

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE (91)  
COMMUNE DE BIÈVRES

# PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION GÉNÉRALE N°2



## 3-Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLAN LOCAL D'URBANISME  
APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION  
RECTIFICATIVE DU CONSEIL  
MUNICIPAL DU 21/01/2020

COMMUNE DE  
**BIÈVRES**

MAIRIE DE BIÈVRES  
Place de la Mairie  
91570 BIÈVRES  
Tél : 01 69 35 15 50  
Courriel : [contact@bievres.fr](mailto:contact@bievres.fr)

## Sommaire

Pourquoi des orientations d'aménagement et de programmation dans le P.L.U. ? 3

1. OAP Zone UM2 – La Couture .....	4
Description du secteur .....	4
Objectifs .....	4
Principes d'aménagement .....	4
→ Composition urbaine et paysagère .....	4
→ Déplacements .....	5
→ Espaces verts et biodiversité.....	5
Les règles de la zone UM2 s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation. ....	5
2. OAP Secteur Rue Georges Noé .....	7
Description du secteur .....	7
Objectifs .....	7
Principes d'aménagement .....	7
→ Composition urbaine et paysagère .....	7
→ Déplacements .....	7
Les règles de la zone UA s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation. ....	8
3. OAP Secteur Centre-Village.....	9
Contexte de l'OAP .....	9
Objectifs .....	9
Principes d'aménagement .....	10
→ Composition urbaine et paysagère .....	10

→ Déplacements.....	10
→ Espaces verts et biodiversité.....	10
Les règles de la zone UA s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation. ....	10
4. OAP Zone UM3 – Rue des Prés / Rue du Petit Bièvres .....	12
Contexte de l'OAP .....	12
Objectifs .....	12
Principes d'aménagement .....	12
→ Composition urbaine et paysagère .....	12
→ Déplacements.....	13
→ Espaces verts et biodiversité.....	13
Les règles de la zone UM3 et/ou UAb s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation.....	13
5. OAP Entrée de ville : RD 117/rue du Petit Bièvres.....	15
Contexte de l'OAP .....	15
Objectifs .....	15
Orientations .....	15
Les règles de la zone UH1, UR et/ou N s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation.....	15
6. OAP Zone 1AU – Porte Jaune .....	17
Contexte de l'OAP .....	17
→ Le réseau viaire .....	18
→ Les aspects réglementaires .....	18
Objectifs .....	19
Principes d'aménagement .....	19

COMMUNE DE BIEVRES – REVISION GENERALE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME  
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

→ Composition urbaine et paysagère .....	19	→ Espaces verts et biodiversité.....	27
→ Déplacements .....	19	Les règles de la zone UAb s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation. ....	27
→ Espaces verts et biodiversité.....	19	9. OAP Zone AUI - LOMATRA .....	29
Les règles de la zone 1AU s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation. ....	19	Contexte de l'OAP .....	29
7. OAP Zone UM1 – Musée de la Photo.....	21	→ Le réseau viaire .....	29
Contexte de l'OAP .....	21	→ Les aspects réglementaires .....	30
→ Le réseau viaire .....	21	Objectifs .....	31
→ Les aspects réglementaires .....	22	Principes d'aménagement .....	31
Objectifs .....	22	→ Composition urbaine et paysagère .....	31
Principes d'aménagement .....	22	→ Déplacements.....	31
→ Composition urbaine et paysagère .....	22	→ Espaces verts et biodiversité.....	31
→ Déplacements .....	23	Les règles de la zone AUI s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation. ....	31
→ Espaces verts et biodiversité.....	23	10. OAP Stationnement au sein des périmètres de gare .....	33
Les règles de la zone UM1 s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation. ....	23	Contexte et enjeux.....	33
8. OAP Avenue de la Gare .....	25	→ Le réseau viaire .....	33
Contexte de l'OAP .....	25	Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation.....	34
→ Le réseau viaire .....	25	→ Les aspects réglementaires .....	34
→ Les aspects réglementaires .....	26		
Objectifs .....	26		
Principes d'aménagement .....	26		
→ Composition urbaine et paysagère .....	26		
→ Déplacements .....	27		

## **Pourquoi des orientations d'aménagement et de programmation dans le P.L.U. ?**

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la Commune de préciser les conditions d'aménagement particulières à certains secteurs amenés à connaître un développement ou une restructuration. Elles permettent également d'élaborer un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs.

Le document graphique ainsi que les principes et objectifs indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

Les opérations de construction ou d'aménagement doivent les suivre et les respecter dans l'esprit.

Dix OAP sont définies pour la commune de Bièvres.

## 1. OAP Zone UM2 – La Couture

### Description du secteur

Situé au nord du centre-village, et donnant sur la route de Paris, le secteur mêle activités économiques et habitations. L'activité existante occupe la plus grande partie du site au nord, et pourrait à terme libérer des terrains peu urbanisés. De plus, situé dans la vallée de la Sygrie, le secteur présente une pente qui devra être prise en compte dans son futur aménagement. Enfin, les franges végétalisées du secteur représentent un atout qu'il serait intéressant d'intégrer au projet.

**Superficie** : 14 390 m<sup>2</sup>



### Objectifs

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Permettre l'urbanisation du secteur tout en maintenant les qualités paysagères existantes, en termes de vues et de plantations ;
- Favoriser des typologies d'habitat diversifiées et prévoir la réalisation de 70 logements, avec un minimum de 70% de logements sociaux, soit 55 logements sociaux et 15 logements en accession ;
- La réalisation notamment d'une structure à destination des personnes âgées ;
- S'insérer aux typologies d'habitat existantes ;
- Compléter le maillage de circulations douces ;
- Adapter l'offre de stationnement à un secteur en pente ;
- Prévoir un système d'entrée et de sortie automobile efficace pour éviter de congestionner encore plus la rue de Paris déjà saturée en heure de pointe.

### Principes d'aménagement

#### → Composition urbaine et paysagère

L'aménagement de ces terrains sera l'occasion de proposer des typologies d'habitat diversifiées qui devront respecter certains principes pour veiller à leur bonne intégration dans le tissu urbain et dans le paysage de la vallée. Ainsi, un étagement des constructions sera prévu, avec des logements collectifs qui se retrouveront sur la partie basse du secteur, proche de la rue de Paris. Certains pourront reprendre la forme urbaine de cour en front de rue de Paris qui se retrouve déjà sur le secteur mais aussi dans le centre-village tout proche. Ils ne devront pas dépasser le R+1+C afin de laisser des vues dégagées vers le fond de vallée mais aussi vers les coteaux.

En bordure haute, les typologies d'habitat déjà présentes rue de la Couture seront reprises par la réalisation de logements individuels groupés. Ces logements favoriseront les espaces d'intimité par une implantation qui évitera l'effet de barre, par une alternance entre alignement sur la voie de desserte et retrait. Cette alternance devra être réalisée une maison sur deux.

Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement de la rue de la Couture. Pour marquer la forme de cour, certains pignons de constructions pourront s'implanter à l'alignement de la rue de Paris (à proximité du garage Citroën). De ce fait, le front de rue sera marqué par une succession de murets, de clôtures et de pignons. Concernant les voies de desserte, les retraits devront être d'un minimum de 3 mètres par rapport à la nouvelle voie.

Afin d'intégrer les constructions dans la trame paysagère du site, l'emploi de matériau adapté est requis reprenant les caractéristiques traditionnelles et couleurs claires du bâti Biévrois.

De plus, le caractère boisé du site devra être conservé en privilégiant le maintien de sujets végétaux déjà présents, et en offrant des jardins privés en cœur d'îlot. Les propositions devront notamment apporter un bénéfice pour minimiser le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

#### → Déplacements

Une desserte devra être réalisée sur la partie haute du secteur afin d'atteindre les logements individuels groupés et les logements collectifs. En partie basse, une nouvelle desserte permettra de d'ouvrir à l'urbanisation l'arrière des parcelles existantes. Ces deux nouveaux accès prévoiront un retournement pour les véhicules motorisés. Ils seront prolongés par une circulation douce les reliant entre eux.

De plus, les accès directs sur la rue de Paris devront être limités et sécurisés.

La pente naturelle du terrain favorisera la réalisation du stationnement en souterrain des logements collectifs qui devront être privilégiés. En outre, le stationnement aérien qui accompagnera les logements devra être traité en matériau filtrant.

De manière générale, les voies de desserte et le stationnement devront être intégrés dans la trame paysagère du secteur.

Des cheminements doux reprendront le principe des passages très présent à Bièvres. Ils permettront d'interconnecter les différents îlots du secteur et de relier au mieux le quartier à la rue de Paris et au centre-village.

#### → Espaces verts et biodiversité

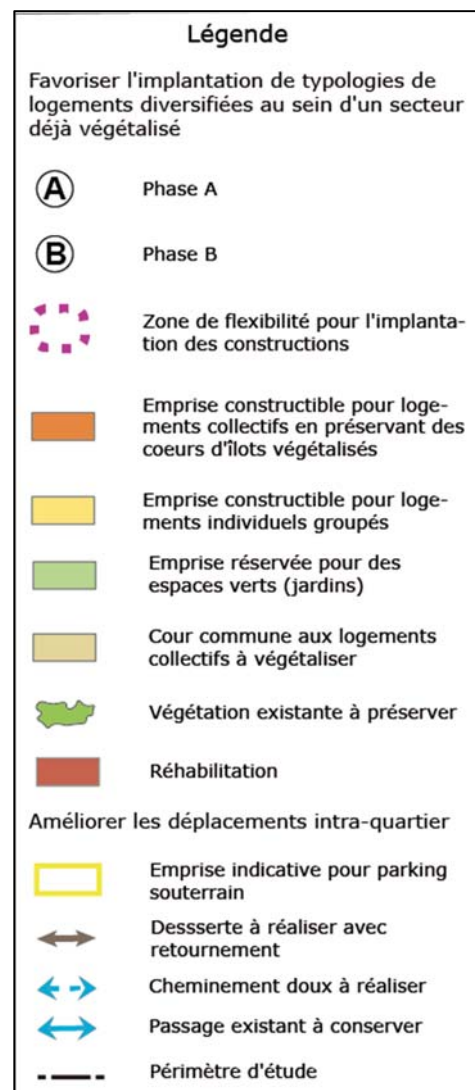
Les cœurs d'îlots végétalisés seront privilégiés. Ils mêleront espaces verts et jardins privés et favoriseront l'infiltration des eaux de ruissellement sur un terrain pentu.

