

C O M M U N E D E
BIÈVRES

RÉVISION ALLÉGÉE ET MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉUNION PUBLIQUE

12 NOVEMBRE 2024
(DERNIÈRE MISE À JOUR 17/12/2024)

SOMMAIRE

- CONTEXTE
- PLANNING
- RÉVISION ALLÉGÉE
- MODIFICATION

CONTEXTE

- Mettre en compatibilité le PLU avec le SAGE révisé, le PPRI
- Encadrer les installations liées aux énergies renouvelables
- Intégrer la charte chromatique et la charte des enseignes
- Modifier certaines dispositions réglementaires pour préserver l'harmonie du village
- Mettre à jour les annexes

PLANNING

- Publication dans le magazine de Bièvres de novembre/décembre du lancement de la procédure de révision allégée et de modification du PLU et annonce de la date de la réunion publique

Nov / déc 2024

- Réunion publique le 12/11/2024
- Transmission du projet de modification à l'autorité environnementale

Jan / Fév 2025

- Etude et vérification juridique du dossier par les services de l'Etat

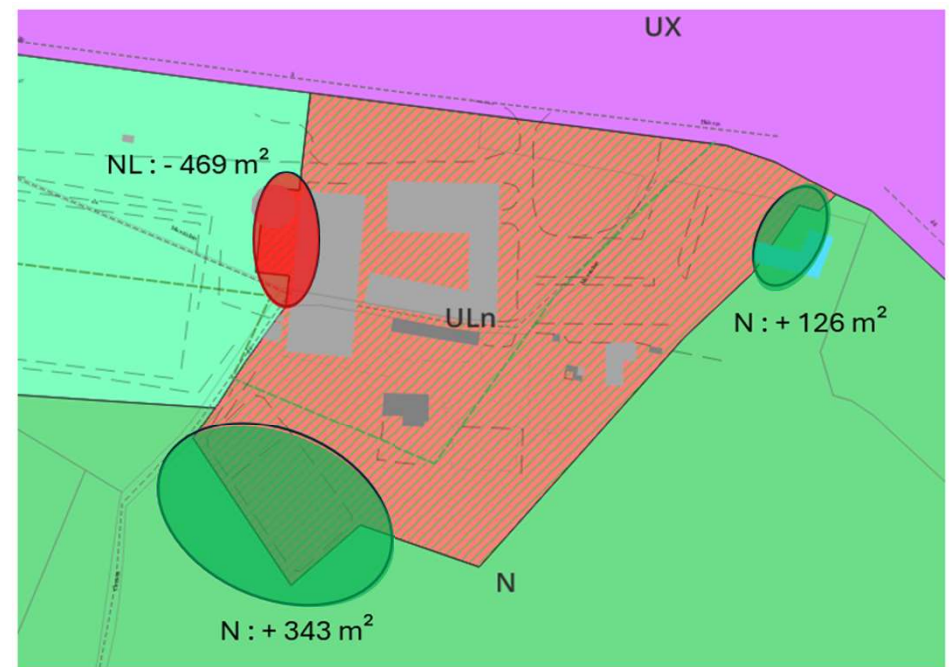
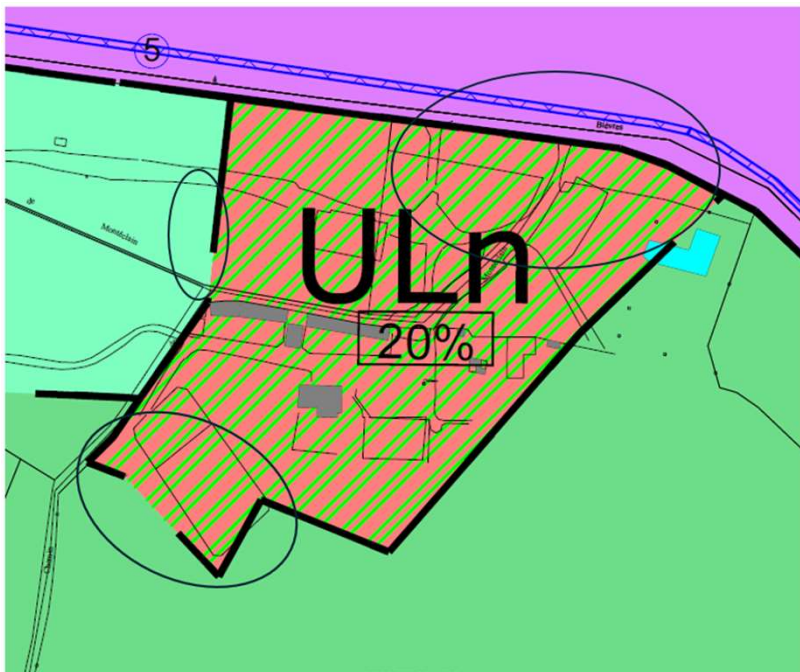
Mars / Mai 2025

- Arrêt du projet de PLU révisé
- Enquête publique mars-avril pour les deux procédures
- Approbation de la révision allégée et de la modification du PLU par le conseil municipal avant l'été

RÉVISION ALLÉGÉE

Déplacement des limites de zone du site équestre de Montéclin pour permettre la réalisation d'un espace d'accueil du public :

- Compensation d'une zone aménagée par des zones boisées
- Amélioration de la cohérence du tracé

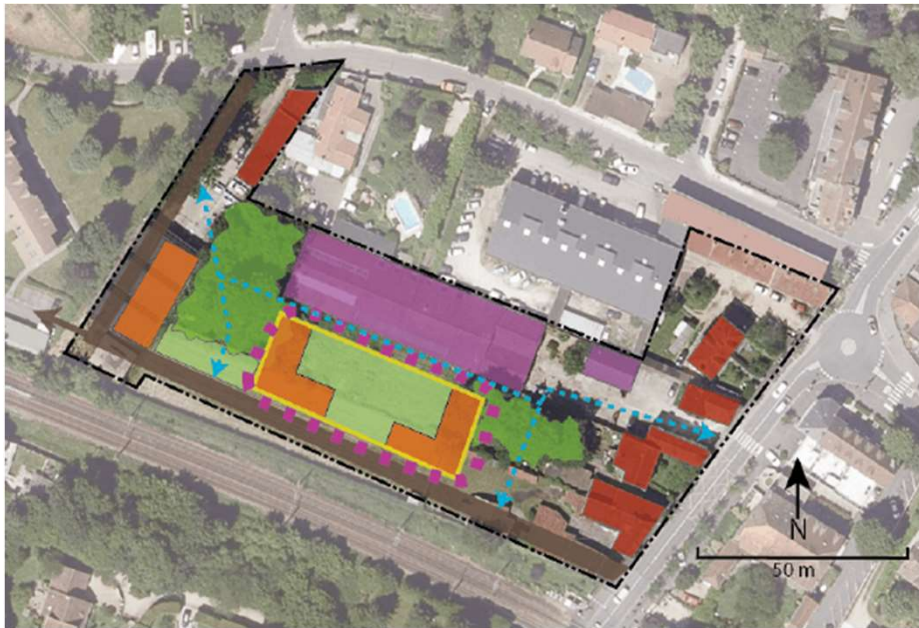


MODIFICATION – SOMMAIRE

1. OAP
2. Règlement écrit
3. Règlements graphiques
4. Dispositions transversales
5. Annexes

MODIFICATION – 1. OAP

OAP n° 4 – ZONE UM3 – RUE DES PRÉS / RUE DU PETIT BIEVRES



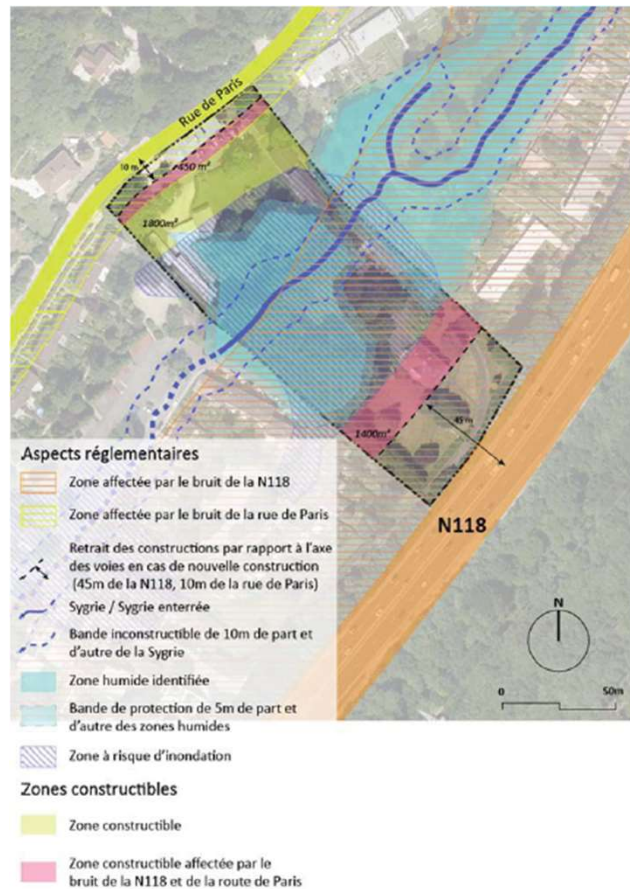
Précision sur l'objectif de 30 logements sociaux qui concerne la construction de logements neufs

