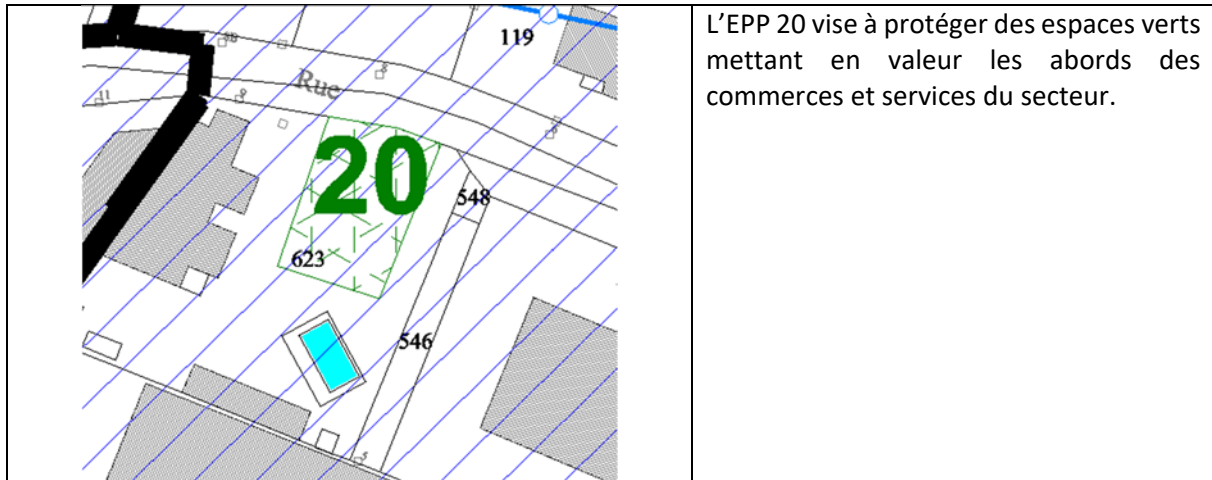
	<p>L'EPP n°4 correspond aux espaces plantés protégés dans le cadre de l'OAP 5. Ils participent à la qualité d'entrée de ville en extension de la ceinture verte.</p>
	<p>Sur le même principe, l'EPP 5 assure une présence végétale sur le pourtour de la zone d'activités des Hommeries. D'une profondeur de 15 mètres, l'EPP assurera la parfaite intégration visuelle des bâtiments d'activités en entrée de ville.</p>
	<p>L'EPP 6 vise à protéger les plus beaux sujets du jardin de la maison Hirigoyen, bâtiment remarquable par ailleurs.</p>
	<p>L'EPP 7 permet de protéger un square allée des Primevères. Ce square comporte 4 arbres remarquables et une mare à protéger.</p>

	<p>L'EPP 8 correspond à un espace paysager d'accompagnement de bâti remarquable à proximité du centre-ville, en complément d'un EBC. Ce classement est cohérent avec le plan masse du centre-village.</p>
	<p>L'EPP 9 permet de protéger le square Juliette Dodu, espace vert en plein centre-village qui est par ailleurs caractérisé par la présence d'un alignement d'arbres remarquables.</p>
	<p>L'EPP 10 correspond à un espace paysager d'accompagnement de bâti d'intérêt urbain. Ce jardin de devant valorise la séquence paysagère de l'avenue de la Gare, en extension de l'alignement d'arbres remarquables sur domaine public.</p>

	<p>L'EPP 11 correspond à un jardin-cour ouvert sur l'espace public, dans un contexte de rue assez minérale.</p>
	<p>L'EPP 12 constitue un espace paysager d'accompagnement de bâti remarquable. Il permet de préserver les vues sur la vallée de la Bièvre et la pénétration de la nature en ville au contact du centre-village.</p>
	<p>L'EPP 13 correspond à un espace paysager d'accompagnement de bâti remarquable, en complément d'un EBC existant. Il assure la protection d'espaces verts généreux à proximité du confluent Bièvre Sygrie.</p>

	<p>De la même manière, l'EPP 14 assure la protection d'espaces verts généreux à proximité du confluent Bièvre Sygrie, au sein du site classé. Il vient en complément d'un EBC existant.</p>
	<p>L'EPP 15 permet de préserver le jardin d'agrément d'un bâti remarquable, le tout constituant un ensemble de qualité.</p>
	<p>L'EPP 16 doit permettre de protéger les abords de deux bassins en fond de vallée de la Sygrie.</p>

	<p>L'EPP 17 vise à protéger le pourtour du projet d'aménagement du Val de Sygrie et de la ZA du Chêne rond.</p> <p>Le long des voies d'accès, une bande de 10 mètres de profondeur devra être plantée. Les talus d'accompagnement des voies express seront également concernés par la protection.</p>
	<p>L'EPP 18 vise à protéger les abords du ru de Villacoublay. Une bande de 10 mètres de profondeur doit être préservée.</p>
	<p>L'EPP 19 vise à préserver le paysage d'entrée de village.</p> <p>Une bande paysagée devra être préservée ou plantée.</p>



L'EPP 20 vise à protéger des espaces verts mettant en valeur les abords des commerces et services du secteur.

2.6.3 LA TRAME VERTE ET BLEUE A PROTEGER

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue sont protégés au titre de l'article R*123-11 du Code de l'Urbanisme.

Leur classement permet d'assurer les continuités écologiques identifiées au SRCE en complément des EBC et des EPP.

Seules y sont autorisées des modifications mineures, c'est-à-dire des modifications qui ne portent atteinte ni à la qualité paysagère, ni aux continuités écologiques et préserve la superficie totale des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Sont concernés par la trame verte et bleue le bras « vivant » de la Bièvre, la Sygrie, les plans d'eau des jardins et parcs publics, les zones humides recensées par le SAGE.

La trame verte et bleue est identifiée au plan de zonage par différents figurés en fonction des éléments : ligne bleue le long des cours d'eau, hachure bleu clair sur les zones humides

La trame verte et ses continuités écologiques sont protégées au titre du classement en zone naturelle N ainsi que par le classement de certains espaces en EBC, en EPP ou via d'autres recensements graphiques. Des règles spécifiques s'appliquent au sein du règlement écrit.

