

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE (91)  
COMMUNE DE BIÈVRES

# PLAN LOCAL D'URBANISME RÉVISION GÉNÉRALE N°2



## 5.4.6. Etude-L. 111-6-8 CU (ancien L. 111-1-4 CU)

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)

# **ETUDE AU TITRE DE L’ARTICLE L 111-6 SUR LES ABORDS DE LA RN 118 ET DE LA RN 306**

---

## **Introduction**

### **1. L’analyse du site**

---

- 1.1. Localisation
- 1.2. Description du site et de son environnement

### **2. Le parti d’aménagement proposé**

---

- 2.1. Rappels des dispositions de l’article L 111-6-8 du code de l’urbanisme
- 2.2. Parti d’aménagement

### **3. La traduction réglementaire**

---

## Introduction

La RN 306 et la RN 118 sont classées voies à grande circulation. En application du Code l’Urbanisme, au titre de l’article L 111-6-8, une bande d’inconstructibilité s’applique de part et d’autre de la voie sur une profondeur de 100 m pour la RN 118 et de 75 m pour la RN 306.

Ce dispositif a pour objectif de lier la possibilité de construire à la mise en œuvre, dans les documents d’urbanisme, des outils garantissant une qualité de ces projets aussi bien du point de **la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, que de la qualité de l’urbanisme et des paysages.**

Cette étude vise à analyser le périmètre concerné par l’application des dispositions de l’article L 111-6-8 pour définir un parti d’aménagement global et lever ainsi l’inconstructibilité aux abords de la RN 118 et de la RN 306 dans les zones 1 AU et 2AU.

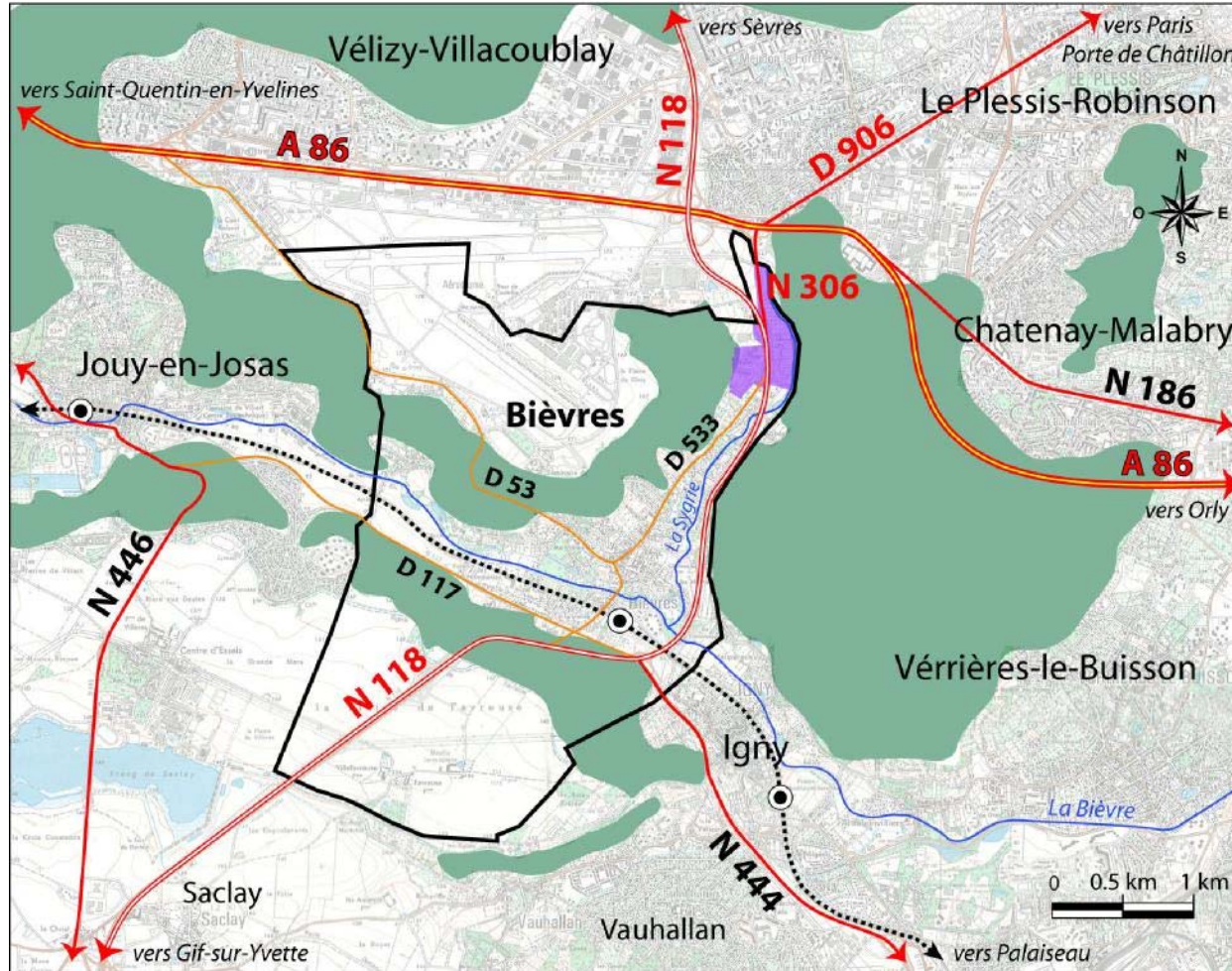
Les dispositions de l’article L. 111-6-8 s’appliquent aux abords de ces deux voies sur l’ensemble de leur parcours à travers le territoire communal sur les secteurs non urbanisés. L’inconstructibilité est maintenue sur les secteurs non concernés par la présente étude.

Cette disposition est justifiée par les zones N et A concernées dans la mesure où les zones N ne doivent pas être construites, et pour les zones A, les constructions à usage agricole sont exclues du champ d’application de l’inconstructibilité fixé par l’article L 111-6-8.