Règle actuelle : « Permettre la réalisation d'une opération de 30 logements avec un minimum de 70 % de logements sociaux »

Règle future : « Permettre la réalisation d'une opération de 30 logements **neufs** avec un minimum de 70 % de logements sociaux »

MODIFICATION – 1. OAP

OAP n° 7 – ZONE UM1 – MUSÉE DE LA PHOTOGRAPHIE



Précision sur l'objectif de 14 logements sociaux qui concerne les parties définies comme constructibles sur le schéma de l'OAP

Règle actuelle : « Permettre la construction de 14 logements exclusivement sociaux à l'échéance du déplacement du musée. »

Règle future : « Permettre la création de 14 logements exclusivement sociaux dans l'emprise définie comme constructible, et à l'échéance du déplacement du musée. »

MODIFICATION – OAP

OAP n° 8 – AVENUE DE LA GARE



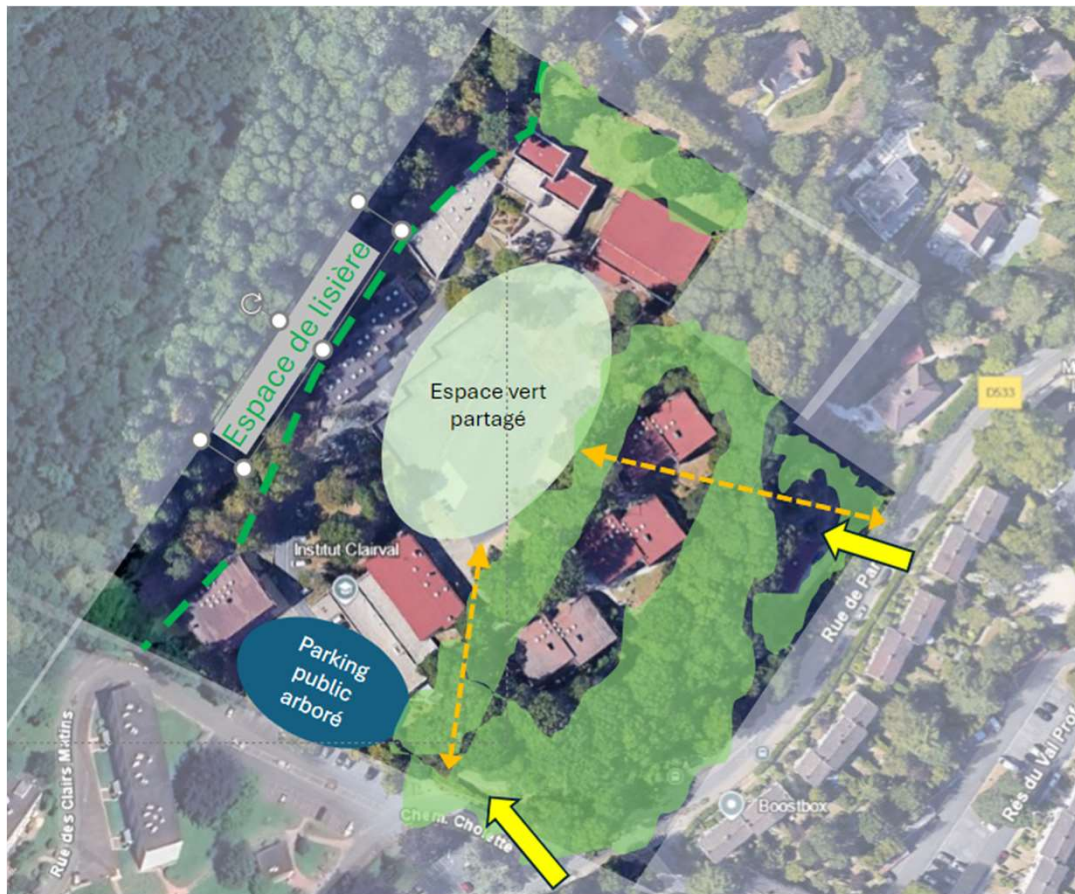
Suppression de l'OAP puisque située dans une zone où la construction de nouveaux logements n'est pas autorisée par le règlement du PPRI



Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Vallée de la Bièvre et du ru de Vauhallaan

MODIFICATION – 1. OAP

OAP CLAIRVAL



Création d'une nouvelle OAP sur le terrain Clairval

=> Préserver les espaces non-batis et la lisière de la forêt

MODIFICATION – 1. OAP

OAP THÉMATIQUE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

Création d'une OAP thématique : Construction / Rénovation énergétique de l'habitat
Intégration de nouvelles règles dans le règlement écrit

- **Incitation** au renforcement des performances énergétiques et environnementales :
 - En Zone UC : résidences d'habitat collectif : production d'énergie solaire ou d'eau chaude sanitaire en toiture pour les besoins de la résidence, avec ou sans revente du surplus
 - En Zone UH et UR : quartiers pavillonnaires : production électrique pour effacement du talon de consommation
- **Ajout** de règles spécifiques aux pompes à chaleur et climatiseurs pour l'intégration paysagère et la limitation des nuisances sonores

Avez-vous des questions ?

MODIFICATION – 2. Règlement écrit

PRÉCISIONS APPORTÉES LEXIQUE

Emprise au sol

- **Exclusion** des pergolas et des tonnelles du calcul d'emprise au sol dans la limite de 15 m²
- **Exclusion** des abri-voitures dont la totalité de la toiture est recouverte de panneaux solaires
- **Exclusion** des serres maraichères légères

Éléments constituant des vues directes

- **Ajout** des perrons en saillie de la façade dans la liste des éléments constituant des vues directes
- **Ajout** des marches et palier(s) intermédiaires des escaliers extérieurs dans la liste des éléments ne constituant pas des vues directes.

PISCINES : Distinction des différents types de piscine :

- Piscine enterrée : celle qui reste en tous points au niveau du terrain naturel
- Piscine semi-enterrée : *celle dont la hauteur maximale au-dessus du sol naturel n'excède pas 50 cm*
- Piscine hors-sol : *celle dont la hauteur est au-dessus de 50cm du sol naturel*

MODIFICATION – 2. Règlement écrit

LES PISCINES

Règles générales

- **Ajout** de l'impossibilité d'implanter une piscine dans la bande d'alignement de 5 mètres
- **Uniformisation** de l'implantation des piscines par rapport aux autres constructions sur le terrain
« *Les piscines (enterrées, semi-enterrées ou hors-sol) s'implantent librement par rapport aux autres constructions sur le terrain* »
- **Modification** de l'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives
« *Les piscines (enterrées, semi-enterrées ou hors-sol) s'implantent obligatoirement avec un retrait d'au moins 4 mètres avec les limites séparatives* »

MODIFICATION – 2. Règlement écrit

LES STATIONNEMENTS : simplification des règles

- **Ajout** de schéma de giration pour l'accessibilité des places de stationnement
- **Suppression** de la zone de dégagement de 5 mètres pour les places de stationnement PMR (règle redondante avec les dimensions des places PMR : 5,5m x 3,3m)
- **Précision** sur la méthode de calcul du nombre de place de stationnement nécessaire pour les nouvelles constructions à destination de logement qui doit être évalué logement par logement

MODIFICATION – 2. Règlement écrit

LES CLOTURES, PORTAILS ET PORTILLONS : simplifier pour préserver l'harmonie et la qualité de notre village

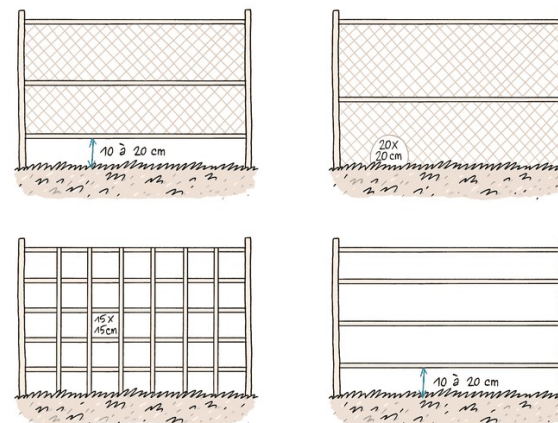
- Réorganisation et modification des règles relatives aux clôtures, portails et portillons

Clôture sur voie de desserte

- Ajout de la possibilité d'occulter la partie supérieure des clôtures avec les matériaux naturels type canisse et brande de bruyère
- Ajout de la possibilité d'installer des clôtures en bois
- Ajout de la possibilité d'installer un grillage souple

Clôture en limites séparatives

- Ajout de la possibilité d'installer un grillage souple
- Ajout de la nécessité de permettre le passage de la petite faune



MODIFICATION – 2. Règlement écrit

LES CLOTURES, PORTAILS ET PORTILLONS : simplifier pour préserver l'harmonie et la qualité de notre village

- Réorganisation et modification des règles relatives aux clôtures, portails et portillons

Portail et portillon

- Ajout de la notion de claire-voie
- Ajout d'une règle de retrait de 2m avec la clôture pour les portails