2.7. La protection du patrimoine bâti

On recense un site classé et un site inscrit ainsi que 2 périmètres modifiés de protection des Monuments Historiques sur la commune. Ils sont représentés au sein du plan des servitudes.

Parallèlement, on recense un certain nombre de bâtiments intéressants mais non protégés par des périmètres définis par l'ABF. Les éléments patrimoniaux ainsi identifiés sont présentés dans le rapport de présentation. Ils sont inscrits aux documents graphiques (pièce 4.2.5) du règlement et sont protégés au titre des articles L.151-19 et R151-41 3° du code de l'urbanisme.

Sur ces constructions, les travaux et extensions sont autorisés si les interventions ont pour objet la conservation, la restauration ou la réhabilitation de ces bâtiments.

La démolition de parties de constructions telles qu'adjonctions ou transformations réalisées ultérieurement altérant le caractère architectural des constructions remarquables pourra être autorisée.


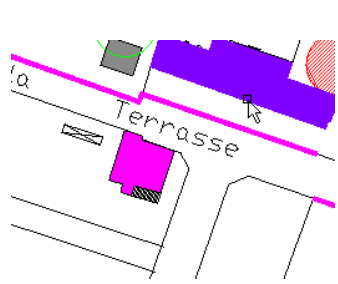
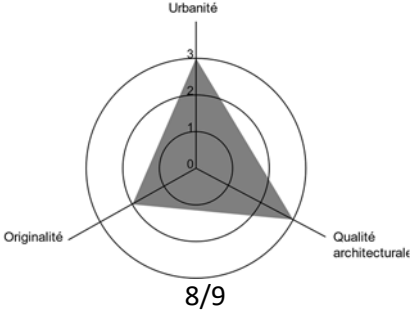

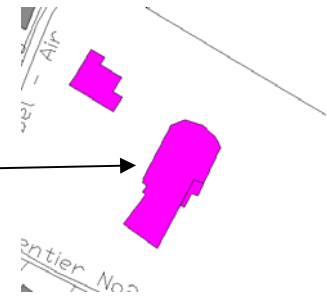
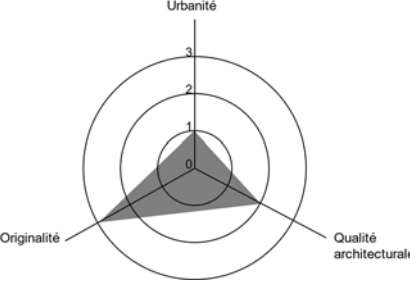
Les constructions repérées sont présentées dans le présent rapport de présentation et identifiées au plan de zonage par une hachure violette.

Par ailleurs, des éléments de bâtis d'intérêt urbain (hachure jaune) ou local (hachure orange) sont également représentés au document graphique.


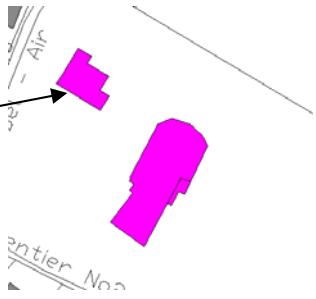
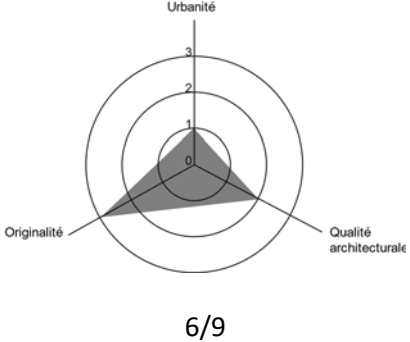

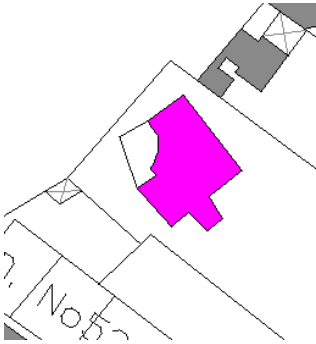
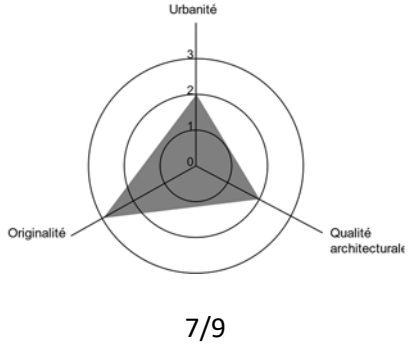
COMMUNE DE BIEVRES – REVISION GENERALE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
 RAPPORT DE PRESENTATION

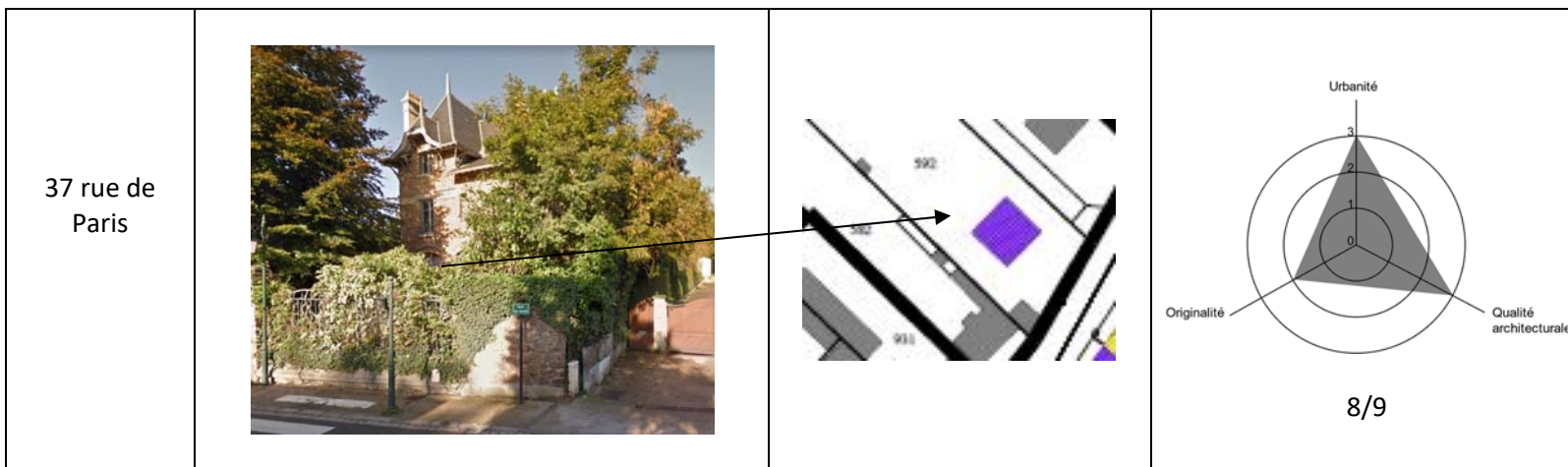
Adresse et type	Photo	Carte de protection patrimoniale	Evaluation de la mise en place d'une protection
16 rue du Petit Bièvres			 <p>Urbanité</p> <p>Originalité</p> <p>Qualité architecturale</p> <p>8/9</p>
2 rue des Prés			 <p>Urbanité</p> <p>Originalité</p> <p>Qualité architecturale</p> <p>8/9</p>