Au moins 75% des espaces non bâtis et non affectés à du parking souterrain doivent être traités en espace vert de pleine terre.

Enfin, l'aire de jeu présente sur le secteur sera à revaloriser pour en améliorer sa fonction.

**Les règles de la zone UM2 s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation.**

## Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1



## 2. OAP Secteur Rue Georges Noé

### Description du secteur

Situé entre le cimetière et le centre-village, le secteur mêle activités et logements collectifs. Il est bordé au nord par la rue Georges Noé et à l'est par la rue Odilon Redon. Le secteur est idéalement positionné, à proximité des commerces et des services de proximité du centre-village.

La fermeture de l'entreprise qui occupait les lieux jusqu'alors va permettre de reconfigurer une partie non-négligeable d'un îlot densément construit. De plus, le secteur présente une pente qui devra être prise en compte et mise à profit dans son futur aménagement.

**Superficie** : 1 080 m<sup>2</sup>



### Objectifs

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- S'insérer dans le tissu urbain dense de l'îlot ;
- Permettre la réalisation d'une opération de 15 logements locatifs sociaux ;
- Libérer des places de stationnement pour le cimetière en prévoyant un recul des constructions par rapport à la voirie ;
- Organiser un stationnement en souterrain pour les futurs habitants.

### Principes d'aménagement

#### → Composition urbaine et paysagère

Un immeuble de logements collectifs en R+1+C s'implantera en partie sur l'emprise actuelle des bâtiments. Il devra respecter un recul de 5 mètres par rapport à la rue Georges Noé afin de libérer des stationnements automobiles à destination du cimetière et des visiteurs.

De plus, une terrasse végétalisée pourrait être aménagée et donnerait ainsi un espace extérieur aux logements tout en permettant la réalisation de parkings en souterrain. Cette toiture-terrasse végétalisée assurera la bonne intégration de l'opération dans le cœur d'îlot existant

#### → Déplacements






Le parking existant situé à l'angle des rues Georges Noé et Odilon Redon sera conservé.

Le parking souterrain des logements collectifs devra être organisé de telle façon qu'il permette une circulation fluide des véhicules. Ainsi, l'entrée se trouvera rue Georges Noé et la sortie débouchera sur l'actuel parking extérieur, en utilisant la pente du terrain pour réduire au minimum les effets de rampe.



## Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2



Légende	
Construire un petit collectif sur l'emprise d'une ancienne entreprise	
	Logements collectifs en R+1+C avec un recul de 5 mètres par rapport à la rue Georges Noé
	Terrasse végétalisée sur parking souterrain
Rendre accessible les nouveaux logements	
	Parking existant à conserver
	Accès parking souterrain
	Périmètre d'étude

Les règles de la zone UA s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation.

### 3. OAP Secteur Centre-Village

#### Contexte de l'OAP

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 de l'espace végétalisé. Aujourd'hui il ne reste aucune trace visible du château mais des vestiges existent probablement.

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. Quelques habitations individuelles se situent au centre de l'espace végétalisé. Au nord-est, la maison de la petite enfance jouxte directement le secteur. Enfin, sa limite sud est constituée de garages construits en souterrain de l'espace végétalisé.

**Superficie** : 8 190 m<sup>2</sup>



#### **Objectifs**

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Intégrer l'implantation et la réhabilitation de logements aux typologies existantes (vieux centre-village/cours communes) ;
- Permettre la réalisation d'une opération de construction et de réhabilitation de logements pour un total d'environ 20 logements dont 14 logements sociaux ;
- Créer un jardin public au cœur du secteur et du centre-village ;
- Adapter l'accessibilité piétonne/automobile au secteur ;
- Développer un stationnement en souterrain et permettre l'extension de l'espace de stationnement couvert ;
- Développer les circulations douces ;
- Respecter l'histoire du lieu.

## **Principes d'aménagement**

### → **Composition urbaine et paysagère**

L'aménagement de ce site devra respecter l'histoire du lieu. Ainsi les traces du château de La Motte dicteront la forme du futur jardin public. C'est pourquoi les emprises constructibles, localisées au nord, permettent de dégager un espace public qui s'étendra jusqu'à la rue de l'Eglise. Le futur jardin public devra conserver son caractère végétal et intimiste.

Il sera bordé par des logements qui s'intégreront au tissu urbain dense. Au nord, des logements sont à prévoir alors qu'à l'ouest et à l'est, la réhabilitation des constructions existantes sera privilégiée. Le traitement du front de rue, de la rue de l'Eglise, aujourd'hui composé essentiellement de portes de garage, devra retrouver une composition harmonieuse en lien avec l'objectif d'aménager un parking souterrain : il sera traité en mur traditionnel (pierres des champs, pierres meulières, etc.). Ces constructions seront complétées par des petits logements collectifs au nord-est.

Les formes et les gabarits des nouvelles constructions devront respecter les typologies déjà présentes dans le centre-village.

### → **Déplacements**

Afin d'améliorer l'accès au site, des aménagements piétons et automobiles sont à prévoir.

Ainsi, le stationnement en souterrain sera privilégié au sud (rue de l'Eglise) et sous la cour commune à l'est. La mutualisation public/privé des stationnements pourra être recherché pour améliorer les capacités de stationnements en centre-village.

De nombreux passages permettront un accès facilité au jardin. Pour ce faire, le jardin sera relié directement à la rue de l'Eglise et à la rue de Paris par des accès piétons. Ainsi, l'accessibilité et la traversée du secteur seront améliorées.

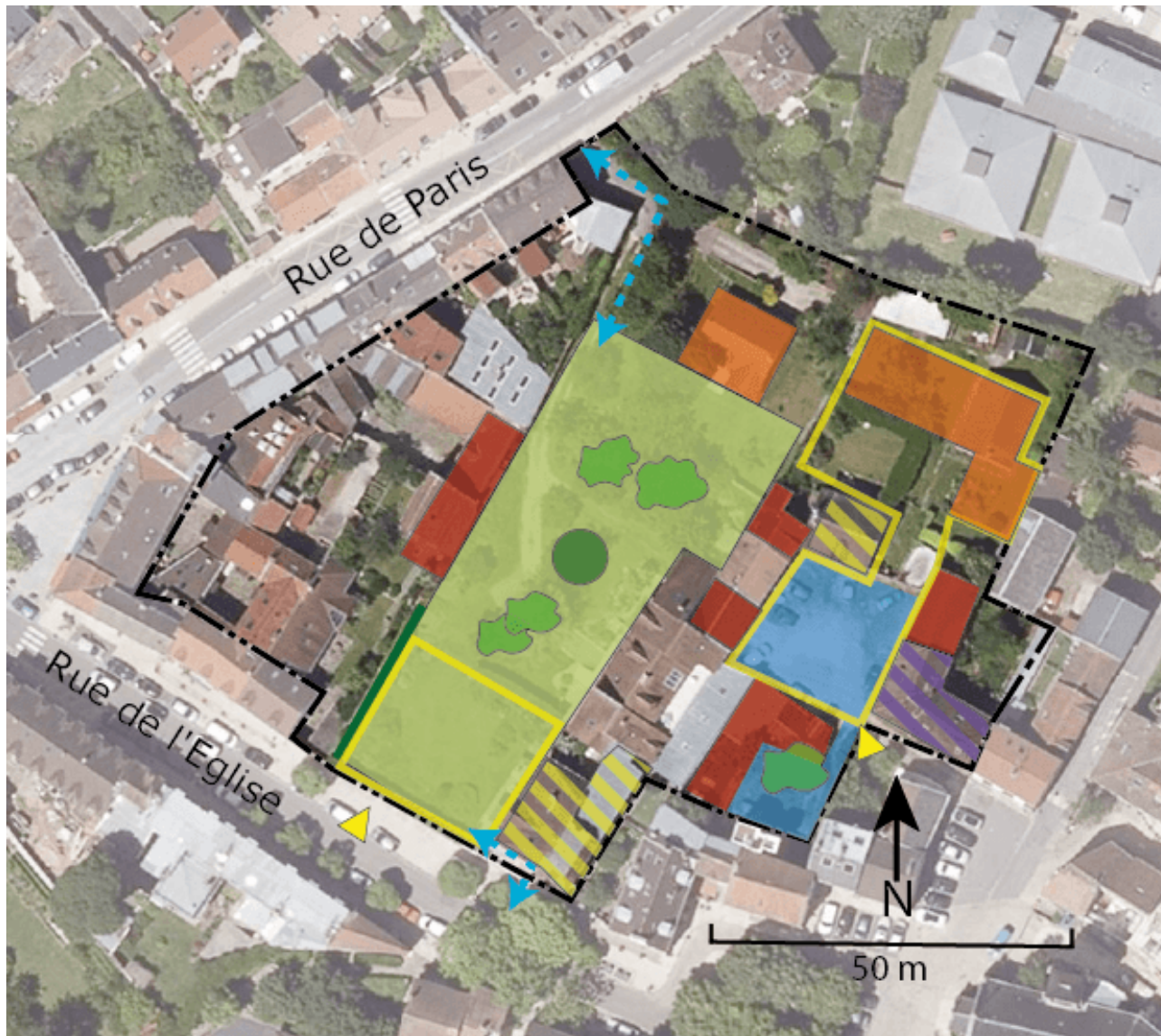
### → **Espaces verts et biodiversité**

Le futur jardin devra profiter aux habitants du secteur et plus largement à l'ensemble des Bièvrois. C'est pourquoi son accessibilité et sa visibilité sera renforcée, tout en conservant le caractère intimiste caractéristique d'un bourg médiéval. Ainsi ses dimensions ne seront pas excessives, mais s'adapteront à l'échelle du quartier. Il sera traité en espace vert de pleine terre à l'exception de la zone réservée au parking souterrain ainsi que des cheminements doux qui le traverseront.

Des haies permettront de préserver l'intimité et la tranquillité des habitants situés en contre-bas du sud-ouest du jardin. Des essences locales seront privilégiées.