Règles de hauteur

- Ajout d'une méthode de mesure de la hauteur

MODIFICATION – 2. Règlement écrit

LIMITER LA SURIMPERMÉABILISATION DES TERRAINS

Dans toutes les zones urbaines :

- **Ajout** de la règle d'appréciation lot par lot du règlement en cas lotissement ou de division
« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans la présente zone sont appréciées au regard de chacun des lots »
- **Ajout** de la règle d'appréciation lot par lot d'implantation des constructions en cas lotissement ou de division
« Toute division de terrain bâti doit être réalisée afin de garantir le respect des règles d'implantation définies ci-après pour l'ensemble des constructions existantes ou à venir »

MODIFICATION – 2. Règlement écrit

LES ANNEXES : Simplifier les règles spécifiques aux annexes de moins de 20m²

Uniformiser les règles d'implantation

1. Par rapport à l'alignement : retrait minimum de 5 mètres
2. Par rapport aux limites séparatives : implantation libre
3. Par rapport aux autres constructions sur le terrain : implantation libre

ANNEXE EN ZONE UA : Préserver les espaces verts du centre-village

Ajout d'une limite d'emprise au sol totale de 20 m² des annexes pour le respect des espaces verts

MODIFICATION – 2. Règlement écrit

EMPRISE AU SOL EN ZONE UH2 (résidence Abbaye aux Bois, Val Profond, La Couture, Les Hommeries)

Simplification de la règle d'emprise au sol pour toutes les zones UH2 :

20 m² d'emprise au sol appréciée à l'échelle de chaque lot de copropriété

PLANTATION ARBRE DE HAUTE TIGE EN ZONE A

Suppression de l'obligation de planter des arbres de haute tige dans la zone agricole A

Avez-vous des
questions ?

MODIFICATION – 3. Règlement graphique

ZONAGE GÉNÉRAL

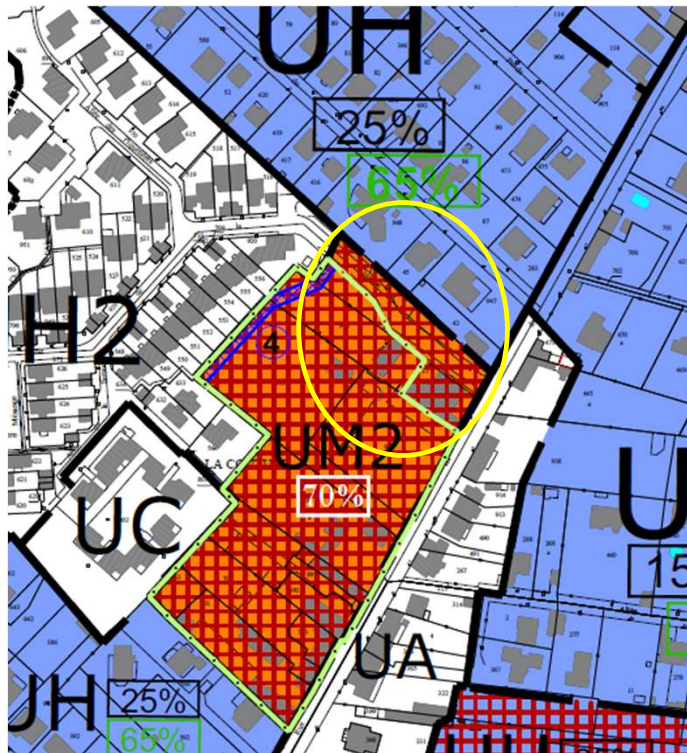
INTÉGRATION DE 3 PARCELLES, HISTORIQUEMENT SUR VERRIERES-LE-BUISSON, AU SEIN DU TERRITOIRE COMMUNAL ET DANS LA ZONE URBAINE UH (parcelle E966, E967 et E968)



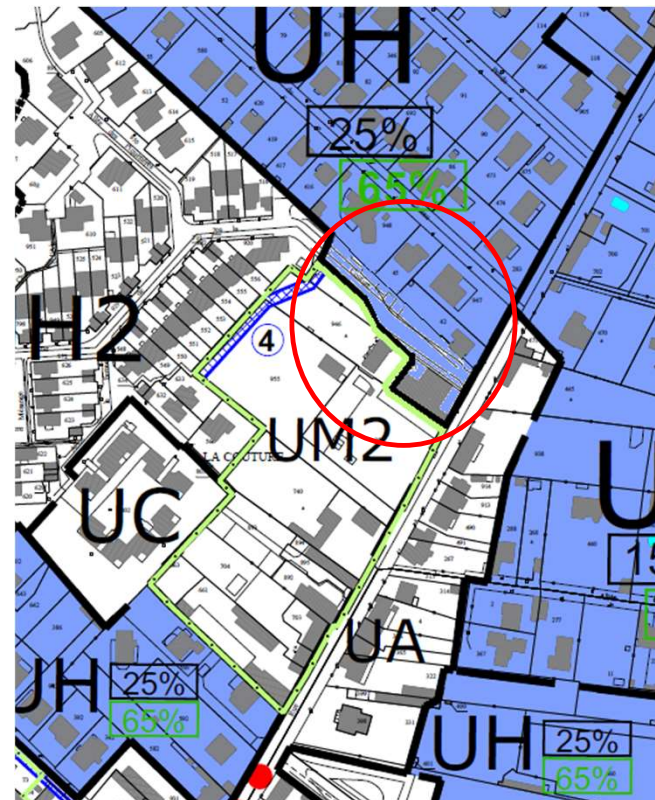
MODIFICATION – 3. Règlement graphique

ZONAGE GÉNÉRAL

INTÉGRATION DU TERRAIN 55 RUE DE PARIS À LA ZONE UH (parcelle E37, garage)



