

Chapitre 8. Exposé des motifs des changements apportés au document

Sommaire

1. Les grandes évolutions du zonage	425
1.1. <i>Modification des périmètres de zone et/ou secteur</i>	425
1.1.1. Elargissement de la zone UA	425
1.1.2. Elargissement du secteur UAb	425
1.1.3. Extension de la zone UI	425
1.1.4. Extension du secteur UM2	425
1.1.5. Réduction du secteur UM3.....	425
1.1.6. Extension du secteur URn	425
1.1.7. Réduction de la zone AUI	425
1.1.8. L'évolution des zones 1AU en 2AU et 2AU en 1AU	425
1.1.9. L'extension de la zone N.....	426
1.2. <i>Suppression de zone et/ou secteur</i>	426
1.2.1. La suppression de la zone UB	426
1.2.2. Intégration des anciens secteurs UH2a, UH2b et UH3 au secteur UH2	426
1.2.3. Suppression de la zone AUM2.....	426
1.2.4. Suppression du secteur UM4	426
1.3. <i>Création de zone et/ou secteur.....</i>	426
1.3.1. Création du secteur UL*	426
1.3.2. Création du secteur A***	426
1.3.3. Création d'un secteur Nj.....	426
<i>Le secteur Nj a été créé afin de permettre le développement d'un projet de jardins collectifs au sein du site classé. Tableau récapitulatif des surfaces</i>	426
1.5. <i>Les périmètres de protection de la trame verte et bleue</i>	428
1.5.1. Espaces Boisés Classés et Espaces Paysagers à Protéger	428
1.5.2. Les lisières	428
1.5.3. Les Zones Humides	428
1.5.4. Les Cours d'Eau	428
1.5.5. Les Espaces paysagers à protéger	428
1.5.6. La Trame Verte et Bleue	428
2. Les grandes évolutions de la réglementation.....	429
2.1. <i>Dispositions générales</i>	429
2.2. <i>Les règles générales.....</i>	429
2.2.1. Mixité sociale.....	429
2.2.2. Voie de desserte	429
2.2.3. Impasse	429
2.2.4. Arbre remarquable.....	429
2.2.5. Stationnement.....	430

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

2.3. Zone UA : permettre la réalisation des toitures-terrasses végétalisées.....	430
2.4. Zone UG : augmenter la présence d'espaces de pleine terre.....	430
2.5. Zone UH	430
2.5.1. Simplification des zones	430
2.5.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	431
2.6. Zone UI : prendre en compte les accès et les espaces végétalisés.....	431
2.7. Zone UL : permettre la relocalisation du musée de la photographie.....	431
2.8. Zone UR : permettre l'hébergement touristique léger.....	431
2.9. Zone UX.....	431
2.10. Zone AUI : permettre le développement de la zone d'activités	431
2.11. Zone 1AU : s'intégrer au mieux à la vallée de la Sygrie	431
2.12. Zone A.....	432
2.12.1. Création du secteur A***	432
2.12.2. Permettre le développement des activités agricoles sur la plaine de la Favreuse.....	432
2.12.3. Nécessité d'un avis conforme de la CDEPENAF avant tout changement de destination des constructions dans le secteur A*	432
2.13. Zone N.....	432
2.13.1. Emprise au sol en zone N et secteur NI :	432
2.13.2. Secteur Nf :	432
2.13.3. Secteur Nj : permettre le développement de jardins collectifs.....	432

Cette partie donne une vision synthétique des changements apportés au PLU dans le cadre de sa révision générale n°2. Ils y sont abordés sous l'angle des changements de zonage (1) ou de réglementation applicable (2).

1. Les grandes évolutions du zonage

1.1. Modification des périmètres de zone et/ou secteur

1.1.1. ELARGISSEMENT DE LA ZONE UA

Le périmètre de la zone UA a été élargi pour encadrer l'évolution de la rive sud de la rue Léon Mignotte entre la place Victor Hugo et la rue de La Martinière en l'intégrant au secteur de plan-masse.

1.1.2. ELARGISSEMENT DU SECTEUR UAB

Le secteur UAb a été étendu aux abords de la gare afin d'apporter une plus grande cohérence en termes de forme et de fonctions urbaines.

1.1.3. EXTENSION DE LA ZONE UI

La zone UI a été élargie au sud de la ZA du Chêne Rond pour permettre un développement économique en extension directe des terrains actuellement occupés par des entreprises, reconnaissant de fait l'équipement des terrains.

1.1.4. EXTENSION DU SECTEUR UM2

Le secteur UM2 a été étendu en rejoignant les deux secteurs existants afin d'apporter de la cohérence au futur projet d'ensemble qui pourra s'y réaliser, notamment en termes de cheminements doux.