COMMUNE DE BIEVRES – REVISION GENERALE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
 RAPPORT DE PRESENTATION

<p>3 rue de la Terrasse La Poste</p>			 <p>8/9</p>
<p>38 rue Léon Mignotte Petit théâtre</p>			 <p>6/9</p>

COMMUNE DE BIEVRES – REVISION GENERALE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
 RAPPORT DE PRESENTATION

<p>38 rue Léon Mignotte Ancienne Verrerie des Sablons</p>			 <p>6/9</p>
<p>Rue de la Bretonnière Maison Bercu</p>			 <p>7/9</p>




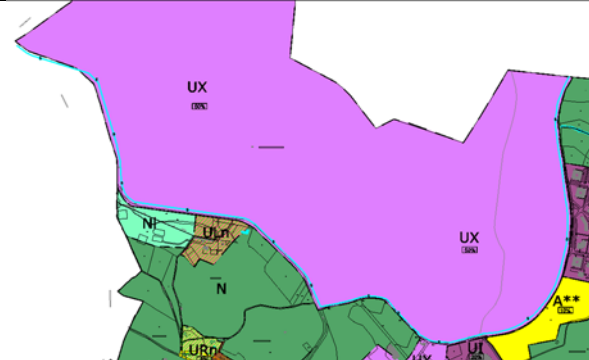
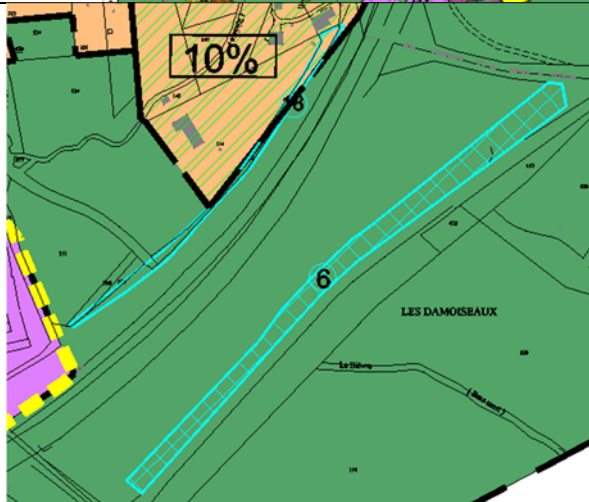
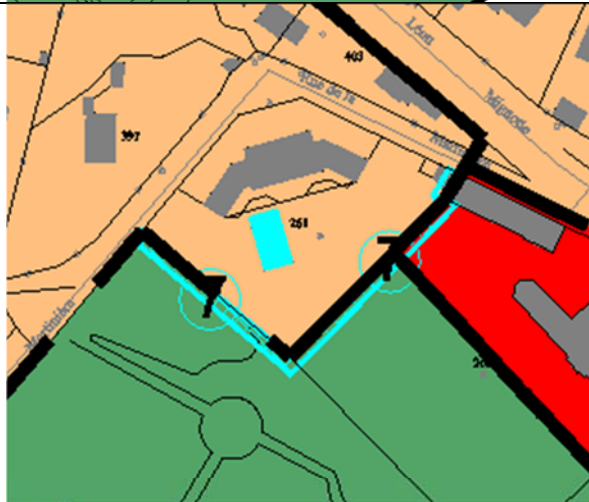
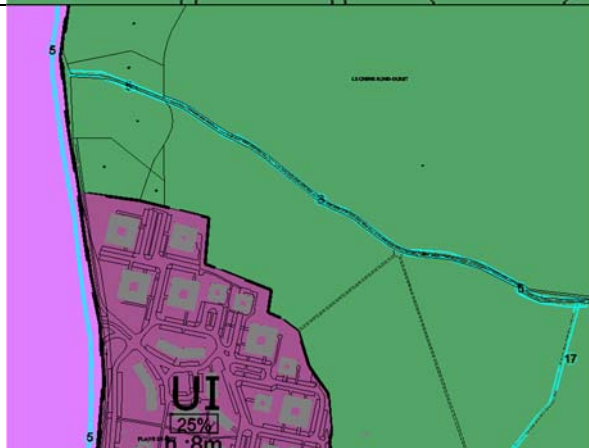
2.8. Les emplacements réservés