**Les règles de la zone UA s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation.**

### Orientations d'Aménagement et de Programmation n°3



Légende	
Réhabiliter et reconstruire le centre-village autour d'un futur jardin public	
	Réhabilitation ou reconstruction
	Emprise constructible pour logements collectifs
	Création d'un futur jardin public traité en espace vert de pleine terre
	Bâtiment remarquable
	Bâtiment remarquable d'intérêt urbain
	Cour commune à préserver et valoriser
	Arbre remarquable
	Végétation à préserver
	Plantation d'une haie pour conserver l'intimité des parcelles adjacentes
Permettre une bonne accessibilité au secteur	
	Localisation indicative d'accès au parking souterrain
	Emprise indicative pour parking souterrain
	Cheminement doux à réaliser
	Périmètre d'étude

## 4. OAP Zone UM3 – Rue des Prés / Rue du Petit Bièvres

### Contexte de l'OAP

Situé à proximité directe de la voie ferrée et proche de la gare de Bièvres, le secteur 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 un espace vierge de toute construction en son centre. La maîtrise communale du terrain situé le long de la voie ferrée offre au secteur une forte mutabilité qui pourrait aboutir à un projet urbain ambitieux.

A noter qu'il sera nécessaire de prendre en compte la pollution potentielle des terrains occupés par une ancienne fonderie au sud-ouest. En outre, le terrain est exposé au risque d'inondation qu'il convient de prendre en compte.

**Superficie** : 9 670 m<sup>2</sup>



### Objectifs

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Réaliser une opération de logements en prenant en compte la proximité immédiate de la voie ferrée ;
- Permettre la réalisation d'une opération de 30 logements avec un minimum de 70% de logements sociaux, soit minimum 22 logements sociaux et 8 logements en accession ;
- Réhabiliter le bâti dégradé ;
- Développer un maillage de circulations douces ;
- Préserver les plantations existantes ;
- Relocaliser certaines activités.

### Principes d'aménagement

→ **Composition urbaine et paysagère**

Afin de permettre une bonne intégration du projet dans le tissu urbain et dans le site inscrit de la vallée de la Bièvre, il sera nécessaire de réhabiliter les habitations dégradées le long de la rue du Petit Bièvres. La réhabilitation est préférable à la démolition/reconstruction en raison de leur situation en entrée du centre-village, constituant ainsi des repères visuels forts et identitaires. De plus, malgré un état vieillissant, les façades sont architecturalement intéressantes, et doivent dans la mesure du possible être conservées, mises en valeur, restaurées ou reproduites à l'équivalent.

Les nouvelles constructions seront localisées au sud du secteur. Elles devront respecter une hauteur maximale équivalente à R+2+C. L'implantation du bâti permettra de préserver des cœurs d'îlot végétalisés, à la fois jardin privatif et espace public, et formera une protection face aux nuisances sonores de la voie ferrée. De plus, l'ancienne fonderie sera démolie et les sols dépollués avant la réalisation de toute autre construction.

Concernant l'implantation des constructions par rapport à l'alignement, elles devront respecter un retrait d'un minimum de 5 mètres par rapport à la rue des Prés, et à l'alignement ou en retrait d'au moins 4 mètres de la rue de Paris et des voies de desserte.

Le hangar central, situé au cœur du secteur, pourra être réhabilité ou reconstruit avec soit la possibilité d'y maintenir de l'activité économique soit la possibilité d'envisager une vocation différente comme le logement

#### → Déplacements

Afin de rendre accessible les constructions du secteur, une voie devra être créée et reliera la rue du Petit Bièvres à la rue des Prés par le sud. Elle longera la voie ferrée puis rejoindra la rue des Prés au Nord après démolition de l'ancienne fonderie. A

plus long terme, cette voie pourrait être prolongée jusqu'au chemin de la Pâturage aux Eaux situé à l'ouest en dehors du périmètre de l'OAP.

Le secteur, actuellement peu maillé, connaîtra un développement important de son schéma de circulation interne. Ainsi, outre la réalisation de la nouvelle voie, des cheminements doux seront aménagés et permettront de circuler à l'intérieur de l'îlot.

Quant au stationnement, il sera prévu en souterrain des nouvelles constructions.

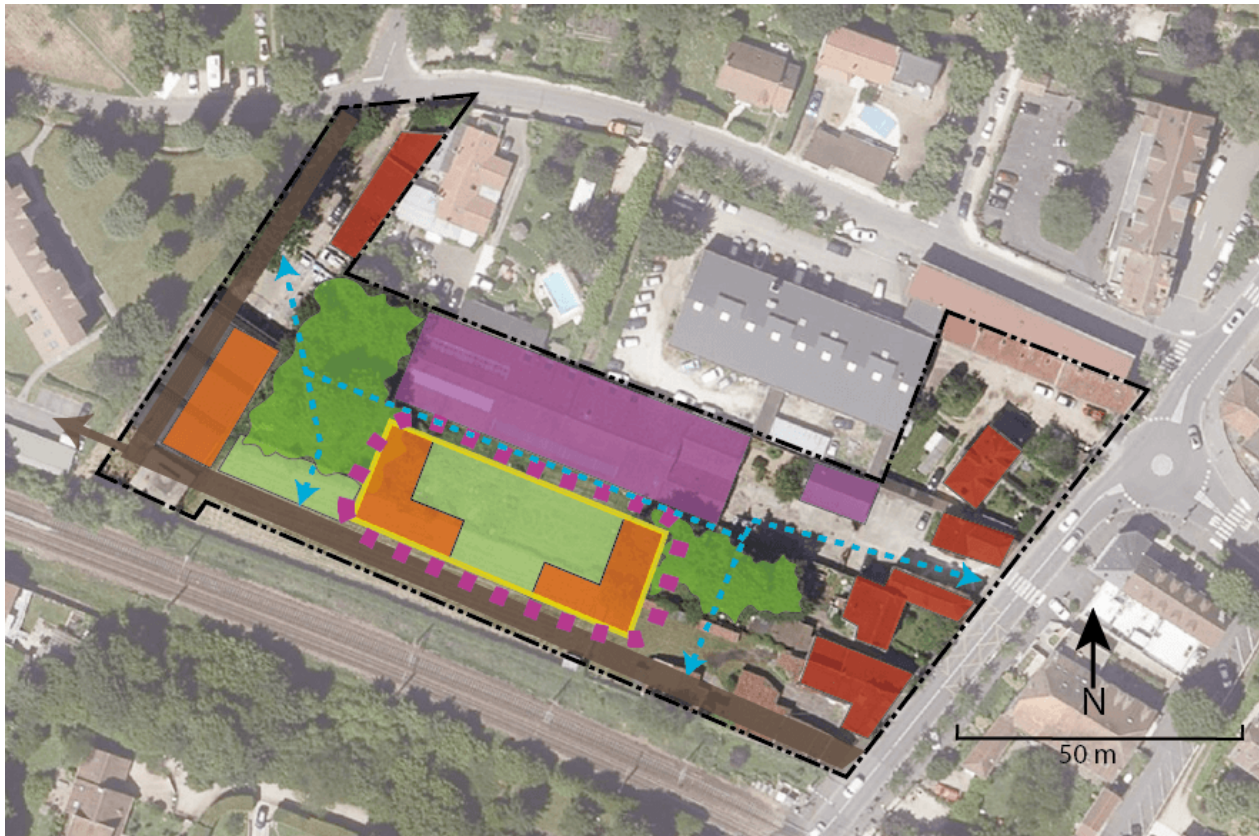
#### → Espaces verts et biodiversité

La végétation existante sera conservée au maximum, et constituera une partie des jardins privés et des espaces publics du secteur.

L'implantation des logements collectifs permettra d'abriter le cœur d'îlot végétalisé créé. Le nouveau cœur d'îlot sera ainsi calme et paysagé.

**Les règles de la zone UM3 et/ou UAb s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation.**

## Orientations d'Aménagement et de Programmation n°4



Légende	
Développer le parc de logements en favorisant les coeurs d'îlots végétalisés	
	Zone de flexibilité pour l'implantation des constructions
	Zone d'implantation indicative pour logements collectifs en R+2
	Privilégier la réhabilitation du bâti
	Végétation existante à préserver
	Espaces verts
Permettre un développement futur du quartier (activité, équipement public...)	
	Réhabilitation/reconstruction/mutation en logement ou maintien/développement de l'activité
Améliorer les déplacements intra-quartier et l'accessibilité automobile au secteur	
	Emprise indicative pour parking souterrain
	Principe de voirie à réaliser
	Possibilité future d'une extension de la voirie
	Cheminement doux à réaliser
	Périmètre d'étude

## 5. OAP Entrée de ville : RD 117/rue du Petit Bièvres

### Contexte de l'OAP

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 ville 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.

**Superficie** : 5,3 ha



### Objectifs

Les objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Préserver et valoriser le caractère boisé de l'entrée de ville ;
- Préserver des espaces arborés, plantés et paysagers aux abords des axes structurants formant cette entrée de ville importante.

### Orientations

Les orientations de l'OAP sont les suivants :

- Confirmer les protections d'espaces boisés, inscrits en Espaces boisés Classés au sud de la RD117 (vert foncé sur le schéma) ;
- Garantir la préservation d'une frange paysagère sur les franges Nord du giratoire (vert moyen sur le schéma ci-contre) : une bande d'environ 10 m de largeur depuis les bords de la RD117 pour se terminer à environ 5 m le long de la rue du Petit Bièvres, sera maintenue en espaces de pleine terre et traitée en espaces paysagers et plantés d'arbres de haute tige de manière à :
  - o Préserver un environnement naturel aux abords des voies routières
  - o Assurer une zone tampon entre les zones habitées situées au Nord et les voies sources de nuisances.
- Des plantations seront préservées sur les liserés repérés en vert clair sur le schéma ci-contre.
- Ce caractère doit être préservé pour assurer l'accompagnement naturel et qualitatif de l'entrée de ville de Bièvres tout en assurant une fonction d'atténuation des nuisances liées aux circulations automobiles importantes.

