



Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la
commune de Draveil

2. Rapport de présentation

Dossier d'enquête publique

SOMMAIRE

1. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE.....	3
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS.....	4

1. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Depuis la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuel approuvé le 26 juin 2019, un certain nombre d'enjeux ont été identifiés et nécessitent une évolution du PLU dans le respect des orientations du PADD actuel.

De plus, le PLU doit conforter au niveau du dispositif réglementaire les objectifs de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021.

La procédure a été engagée par un arrêté du Maire de la commune de Draveil en date du 10/07/2025. Un examen au cas par cas a été réalisé dans le cadre de la présente procédure de modification de droit commun.

Choix de la procédure :

En application des dispositions des articles L.153-36 à L.153-48 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification d'un PLU peut être mise en oeuvre, lorsque le maire (ou l'EPCI compétent) décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Cette procédure trouve toutefois à s'appliquer sous réserve du cas où une procédure de révision s'impose en application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme lorsque l'établissement de coopération intercommunale compétent ou la commune décide :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les évolutions envisagées à Draveil nécessitent des modifications des règlements écrits et graphiques sans pour autant changer les orientations définies au PADD et n'entrent dans aucune des hypothèses imposant de mettre en oeuvre la procédure de révision.

La présente modification relève donc du champ d'application de la procédure de modification.

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La combinaison des modifications envisagées concerne la pleine terre, les règles de retraits, ou les changements de zonage peut conduire localement à une légère diminution des possibilités de construire.

La modification entrant dans plusieurs des cas mentionnés à l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, la procédure de modification de droit commun trouve à s'appliquer.

Objets de la modification du PLU :

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU. La présente procédure de modification de droit commun du PLU de Draveil a 2 objectifs principaux :

- 1. Modification des dispositions réglementaires** pour répondre aux objectifs de la Loi Climat et résilience
- 2. Ajustement des pièces du PLU** lié à des modifications diverses et des corrections matérielles

Une autre procédure d'urbanisme (déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU) localisée uniquement sur le site de l'ancien hôpital Joffre est en cours, en parallèle de la présente modification du PLU. Son approbation n'étant pas encore prononcée par le conseil municipal, ce secteur demeure comme dans le PLU approuvé le 26 juin 2019.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

1. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE.....	3
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS.....	4

1. Modification des dispositions réglementaires pour répondre aux objectifs de la Loi Climat et résilience

- Renforcer les normes de protection de la pleine terre
- Préserver les formes urbaines et les caractéristiques architecturales et paysagères
- Retravailler la règle d'accès aux terrains
- Privilégier la plantation d'arbres de qualité
- Identifier et protéger les arbres remarquables et alignements d'arbres :
Espaces publics et privés
- Intégrer un principe de désimperméabilisation des espaces publics
- Intégrer un principe de désimperméabilisation des espaces privés
- Renforcer la dimension patrimoniale : Protéger davantage les bâtis remarquables
- Rendre opposable certaines dispositions de la charte de la construction
- Valoriser les berges de la Seine
- Renforcer la trame noire du territoire
- Faciliter les déplacements de la faune par rapport aux clôtures
- Affirmer le caractère inconstructible de la zone N

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Renforcer les normes de protection de la pleine terre

AVANT

Glossaire :

Espace de pleine terre :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Les cheminements piétons, les terrasses, les places de stationnement aériennes, les accès des véhicules, même traités avec un matériau perméable ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre au sens du présent règlement. Les espaces de pleine terre sont support de végétal.

Glossaire :

Espace de pleine terre :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Les cheminements piétons, les terrasses, les places de stationnement aériennes, les accès des véhicules, même traités avec un matériau perméable ne sont pas considérés comme des espaces de pleine terre au sens du présent règlement. Les espaces de pleine terre sont support de végétal.

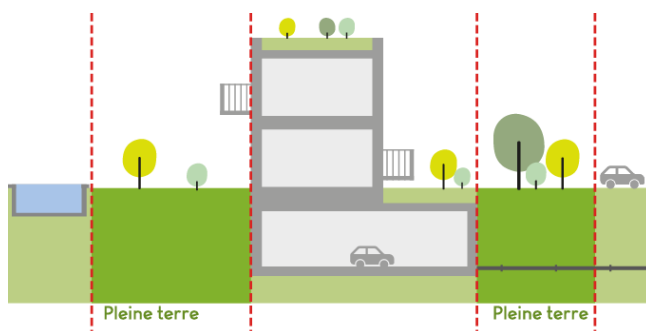
Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant **aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.**

Il constitue un espace écologique qui permet la **libre et entière infiltration des eaux pluviales, la production de biomasse végétale, le support de développement de la flore**. Cet espace ne dispose **d'aucun traitement de sol** autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...).