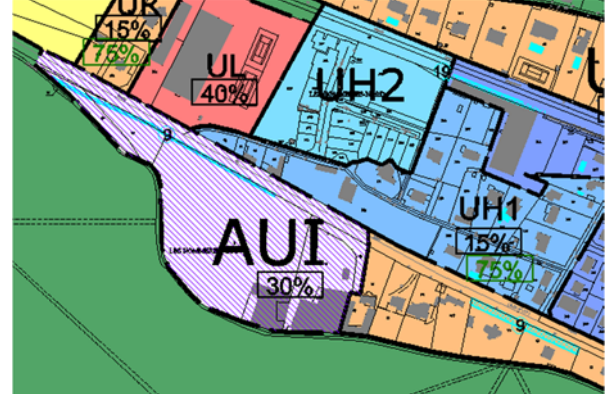
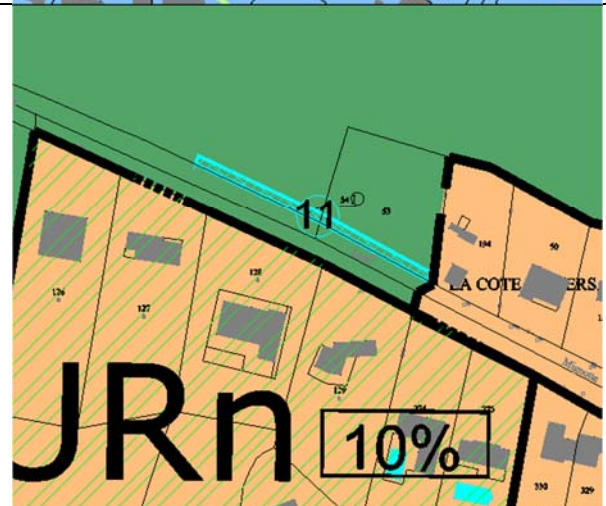

<p>Dans ce cadre, le P.L.U. peut instaurer, en application de l'article L.152-2 du Code de l'urbanisme, des emplacements réservés « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ».</p> <p>Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques, sont numérotés et répertoriés dans une liste en annexe du P.L.U. Cette liste précise également la destination pour laquelle le terrain a été réservé.</p> <p>L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concernée inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue.</p> <p>En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l'article L.123-17 du Code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son terrain.</p>				<p>Le PLU de Bièvres comporte 23 emplacements réservés afin de permettre à la commune de réaliser une passerelle, des équipements publics ou l'aménagement de cheminements piétons.</p>		
Numéro	Superficie	Localisation	Section	Parcelle(s) concernée(s)	Destination	Destinataire
1	2723	Entre l'allée du buisson et la RN118	OG	310, 312	Circulation douce	Commune de Bièvres
2	201	Rue Odilon Redon	OF	379, 466, 465, 73, 74	Création de trottoirs et élargissement de rue	Commune de Bièvres
3	430	Entre le parc Ratel et la forêt de Verrières			Création d'une passerelle sur la RN118	Commune de Bièvres
4	401	Au sud de la rue de la Couture	OE	946, 955	Création d'un chemin piéton et aménagement d'un réseau d'assainissement	Commune de Bièvres
5	10883	Route de Gizy, du côté de la base aérienne			Création d'une voie verte (largeur de 3 mètres)	Commune de Bièvres
6	3537	"Damoiseaux" le long de la route de Verrières			Création d'une voie verte (largeur de 3 mètres)	Commune de Bièvres
7	321	Rue Léon Mignotte et rue de La Martinière	OF	261, 262	Création d'un chemin piéton (largeur de 3 mètres)	Commune de Bièvres
8	4767	Chemin de la porte jaune	OB	57, 91, 94, 11	Création d'une voie verte (largeur de 3 mètres/chemin, 6 mètres ensuite)	Commune de Bièvres
9	615	RD117 / Route de Versailles	OI	1, 12, 64, 65, 73	Aménagement de voirie (largeur de 2 mètres)	Département de l'Essonne
10	1909	Entre la rue du petit Bièvres et la rue des Jonnières	OH	297, 389, 473, 500, 480, 468, 465, 466	Création d'une voie verte	Commune de Bièvres