Enfin, la zone 2AU en limite de la commune est fermée à l’urbanisation pour le moment. L’élaboration d’un projet conduira à la réalisation d’une étude spécifique au titre de l’article L 111-6-8 du Code de l’Urbanisme.

# 1. L’analyse du site

## 1.1. Localisation

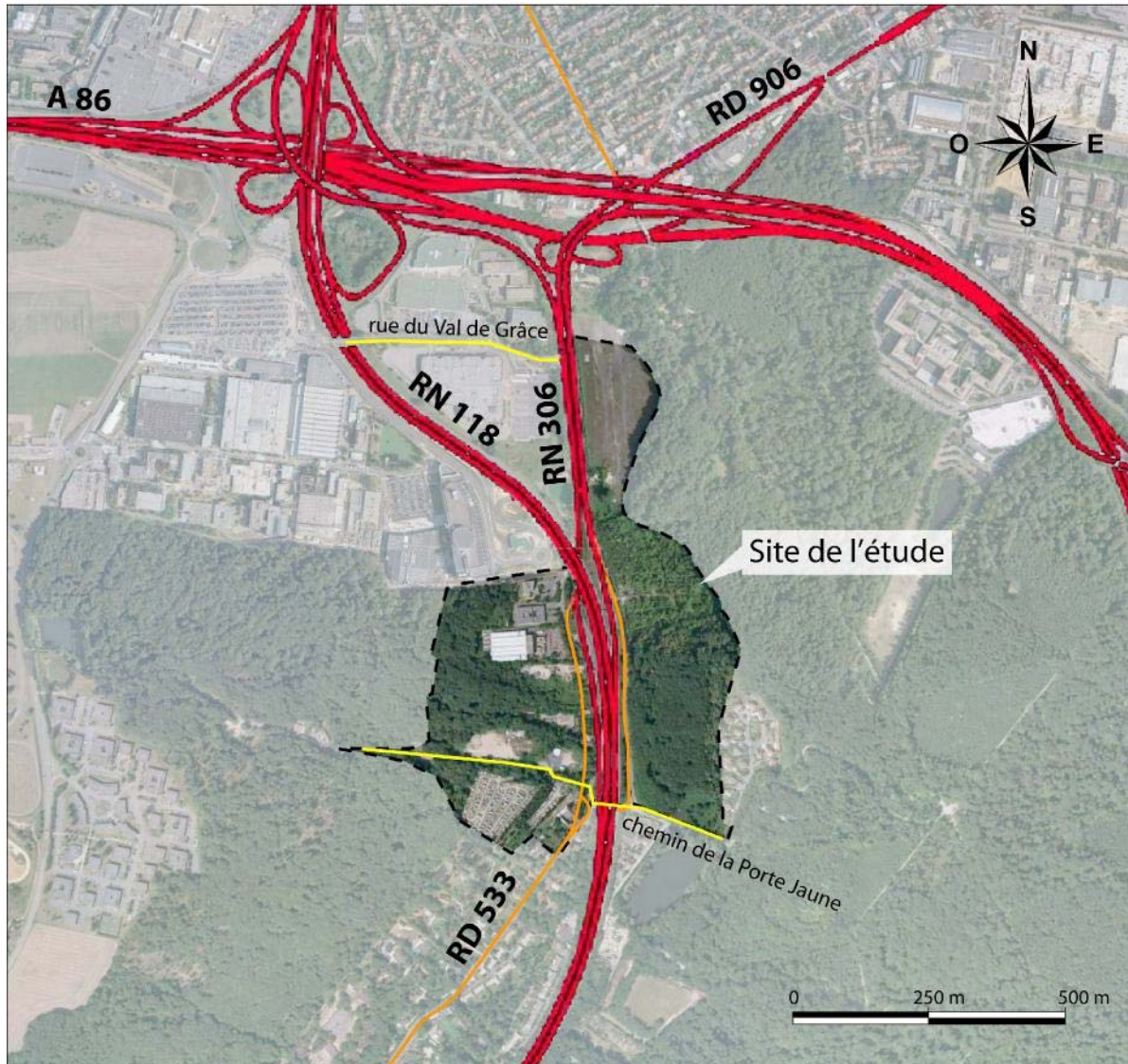


Le site concerné par la présente étude se trouve au nord de la commune de Bièvres, et est limitrophe des communes de Vélizy-Villacoublay, Verrières-le-Buisson et Châtenay-Malabry.

Il jouxte au nord un important pôle d'échange routier (RN 306, A 86, RN 118), qui dessert notamment une zone industrielle et les centres commerciaux Vélizy 2 et Art de Vivre.



Carte de situation



Les principaux axes routiers

Ce site a connu des mutations profondes. A l'origine, ce vallon est un espace de qualité dû à sa configuration géographique particulière et son milieu naturel : relatif encaissement des lieux, présence de la Sygrie, versants boisés et perspectives visuelles intéressantes.

Avec le développement urbain et la création de la RN 118, il a été occupé par des activités qui se sont progressivement installées au cours des 40 dernières années. La plupart de ces activités ont désormais quitté le site qui, laissé en déshérence, a vu son paysage et son environnement se dégrader peu à peu.



***Terrains en friche situés à l’est de la RN 306***

Le site dispose d’un fort potentiel en matière d’accueil d’activités économiques de qualité, principalement axées sur les fonctions tertiaires (bureaux, laboratoires de recherche, activités de services type hôtellerie, etc.) et les PME œuvrant dans des secteurs de pointe.

La réalisation du projet va permettre de réhabiliter la zone dans son ensemble. Il s’agit en effet d’un projet de haute qualité paysagère et environnementale qui mettra en valeur les nombreux atouts naturels du site : relief, hydrographie, faune et flore, etc.