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les espaces situés sous les balcons du niveau rez-de-chaussée,
- les piscines,
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et des rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.

L'espace situé au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, **ne peut pas être qualifié d'espace vert de pleine terre.**



Ajout d'un schéma expliquant la pleine terre

5

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La définition de la pleine terre a été revue pour apporter plus de précisions et renforcer la protection des sols contre l'imperméabilisation.

La pleine terre permet de :

- **Stocker, recycler et transformer** les matières organiques ;
- **D'être un support physique stable** pour les végétaux ;
- **Faciliter la rétention, circulation et infiltration de l'eau** (notamment dans les zones soumises aux inondations) ;
- **Filtrer et dégrader les polluants** dans le sol ;
- **D'être un habitat pour les organismes du sol** et de réguler la biodiversité ;
- **Retenir et fournir les nutriments** pour les organismes du sol et les végétaux afin d'avoir des **terres biologiquement vivantes** ;
- **Contrôler la composition chimique** de l'atmosphère et de **contribuer aux processus climatiques** (stockage de carbone par exemple) ;
- **Maintenir la trame brune** dans les espaces urbanisés.

L'ajout d'un schéma permet de faciliter la compréhension de l'application de la règle concernant la définition de la pleine terre.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Renforcer les normes de protection de la pleine terre

Préciser la définition d'espaces perméables dans le glossaire

AVANT

Glossaire :

Espaces perméables :

Les espaces perméables se composent des espaces de pleine terre ainsi que des espaces libres de toute construction qui sont aménagés avec des matériaux poreux permettant une infiltration des eaux de pluie.

APRES

Glossaire :

Espaces perméables :

Les espaces perméables se composent des espaces de pleine terre ainsi que des espaces libres de toute construction qui sont aménagés avec des matériaux poreux permettant une infiltration des eaux de pluie.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon) ou semi-perméables comme le béton drainant et poreux, les dalles alvéolaires de type « evergreen » ;
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, platelage bois, etc.



Ajout d'exemples visuel d'intégration d'espaces perméables

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Des exemples de mise en œuvre d'espaces perméables ont été ajoutés, ainsi qu'un schéma afin de faciliter l'instruction des dossiers d'urbanisme et la compréhension de la règle concernant la définition des espaces perméables favorable à l'infiltration des eaux pluviales afin de réduire le risque d'inondation sur le territoire communal concerné par le PPRi de la Seine.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Renforcer les normes de protection de la pleine terre

Renforcer les exigences de pleine terre

AVANT

Zone UH :

3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Dispositions générales :

Les espaces libres

- **30 %** au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservé en espaces verts de pleine terre.
- **60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces perméables.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre de côté.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le renforcement de la règle de pleine terre par sous-secteurs permet d'éviter l'imperméabilisation des sols et de participer à la végétalisation des espaces urbains.

Chaque ratio est également adapté à la morphologie urbaine existante de chaque sous-secteur afin de laisser la végétation se développer dans les secteurs urbains et de permettre la création de jardins privatifs pour les habitants.

Il s'agit d'une mesure forte en matière de **lutte contre les îlots de chaleurs urbains**, et pour **réduire les risques d'inondation** du territoire communal.

Augmenter la part d'espaces verts de pleine terre est aussi un **gage de végétalisation, favorable aux paysagers urbains, et à la biodiversité**. En effet, plusieurs corridors écologiques traversent la commune, en s'appuyant sur des réservoirs de biodiversités déjà protégés (zones N avec espaces boisés classés ou espaces paysagers protégés). La pleine terre permet de favoriser le végétal qui sert d'espace relais de transition entre ces réservoirs.

APRES

Zone UH :

3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Dispositions générales :

Les espaces libres

- ~~• **30 %** au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservé en espaces verts de pleine terre.~~
- ~~• **60 %** au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces perméables.~~

En secteurs UHa, UHd et UHe :

- **40 % min.** de la superficie du terrain en espaces de pleine terre

En secteurs UHb :

- **45 % min.** de la superficie du terrain en espaces de pleine terre

En secteurs UHc :

- **55 % min.** de la superficie du terrain en espaces de pleine terre

- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre de côté.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Renforcer les normes de protection de la pleine terre

Renforcer les exigences de pleine terre

AVANT

Zone UA :

3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Dispositions générales :

Les espaces libres

- 30 % au moins de la superficie du terrain au moins doivent être conservé en surfaces perméables.