1.1.5. REDUCTION DU SECTEUR UM3

Le secteur UM3 a été réduit afin de prendre en considération la présence d'activités économiques existantes qui n'ont pas vocation à muter à court ou moyen terme.

1.1.6. EXTENSION DU SECTEUR URn

Les contours du secteur URn ont été revus afin de correspondre aux contours du site classé et de valoriser l'entrée de centre-village par la rue du Petit Bièvres.

1.1.7. REDUCTION DE LA ZONE AUI

La zone AUI a été diminuée de sa partie située au lieu-dit du Pré Soret afin de protéger au mieux le paysage d'entrée de village en sanctuarisant sa ceinture verte.

1.1.8. L'EVOLUTION DES ZONES 1AU EN 2AU ET 2AU EN 1AU

Le projet du Val de Sygrie a fortement évolué du fait de la volonté des élus de valoriser le paysage d'entrée de village et de protéger un corridor écologique à fonctionnalité réduite entre le bois du Loup Pendu et la forêt de Verrières. Par ailleurs, les temporalités de réalisation des projets futurs ont été retranscrites. Ainsi, une opération de logements en 1AU pourrait être réalisée à moyen terme quand un développement de l'offre de locaux tertiaires pourrait être menée à plus long terme.

1.1.9. L'EXTENSION DE LA ZONE N

Dans ce contexte de préservation des espaces naturels, la zone N a été étendue sur les terrains cités précédemment (Pré Soret, entrée de village par la rue de Paris...)

1.2. Suppression de zone et/ou secteur

1.2.1. LA SUPPRESSION DE LA ZONE UB

La zone UB a été supprimée parce que le projet pour lequel elle avait été créée a été réalisé. Elle a été fondue dans la zone UC à proximité immédiate.

1.2.2. INTEGRATION DES ANCIENS SECTEURS UH2A, UH2B ET UH3 AU SECTEUR UH2

Le zonage a été modifié en intégrant trois secteurs distincts en un seul secteur en prenant en compte le fait que les constructions existantes pourraient évoluer à la marge grâce à des règles unifiées.

1.2.3. SUPPRESSION DE LA ZONE AUM2

La zone AUM2 a été supprimée car elle devait permettre l'urbanisation de terrains qui se sont avérés être situés en zone humide. Afin d'éviter un zonage à la parcelle, il a été décidé de la reclasser comme les terrains adjacents (UR).

1.2.4. SUPPRESSION DU SECTEUR UM4

La zone UM4 a été supprimée parce que le projet pour lequel elle avait été créée a été réalisé. Elle a été intégrée à la zone UH2 car elle constitue une opération récente sans besoin d'évolution majeure du bâti.

1.3. Création de zone et/ou secteur

1.3.1. CREATION DU SECTEUR UL*

Le secteur UL* doit accueillir un équipement public exceptionnel, le musée de la photo. Ainsi, un secteur particulier a été créé au sein de la zone UL pour encadrer sa réalisation.

1.3.2. CREATION DU SECTEUR A***

Le secteur A*** a vocation à encadrer les activités agricoles de l'INRA en fond de vallée de la Bièvre.

1.3.3. CREATION D'UN SECTEUR NJ

Le secteur Nj a été créé afin de permettre le développement d'un projet de jardins collectifs au sein du site classé.

Tableau récapitulatif des surfaces

PLU Révision générale 2		
Zone ou secteur	Surface (m ²)	Pourcentage de la surface totale
UA	100.036	1,1%
UAb	39.555	0,4%
UC	85.184	0,9%
UG	5.535	0,1%
UGn	14.225	0,2%
UGn*	9.361	0,1%
UH	139.598	1,5%
UH1	112.202	1,2%
UH2	118.891	1,3%
UI	299.311	3,2%
UL	184.741	2,0%
UL*	25.072	0,3%
ULn	29.391	0,3%
UM	38.612	0,4%
UR	348.498	3,7%
URn	245.724	2,6%
UX	1.752.421	18,5%
AUI	26.986	0,3%
1AU	17.515	0,2%
2AU	76.116	0,8%
A	1.957.924	20,7%
A*	138.430	1,5%
A**	59.715	0,6%
A***	192.651	2,0%
N	3.389.748	35,8%
Nf	15.224	0,2%
Nj	4.678	0,0%
NI	39.783	0,4%
TOTAL	9467127	100,0%

Résumé de la répartition des zones de la révision générale n°2 du PLU selon les 4 grands types		
Zone ou secteur	Surface (m ²)	Pourcentage de la surface totale
Zones U	3548357	37,5%
Zones AU	120617	1,3%
Zone A	2348720	24,8%
Zone N	3449433	36,4%