**Les règles de la zone UH1, UR et/ou N s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation.**



## Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5



## 6. OAP Zone 1AU – Porte Jaune

### Contexte de l'OAP

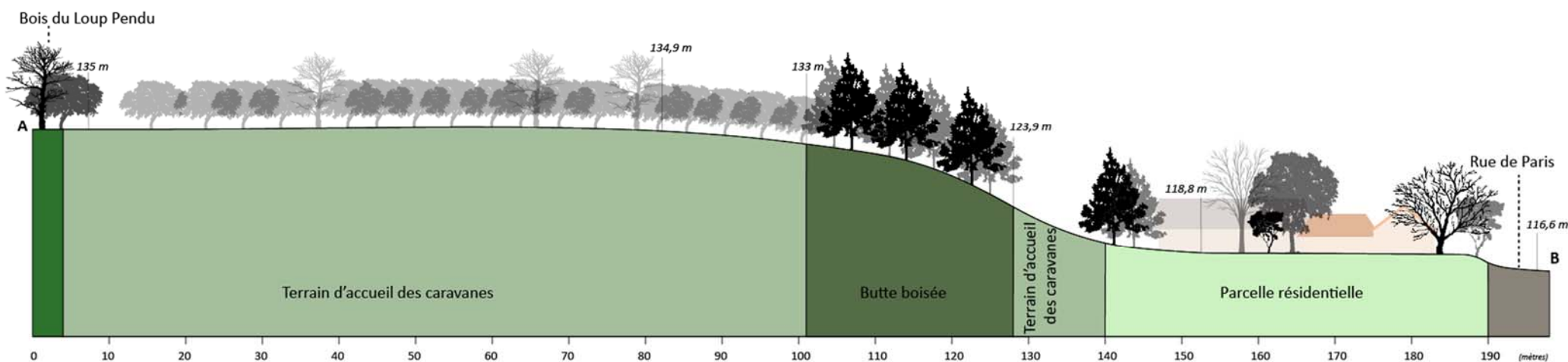
Le secteur est situé en entrée de ville au nord de la commune. Cette entrée constitue un des accès principaux au centre-ville depuis la N306. Il est utilisé comme terrain d'hivernage pour caravanes.

Il se trouve en retrait de la rue de Paris et possède un accès sur le chemin de la Porte Jaune.

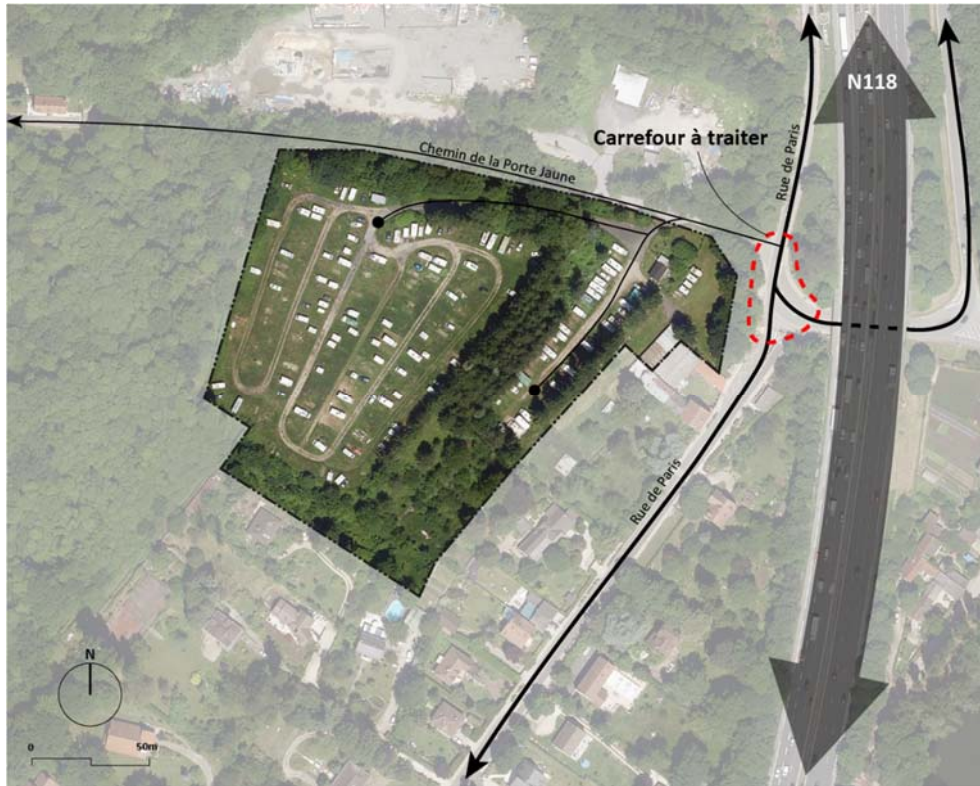
L'environnement du site est très boisé. Ainsi, au sein même du secteur, le terrain accueillant les caravanes est encadré par des massifs arborés. A l'ouest, le bois du Loup Pendu induit une zone de lisière inconstructible de 50 m tout le long du terrain. De plus, le terrain présente un important dénivelé dû à son implantation sur les coteaux de la vallée de la Sygrie (différence de 14 mètres entre le point le plus bas et le point le plus haut).



Superficie : 2,5 ha

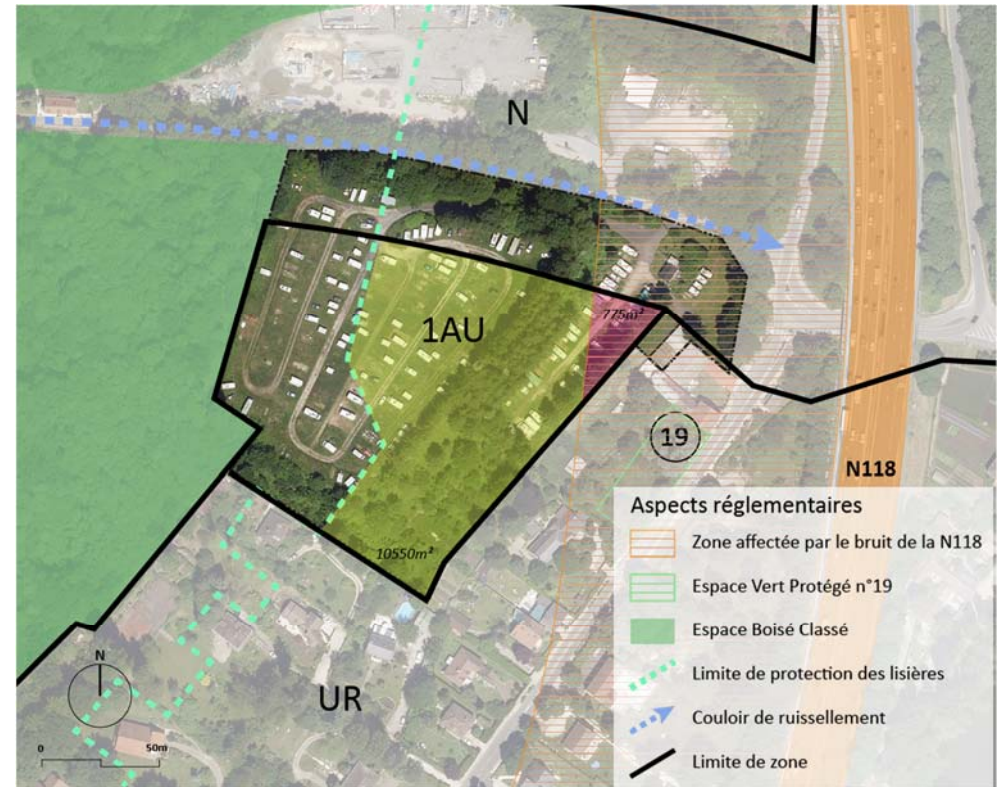


→ **Le réseau viaire**



La rue de Paris dessert le centre-village de la commune et se trouve saturé aux heures de pointe. L'arrivée d'une nouvelle population sur ce secteur rendrait nécessaire le réaménagement du carrefour entre la rue de Paris et le chemin de la Porte Jaune, afin de le sécuriser et d'absorber au mieux la hausse du trafic induit.

→ **Les aspects réglementaires**



- Aspects réglementaires**
- Zone affectée par le bruit de la N118
  - Espace Vert Protégé n°19
  - Espace Boisé Classé
  - Limite de protection des lisières
  - Couloir de ruissellement
  - Limite de zone
- Zones constructibles**
- Zone constructible affectée par le bruit de la N118
  - Zone constructible non affectée au sens de l'arrêté préfectoral

Le site est principalement contraint par la protection de la zone de lisière associée au bois du Loup Pendu. De plus, la zone N forme une bande protectrice le long du chemin de la Porte Jaune, qui se situe au sein d'un couloir de ruissellement.

Concernant les nuisances liées au voies de transport, le site est peu impacté. Seule la partie est est incluse dans le périmètre des nuisances sonores de la N118.

Ainsi, la zone constructible qui en résulte est de l'ordre de 11275 m<sup>2</sup>, dont 725 m<sup>2</sup> affecté par le bruit de la N118.

### **Objectifs**

- Intégrer les constructions au sein d'un environnement très boisé ;
- Permettre la réalisation d'une opération de 73 logements de typologie diversifiée, avec 60 logements sociaux et 13 logements en accession ;
- Préserver des vues sur les espaces naturels ;
- Prendre en compte les risques et les nuisances associées au couloir de ruissellement et à la N118 ;
- Faciliter les déplacements piétons au sein du secteur et vers l'extérieur afin de le désenclaver.

### **Principes d'aménagement**

#### → **Composition urbaine et paysagère**

Dans le cadre de l'OAP, le chemin de la Porte Jaune devra être requalifié pour faciliter les déplacements piétons et motorisés. Situé sur un couloir de ruissellement, l'aménagement de ses bordures devra être végétalisé et prévoir des fossés de récupération des eaux de pluie afin de maximiser leur infiltration et sa bonne évacuation dans ce secteur pentu.

La réalisation d'habitations de typologie diversifiée comprendra des logements collectifs en R+2 et des logements individuels en R+1+C qui devront s'insérer au sein des boisements environnants. Leur implantation se tiendra à distance des constructions des lotissements environnants.

Pour profiter du cadre végétal, l'implantation des logements collectifs intégrera des fenêtres de vue vers le bois du Loup Pendu. Dans ce but, les fronts bâtis imperméables sont proscrits.

La situation surélevée du site offre des perspectives visuelles sur les premiers éléments boisés et la forêt de Verrières. Deux cônes de vue sont matérialisés et

devront être préservés lors de l'aménagement : le premier se situe sur le chemin de la Porte Jaune, le deuxième au sud-ouest du secteur, depuis la lisière du Bois du Loup Pendu.

#### → **Déplacements**

La réalisation de cheminements doux favorisera une bonne circulation au sein du secteur. Ils seront constitués à minima :

- D'un cheminement doux entre la rue de Paris et le site ;
- De circulations douces au cœur du secteur pour desservir les logements collectifs.