COMMUNE DE BIEVRES – REVISION GENERALE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME
RAPPORT DE PRESENTATION

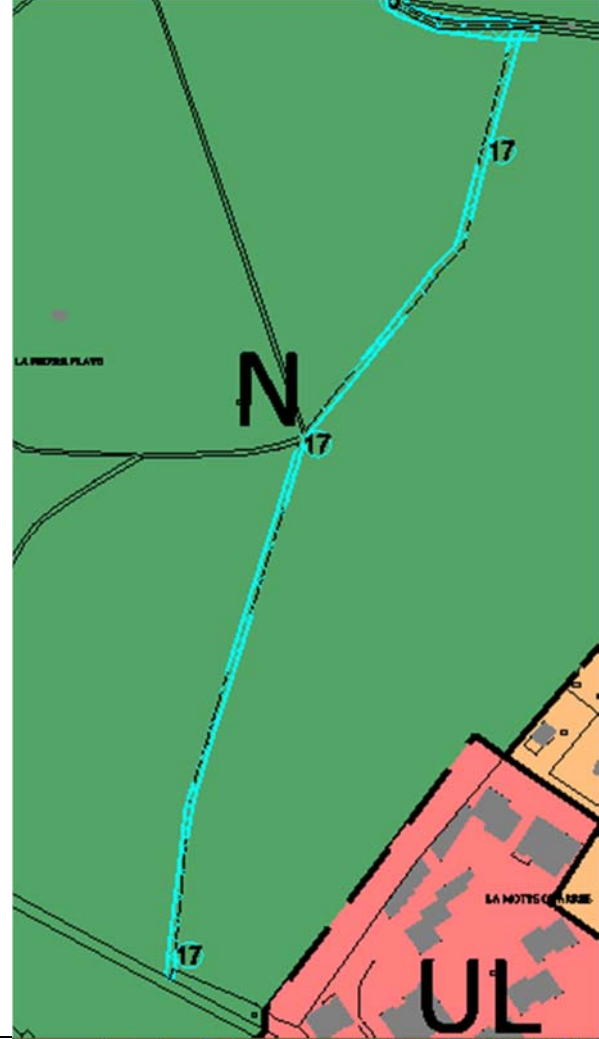
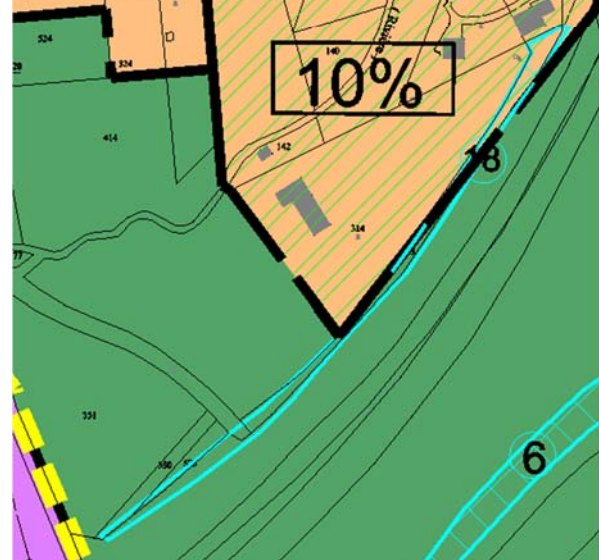
11	275	RD153 / Route de Versailles	ON	53, 153	Aménagement de voirie (largeur de 2 mètres)	Commune de Bièvres
12	1551	Rive de la Bièvre entre CR14 et rue de La Martinière	OL	154, 185, 112, 345, 398, 113, 106, 205, 241, 400	Aménagement d'un réseau d'assainissement (largeur de 8 mètres par rapport à la rive)	Commune de Bièvres
13	4087	Entre le chemin des Prés de Vauboyen et le moulin de Vauboyen	OM	223, 211, 104, 210, 108, 64	Création d'une voie verte	Commune de Bièvres
14	4184	Rue du petit Bièvres jusqu'au parc de La Martinière, le long de la Bièvre	OF	626, 636, 139, 140, 432, 434, 447, 125, 506, 612	Création d'un chemin piéton en bord de Bièvre	Commune de Bièvres
15	57	Entre la Rue de Paris et la maison de la petite enfance	OG	186	Création d'un chemin piéton entre la rue des écoles et la rue de Paris	Commune de Bièvres
16	128	Parc de La Martinière	OF	640	Création d'un chemin piéton (largeur de 2 mètres)	Commune de Bièvres
17	2233	Chemin forestier entre la Porte jaune et le chemin Cholette	OB	11	Création d'une voie verte (largeur de 3 mètres)	Commune de Bièvres
18	865	Entre la rue des Mathurins et la résidence du Renouveau, le long de la RD118	OH	313, 523, 350	Maintien d'un chemin piéton (largeur de 3 mètres)	Commune de Bièvres
19	282	Prolongement du chemin latéral n°27 dit chemin latéral de La Martinière	OL	218	Réalisation d'un chemin piéton (largeur de 3 mètres)	Commune de Bièvres
20	3203	Entrée de ville nord par RN306	OC	194	Création d'un giratoire à l'est de la RN306 et d'un franchissement sur la RN306	Commune de Bièvres
21	225	Forêt de Verrières à proximité de la route de Verrières	OG	487	Pylône de téléphonie mobile	Commune de Bièvres
22	225	Pourtour nord du cimetière de Bièvres	OE	460	Pylône de téléphonie mobile	Commune de Bièvres
23	225	Bois du Chapitre entre le Cottage et le Berceau	OB	83	Pylône de téléphonie mobile	Commune de Bièvres
24	136	Entre la zone 1AU et la rue de Paris	OD	65	Création d'un chemin piéton	Commune de Bièvres

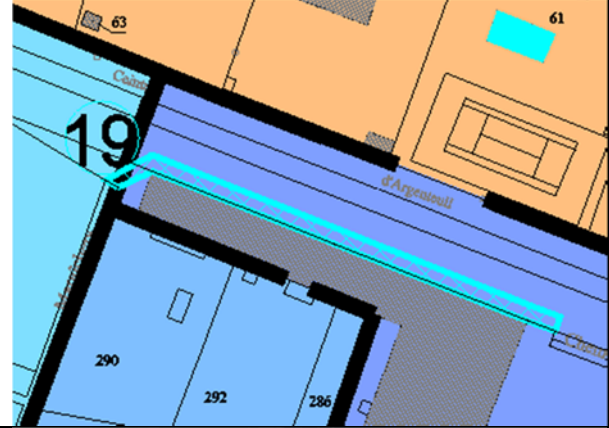
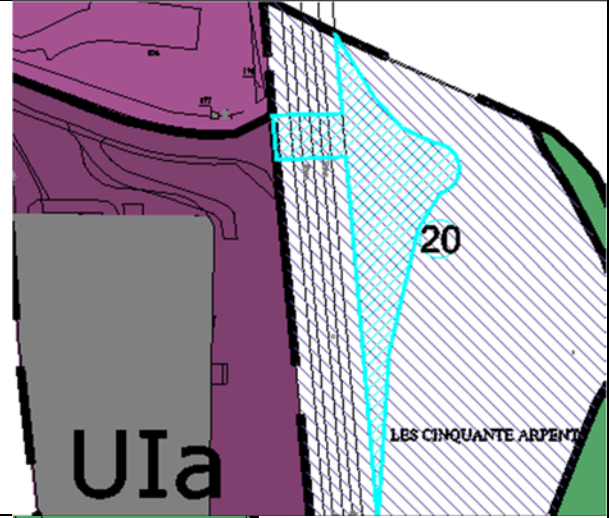
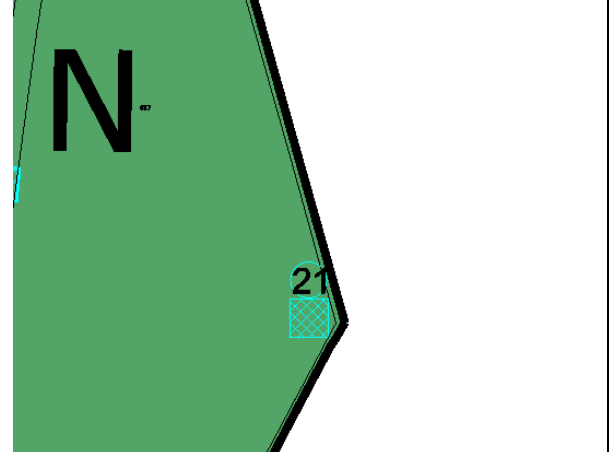
	<p>L'ER1 existe au PLU actuel.</p>
	<p>L'ER2 existe au PLU actuel.</p>
	<p>La volonté de créer une passerelle était déjà indiquée au PLU actuel (ER3 et 4). Toutefois leur localisation n'était pas optimale. Le nouvel ER3 doit permettre d'envisager un nouveau projet réaliste.</p>
	<p>L'ER4 doit permettre de réaliser un chemin piéton installé au-dessus d'une canalisation d'assainissement à réaliser pour assurer la bonne gestion des eaux usées dans le quartier de la Couture.</p>