Résumé de l'évolution de la répartition des zones de la révision générale n°1 du PLU selon les 4 grands types		
D'une zone U vers la zone N	127.521	1,35%
D'une zone AU vers une zone U	52.271	0,55%
De la zone N vers la zone U	3.845	0,04%
De la zone N vers la zone A	36.874	0,39%

La révision générale du PLU a donc reclassé :

- 127.521 m² de zone U en zone N, notamment au sein du site classé.
- 52.271 m² de zone AU en U en lien avec l'urbanisation des terrains. Toutefois, 14.583 m² sont inconstructibles du fait de la présence d'une zone humide.
- 3.845 m² de zone N en zone U en lien avec la réalisation d'un parking au RAID et le redécoupage de la zone ULn (Poney Club).
- 36.874 m² de zone N en zone A du fait de l'abandon de relocalisation d'activités forestières ainsi que de la reconnaissance de zone agricole déjà existante (ZPNAF).

Le bilan est donc positif en termes de préservation des espaces agricoles et naturels.

1.5. Les périmètres de protection de la trame verte et bleue

Le PLU doit intégrer des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, cela revient donc à identifier dans le plan de zonage des espaces participant à la trame verte et bleue.

A ce titre, le PLU protège les éléments suivants :

1.5.1. ESPACES BOISES CLASSES ET ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER

Les espaces boisés classés et les espaces paysagers à protéger existants ont été conservés et des espaces paysagers à protéger complémentaires ont été créés afin de renforcer la protection de ce patrimoine naturel. Il s'agit du Parc de La Martinière et du parc Silvy, du jardin du presbytère, du talus de l'opération de l'avenue de la Gare, des boisements d'entrée de village par le carrefour des quatre routes, du talus de la zone d'activités des Hommeries, du jardin boisé de l'ancien relais de poste situé chemin des Hommeries, du square de l'allée des Primevères, d'espaces verts en centre-village dont le square Juliette Dodu, de jardins mettant en valeur des constructions remarquables ou d'intérêt, des jardins situés à proximité de zones humides ou fragiles du point de vue de l'environnement, de terrains dégagant des cônes de vues sur la vallée de la Bièvre ou encore d'espaces à planter pour intégrer au mieux les zones d'activités du Chêne Rond et du futur projet du Val de Sygrie.

1.5.2. LES LISIERES

Les lisières sont conservées et réadaptées sur certains secteurs car la révision générale n°1 contenait des erreurs de tracés. Ces erreurs sont corrigées dans la révision générale n°2, notamment au sud de la commune (bois du Chat Noir).

1.5.3. LES ZONES HUMIDES

L'ensemble des zones humides sont repérées au Plan de protection du patrimoine bâti et de la trame verte et bleue (pièce n°4.2.5. du PLU). Leurs abords sont protégés sur une largeur de 5m.

1.5.4. LES COURS D'EAU

La Bièvre et la Sygrie ont été préservées en instaurant une bande inconstructible de part et d'autre d'une largeur de 10 mètres. Elle est inscrite au règlement et reportée au Plan de protection du patrimoine bâti et de la trame verte et bleue (pièce n°4.2.5 du PLU).

1.5.5. LES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER

L'ensemble des espaces paysagers à protéger sont repérés au Plan de protection du patrimoine bâti et de la trame verte et bleue (pièce n°4.2.5. du PLU). La révision générale n°2 en dénombre 19.

1.5.6. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Sont concernés par la trame verte et bleue la Bièvre, la Sygrie, les plans d'eau des jardins et parcs publics, les zones humides recensées par le SMBVB.

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. Les grandes évolutions de la réglementation

2.1. Dispositions générales

L'ensemble des zones du PLU intègrent les dispositions du SAGE.

2.2. Les règles générales

2.2.1. MIXITE SOCIALE

Afin de répondre aux obligations de la loi ALUR, 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.

2.2.2. VOIE DE DESSERTE

Les nouvelles règles encadrant les emprises des voies de desserte permettent d'adapter l'emprise selon le nombre de logements qu'elles desservent. Le nouveau règlement de la révision générale n°2 distingue 3 cas :

« Les voies de desserte à créer devront avoir :

- 3,50 mètres d'emprise si elles desservent 1 logement ;
- 5 mètres d'emprise si elles desservent 2 à 6 logements ;
- 8 mètres d'emprise si elles desservent 7 logements ou plus. »

2.2.3. IMPASSE

La révision générale n°2 a pour but d'améliorer le maillage du territoire biévrois. En ce sens, le nouveau règlement impose la réalisation de débouchés piétons pour toute nouvelle voie, excepté lorsqu'une infaisabilité est démontrée.