Ces cheminements devront être perméables.

En termes de stationnement, les parkings destinés aux futurs habitants pourront être aériens, mais seront obligatoirement végétalisés et intégrés à la trame arborée du site.

#### → **Espaces verts et biodiversité**

L'OAP préservera au maximum les arbres présents sur le talus au cœur du secteur, ainsi que sur ses franges, afin de stabiliser les terrains et d'insérer le programme dans son environnement boisé.

Afin de garantir une bonne infiltration des eaux pluviales, au moins 50% des espaces libres de toute construction seront traités en espaces végétalisés, dont au minimum 50% d'espaces végétalisés de pleine terre.

Enfin, la zone de lisière sera préservée et mise en valeur.

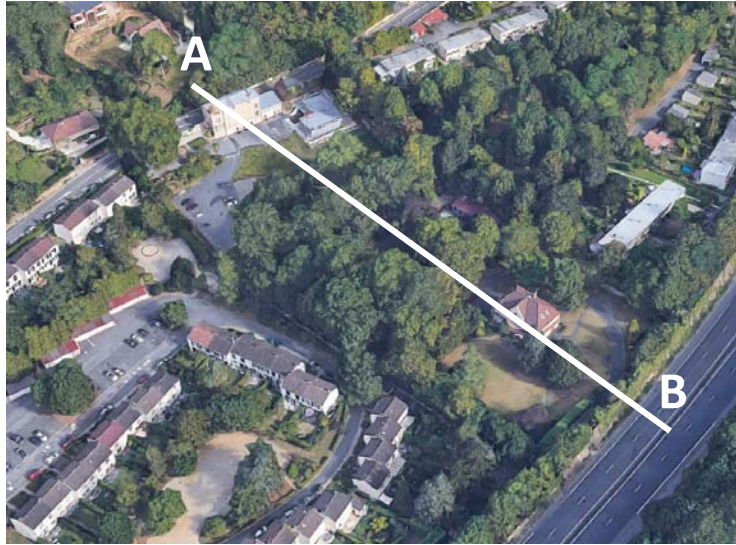
**Les règles de la zone 1AU s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation.**

## Orientations d'Aménagement et de Programmation n°6



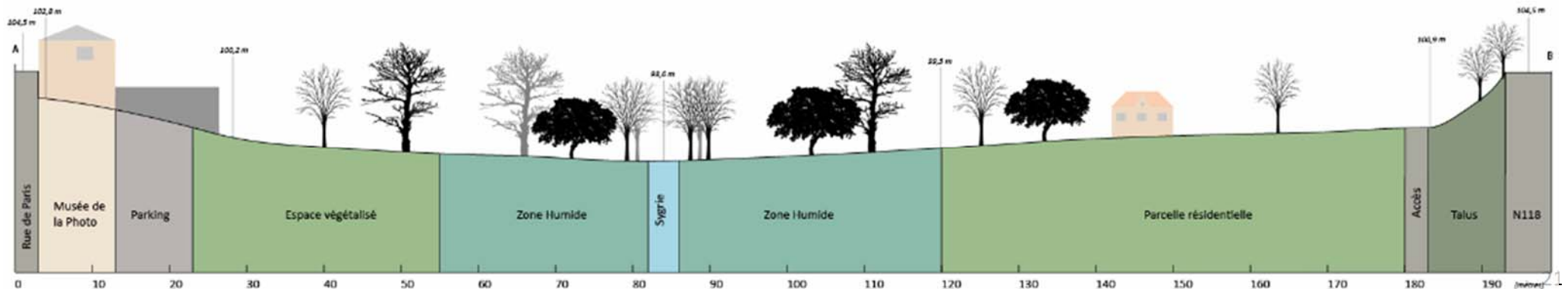
## 7. OAP Zone UM1 – Musée de la Photo

### Contexte de l'OAP



**Superficie** : 1,4 ha

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. Le cœur du site est traversé par la Sygrie.

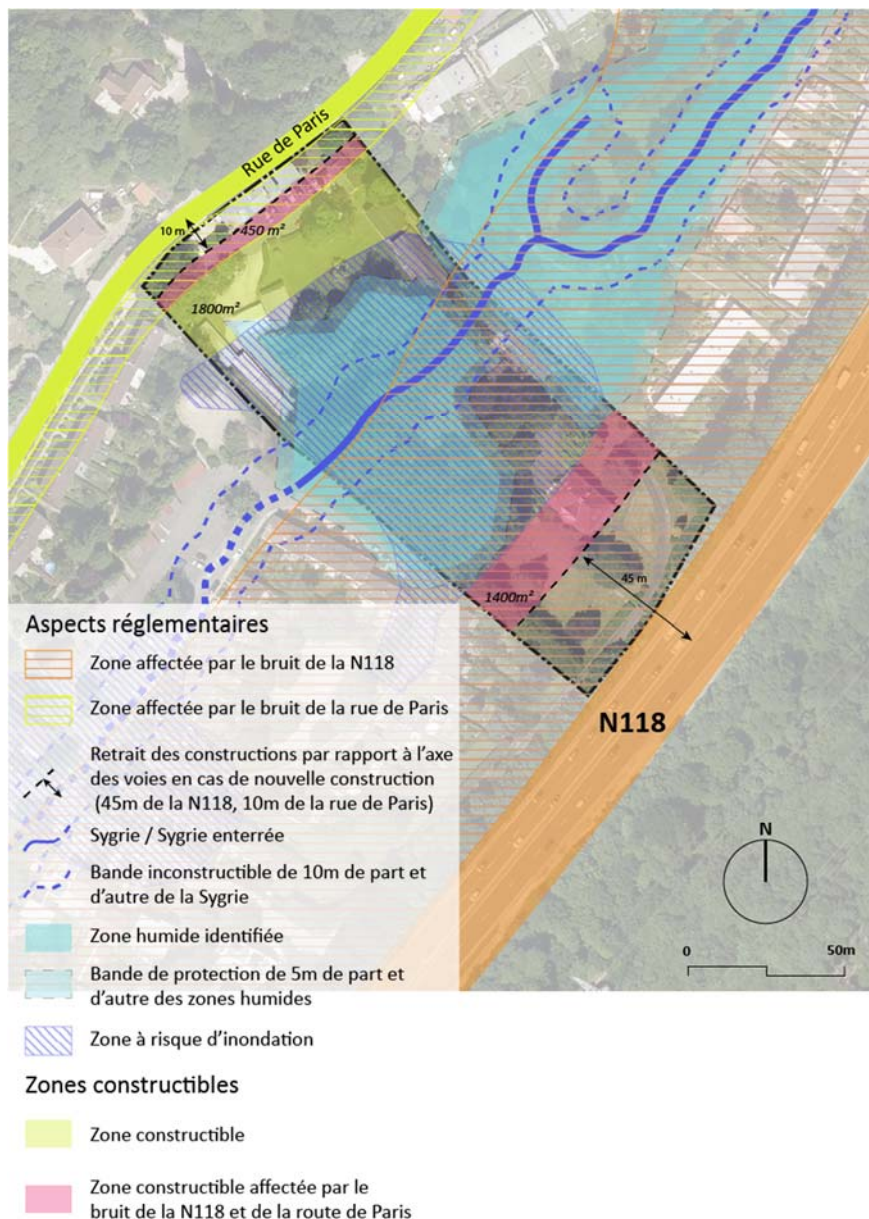


→ **Le réseau viaire**



Le secteur est bordé au nord-ouest par la rue de Paris et au sud-est par la N118. Les accès à la zone se font via la rue de Paris sur la partie nord-ouest et par le chemin de l'abbaye-aux-bois (3 mètres de largeur) au sud-est. Des cheminements doux sont présents au sein des quartiers limitrophes mais il n'est pas possible de traverser le site du nord au sud.

→ **Les aspects réglementaires**



Le terrain est situé entre la rue de Paris et la N118. Par conséquent, l'exposition aux nuisances sonores est importante et concerne une grande partie de la zone.

La vallée de la Sygrie, affluent de la Bièvre, se distingue par la présence de son cours d'eau qui traverse le site du nord au sud. Associée à la Sygrie, une zone humide est répertoriée au centre du secteur. La présence de ce réseau hydraulique induit une zone à risque d'inondation sur la partie centrale du secteur.

**Objectifs**

- Permettre la construction de 14 logements exclusivement sociaux à l'échéance du déplacement du musée ;
- Préserver la zone humide présente au cœur du secteur ;
- Préserver la Sygrie et ses abords ;
- Prendre en compte les nuisances sonores liées à la présence de la N118 au sud-est du périmètre et de la rue de Paris au nord-ouest ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols.

**Principes d'aménagement**

→ **Composition urbaine et paysagère**

Pour répondre aux nuisances sonores liées aux infrastructures routières, le bâti devra s'implanter en recul de 45 mètres par rapport à l'axe de la N118 et prévoir une isolation renforcée des façades. De plus, les constructions devront s'implanter avec un retrait de 10 mètres par rapport à l'axe de la rue de Paris.

Les constructions à usage d'habitation devront respecter les dispositions définies pour les zones soumises au risque d'inondations.

La partie située à proximité de la rue de Paris sera plus facilement constructible, ainsi des logements collectifs en R+2 seront prévus dans cette partie du secteur.

La partie sud-est, en raison principalement de son accessibilité limitée, est destinée à accueillir au maximum 3 logements.

→ **Déplacements**

Aucune voie de desserte interne ne sera réalisée entre les deux zones constructibles afin de protéger au mieux la zone humide.

Les parkings destinés aux habitations devront être végétalisés et équipés de séparateurs à hydrocarbures, afin d'éviter les pollutions de la Sygrie et de la zone humide. Les places de stationnement seront intégrées aux constructions avec une place minimum dans la construction.

En outre, aucune place de stationnement supplémentaire ne sera prévue le long de la rue de Paris.

→ **Espaces verts et biodiversité**

Afin de garantir le caractère naturel du cœur du site, les arbres existants seront conservés au maximum, ou à défaut, remplacés par des essences équivalentes.