avant

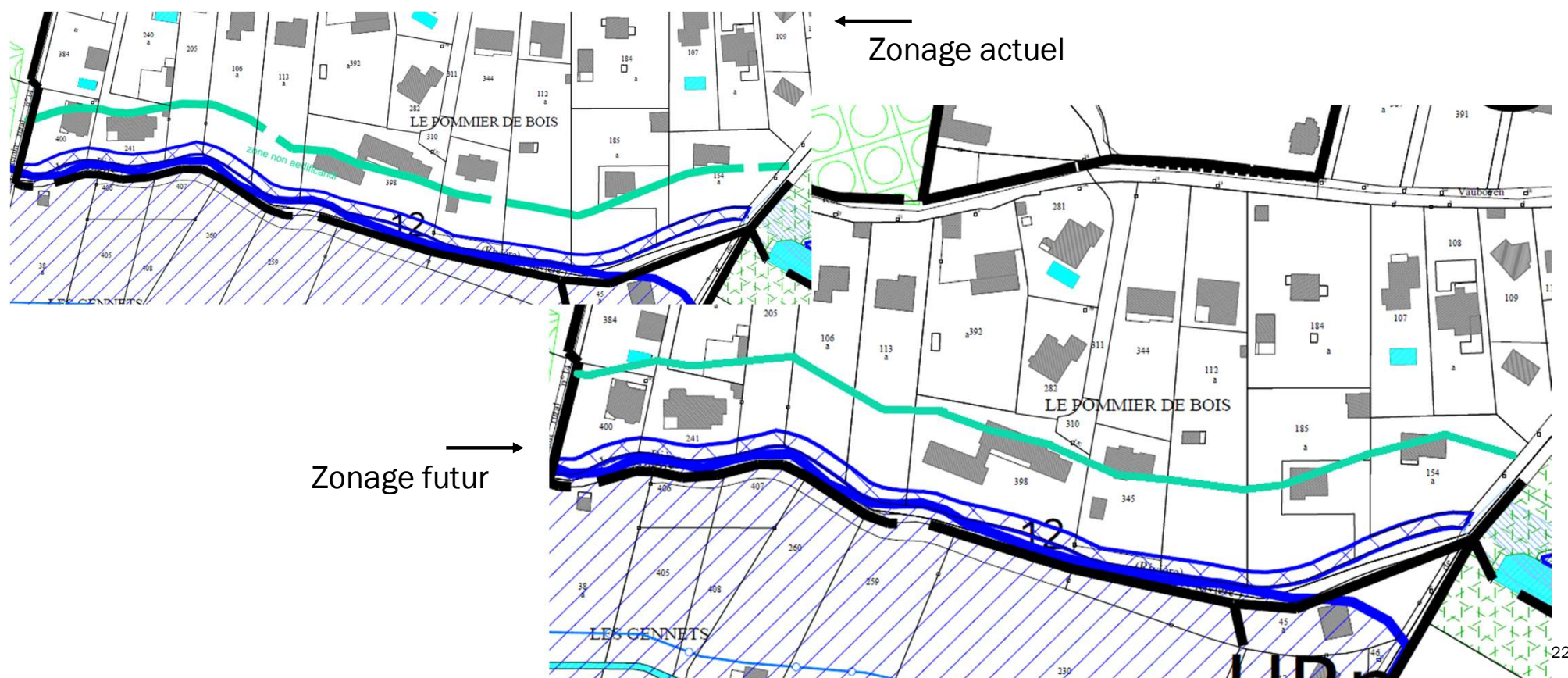


après

MODIFICATION – 3. Règlement graphique

PLAN DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

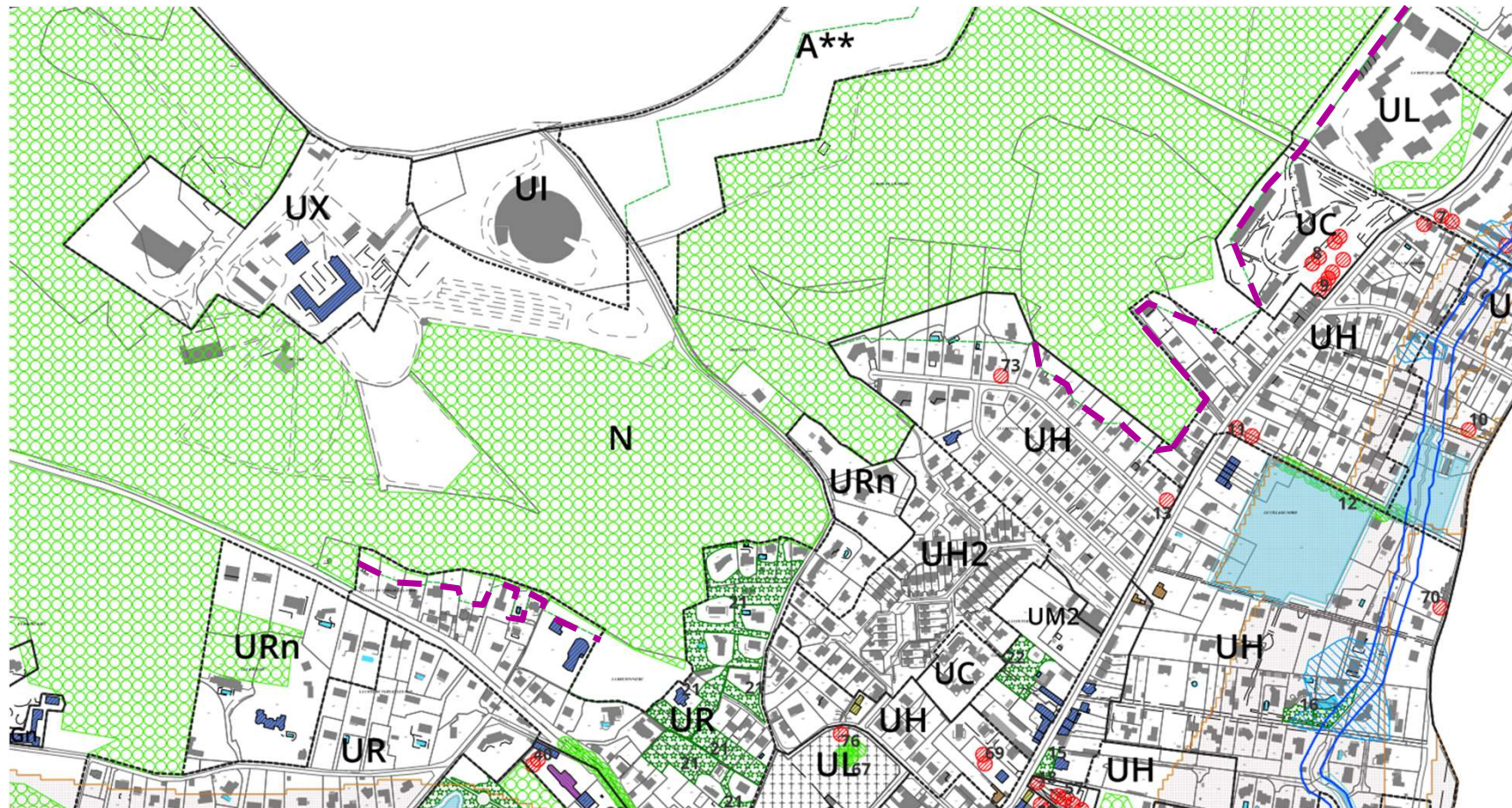
CORRECTION DE LA ZONE NON-AEDIFICANDI (30 mètres depuis la Bièvre)



MODIFICATION – 3. Règlement graphique

PLAN DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

AJOUT DE NOUVELLES ZONES DE LISIÈRES DE MASSIF BOISÉ CLASSÉ

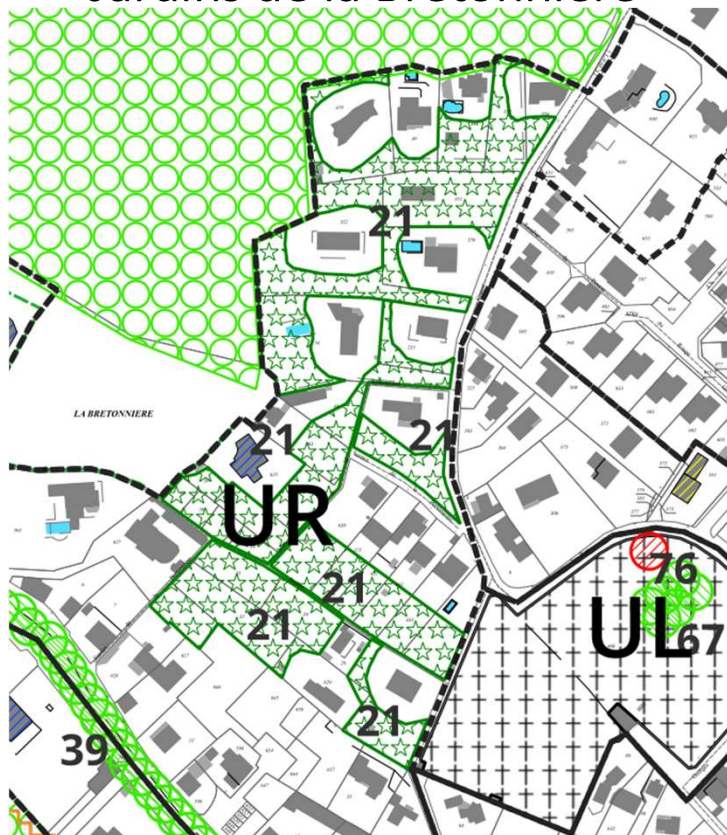


MODIFICATION – 3. Règlement graphique

PLAN DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

ESPACE PAYSAGER À PRÉSERVER : **Création** de 2 nouveaux espaces

Jardins de la Bretonnière



Espace vert – Square La Couture

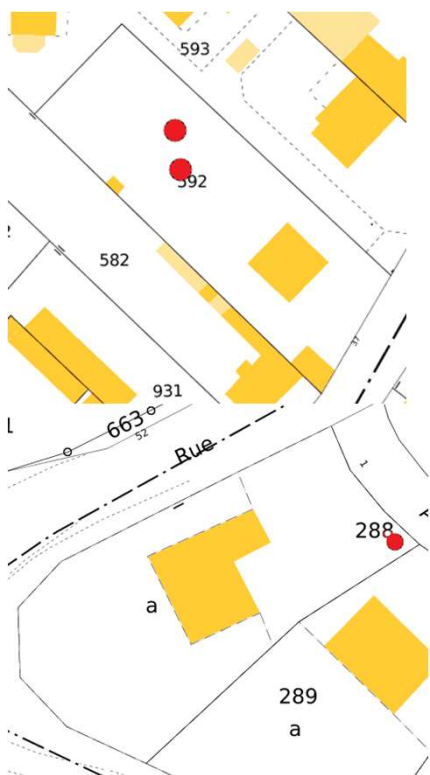


MODIFICATION – 3. Règlement graphique

PLAN DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

ARBRE REMARQUABLE

Proposition d'identification de 12 nouveaux arbres isolés remarquables



1 érable et 1 tilleul
37 rue de Paris
(parcelle E592)

1 chêne
1 allée Juliette
(parcelle H288)



1 chêne
26 rue des Jonnières
(parcelle H246)

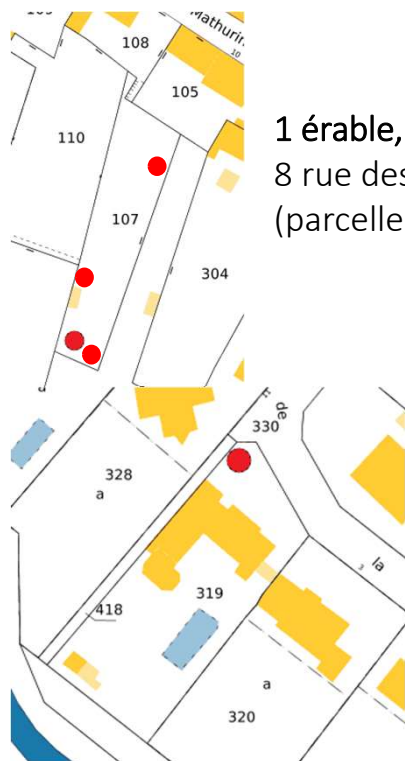
1 cèdre bleu
22 rue du Loup Pendu
(parcelle E685)