2.2.4. ARBRE REMARQUABLE

Dans le but d'assurer une véritable protection des arbres remarquables, le règlement 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.

2.2.5. STATIONNEMENT

Les règles concernant le stationnement des véhicules motorisés des constructions à destination de bureau se conforment aux préconisations d'Ile-de-France Mobilités. Ainsi Il ne peut être réalisé plus de 3 places par tranche de 50 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par tranche de 50 m².

En outre, dans le périmètre des gares (500 mètres linéaires), les normes minimales ordinaires (autre que pour l'habitation) sont réduites de 50%.

Des règles spécifiques aux deux roues sont instaurées afin de développer l'offre de stationnement qui leur est dédiée. Ainsi des règles générales s'appliquent aux constructions à destination d'habitation d'au moins 2 logements, aux constructions à sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, industrie et entrepôt de plus de 300 m², aux constructions à sous-destination de bureaux, aux constructions à sous-destination de cinéma et de centre de congrès et d'exposition et les constructions à destination d'équipements collectifs et services publics.

De plus, le pétitionnaire devra respecter les normes concernant la recharge des véhicules électriques ou hybrides (cf. articles R.111-14-2 et R.111-14-3 du Code de la construction et de l'habitation).

2.3. Zone UA : permettre la réalisation des toitures-terrasses végétalisées

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.

2.4. Zone UG : augmenter la présence d'espaces de pleine terre

Au sein des secteurs UGn et UGn*, caractérisés par des ensembles bâtis anciens localisés dans le site classé de la vallée de la Bièvre, il a été décidé de passer le coefficient d'emprise végétale à 80% d'espace de pleine terre.

2.5. Zone UH

2.5.1. SIMPLIFICATION DES ZONES

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.

2.5.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation sur limite séparative n'est plus autorisée 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. Ceci doit permettre de conserver des espaces libres favorables au bon écoulement et à la bonne infiltration des eaux lors de fortes pluies ou lors d'inondation.

2.6. Zone UI : prendre en compte les accès et les espaces végétalisés

La révision générale n°1 stipulait que 100% des espaces libres de toute construction devaient être végétalisés, sans prendre en compte la présence des accès. La révision générale n°2 prend en compte la présence des accès et réduit à 50% les espaces libres traités en espaces verts tout en introduisant la notion d'espaces de pleine terre.

Elle autorise également les exploitations agricoles et forestières pour répondre à des projets existants.

2.7. Zone UL : permettre la relocalisation du musée de la photographie

Le secteur UL* est créé afin d'y relocaliser le musée de la photographie à proximité de la gare du RER C. Les règles sont favorables à son implantation, avec une emprise au sol de 65%, 50% des espaces libres traités en espaces verts, dont 50% d'espaces de pleine terre et des hauteurs adaptées à un équipement public.

2.8. Zone UR : permettre l'hébergement touristique léger

La révision générale n°2 permet la réalisation de projets d'hébergement hôtelier sous forme de cabanes qui était auparavant interdites en site classé.

2.9. Zone UX

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 CRS.

2.10. Zone AUI : permettre le développement de la zone d'activités

L'emprise au sol est réhaussée à 30% pour favoriser l'implantation d'activités artisanales.

2.11. Zone 1AU : s'intégrer au mieux à la vallée de la Sygrie

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

2.12. Zone A

2.12.1. CREATION DU SECTEUR A***

Le secteur A*** correspond aux terrains de l'INRA. La faible emprise au sol a pour objectif de permettre à l'organisme de recherche d'implanter une construction légère en lien avec son activité tout en limitant l'urbanisation de ce secteur situé en fond de vallée et qui représente une coupure urbaine entre Bièvres et Jouy-en-Josas.

2.12.2. PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES AGRICOLES SUR LA PLAINE DE LA FAVREUSE

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

2.12.3. NECESSITE D'UN AVIS CONFORME DE LA CDEPENAF AVANT TOUT CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS DANS LE SECTEUR A*

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

2.13. Zone N

2.13.1. EMPRISE AU SOL EN ZONE N ET SECTEUR NL :

Les seules emprises au sol autorisées sont celles destinées :

- 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 liées aux infrastructures routières ou ferroviaires.

2.13.2. SECTEUR NF :

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.

Son emprise au sol est limitée à 20%, et en son sein, l'habitation ne pourra pas excéder une emprise de 100 m² au sol.

2.13.3. SECTEUR NJ : PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DE JARDINS COLLECTIFS

En effet, un secteur Nj a été créé afin de permettre le développement d'un projet de jardins collectifs au sein du site classé. Les 2% d'emprise au sol et la hauteur limitée à 3 mètres au faitage permettent la réalisation de cabanons destinés au fonctionnement des jardins.