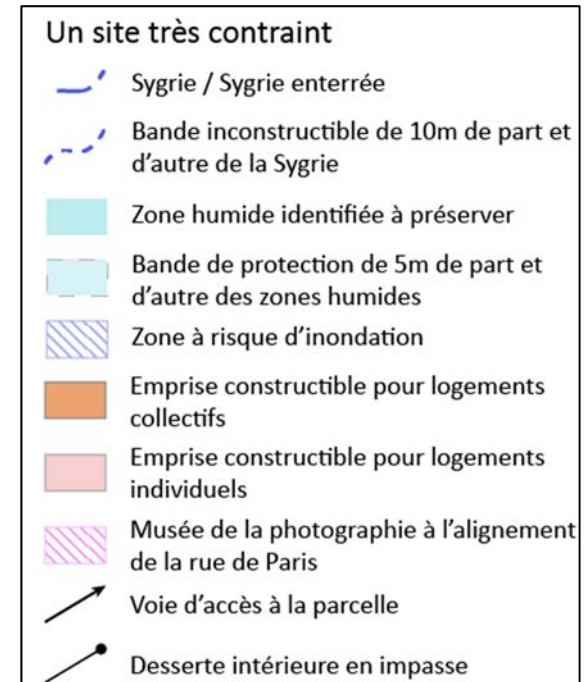
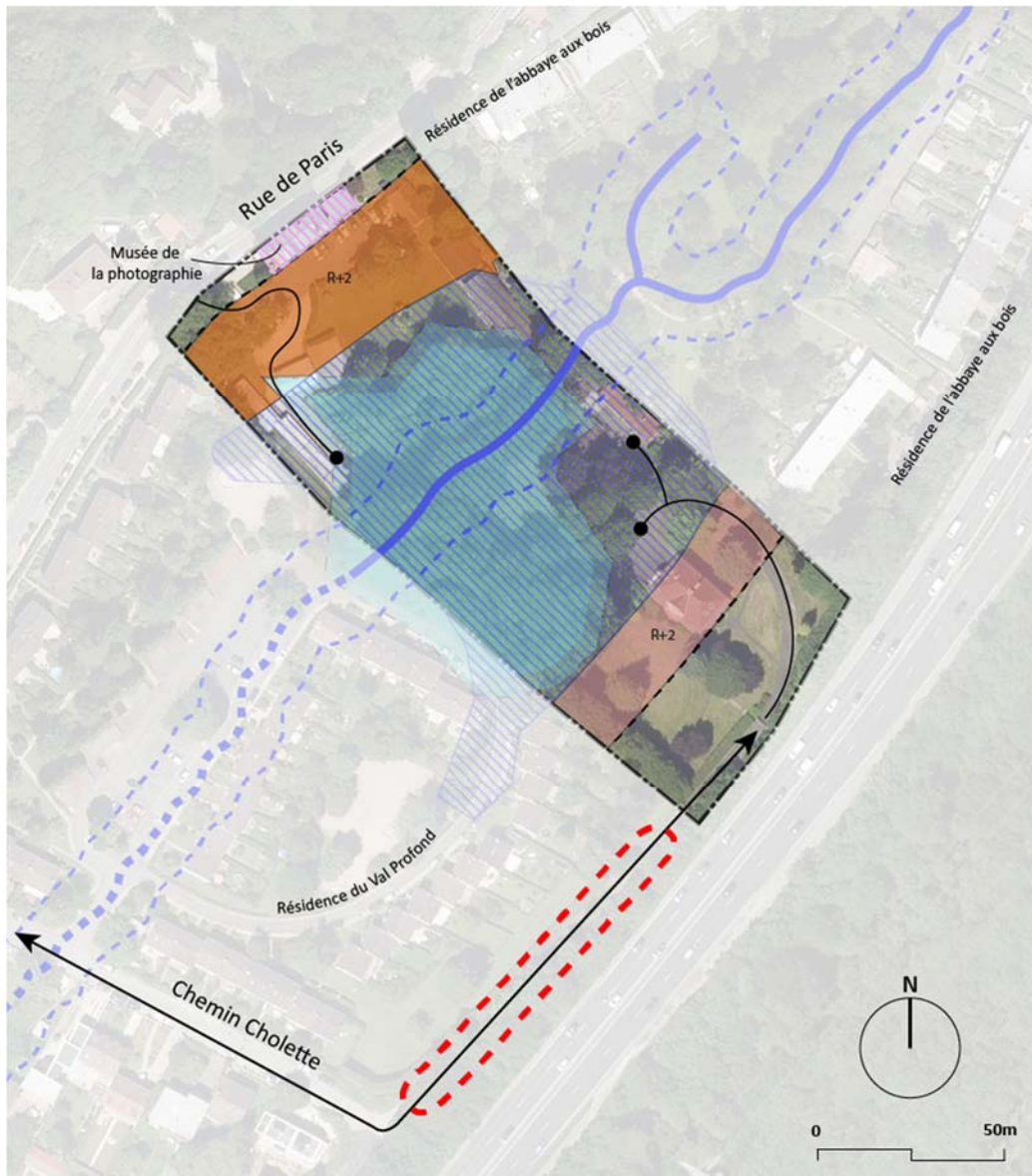
La zone humide centrale devra être protégée ainsi que la végétation qui lui est associée (boisement, ripisylve).

Enfin, afin de garantir une bonne infiltration des eaux pluviales et des eaux de la Sygrie en cas de débordement de son lit, au moins 70% des espaces libres de toute construction seront traités en espaces végétalisés, dont au minimum 70% d'espaces végétalisés de pleine terre.

**Les règles de la zone UM1 s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation.**



## Orientations d'Aménagement et de Programmation n°7



## 8. OAP Avenue de la Gare

### Contexte de l'OAP

Situé au cœur du centre-ville, ce secteur est impacté par le projet de 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.

La parcelle est constituée d'une entreprise en cessation d'activité et quelques logements à proximité des commerces, services et de la gare.



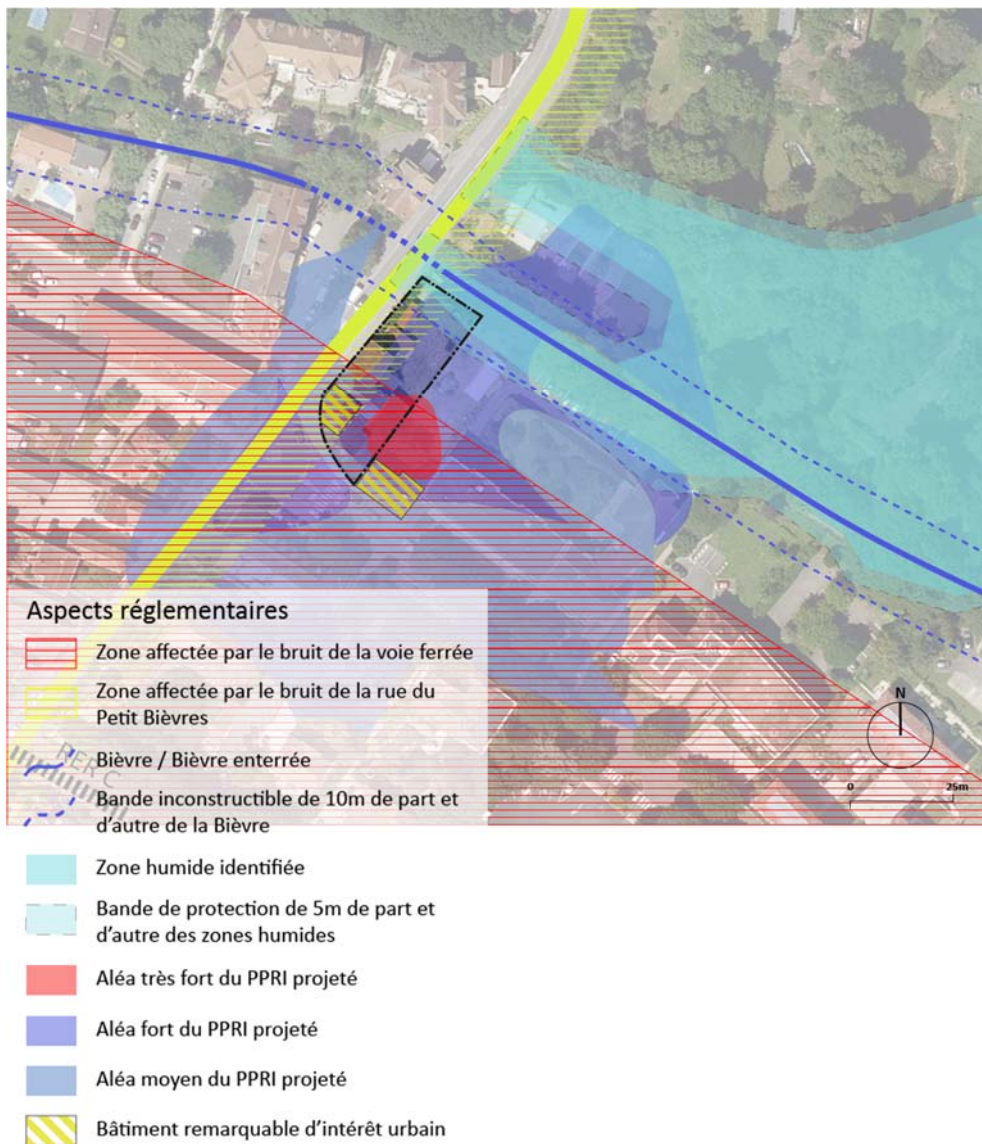
Superficie : 857 m<sup>2</sup>

→ Le réseau viaire



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. Nous pouvons voir qu'un réseau de cheminements piétons existe autour du site et permet de longer le Bièvre et de rejoindre la gare.

→ **Les aspects réglementaires**



Le site est à la fois concerné par des aléas très fort et fort du projet de 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 Bièvre 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).

**Objectifs**

- Prendre en compte les contraintes du projet de PPRI (zone rouge et bleu foncé) ;
- Permettre la démolition/reconstruction des 7 logements dégradés existants sans ajouter de logement supplémentaire (règle du projet de PPRI). Ces logements seront exclusivement sociaux ;
- Prendre en compte la position du site le long du linéaire actif inscrit au PLU ;
- Prendre en compte le dénivelé entre la rue du Petit Bièvre et la parcelle pour l'aménagement du fond de la parcelle.

**Principes d'aménagement**

→ **Composition urbaine et paysagère**

La réhabilitation ou reconstruction des bâtisses situées le long de la rue du Petit Bièvres devront permettre d'atteindre la hauteur de la construction d'intérêt urbain, sans la dépasser, afin d'obtenir une cohérence d'ensemble.