## 1.2. Description du site et de son environnement

### *Le Val de Sygrie*

Situé en contrebas du petit Clamart (Hauts de Seine) et des zones d’activités de commerces de Vélizy (Yvelines), le nord de Bièvres constitue une des principales portes d’entrée du département de l’Essonne. Il s’agit du site du Val de Sygrie, affluent de la Bièvre, encadré à l’ouest par le bois du Loup Pendu et à l’est par la forêt domaniale de Verrières. La Nationale 118 divise le secteur en deux zones. Du côté ouest, quelques entreprises sont en activité, tandis que d’autres terrains sont en friche. Du côté est, les terrains sont à l’abandon et se trouvent dans un état d’enfrichement avancé.

Par ailleurs, l’environnement voisin du site est très contrasté. Au sud, la rue de Paris et la rue Antoine desservent des quartiers résidentiels au caractère villageois ou quasi rural. Au contraire, au nord-ouest, se trouvent des bâtiments à une échelle beaucoup plus importante, avec les grandes surfaces commerciales et le site de Peugeot (6000 emplois) signalé par un bâtiment abritant son centre de design.

#### DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

---

Le Val de Sygrie se situe entre le plateau de Villacoublay au nord et celui de Saclay au sud.

L’emprise foncière du Val de Sygrie représente une surface totale de 23,5 hectares répartie de part et d’autre de l’axe de la RN 118, dont 1,7 hectares correspondant à la zone 1AU et 7,6 hectares à la zone 2AU.

Globalement, l’image que l’on retient de ce secteur est peu valorisante pour un territoire qui marque l’entrée dans Bièvres.

En effet, sur les huit terrains de ce secteur, seulement trois sont occupés par des bâtiments correctement exploités (ECW, Bouygues Télécom, Parc d’activités du Chêne Rond).

Trois autres terrains sont utilisés comme zone de dépôt de matériaux, de matériel de travaux publics ou de caravanes. Deux terrains sont complètement en friche (anciennement Sanofi et Descamps).



***Le centre de design de Peugeot SA surplombant la RN 118***



***Le magasin Usines Center (devenu L’Usine Mode et Maison)***

Sur la commune riveraine de Vélizy-Villacoublay, les abords du site sont situés à proximité du complexe commercial « Art de Vivre » (comprenant notamment les magasins Castorama, Conforama,...) et du centre commercial L’Usine Mode et Maison. L’ouest de la route nationale 118 est essentiellement marqué par le site Peugeot SA.

En termes d’activités, la partie est de la zone du projet est marquée par la présence d’une ancienne station-service ESSO (maintenant démolie, les différentes cuves ayant été enlevées) et d’un ancien site d’enfouissement de mâchefers, maintenant propriété du Conseil départemental de l’Essonne.



## **Le cadre biologique :**

La majeure partie des terrains bordant les axes des RN 118 et RN 306 correspond à des terrains boisés ou en friche. Au-delà du périmètre de la zone, des bois assez vastes s’étendent à l’ouest (bois du Loup Pendu) et à l’est (forêt domaniale de Verrières). En limite est, la Sygrie, affluent de la Bièvre, s’écoule dans un grand fossé bétonné et parfois dans des ouvrages couverts.

L’ensemble du site se compose de six unités, formant deux secteurs distincts coupés par la route nationale 118 :

- la châtaigneraie du bois privé de la Préfecture de Police situé à l’extrême sud-ouest ;
- le bois dégradé sur pente situé entre la RN 118 et le bois privé de la Préfecture de Police ;
- le terrain en friche de la SADE ;
- le boisement de la parcelle C133 situé à l’angle sud-est ;
- l’ancien verger ;
- la grande friche ouverte située dans le prolongement nord.

L’ensemble des relevés réalisés recense une diversité végétale moyenne. Le cortège floristique est composé d’espèces à large répartition, généralement communes dont une bonne part d’espèces nitrophiles. Deux espèces moins courantes sont à souligner sans pour autant être remarquables ou menacées : l’aster lancéolé et l’ajonc d’Europe.

Les meilleures potentialités d’accueil de la faune sauvage sur la zone sont liées à la diversité des milieux présents et concernent essentiellement l’avifaune. Les autres espèces (mammifères, reptiles, ...) appartiennent au cortège commun.

## **La topographie :**

Le site du Val de Sygrie est implanté dans la partie supérieure de la vallée de la Sygrie qui sépare le plateau de Vélizy-Villacoublay de la forêt de Verrières. Le fond de vallon relativement étroit est encadré dans ce secteur de versants prononcés (le versant Est atteint près de 30 m de dénivellation dans le secteur de Clairbois).

La partie sud se caractérise par la présence d’un vallon boisé perpendiculaire à la vallée de la Sygrie emprunté par le chemin de la Porte Jaune. Le point culminant s’établit à 150 m NGF à l’extrémité Nord, à 115 m NGF à l’extrémité sud-est.

### **La géologie et l’hydrogéologie :**

Les terrains concernés par le projet se situent essentiellement sur des sables de Fontainebleau. Il n’existe pas de captage souterrain d’alimentation en eau potable sur le secteur.

### **Les éléments hydrographiques :**

Dans la zone, la Sygrie est alimentée par le ru de Villacoublay.

La Sygrie prend naissance, au regard de la carte géologique, au niveau du centre commercial Vélizy 2. Busée sur une grande partie de son cours amont, elle s’écoule à ciel ouvert au pied du versant de la forêt de Verrières puis dans un grand fossé bétonné aux parois verticales et dont les abords sont très embroussaillés. Elle alimente ensuite la Bièvre deux kilomètres environ en aval.

Ce ru a subi de nombreuses détériorations depuis les années 50.

Le suivi hydrologique de la Sygrie permet d’estimer un débit moyen de l’ordre de quelques dizaines de litres par seconde.

Le Syndicat Intercommunal pour l’Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) mène une politique visant à aboutir à une gestion durable de la rivière que ce soit en matière de gestion des crues, de l’amélioration de la qualité de l’eau et d’entretien de la rivière.

Le SIAVB a engagé et en grande partie réalisé un programme d’opérations visant à se prémunir au maximum des risques d’inondation par la mise en place de bassins de retenue des eaux pluviales et d’un système de télégestion et de régulation hydraulique automatisé.