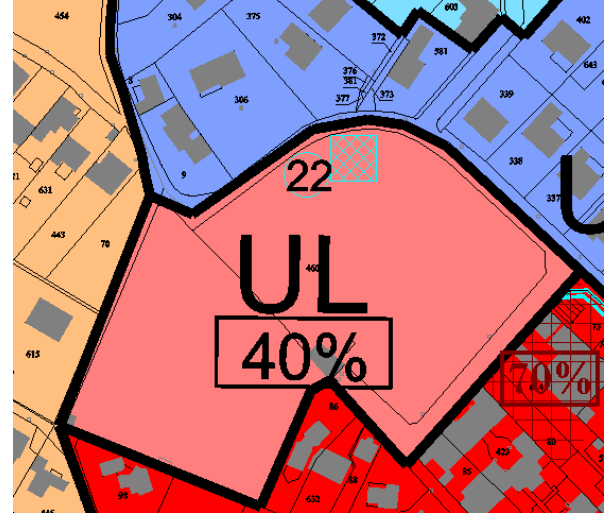
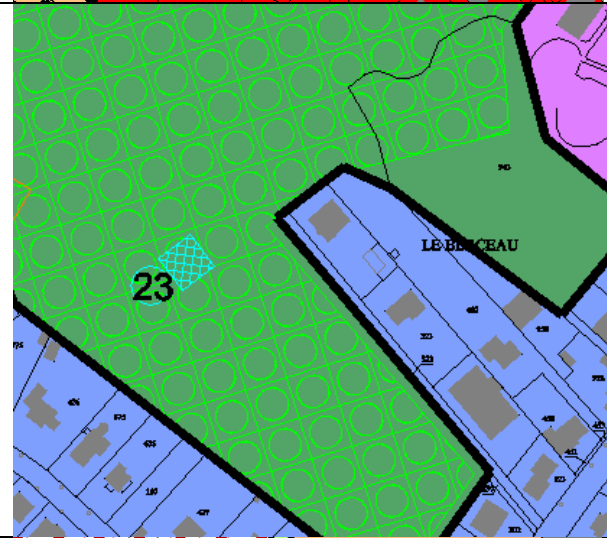
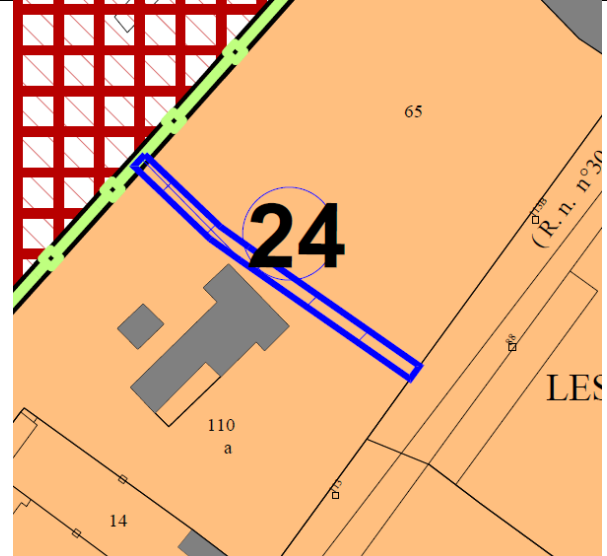
	<p>L'ER5 existe au PLU actuel.</p>
	<p>L'ER6 existe au PLU actuel.</p>
	<p>L'ER7 existe au PLU actuel.</p>
	<p>L'ER8 existe au PLU actuel.</p>

	<p>L'ER9 existe au PLU actuel.</p>
	<p>L'ER10 existe au PLU actuel.</p>
	<p>L'ER11 existe au PLU actuel.</p>
	<p>L'ER12 existe au PLU actuel.</p>

	<p>L'ER13 doit permettre de réaliser une séquence manquante dans le schéma des circulations douces, permettant de relier le chemin des Prés à la gare de Vauboyen en longeant la Bièvre.</p>
	<p>L'ER14 existe au PLU actuel. Il a été recalé sur une limite de propriété à proximité de la Bièvre en URn.</p>
	<p>L'ER15 existe au PLU actuel.</p>
	<p>L'ER16 existe au PLU actuel.</p>

 <p>The map shows a green route labeled 'ER17' connecting two areas: 'LA PORTE JAUNE' (top left) and 'LA NOTTE CHOLETTE' (bottom right). A large 'N' is placed near the top of the route. The area 'LA NOTTE CHOLETTE' is shaded in pink and labeled 'UL'. The route 'ER17' is highlighted in cyan.</p>	<p>L'ER17 doit permettre de réaliser une séquence manquante dans le schéma des circulations douces, en reliant le chemin de la Porte jaune et le chemin Cholette. Le GR actuellement implanté rue de Paris pourrait être réimplanté sur cette voie verte, suite au départ éventuel du LCPP.</p>
 <p>The map shows a green route labeled 'ER18' near a pink area with a '10%' slope. The area is labeled '6'. The route 'ER18' is highlighted in cyan.</p>	<p>L'ER18 existe au PLU actuel.</p>

	<p>L'ER19 doit permettre de réaliser une séquence manquante dans le schéma des circulations douces, en reliant la rue de La Martinière et la sente piétonne actuellement en impasse dans le quartier des Hommeries.</p>
	<p>L'ER20 doit permettre d'aménager l'accès au futur projet d'aménagement du Val de Sygrie comme à la zone d'activités à proximité, implantée à l'ouest de la RN306.</p>
	<p>L'ER21 doit permettre l'implantation d'un pylône de téléphonie mobile.</p>

 <p>Map of zone 22 (UL 40%) showing a red hatched area for a mobile phone pylon. The map includes various colored zones (blue, red, orange) and building footprints. A red hatched area is located in the upper part of the zone, with a small box containing '40%' next to it.</p>	<p>L'ER22 doit permettre l'implantation d'un pylône de téléphonie mobile.</p>
 <p>Map of zone 23 (LE BEUCEAU) showing a green hatched area for a mobile phone pylon. The map includes various colored zones (blue, green, purple) and building footprints. A green hatched area is located in the lower part of the zone, with a small box containing '40%' next to it.</p>	<p>L'ER23 doit permettre l'implantation d'un pylône de téléphonie mobile.</p>
 <p>Map of zone 24 showing a blue hatched area for a pedestrian path. The map includes various colored zones (orange, blue, red) and building footprints. A blue hatched area is located in the lower part of the zone, with a small box containing '40%' next to it.</p>	<p>L'ER24 doit permettre la création d'un cheminement piéton entre la rue de Paris et la zone 1AU.</p>

3. Exposé des motifs de la délimitation des orientations d'aménagement et de programmation

3.1. Les orientations d'aménagement et de programmation modifiées

3.1.1 OAP ZONE UM2 – LA COUTURE

Le secteur de la Couture est situé au nord du centre-village, à proximité directe de la rue de Paris.