En cas de réhabilitation des constructions, les rez-de-chaussée devront permettre l'accueil de cellules actives (commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle).

→ **Déplacements**

Un parking végétalisé sera réalisé dans la zone d'aléa fort du projet de PPRI. La zone d'aléa très fort ne pourra être destinée qu'à l'accueil d'accès ou d'espaces végétalisés.

Une attention particulière sera portée sur la connexion du site avec l'avenue de la Gare, en raison de la proximité de la sortie avec le rond-point.

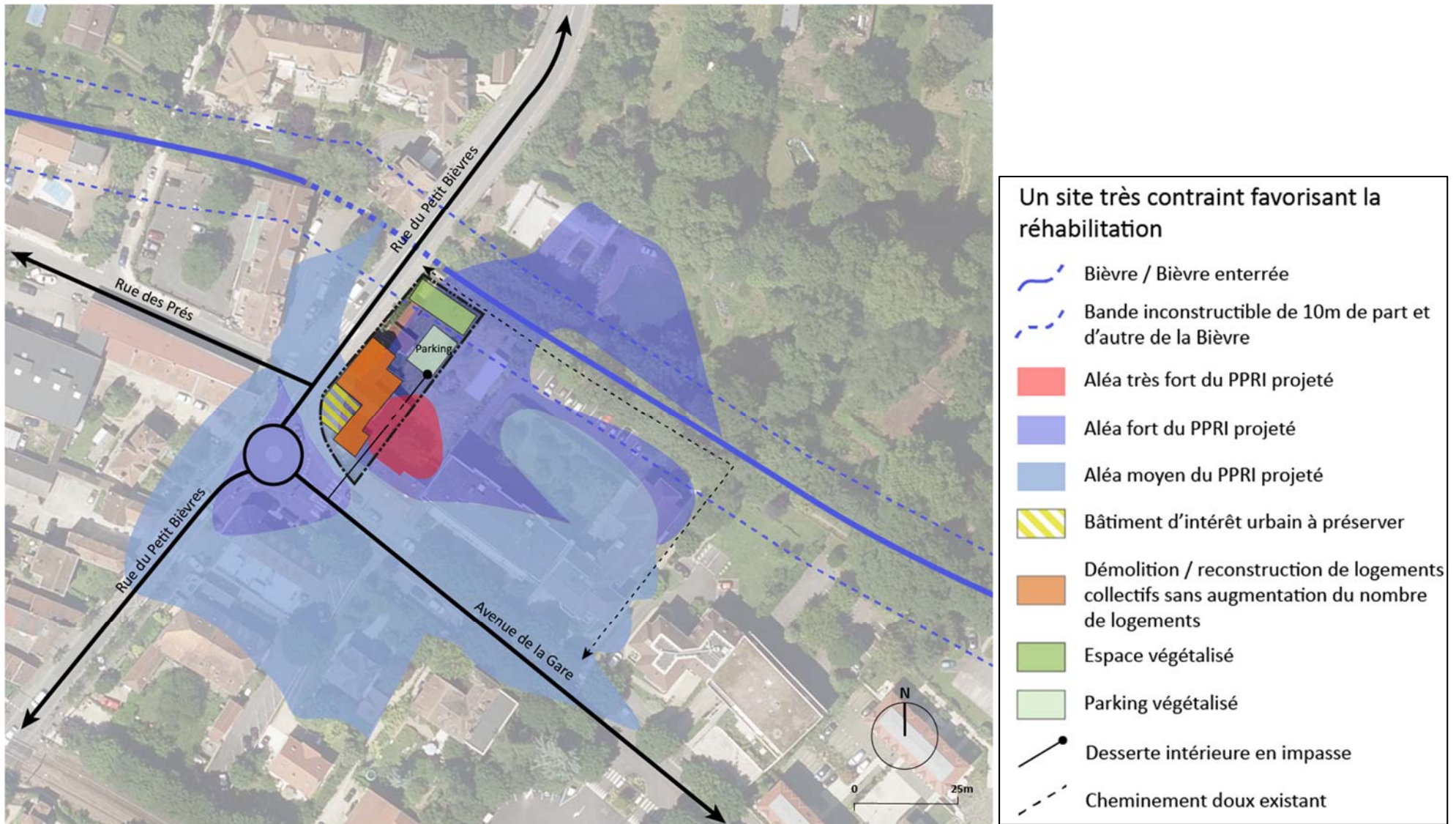
→ **Espaces verts et biodiversité**

Des espaces végétalisés seront privilégiés en fond de parcelle.

Enfin, afin de garantir une bonne infiltration des eaux pluviales et des eaux de la Bièvre en cas de débordement de son lit, au moins 50% des espaces libres de toute construction seront traités en espaces végétalisés, dont au minimum 70% d'espaces végétalisés de pleine terre.

**Les règles de la zone UAb s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation.**

## Orientations d'Aménagement et de Programmation n°8



## 9. OAP Zone AUI - LOMATRA

### Contexte de l'OAP



**Superficie** : 2,2 ha

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, Europa et Potar Hurlant.

Une entreprise de climatisation est installée non loin de la zone.

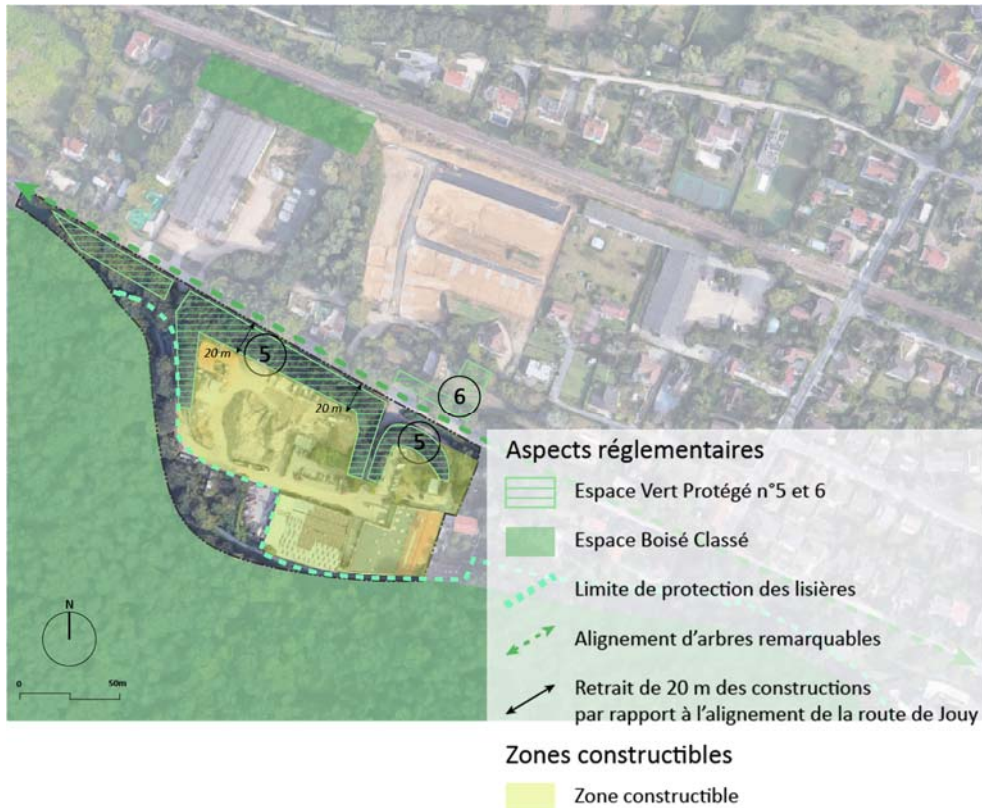
### → Le réseau viaire



La route de Jouy dessert la zone. A ce niveau elle est bordée d'un alignement de platanes remarquable.

Deux accès situés sur la route de Jouy permettent de joindre la zone artisanale.

→ **Les aspects réglementaires**



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

La zone artisanale est implantée dans un environnement naturel. Ce sont principalement des règles sur cette thématique qui s'y appliquent. 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.

## **Objectifs**

- Préserver la lisière du bois du Chat Noir ;
- Privilégier l'implantation d'activités artisanales ;
- Intégrer les activités au sein d'un environnement boisé et d'un ensemble de quartiers d'habitation.

## **Principes d'aménagement**

### → **Composition urbaine et paysagère**

La zone artisanale devra être consacrée à l'artisanat. Toute activité industrielle y est interdite.

Elles s'implanteront en respectant la lisière, les espaces verts protégés présents sur le site et s'intégreront dans le prolongement des quartiers d'habitat pavillonnaire, notamment en limitant les nuisances sonores et la pollution des milieux,.

### → **Déplacements**

Les accès à la zone seront maintenus sur la route de Jouy.

### → **Espaces verts et biodiversité**

Afin de préserver les abords de ce massif forestier structurant de plus de 100 hectares, les aménagements devront intégrer un traitement paysager dans une bande de largeur suffisante pour permettre une lecture et une perception de ce boisement. La zone non aedificandi sera respectée.

*Afin d'assurer la transition vers le massif forestier, ce traitement pourra être conçu comme un « ourlet » boisé ou arbustif composé de strates végétales progressives et d'essences forestières locales.*







**Les règles de la zone AUI s'appliquent en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation.**



## Orientations d'Aménagement et de Programmation n°9



Une zone d'activité qui s'insère en lisière de bois dans un environnement résidentiel

-  Espace Vert Protégé n°5 à préserver
-  Espace Boisé Classé
-  Limite de protection des lisières
-  Alignement d'arbres remarquables de la route de Jouy à conserver
-  Activités artisanales à privilégier
-  Accès à la zone artisanale

## 10. OAP Stationnement au sein des périmètres de gare

L'OAP présente uniquement les règles liées au stationnement au sein des périmètres des gares de Bièvres et de Vauboyen.

### Contexte et enjeux

Les normes encadrant le stationnement résidentiel sont fonctions de la zone du règlement, du type d'opération et de 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). Ces règles s'appliquent aux abords des gares, dans un périmètre de 500 mètres linéaires.