Le projet va créer de nouvelles surfaces imperméabilisées qui risquent d’accroître les volumes de ruissellement et qui nécessitent donc la mise en place de mesures correctrices. Dans le cadre de chaque projet de construction, le débit de rejet doit être limité à 0,7 litre/seconde/hectare (protection au moins égale à une période de retour des pluies cinquantennales).

## **Le cadre paysager et patrimonial :**

### **Le paysage :**

La zone du projet et, d’une façon générale, la commune de Bièvres, est entourée d’espaces naturels de qualité ayant un rayonnement local et régional : la forêt de Verrières, le plateau de Saclay et la vallée de la Bièvre. Cette dernière traverse la commune d’ouest en est et contribue à sa qualité environnementale. Elle structure également le territoire communal en délimitant trois entités distinctes :

- les plateaux : le plateau nord occupé par l’aérodrome militaire de Vélizy-Villacoublay et le plateau sud voué à l’agriculture
- les vallées : la vallée de la Bièvre et la vallée de la Sygrie (située dans la partie nord-est de la commune)
- les coteaux boisés qui encadrent les vallées et créent une transition avec les plateaux.

Ces trois entités sont perceptibles au sein de la zone du projet :

- les plateaux majoritairement urbanisés caractérisent le secteur nord/ nord-ouest de la zone,
- les coteaux boisés occupent une large partie ouest de la zone, ainsi que son extrémité est,
- la vallée de la Sygrie est perceptible au sud de la zone au niveau de l’Abbaye au Bois.

### **La topographie :**

Le périmètre de l’étude se caractérise par un relief marqué par les coteaux de la vallée de la Sygrie. Le site n’en subit toutefois qu’une faible influence : les espaces boisés, l’urbanisation et la densité du bâti industriel modifient artificiellement la topographie par des variations brutales de hauteur et de volume. Par ailleurs, la réalisation des voies RN 118 et RN 306 a nécessité des remblais importants artificialisant les perceptions.



*Le Val de Sygrie et le croisement des RN 118 et RN 306*



*Talus en bordure de la RN 306*

### **Les ambiances paysagères :**

Le site est fortement marqué par les infrastructures routières (routes nationales 118 et 306) ; différentes ambiances peuvent être relevées suivant ces deux voies. Du fait de leur configuration (larges courbes, topographie), de la présence de boisements et des activités qui se sont développées sur leurs rives, aucune des voies traversant le site ne peut permettre de larges échappées visuelles pour l’automobiliste. Les champs de vision sont donc très majoritairement moyens à courts.

La principale ambiance paysagère est issue de l’urbanisation périurbaine des agglomérations de Bièvres et Vélizy-Villacoublay, composée essentiellement d’activités, d’équipements et d’infrastructures au nord de la zone du projet ; à vocation d’habitat à l’approche du Petit Clamart et au sud de la zone avec les premiers bâtis du village de Bièvres.

Au nord de la zone, à l’ouest de la route RN 306, sur la commune de Vélizy-Villacoublay, le contexte paysager est fortement marqué par une urbanisation à vocation industrielle et commerciale.

Ce milieu urbain reste très peu lisible, notamment pour des visions depuis les grands axes de circulation. Si des espaces verts aménagés et entretenus permettent l’insertion de bâti d’activité, qui n’engendre pas d’effet vitrine fort, les parcelles non bâties et en friche voient se développer une végétation naturelle, sans organisation, et accentuent l’absence de cohésion de cette structure urbaine.

Sur la commune de Bièvres, à l’ouest de la route nationale 118, les activités implantées s’insèrent dans un cadre boisé. Les voies d’accès aux activités (rue du Chêne Rond, chemin de la Porte Jaune) profitent du contexte boisé initial et de la topographie pour assurer des masques visuels forts.

La seconde ambiance qui se dégage, dans l’axe de la route nationale 118, est plus urbaine, avec l’entrée de ville de Bièvres (intersection de la rue de Paris et du chemin de la Porte Jaune).

Les alignements d’habitations et leurs dépendances forment alors un écran visuel, renforcé par le passage en remblai de la route nationale.

Les espaces boisés caractérisent l’ambiance paysagère est et ouest de la zone du projet. Ce type d’occupation du sol occulte les champs de vision latéraux et crée au niveau du chemin de la Porte Jaune et de la route départementale 533 un véritable corridor (*cf. photo ci-contre*).

Depuis les coteaux ou les passages en remblai des axes de circulation principaux, il est possible d’avoir des perspectives intéressantes sur les premiers éléments boisés et la forêt de Verrières. Le boisement constitue alors la limite visuelle du paysage.



**La RD 533 ; accès à la RN 306 depuis le chemin de la Porte Jaune**

## **2. Parti d'aménagement proposé**

---

### **2.1. Rappels des dispositions de l'article L 111-6-8 du code de l'urbanisme**

**L'article L 111-6 est rédigé comme suit : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »**

**L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :**

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;**
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;**
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;**
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;**

**5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.**

**Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.**

**Toutefois, le plan local d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**

## 2.2. Le parti d’aménagement

### Les orientations du projet :

La commune de Bièvres a engagé une réflexion sur les principes d’aménagement du « Val de Sygrie » qui présente un intérêt à la fois :

- économique, étant donné son emplacement stratégique et son inclusion dans le périmètre du centre d’envergure européenne ;
- environnemental, car il conserve un caractère agreste, adossé à la forêt domaniale de Verrières, et constitue l’entrée de la commune et du département de l’Essonne.

Cette zone s’insère dans le prolongement des zones urbanisées et des zones d’activités existantes et représente une surface globale d’environ 23,7 ha, dont 1,7 hectares en zone 1AU et 7,6 hectares en zone 2AU. Le reste du périmètre étant en zone UI ou en zone N.