Une activité économique, susceptible de quitter les lieux, occupe la plus grande partie du site au nord et au sud. Elle pourrait à terme libérer des terrains peu urbanisés. C'est pourquoi la mise en place d'une OAP sur ce secteur permettrait de cadrer les opérations au départ de l'entreprise.

Le site présente un relief marqué qui motive des règles de hauteurs adaptées visant à la meilleure intégration possible du bâti futur.

Le nécessaire développement du réseau viaire est également inscrit à l'OAP en vue de sécuriser les déplacements piétons.

3.1.2. OAP SECTEUR CENTRE-VILLAGE

Situé au cœur du centre-village, ce secteur est une ancienne zone de gel du PLU (inconstructible pendant 5 ans). L'ancien château de la Motte occupait la partie sud du cœur d'ilot végétalisé. Aujourd'hui il ne reste aucune trace visible du château mais des vestiges existent probablement. Par ailleurs, un superbe cèdre occupe la partie centrale de l'espace vert et doit être préservé de toute construction à proximité immédiate.

Le secteur occupe une place stratégique au cœur de Bièvres, mais reste aujourd'hui privé et inaccessible aux habitants. Il est bordé à l'est et à l'ouest par des constructions anciennes et denses témoins du passé de la commune. Au nord-est, le centre de loisirs jouxte directement le secteur. Enfin, sa limite sud est constituée de garages construits en souterrain de l'espace végétalisé.

Le nécessaire développement des circulations douces en centre-village passe par la création de cheminements au cœur de cet OAP.

3.1.3. OAP ZONE UM3 – RUE DES PRES / RUE DU PETIT BIEVRES

Situé à proximité directe de la voie ferrée et proche de la gare RER C de Bièvres, le secteur est entièrement concerné par la zone naturelle d'expansion des crues cartographiée au SAGE. Il est bordé à l'est par la rue du Petit Bièvres (D53) et au nord par la rue des Prés, et constitue l'entrée sud du centre-village.

Des habitations présentes le long de la rue du Petit Bièvres témoignent d'une urbanisation ancienne. Elles sont très dégradées dans la partie sud du secteur. Des entreprises se sont implantées sur la partie nord et au sud-ouest, laissant deux parcelles vierges de toute construction en son centre. Or, quelques-unes de ces entreprises (Laboratoire Nomina...) pourraient déménager à moyen terme. De plus, la maîtrise communale de parcelles situées au sud-est, dont une des parcelles vierges, offre au secteur

une forte mutabilité qui pourrait conduire à une évolution vers de nouveaux bâtiments intégrés dans le tissu ancien, tout en intégrant pleinement la réflexion autour de l'inondabilité du secteur.

3.1.5. OAP ENTREE DE VILLE : RD 117/RUE DU PETIT BIEVRES

Cette entrée de ville située au sud-est de la commune constitue un des accès principaux au centre-ville depuis les grands axes (RD117 et RN118).

Elle se caractérise par un giratoire assurant la fluidité des trafics entre la RD117, axe transversal longeant la vallée de la Bièvre, l'accès à la RD118 et l'entrée dans le cœur de village de Bièvres via la rue du Petit Bièvres.

Cette entrée, fractionnée et marquée par les fonctions routières et des axes à fort trafics, se caractérise aussi par un environnement verdoyant lié à la perception des coteaux boisés du Chat Noir, la végétalisation des abords des grandes voies départementales et de parcelles plantées et arborées.

L'OAP vise à protéger la qualité du paysage d'entrée de village dans un contexte de transition entre la ceinture verte et la zone urbanisée.

3.1.6. OAP ZONE UM1 – MUSEE DE LA PHOTO

La zone UM1 correspond aux terrains du musée de la photo, à ceux d'une zone humide en bord de Sygrie, ainsi qu'à un pavillon individuel implanté au cœur d'un parc arboré.

La délocalisation du musée de la photo à proximité de la gare de Bièvres suscite la nécessité de cadrer les possibilités de constructions sur ce site sensible.

En effet, le fond de vallée est occupé en majeure partie par une zone humide répertoriée sur le « plan de protection du patrimoine bâti et de la trame verte et bleue » ainsi que par une zone à risque d'inondation, rendant de fait une grande partie du secteur inconstructible.

De plus, la partie basse du secteur est affectée par le bruit de la N118, entraînant un recul pour les nouvelles constructions de 45 mètres par rapport à l'axe de la N118. L'accès sud (chemin de l'Abbaye aux Bois) est en outre trop étroit (3m de largeur) pour envisager une grosse opération sur la partie sud. Enfin, l'impossibilité de réaliser une voie d'accès entre la partie nord et la partie sud du secteur achève la limitation considérable de l'urbanisation du sud du périmètre.

C'est pourquoi les 14 logements prévus sur le site seront principalement concentrés sur la partie nord, à proximité de la rue de Paris.

3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation créées

3.2.1. OAP SECTEUR RUE GEORGES NOE

Situé entre le cimetière et le centre-village, le secteur mêle activités et logements collectifs. Il est bordé par les rues Georges Noé et Odilon Redon. La fermeture de l'entreprise qui occupait les locaux va permettre de reconfigurer un îlot densément construit, proche des commerces et services de proximité du centre-village.

L'OAP prend en compte le relief marqué pour encadrer la réalisation du stationnement souterrain en vue de réduire l'impact de l'opération au niveau des espaces extérieurs.