MODIFICATION – 3. Règlement graphique

PLAN DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

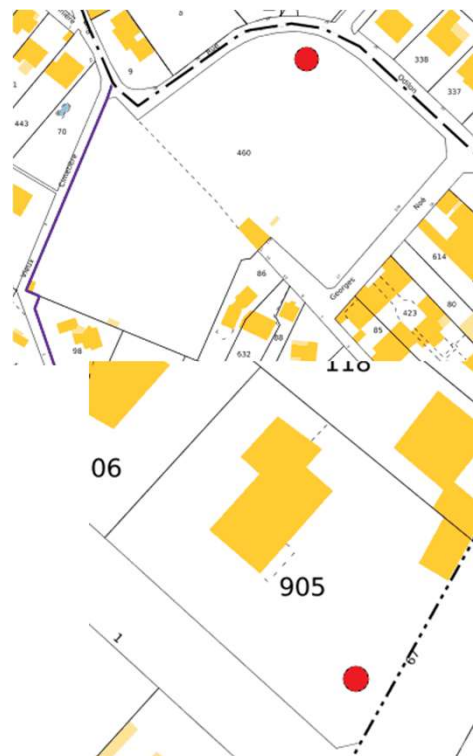
ARBRE REMARQUABLE

Proposition de 12 nouveaux arbres isolés remarquables



1 érable, 1 frêne etc.
8 rue des Mathurins
(parcelle G107)

1 cèdre
1 allée de la Pommeraie
(parcelle H319)



1 catalpa
cimetière
(parcelle F460)

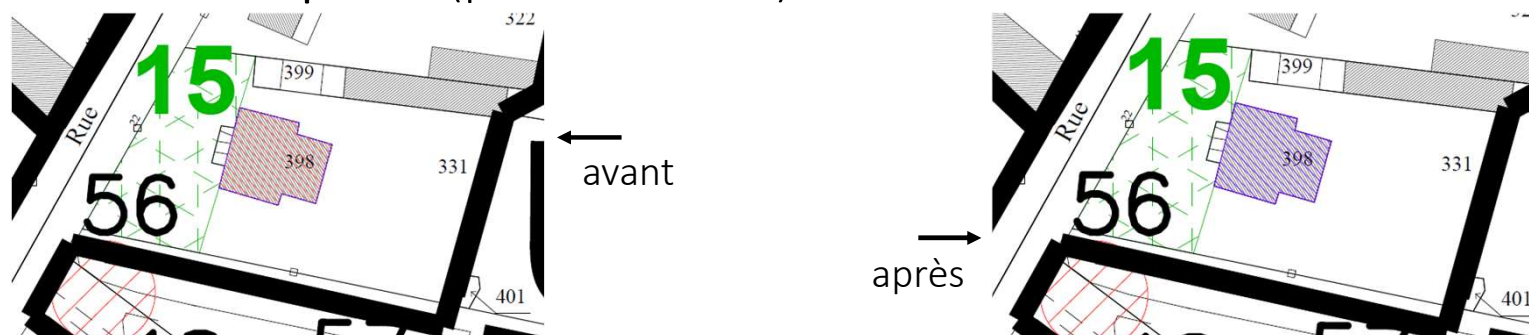
1 cèdre bleu
67 rue de Paris
(parcelle E905)

MODIFICATION – 3. Règlement graphique

PLAN DE PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

BÂTIMENT PROTÉGÉ

- **Correction** d'une erreur matérielle : classement de la maison au 22 rue de Paris en bâti remarquable (parcelle G509)



- **Classement** du bâti au 5 avenue de la Gare en bâti d'intérêt local (parcelle H447)

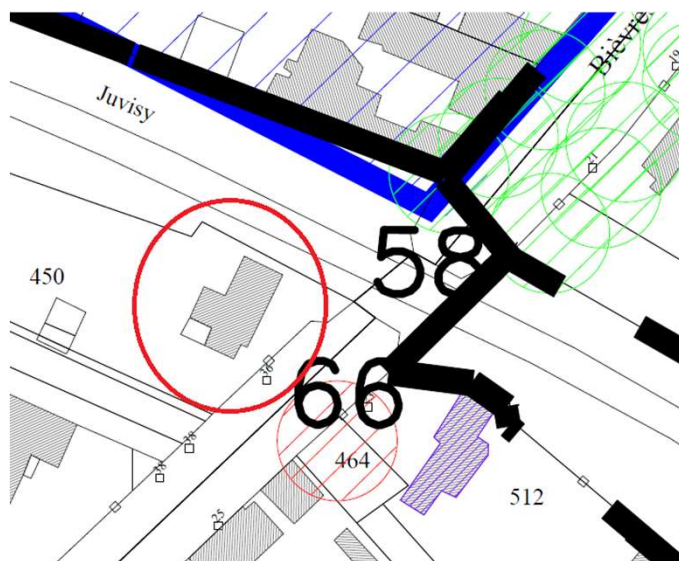


MODIFICATION n°5 – 3. Modification des règlements graphiques

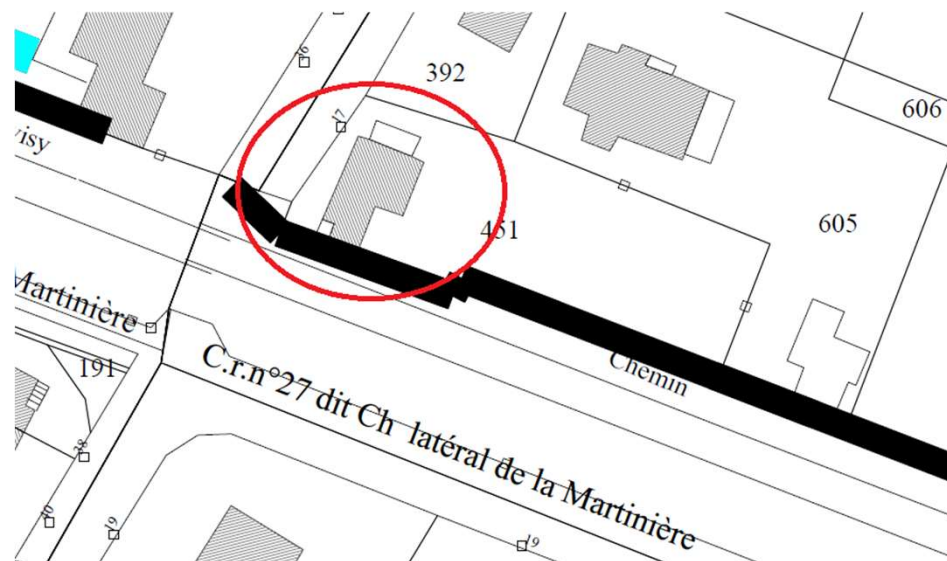
PLAN DE PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

BÂTIMENT PROTÉGÉ

- Classement des maisons de garde-barrière en bâti d'intérêt local



36 rue du Petit Bièvres
(parcelle F450)



17 rue de la Martinière
(parcelle F451)

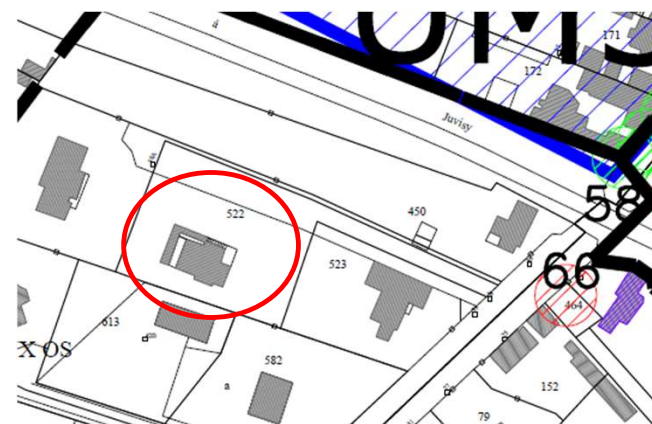
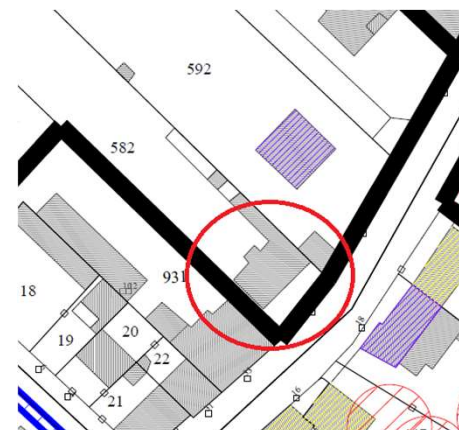
MODIFICATION – 3. Règlement graphique

PLAN DE PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

BÂTIMENT PROTÉGÉ

- Classement du pavillon au 35 rue de Paris en bâti d'intérêt local (parcelle E582)
- Classement du pavillon au 38 rue du Petit Bièvres en bâti d'intérêt local (parcelle F522)