Plusieurs principes ont été définis, pour assurer la bonne insertion paysagère et environnementale de cet aménagement :

- accueillir des équipements conformes à l’image de la commune ;
- refuser les activités de logistique et de production lourde et les activités commerciales exception faite de l’existant (L’Usine Mode et Maison) et de l’hôtellerie ;
- veiller aux interférences avec la circulation des Biévrais et dissuader le transit de délestage de la RN 118 par le centre de la commune ;
- mettre en valeur certaines zones naturelles exceptionnelles pour un usage de promenade et de détente (le cours de la Sygrie, la liaison entre la forêt de Verrières et le bois du Loup Pendu, des zones de quiétude aux abords de chacun de ces deux espaces boisés).

Les orientations ont permis de dégager des principes d’aménagement :

- Révéler le paysage.

La qualité paysagère du site, notamment son environnement forestier, doit être préservée ; à ce titre, l’aménagement futur prendra en compte :

- des cônes de vues seront maintenus sur l’ensemble de la zone notamment aux abords des lisières ;
- les futurs bâtiments devront s’intégrer dans le paysage et être accompagnés d’éléments végétaux ;
- les espaces autour des bâtiments doivent intégrer au mieux le stationnement au paysage de la vallée de la Sygrie.

- Valoriser la Sygrie :

Les abords de la Sygrie doivent être réaménagés pour, d’une part, lui donner un aspect plus naturel, et d’autre part offrir au public un lieu de détente et de promenade.

- Conforter une coulée verte est-ouest :

Cette coulée verte est destinée à assurer, d’une part, la transition entre les secteurs d’activités de la zone nord et la partie urbanisée de la commune, et d’autre part à conforter la liaison entre la forêt de Verrières et le bois du Loup Pendu – GR 11.

- Equilibrer les différentes possibilités de construction :

- Parc tertiaire et d’activités à caractère paysager ;
- Sécurisation des cheminements piétons ;
- Parc tertiaire avec possibilité d’un siège social au nord de ce parc, avec la coulée verte maintenue ;
- Extension des bassins du SIAVB et requalification de ces espaces en relation avec la Sygrie ;
- Extension du parc d’activités tertiaires dans le prolongement de l’existant et préservation de sites remarquables ;
- Vocation de services et de loisirs (hôtellerie) et création de la partie ouest de la coulée verte ;
- Programme de logement.

- Simplifier les dessertes :

Créer des conditions d’accès simples et efficaces aux différents bâtiments sans bouleverser les conditions de circulation au centre-ville ni alourdir les difficultés d’accès et de sorties entre Bièvres et le Petit Clamart.

- Créer un accès principal pour la zone à l’Est de la RN 118 :

La desserte du secteur Est doit être assurée par la création d’un aménagement routier face à L’Usine Mode et Maison. Cet aménagement est destiné à tous types de véhicules et les circulations piétonnes seront sécurisées.

L’aménagement pourra sur l’ensemble des deux secteurs :

- Prévoir des activités économiques ;
- Prévoir un programme de logements avec mixité sociale dans le prolongement de l’actuel village.

L’aménagement pourra comporter par ailleurs :

- Des activités de loisirs, d’hôtellerie ou hospitalières ;
- Des logements en résidence spécialisée pour étudiants, pour personnes âgées ou pour les salariés.



Les activités commerciales ou de service seront d’ampleur limitée et liées à l’activité de la zone.

L’aménagement ne pourra comporter aucune activité :

- Polluante ou à risques ou portant atteinte à l’environnement, y compris sur le plan acoustique ;
- D’entrepôts et de logistique, autres que celles liées au fonctionnement de la zone ;
- Induisant un trafic automobile important ;
- L’occupation des zones devrait compter au moins un tiers d’espaces verts préservés et aménagés.

L’aménagement devra :

- Réaliser une véritable coupure boisée entre la zone agglomérée de Bièvres et les aménagements ;
- Prévoir toutes les commodités pour les circulations douces, à pied ou à vélo, en direction notamment du Petit Clamart ou vers le centre de la commune ;
- Mettre en valeur la Sygrie dans sa partie aérienne et aménager des cheminements piétons le long de son cours ;
- Respecter les prescriptions du SIAVB quant aux incidences en matière d’hydraulique et de ruissellement. Ceux-ci ne devront pas accroître les risques d’inondation en aval ;
- Veiller à l’insertion paysagère et végétale des constructions ;
- Traiter les bâtiments et installations avec une grande qualité architecturale tendant vers la RT2012-20%, en portant une vigilance particulière quant aux matériaux employés ;
- Créer, face au débouché de L’Usine Mode et Maison, un ouvrage distribuant le trafic, dont les caractéristiques techniques et de sécurité seront satisfaisantes et qui assureront la meilleure fluidité ;
- Veiller à limiter la desserte routière de la zone en provenance du centre de la commune. A cette fin, il est préconisé que l’accès et la sortie s’effectuent prioritairement par l’ouvrage à créer au nord de la zone.

La rue de Paris connaît déjà actuellement des phénomènes de saturation aux heures de pointe. Le plan de circulation futur ne doit pas permettre d’entrer dans le village depuis le sud de la zone Sygrie est aux heures de pointe, l’entrée du village continuant de se faire comme actuellement par la RN 306. Au niveau de la sortie du village, les conditions de fluidité et de sécurité doivent être maintenues elles aussi pour les résidents sortant de Bièvres.

### ***Le carrefour avec la route RN 306 :***

#### Situation actuelle :

La RN 306 est une portion courte de route nationale entre le Petit Clamart au nord et la RN 118 au sud sur laquelle se raccordent plusieurs bretelles d’échange avec l’A 86, notamment la bretelle de liaison A 86 ouest – RN 118. La RN 306 assure en outre une desserte partielle du pôle commercial de Villacoublay (comprenant L’Usine Mode et Maison, et Art de Vivre) et un accès à la ville de Bièvres (entrée dite de la « Porte Jaune »). L’extrémité sud de la RN 306 se divise en deux branches : l’une en direction de la ville de Bièvres et l’autre en insertion sur la RN 118 sud. Ce secteur est régulièrement congestionné aux heures de pointe le matin et le soir.