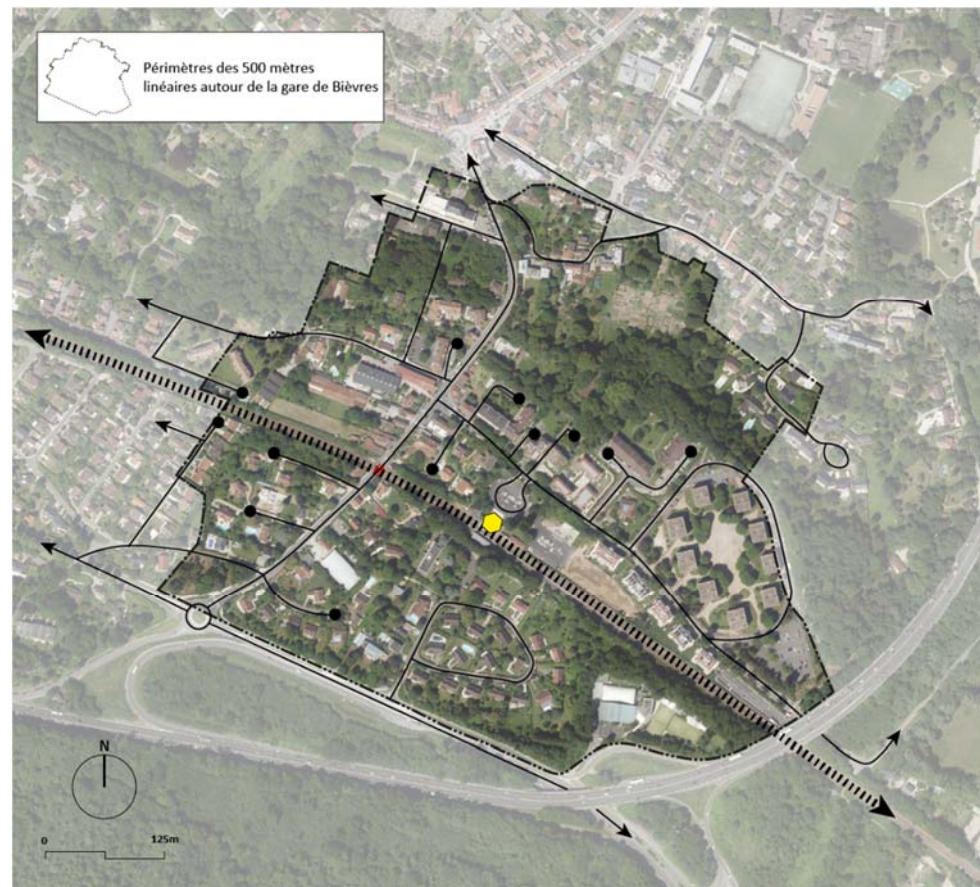
Or, la qualité de la desserte par le réseau est potentiellement inégale d'une commune à l'autre. Ceci peut tenir au relief, à la constitution du réseau viaire, à des coupures majeures, à des éléments naturels, etc.

Aussi, il est possible de déroger à cette règle des 500 mètres en l'adaptant au contexte local et en la présentant au sein d'une OAP.

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.

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'oiseaux, mais à 500 mètres linéaires (voir carte ci-dessous).

→ Le réseau viaire



**Réseau viaire et périmètre des 500 mètres – gare de Bièvres**



**Réseau viaire et périmètre des 500 mètres– gare de Vauboyen**

**Le règlement du plan local d'urbanisme s'applique en sus des présentes orientations d'aménagement et de programmation.**

→ **Les aspects réglementaires**

Les règles évoquées dans le tableau ci-dessous s'appliquent sur la Commune de Bièvres.

	<i>Hors périmètre de gare</i>	<i>Au sein du périmètre de gare</i>
<i>Logements</i>	1 place par 50 m <sup>2</sup> de SP avec un minimum de 2 places par logement	<i>Au moins 1 place par logement.</i>
<i>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat</i>	<i>Il sera aménagé 1 place par logement.</i>	<i>Il ne peut être exigé la réalisation de plus de 0,5 place par logement.</i>
<i>Destinations autre que l'habitation</i>	<i>Normes définies au sein du règlement.</i>	<i>Normes minimales ordinaires réduites de 50%.</i>

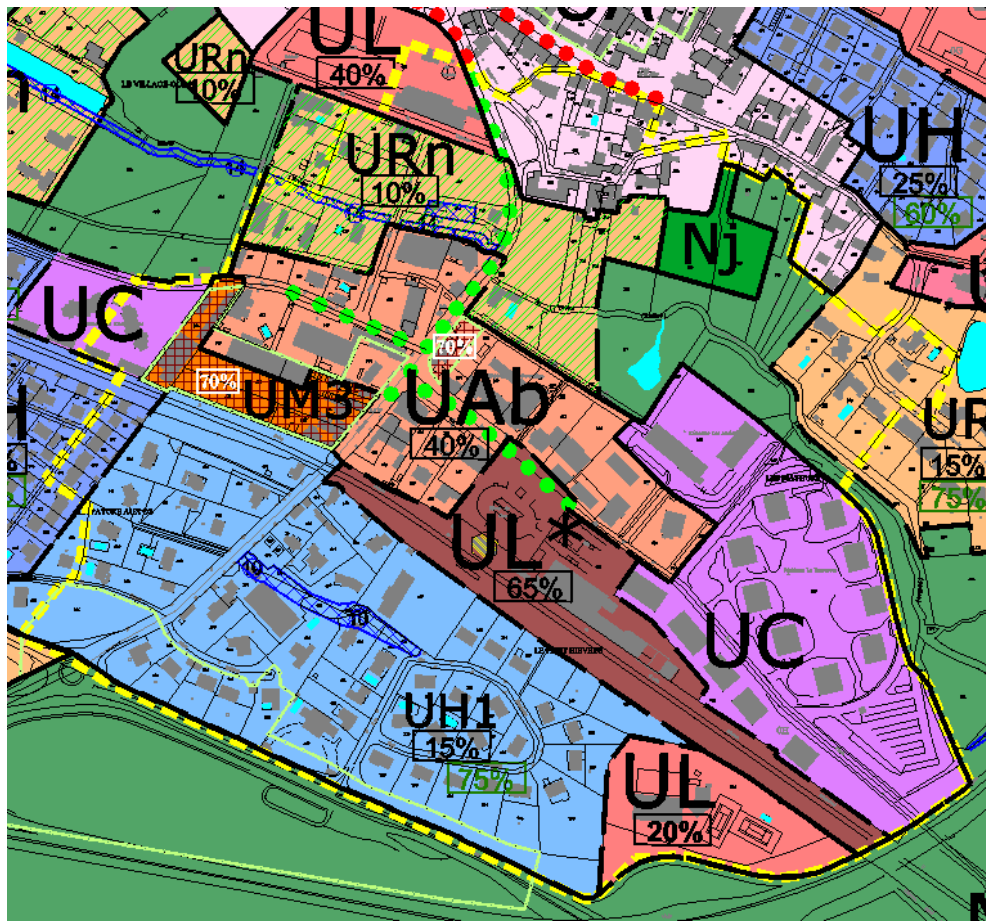
→

En vue d'appliquer ces règles, le principe suivant est défini au règlement :

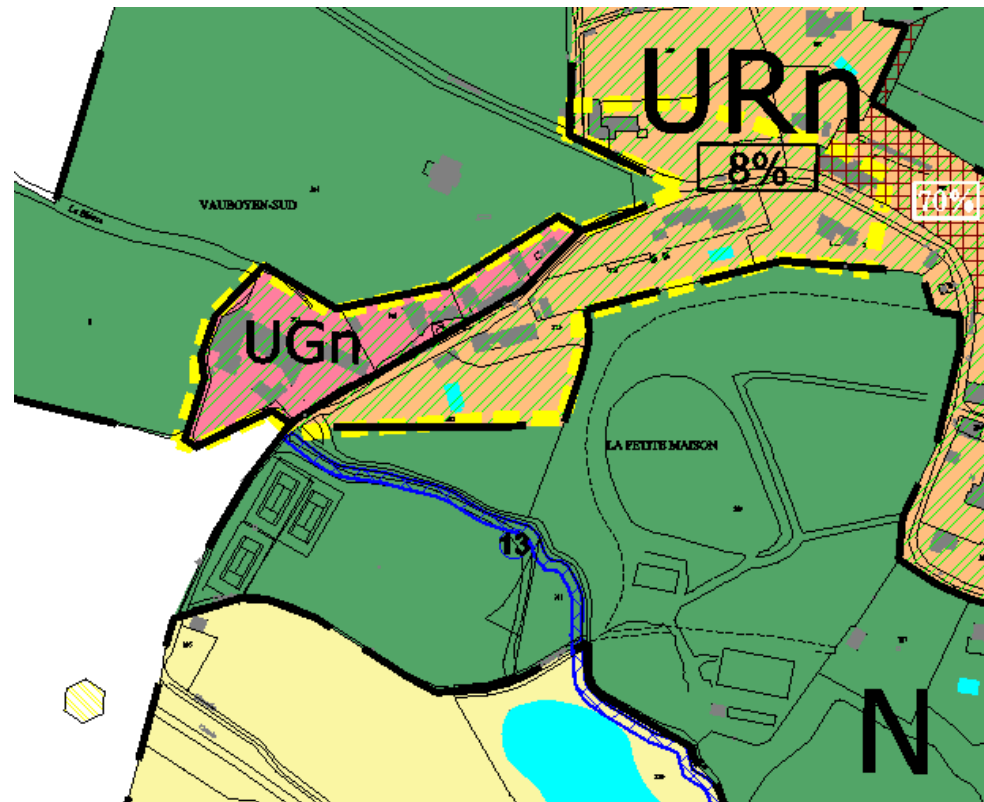
« Lorsqu'un terrain accueillant une nouvelle construction n'est pas intégralement compris dans le périmètre de gare (le périmètre de 500 m est inscrit au plan de zonage (pièce n°4.2.1.)), la norme s'appliquera au regard de son accès. Ainsi deux cas de figure apparaissent :

- L'accès est compris dans le périmètre de gare, la norme s'applique au terrain.
- L'accès n'est pas compris dans le périmètre de gare, la norme ne s'applique pas au terrain. »

Sur le plan de zonage, le périmètre en pointillé jaune (voir plan ci-après).



*Périmètre de la gare de Bièvres où s'appliquent les règles décrites ci-dessus  
(extrait du plan de zonage)*



*Périmètre de la gare de Vauboyen où s'appliquent les règles décrites ci-dessus  
(extrait du plan de zonage)*