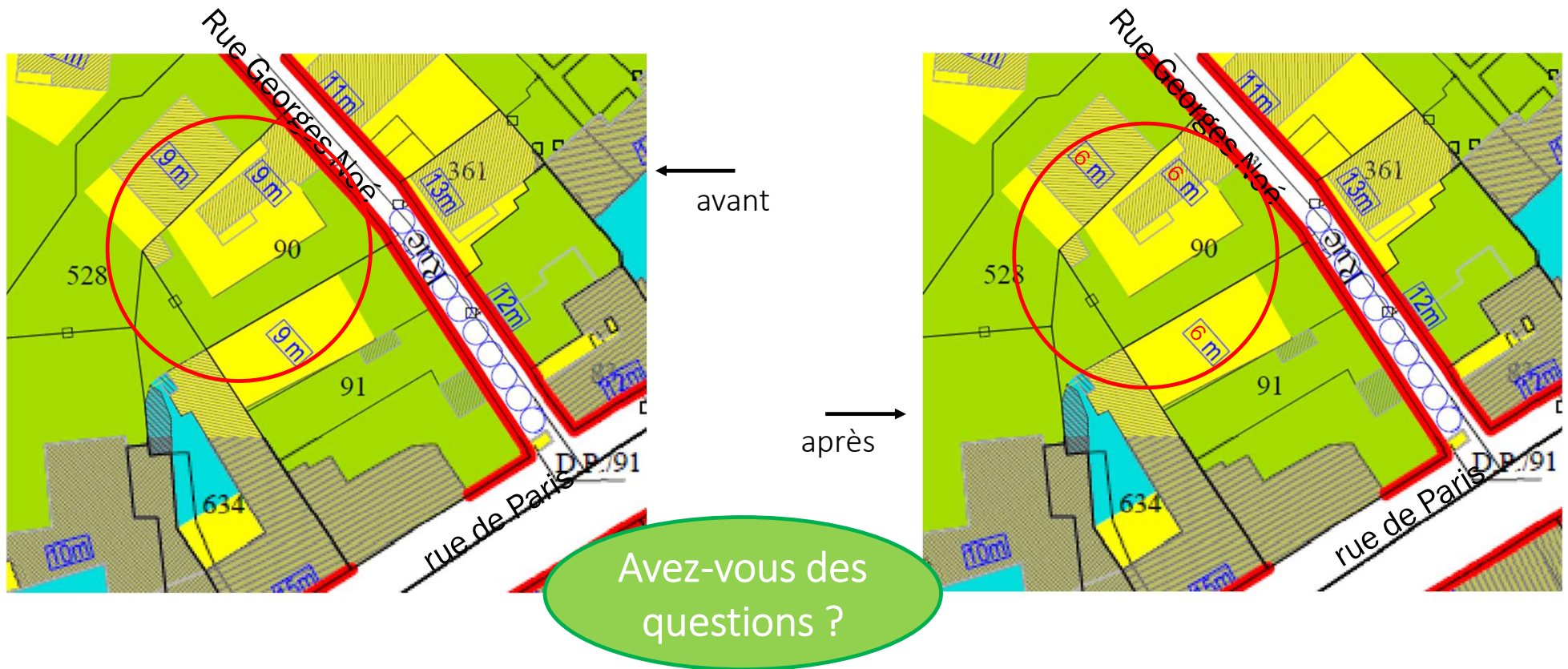
« Villa Juliette »



MODIFICATION – 3. Règlement graphique

PLAN DE SECTEUR PLAN MASSE – CENTRE VILLAGE

Correction de la hauteur à 6 mètres des constructions aux 5 et 3 rue Georges Noé (parcelles F528, F90 et F667)

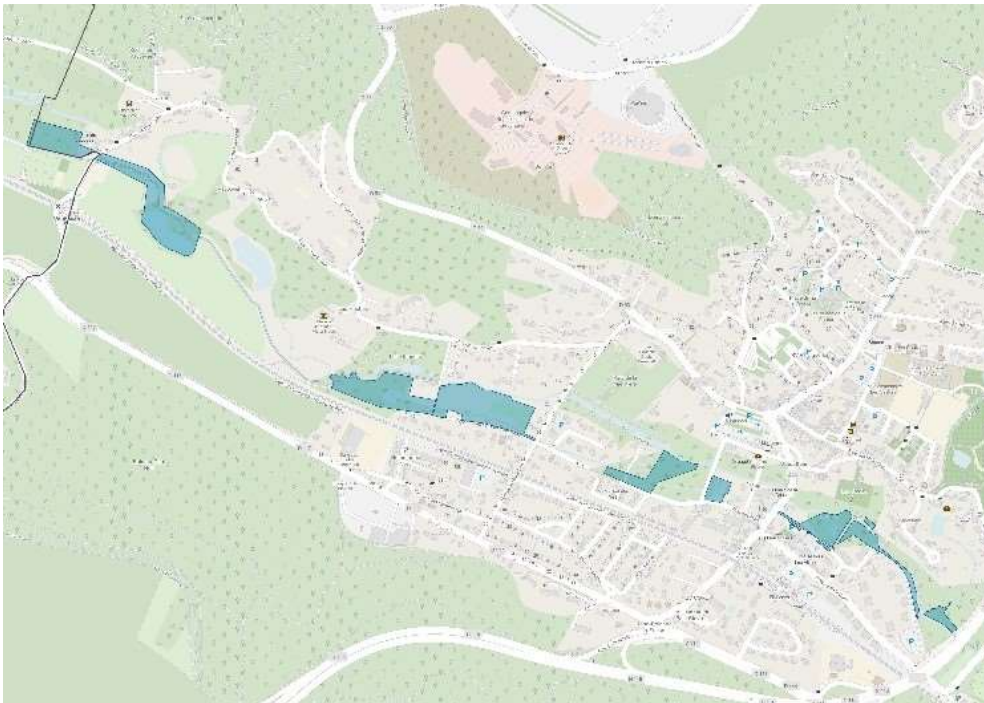


MODIFICATION – 4. Dispositions transversales

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

RÉGLEMENT GRAPHIQUE – ZONAGE GÉNÉRAL

Ajout des nouveaux emplacements réservés sollicités par le SIAVB pour la renaturation des berges de la Bièvre

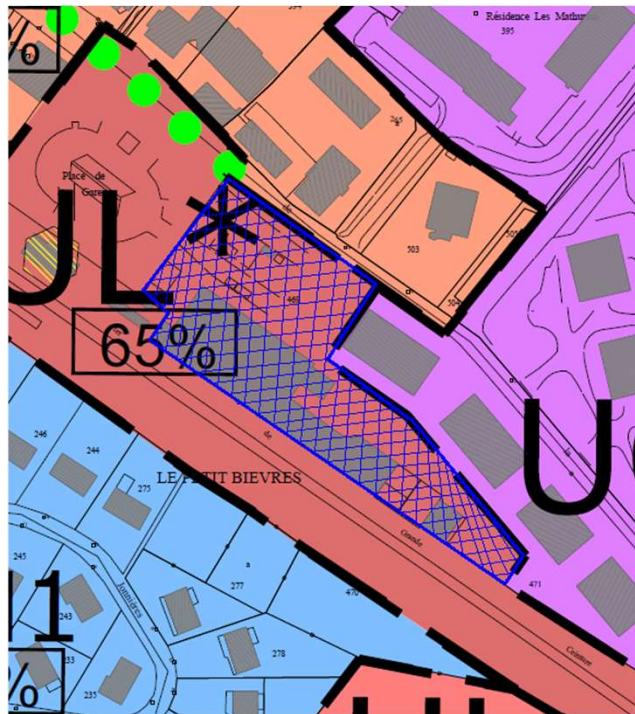


MODIFICATION – 4. Dispositions transversales

LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

RÉGLEMENT GRAPHIQUE – ZONAGE GÉNÉRAL

Inscription d'un emplacement réservé pour officialiser notre volonté de construction du nouveau musée de la Photographie

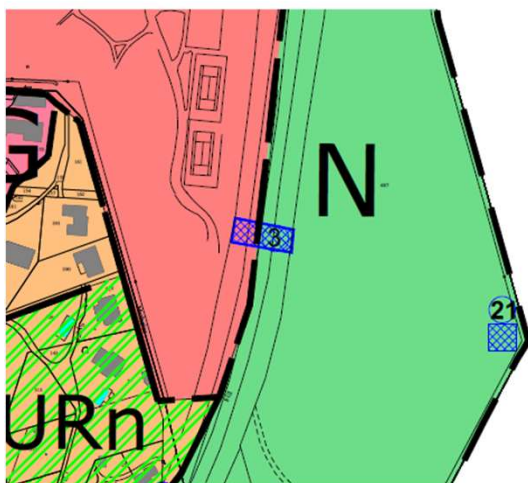


MODIFICATION – 4. Dispositions transversales

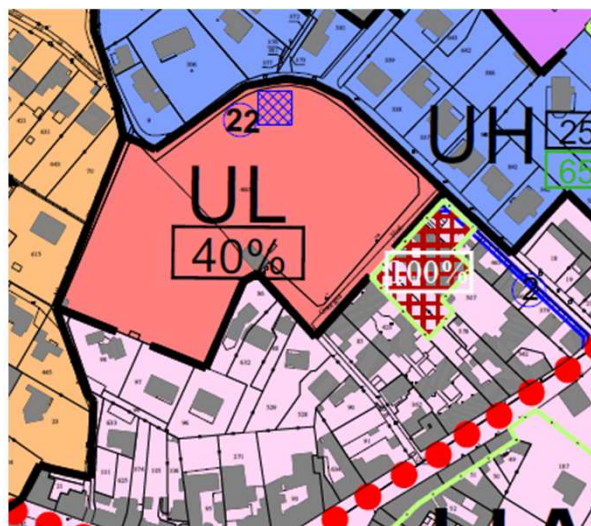
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