#### Solutions envisagées :

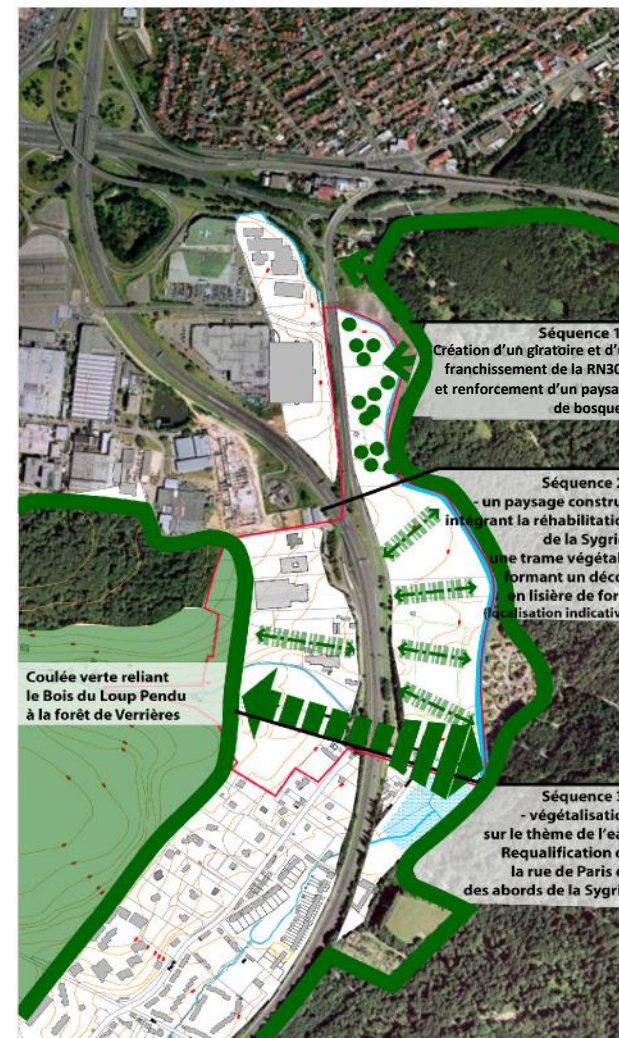
Plusieurs études ont été menées sur la faisabilité d’un aménagement routier permettant des échanges entre la RN 118, la RN 306 et la zone 2AU et le pôle commercial.

### Les principes généraux de composition paysagère :

Plusieurs principes ont été définis pour assurer la bonne insertion paysagère et environnementale du projet.

Ces orientations consistent à mettre en valeur les zones naturelles pour un usage de promenade et de détente (le cours de la Sygrie, la liaison entre le bois de Verrières et le bois du Loup Pendu).

### ORIENTATIONS PAYSAGERES



### **Les effets du projet :**

L’aménagement du Val de Sygrie contribuera au développement de l’offre d’activités (et donc d’emplois) sur la commune de Bièvres et sur l’ensemble de la communauté d’agglomération de Versailles Grand Parc. Sa capacité d’accueil est d’environ 4 000 m<sup>2</sup> au sein de la ZA du Chêne rond et 15 000 m<sup>2</sup> de l’autre côté de la RN118.

Au-delà de cet objectif, cette opération vise à un aménagement réfléchi au nord de la ville. Elle s’inscrit dans la nécessité d’une croissance maîtrisée de l’offre d’activités sur la commune, et d’une requalification du secteur.

Ce projet peut ainsi être considéré comme un maillon essentiel d’une politique urbaine qui vise à l’émergence d’un pôle d’activités et à l’implantation de commerces et d’activités économiques.

Cette implantation en périphérie de Bièvres répond à d’évidentes préoccupations de fonctionnalité et de commodité d’accès (proximité de la bretelle d’accès à l’autoroute A86), et participe à la dynamique de développement et d’attraction du secteur régional.

Le projet doit permettre de faire face, via l’accueil de nouveaux habitants, à la dynamique de la croissance démographique de Bièvres. La présence d’un programme résidentiel en partie ouest contribuera au développement de l’offre de logements neufs, notamment sociaux, sur la commune.

### **La qualité urbaine, architecturale et paysagère :**

La mise en valeur d’un site largement paysager figure parmi les objectifs essentiels de l’opération :

- La préservation de la vallée de la Sygrie et la renaturalisation du cours d’eau doivent permettre de valoriser le site. L’objectif est la préservation de cette vallée et sa perception depuis les hauteurs du Petit Clamart. La renaturalisation du cours d’eau sur son parcours public, au niveau de ses sections à découvert, s’étendra sur une longueur d’environ 500 mètres.

- La végétation arbustive, actuellement en phase de dégradation du fait de l’abandon du secteur (friches anciennement urbanisées, dépôt sauvage de déchets, ...), sera maintenue et constituera une partie de la ceinture verte de Bièvres, dans la continuité des massifs forestiers (bois du Loup pendu et forêt de Verrières). La volonté de sauvegarder et de valoriser la liaison entre ces boisements par une coulée verte s’inscrit dans cette optique. Au moins 50% de la surface du projet seront dédiés aux espaces verts, boisés ou hydrauliques.

- Les cheminements doux (piétons et cycles) seront facilités au sein de cet espace afin de favoriser les perceptions du site. Ils concernent :

- L’entrée Nord de Bièvres, par la rue de Paris ;
- La liaison entre les boisements – coulée verte et GR 11 ;
- Le cheminement le long de la Sygrie.

- La qualité architecturale des bâtiments (forme, matériaux) et leur insertion paysagère feront l’objet d’une large attention. Les matériaux employés seront de nature à s’intégrer visuellement aux sites naturels et boisés voisins.

En ce qui concerne la hauteur des constructions, il est nécessaire, pour la faisabilité de l’opération, d’autoriser une hauteur moyenne de R + 2, soit 9 mètres au faîtage ou à l’acrotère.