3.2.2. OAP AVENUE DE LA GARE

Situé au cœur du centre-ville, ce secteur est impacté par le PPRI tel qu'il a été présenté à l'enquête publique (zone rouge pour une partie du jardin, zone bleu foncé pour le reste de la parcelle) et recèle une zone humide en partie nord. Ainsi il interdit l'augmentation du nombre de logements dans le secteur.

La parcelle est constituée d'une entreprise en cessation d'activité et quelques logements à proximité des commerces, services et de la gare. Le terrain se situe au carrefour de l'avenue de la Gare et de la rue du Petit Bièvres. Il est desservi par un accès donnant sur l'avenue de la Gare, juste avant le rond-point.

Le site est à la fois concerné par des aléas très fort et fort du PPRI tel qu'il a été présenté à l'enquête publique, à la fois par une construction protégée d'intérêt urbain et par les nuisances sonores liées à la rue du petit Bièvres et la ligne du RER C.

De plus, la rue du Petit Bièvres est considérée comme un axe actif dans le règlement écrit, ce qui impose de prévoir des cellules actives en rez-de-chaussée (commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle).

C'est pourquoi l'OAP est très contrainte et ne prévoit que la réalisation de 7 logements (exclusivement sociaux) par démolition/reconstruction de constructions dégradées, sans augmenter le nombre de logements existant, avec des rez-de-chaussée actifs.

3.2.3. OAP ZONE 1AU – PORTE JAUNE

Le secteur est situé en retrait de la rue de Paris, en entrée de ville au nord de la commune, constituant un des accès principaux au centre-ville depuis la RN306. Il est utilisé comme terrain d'hivernage pour caravanes.

L'environnement du site est très boisé. Ainsi, au sein même du secteur, le terrain accueillant les caravanes est encadré par des massifs arborés. A l'ouest, le bois du Loup Pendu induit une zone de lisière inconstructible de 50 m tout le long du terrain. De plus, le terrain présente un important dénivelé dû à son implantation sur les coteaux de la vallée de la Sygrie qui le divise en deux secteurs : une partie haute (135m d'altitude) et une partie basse (121m d'altitude).

En outre, le chemin de la Porte Jaune qui jouxte la limite nord du périmètre constitue un axe de ruissellement identifié dans l'état initial du rapport de présentation.

Toutes ces contraintes doivent être prises en compte dans l'OAP qui projette à terme la construction de 73 logements. C'est pourquoi l'OAP vise l'intégration des futures constructions au sein d'un environnement boisé, en limitant les hauteurs et en ouvrant des vues sur le bois, en respectant la zone de lisière inconstructible et garantissant une bonne infiltration des eaux pluviales au sein du site (50% des espaces libres de toute construction seront traités en espace végétalisé, dont 50% d'espaces

végétalisés de pleine terre) mais également le long de l'axe de ruissellement. Les arbres présents seront au maximum conservés.

Enfin, l'apport d'une nouvelle population entrainera une pression supplémentaire sur la desserte de la rue de Paris. Cet état de fait sera pris en compte à travers le réaménagement du carrefour Chemin de la Porte Jaune/Rue de Paris.

3.2.4. OAP ZONE AUI – LOMATRA

Le terrain se situe en entrée de ville ouest de la commune, en lisière du bois du Chat Noir. C'est une zone artisanale qui accueille différentes entreprises, notamment LOMATRA et Europa.

La zone artisanale est implantée dans un environnement naturel. Ce sont principalement des règles sur cette thématique qui s'y applique. Ainsi, le massif boisé du Chat Noir induit une zone de lisière inconstructible sur le site. Sa bande protectrice varie en raison de sa en place venue après la réalisation des premières constructions. De plus, au sein du secteur, l'espace vert protégé n°5 permet d'insérer la zone artisanale dans son environnement boisé et de la cacher depuis la route de Jouy.

La zone artisanale s'insère dans le prolongement de quartiers d'habitats pavillonnaires. L'enjeu lié aux nuisances sonores est primordial dans ce secteur.

C'est pourquoi l'OAP vise à protéger la zone de lisière du bois du Chat Noir et les EVP présents. Afin de conserver la vocation artisanale de cette zone d'activités, l'implantation d'activités artisanales sera privilégiée.

3.2.5. OAP STATIONNEMENT AU SEIN DES PERIMETRES DE GARE

Cette OAP est conforme à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme. Elle vise à encadrer le stationnement dans un périmètre adapté à la réalité du terrain. Le nouveau périmètre de gare correspond à un linéaire de 500 mètres viaires. En effet, la commune de Bièvres étant construite sur les coteaux des vallées de la Bièvre et de la Sygrie, le relief est très présent et marqué par endroit. Par ailleurs, la présence de la voie SNCF a un impact fort sur les distances à parcourir, car seule un passage à niveau permet de la traverser à proximité de la gare.

3.3. Les orientations d'aménagement et de programmation supprimées

3.3.1. OAP ZAC DU VAL DE SYGRIE

L'OAP ZAC du Val de Sygrie n'est pas conservée car le projet inscrit au PLU révisé a évolué. La ZAC n'a jamais été réalisée et les études devront être réactualisées avant de songer à ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU.

De même, il n'existe pas de projet connu sur la zone 1AU. Toutefois, la rédaction d'un règlement permettra d'encadrer une future opération si nécessaire.

3.3.2. OAP SECTEUR AUM2

L'OAP du secteur AUM2 n'est pas conservée car une zone humide recensée par le SMBVB est présente sur la quasi-totalité de sa superficie, interdisant toute construction. Elle repérée comme telle au plan de zonage.

3.3.3. OAP SECTEUR DES HOMMERIES (UM5)

L'OAP du secteur des Hommeries (UM5) n'est pas conservée car le secteur UM5 a vu la réalisation d'une opération de constructions de logements. Le maintien de l'OAP n'a plus lieu d'être sur cette partie.

3.3.5. OAP ZONE AUI EN BORDURE DE LA RN118

L'OAP Zone AUI en bordure de la RN118 n'est pas conservée car le projet de réaliser une future zone d'activités n'est plus à l'ordre du jour. Au contraire, l'intégralité de la zone passe en zone N afin de conserver une ceinture verte tout autour de la commune et de marquer le changement de commune entre Igny et Bièvres.