RÈGLEMENT GRAPHIQUE – ZONAGE GÉNÉRAL

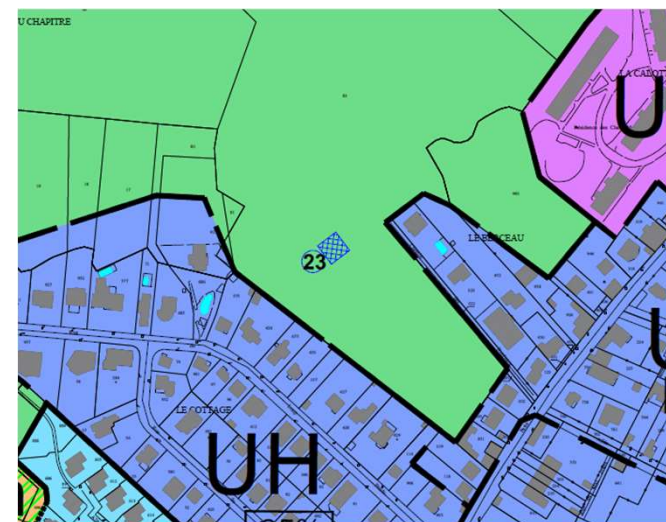
Suppression des emplacements réservés pour les antennes relais situés en site classé ou en périmètre de protection d'un monument historique



Emplacement réservé n°21



Emplacement réservé n°22



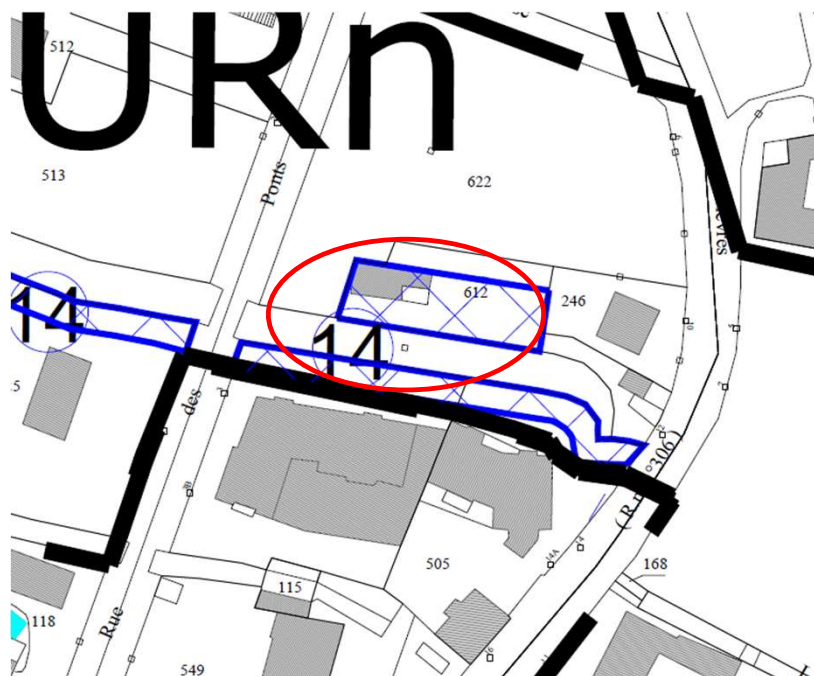
Emplacement réservé n°23

MODIFICATION n°5 – 6. Dispositions transversales

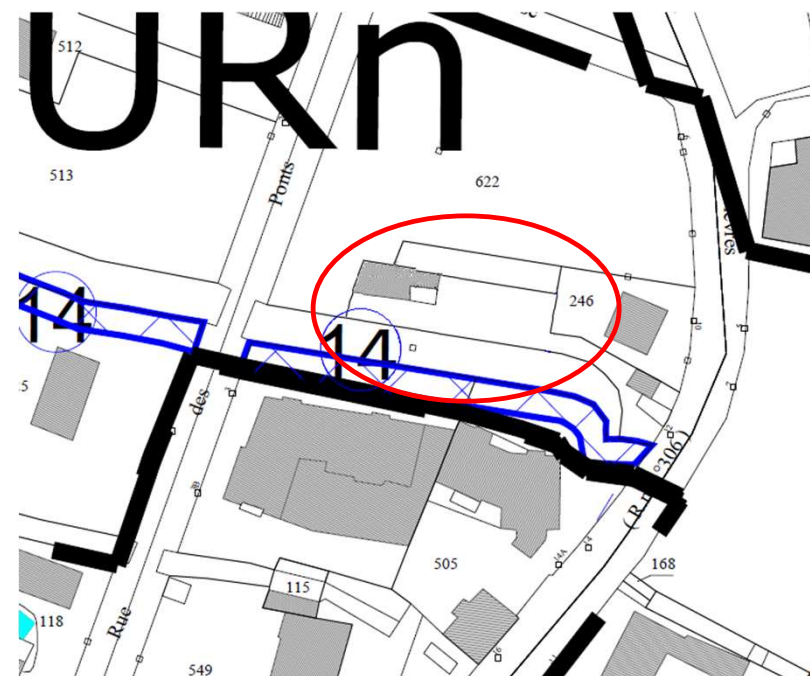
LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

RÉGLEMENT GRAPHIQUE – ZONAGE GÉNÉRAL

Réduction de l'emplacement réservé n°14



avant



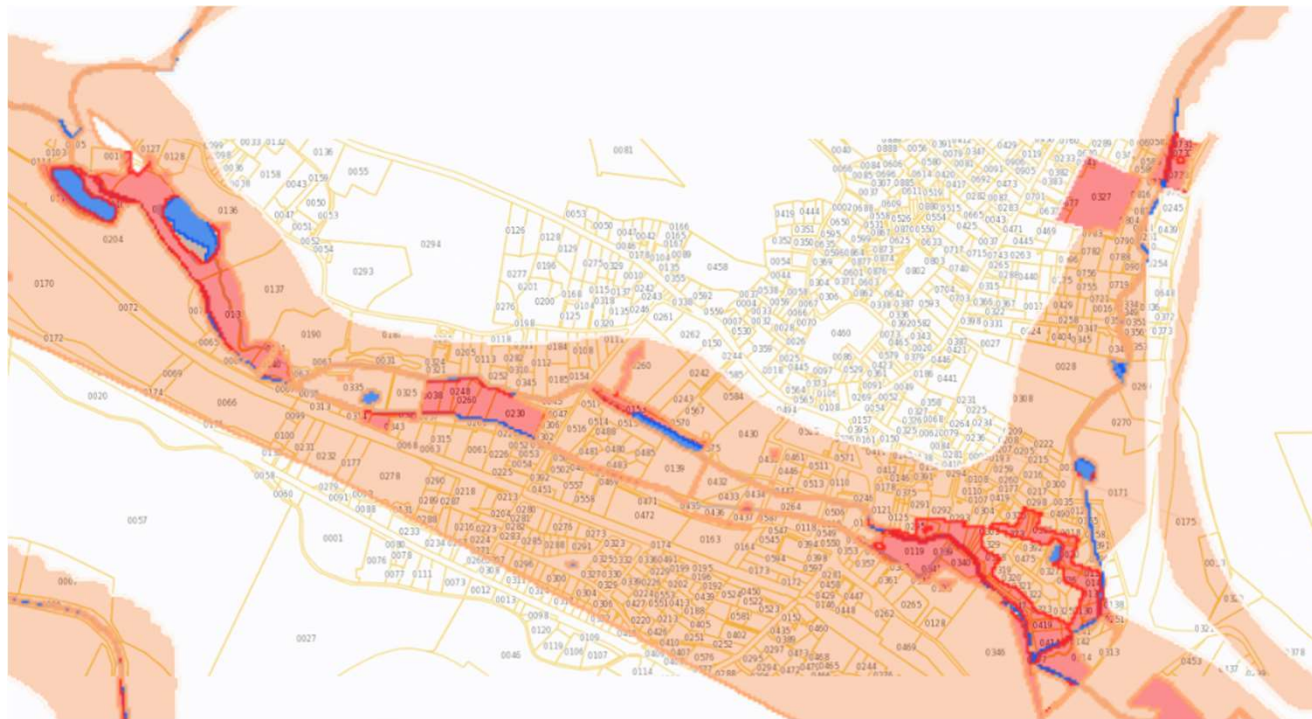
après

MODIFICATION – 4. Dispositions transversales

PRISE EN COMPTE DE LA DERNIÈRE RÉVISION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE LA BIÈVRE (SAGE)

PLAN DE PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI ET DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- **Suppression** de la zone à risque d'inondation le long de la Bièvre (remplacée par le PPRI)
- **Ajout** de la zone humide potentielle identifiée par la DRIEAT



MODIFICATION – 4. Dispositions transversales

PRISE EN COMPTE DE LA DERNIÈRE RÉVISION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE LA BIÈVRE (SAGE)

RÈGLEMENT ÉCRIT – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ajout des dispositions relatives aux zones humides potentielles identifiées