Les bâtiments les plus hauts seront localisés préférentiellement face au bâtiment de Peugeot SA et face au site de l’Usine Mode et Maison. Les bâtiments les plus bas seront réalisés en lisière de la Sygrie, et en lisière du massif forestier ou de la coulée verte.

Enfin, du fait du relief des bois voisins et des covisibilités possibles, la plus grande attention sera apportée au traitement des toitures. Celles-ci seront considérées comme une « cinquième façade ».

Le traitement des volumes, des couleurs et de l’éclairage de nuit sera particulièrement discret.

Les différents parkings extérieurs feront l’objet d’une large végétalisation.

Le rideau d’arbres le long de la route RN 306 sera rétabli.

Pour accompagner et compenser les modifications apportées au paysage initial de la zone d’étude dominée par la vocation naturelle, des mesures destinées à assurer l’intégration architecturale et paysagère de l’aménagement seront mises en œuvre.

Ces mesures permettront également de se conformer aux objectifs précédents de la commune :

- L’implantation des constructions épousera le mouvement général du terrain (parallélisme aux courbes de niveaux) et elles présenteront une certaine qualité architecturale (volumétrie et aspect).

- La mise en œuvre d’une architecture de style traditionnel en harmonie avec le village de Bièvres pour les constructions et les clôtures, dans le respect des dispositions réglementaires des documents d’urbanisme, sera accompagnée de la mise en place d’un mobilier urbain en harmonie avec celui existant dans le village (aspects esthétique et fonctionnel).

- Un traitement végétal de l’ensemble de l’aménagement sera réalisé, de façon à donner à ce nouveau quartier une image attractive, notamment pour tous les secteurs en contact visuel avec les infrastructures routières et les riverains.

Ce traitement végétal s’appuiera en particulier sur la végétation existante, sur la coulée verte et sur l’implantation d’espèces diversifiées (notamment dans le choix des espèces arborées et arbustives).

- La mise en valeur des accès à la zone créée depuis les voies encadrant le site (carrefours nord d’accès au site).

- Le traitement des voies sera à dominante végétale afin de minimiser l’aspect routier des voies et de conserver l’image verte du site.

- Les parkings seront intégrés à la trame paysagère végétale afin d’en limiter l’impact. Les abords des ouvrages de rétention des eaux pluviales feront également l’objet d’aménagements paysagers.

- Vis-à-vis des habitations en périphérie du périmètre, des écrans végétaux sous la forme de haies et de bosquets seront aménagés ou conservés et densifiés.

D’une manière générale, une attention particulière sera portée à l’entretien de ces espaces.

- Le secteur Ouest :

- L’espace boisé classé, qui constitue la limite ouest de ce secteur, ne fera l’objet d’aucun aménagement urbanistique. Ce boisement (châtaigneraie) est un atout d’intérêt pour la valeur paysagère et naturelle de la vallée de la Sygrie. Il sera conservé et entretenu par une gestion forestière douce, favorisant la biodiversité des essences et des strates.

- Les terrains en friche de la SADE, des anciens laboratoires SANOFI et de l’entreprise SOS Bennes ne présentent pas d’intérêt écologique particulier. Les arbres et arbustes qui bordent le chemin de la Porte Jaune feront l’objet de mesures de conservation, dans le cadre de la coulée verte.

De même, la lisière forestière avec le secteur plus à l’ouest sera délimitée et maintenue. Une lisière progressive est toujours plus intéressante d’un point de vue écologique qu’une limite franche. Ainsi, l’entretien d’une strate arbustive en avant de la strate arborée permet de diversifier les espèces végétales, la structure et les populations d’oiseaux qui affectionnent ces différents perchoirs.

Le bois dégradé, sur la pente ouest, fera l’objet d’aménagements d’activités. Cette unité, malgré un état floristique dégradé, conserve une valeur naturelle et paysagère. En fonction des activités qui s’implanteront effectivement sur ce site, les plus beaux éléments arborés seront conservés, de manière à créer une zone d’activités légèrement boisée, en transition avec la châtaigneraie plus à l’ouest. Cette préservation sera envisagée dans le cadre de la trame paysagère végétale, perpendiculaire à l’axe de la route nationale 118.

- Au niveau du ruisseau de Villacoublay, une bande boisée pluristrate de part et d’autre de l’écoulement sera conservée. L’entretien de cette formation arborée se devra d’être régulier mais peu intensif (taille annuelle légère), afin de maintenir une végétation continue et peu dense.

- Le secteur Est :

- Le vaste boisement s’étendant à l’Est de la route nationale 118, en avant de la forêt de Verrières, verra ses plus beaux éléments arborés conservés dans le plan d’aménagement et lors des travaux.

De même, comme l’impose de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, une bande de 50 mètres non constructibles en lisière, quand il n’y a pas d’habitat déjà constitué, sera conservée.

La conservation des haies ou des bandes boisées sera opérée, notamment en limite de la route nationale 118 et du lotissement de Châtenay-Malabry, afin de maintenir un front boisé. De même, à l’intérieur du site d’aménagement, des alignements seront conservés dans le sens Est-ouest, afin de créer une continuité boisée depuis le versant de la forêt de Verrières vers la route nationale.

Ces haies conservées seront préférentiellement pluristrates et peu denses, afin de ne pas entraver les visions lointaines, et de permettre l’accueil d’une petite faune (avifaune). Des plantations complémentaires, relevant d’espèces indigènes, permettront d’accompagner et de compléter les grands arbres déjà présents.

De même, environ 150 mètres de boisement au nord du chemin de la Porte Jaune seront préservés et mis en valeur dans le cadre de la coulée verte.

#### **L’amélioration de la circulation et des conditions de desserte du site :**

Les circulations liées au fonctionnement du site ne devront pas induire de nouvelles circulations de transit à l’intérieur du village. Des mesures ont été étudiées en liaison avec les services de l’Etat pour assurer une desserte du site directement par la RN 306.