Règle actuelle : « *Dans les Zones Humides avérées déterminées par le SAGE et identifiées au plan de protection du patrimoine bâti et de la trame verte et bleue (pièce 4.2.5 du Plan Local d'Urbanisme), les projets devront être conformes au règlement du SAGE et notamment son article 2 (annexe I du présent règlement) »*

Règle future : « *Dans les Zones Humides avérées et dans les Zone Humides potentielles d'une surface supérieure à 30m² déterminées par le SAGE et identifiées au plan de protection du patrimoine bâti et de la trame verte et bleue (pièce 4.2.5 du Plan Local d'Urbanisme), les projets devront être conformes au règlement du SAGE et notamment son article 2 (annexe I du présent règlement) »*

MODIFICATION – 4. Dispositions transversales

PRISE EN COMPTE DE LA DERNIÈRE RÉVISION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE LA BIÈVRE (SAGE)

RÈGLEMENT ÉCRIT – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Mise à jour des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales imposant notamment la **gestion des eaux de pluie à la parcelle** permettant d'atteindre le « zéro rejet » dans le réseau public

ANNEXE

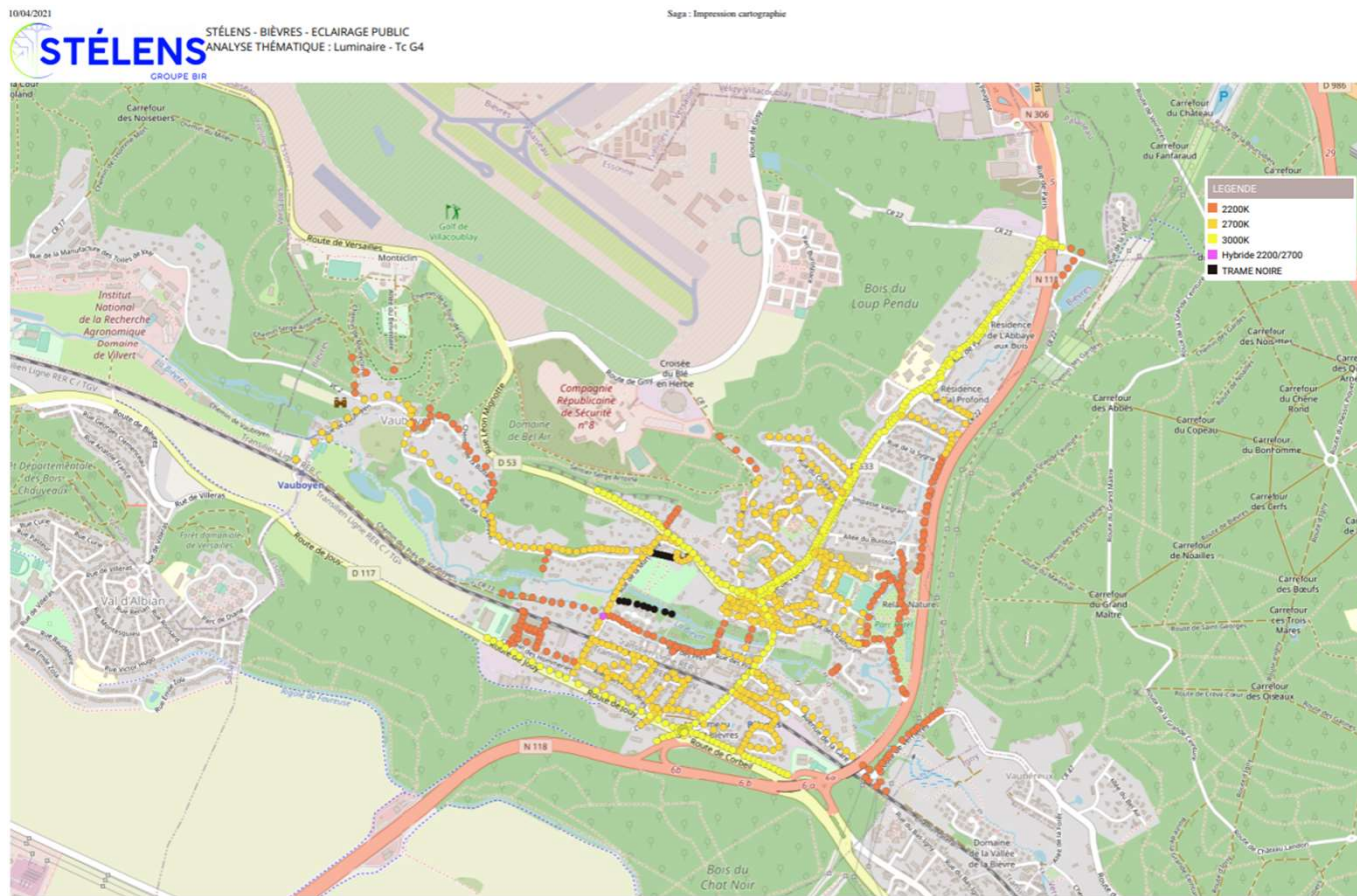
- **Intégration** du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre révisé (SAGE) et notamment de son règlement
- **Intégration** des règlements d'assainissement collectif et non-collectif de Versailles Grand Parc (VGP)

Avez-vous des questions ?

MODIFICATION – 5. Annexes

LES RESEAUX

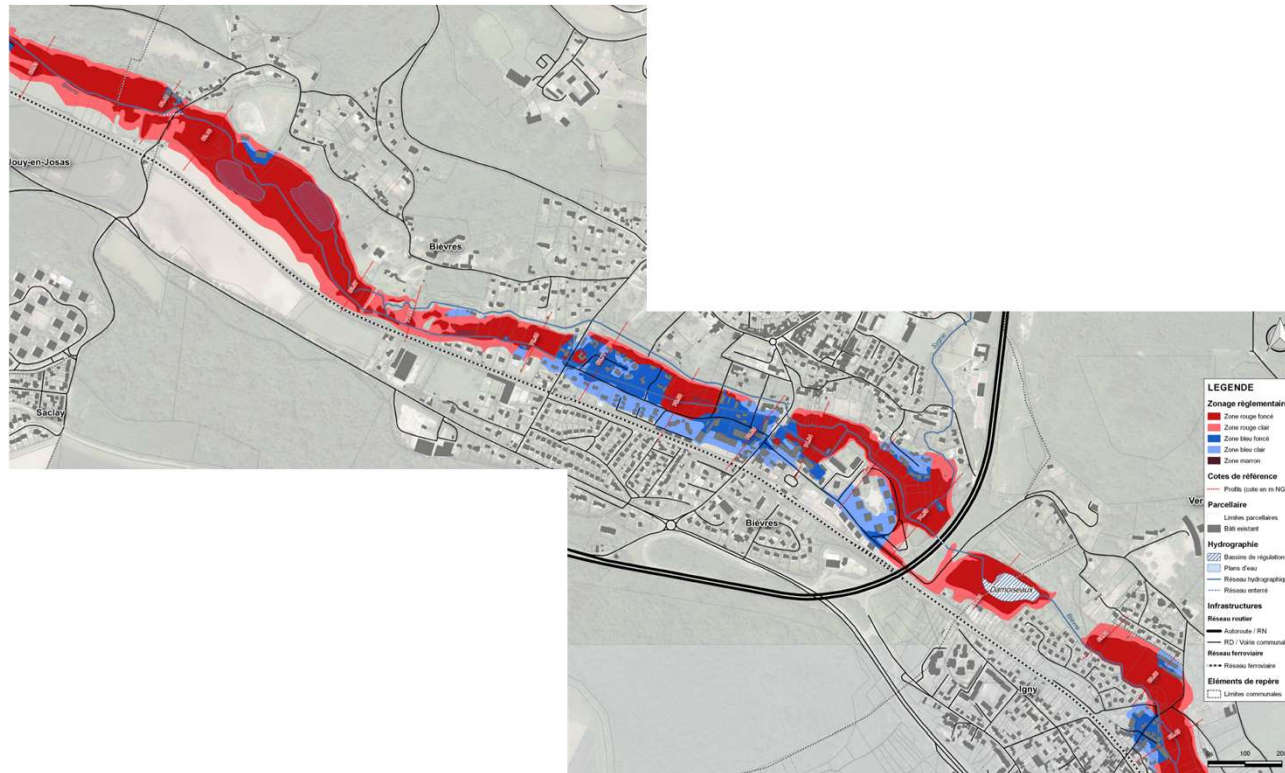
INTEGRATION DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT LUMIÈRE



MODIFICATION – 5. Annexes

ENVIRONNEMENT

INTEGRATION DU RÉGLEMENT ET DE LA CARTE DE ZONAGE DU PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA VALLÉE DE LA BIÈVRE ET DU RU DE VAUHALLAN (PPRI)



MODIFICATION – 5. Annexes

ENVIRONNEMENT

INTEGRATION DE LA CHARTE CHROMATIQUE ET DE LA CHARTE DES ENSEIGNES



Avez-vous des questions ?

CONCLUSION

La procédure de modification en cours :

- Préserve notre Commune en tenant compte des demandes formulées par les Bièvrois
- Encourage la transition énergétique dans le respect du patrimoine local
- Prend en compte les documents administratifs qui s'imposent à la Commune

MERCI DE VOTRE ATTENTION

Prochaine étape : Enquête publique fin du 1^{er} trimestre 2025