### **La prise en compte de la sécurité :**

La réflexion sur le schéma d’organisation viaire a été menée de façon à ce que ses points de connexion au réseau existant privilégient la fluidité et la sécurité des différents types d’usagers. L’adéquation entre la conception (type, dimensionnement) des carrefours d’accès à la zone et le trafic (densité, caractéristiques : Véhicules Légers, Poids Lourds), que ces points de connexion accueilleront, a été prise en compte.

La sécurité des usagers sera assurée par :

- la création d’un échangeur à lunette pour la desserte de la zone, à l’intersection avec la route RN 306 ; le dimensionnement des giratoires et des différentes bretelles sera réalisé de façon à éviter des remontées de files trop importantes vers les différents axes ;
- la séparation des cheminements en fonction du type d’usagers à chaque fois que les emprises disponibles le permettront.

Les cheminements doux (piétons et cycles) seront créés au sein de cet espace afin de favoriser les perspectives du site. Ils concernent :

- l’entrée Nord de Bièvres, par la rue de Paris ;
- la liaison entre les boisements, la coulée verte et le GR 11 ;
- le cheminement le long de la Sygrie.

La sécurité des usagers (automobilistes, deux-roues, piétons) et des riverains se trouvera donc accrue par la réalisation de ces aménagements.

La mise en place d’une signalétique claire et précise permettra d’accéder de façon aisée à ces nouvelles zones depuis les voies encadrant les sites.

Dans l’optique d’accroître la sécurité des usagers non motorisés, la vitesse moyenne des véhicules sera limitée à 50 km/h, ce qui contribuera également à réduire au mieux le bruit lié à la circulation sur le réseau de voirie structurant le projet.

### **La prise en compte des nuisances :**

Une gestion positive et durable de l’environnement par la limitation des risques, nuisances et pollutions, et par la gestion des eaux pluviales.

#### Les mesures liées à la qualité de l’air :

La réflexion sur le schéma d’organisation viaire est menée de façon à assurer une fluidité optimale de la circulation, facteur favorable pour limiter les émissions de polluants atmosphériques susceptibles de contribuer à la dégradation de la qualité de l’air.

Le projet lui-même a été appréhendé en fonction de la pollution générée par la circulation routière. Les modalités permettant d’y remédier sont largement liées au développement des transports en commun (tramway, bus, et RER C) d’une part, et des modes de circulation doux d’autre part (cheminements piétons et cycles).

Le Plan régional de Déplacements Urbains, approuvé le 19 juin 2014, traduit ces diverses volontés.

Les plantations arborées envisagées permettront d’intervenir sur la propagation des polluants incombant à la circulation routière ; les végétaux permettent en effet la fixation de poussières par les feuilles (à titre indicatif, un hectare d’arbres fixe environ 50 tonnes de poussières par an).

Enfin, concernant les entreprises susceptibles de s’implanter sur le site, celles-ci se conformeront à la réglementation en vigueur. La commune de Bièvres souhaite que l’aménagement du Val de Sygrie ne comporte aucune activité :

- polluante ou à risques ou portant atteinte à l’environnement ;
- induisant un trafic automobile important.

### Les mesures liées au bruit routier et aérien :

Toutes les précautions seront prises et les dispositifs mis en place pour éviter toute dégradation de la ressource en eau, que ce soit du point de vue de la qualité bactériologique ou des teneurs en hydrocarbures et en métaux, ce qui limitera de fait les risques sanitaires potentiels.

Les mesures mises en œuvre pour lutter contre les différents types de pollution des eaux liés à l'urbanisation d'une zone (collecte séparative et traitement des eaux usées et des eaux pluviales) permettront de réduire les conséquences potentielles sur la santé humaine.

Les nuisances sonores sont essentiellement liées à la circulation : routes, mais aussi transport aérien lié à la proximité de la Base Aérienne 107, et de l'aérodrome de Toussus-le-Noble.

Cela sera pris en compte :

- dans les aménagements eux-mêmes qui doivent renforcer à leur niveau la lutte contre le bruit (isolation des bâtiments, orientation de ces derniers) et les intégrer le plus possible dans des écrans de verdure (paysage, atténuation du bruit et filtre à pollution) ;
- dans l'accessibilité des sites, renforcement des voies piétons-cycles.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement rappelle que le calcul de l'isolement acoustique à mettre en place est de la responsabilité du constructeur selon l'article R. 111-4-1 du code de la construction. Ceci est rappelé dans le règlement du PLU.

### **3. La traduction réglementaire**

---

Le choix des règles applicables à ce site, qui seront inscrites dans le règlement du PLU, mettra en œuvre un projet urbain de qualité « qui doit permettre d’anticiper et d’accompagner le développement de la ville, en incluant la dimension paysagère ».

Les résultats de cette étude trouvent une traduction réglementaire qui va permettre de garantir la mise en œuvre des orientations d’aménagement et des abords des deux routes à grande circulation.

Une orientation particulière est créée pour la zone 1AU, elle reprend notamment les enseignements et prescriptions issues de la présente étude tant en termes de paysages que de desserte de l’opération.

En qualité d’orientation particulière, son contenu est opposable aux futures constructions et aménagements.

Du point de vue du zonage, une large zone N, « la coulée verte », coupe le site d’étude en deux secteurs distincts et garanti la préservation d’un vaste espace paysager qui passe de part et d’autre de la RN 118. En limite des espaces boisés (qui sont protégés par la servitude spécifique au titre de l’article L 130-1 du code de l’urbanisme), une protection des lisières est instaurée, elle contribuera à préserver le paysage boisé tel qu’on le découvre depuis la RN 118 et dans une moindre mesure depuis la RN 306.

Le règlement des zones 1AU et 2AU prévoit des dispositions spécifiques qui viennent compléter les différentes mesures. L’emprise au sol est de 20%, la hauteur maximale des constructions est de 9 mètres à l’acrotère ou au faîtage et le coefficient d’espace libre de toute construction traité en espace végétalisé est de 50%, dont 50% d’espace vert de pleine terre. Les servitudes liées au bruit des axes routiers sont incluses dans le règlement et les annexes du PLU.