APRES

Zone UA :

3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Dispositions générales :

Les espaces libres

- 30 % au moins ~~des espaces libres de toute construction en élévation~~ de la superficie du terrain doivent être ~~conservé en surfaces perméables~~ traités en espaces verts de pleine terre.
- En limite de zone, la marge de retrait fixée à l'article 2 doit être constituée d'espaces verts de pleine terre sur au moins 80 % de sa superficie et arborée.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Dans la zone UA, la règle du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis n'était pas favorable à la végétalisation. Elle évoquait une règle peu exigeante, dans la mesure où elle imposait uniquement des espaces perméables, et son périmètre d'application se limitait aux espaces libres de toute construction. Aussi, désormais, après application de la modification du PLU, la règle sera calculée au regard de la superficie de la parcelle, et imposera de la pleine terre.

Le PLU modifié permettra d'imposer 30 % de pleine terre calculée par rapport à la superficie de la parcelle.

→ La règle du PLU modifié est beaucoup plus vertueuse en matière environnementale.

Le renforcement de la règle en zone UA permet d'éviter l'imperméabilisation des sols et de participer à la végétalisation des espaces urbains.

L'obligation d'avoir des espaces verts de pleine terre en limite de zone permet de créer une transition harmonieuse et paysagère entre les deux secteurs, favorable à la qualité de vie en limitant les vues directes.

Il s'agit également d'une mesure forte en matière de lutte contre les îlots de chaleurs urbains, et pour réduire les risques d'inondation du territoire communal.

Augmenter la part d'espaces verts de pleine terre est aussi un gage de végétalisation, favorable aux paysagers urbains, et à la biodiversité. En effet, plusieurs corridors écologiques traversent la commune, en s'appuyant sur des réservoirs de biodiversités déjà protégés (zones N avec espaces boisés classés ou espaces paysagers protégés). La pleine terre permet de favoriser le végétal qui sert d'espace relais de transition entre ces réservoirs.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Renforcer les normes de protection de la pleine terre

Renforcer les exigences de pleine terre

AVANT

Zone UB :

3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Dispositions générales :

Les espaces libres

- 50 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en surfaces perméables.

APRES

Zone UB :

3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Dispositions générales :

Les espaces libres

- ~~50 % au moins des espaces libres de toute construction en élévation~~ **30 % au moins** de la superficie du terrain doivent être ~~conservé en surfaces perméables traités en~~ **espaces verts de pleine terre.**
- En limite de zone, la marge de retrait fixée à l'article 2 doit être constituée d'espaces verts de pleine terre sur au moins **80 % de sa superficie et arborée.**

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Dans les zones UB, la règle du traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis n'était pas favorable à la végétalisation. Elle évoquait une règle peu exigeante, dans la mesure où elle imposait uniquement des espaces perméables, et son périmètre d'application se limitait aux espaces libres de toute construction. Aussi, désormais, après application de la modification du PLU, la règle sera calculée au regard de la superficie de la parcelle, et imposera de la pleine terre.

Par exemple, une parcelle de 1000 m² avec une règle d'emprise au sol de 50 % permet de bâtir sur 500 m².

- Le PLU opposable avant modification imposait 50 % d'espace perméable des espaces libres des constructions, c'est-à-dire 250 m² d'espaces perméables.
- Désormais, le PLU modifié permettra d'imposer 30 % de pleine terre calculée par rapport à la superficie de la parcelle, soit 300 m² de pleine terre.

→ La règle du PLU modifié est beaucoup plus vertueuse en matière environnementale.

Elle permet également de **participer à la végétalisation** des espaces urbains le long des grands axes qui traversent la commune : Le boulevard du Général de Gaulle et le boulevard Henri Barbusse.

L'**obligation d'avoir des espaces verts de pleine terre en limite de zone** permet de créer une transition harmonieuse et paysagère entre les deux secteurs.

Il s'agit également d'une mesure forte en matière de **lutte contre les îlots de chaleurs urbains**, et pour **réduire les risques d'inondation** du territoire communal.

Fixer une part d'espaces verts de pleine terre est aussi un **gage de végétalisation, favorable aux paysagers urbains, et à la biodiversité**. En effet, plusieurs corridors écologiques traversent la commune, en s'appuyant sur des réservoirs de biodiversités déjà protégés (zones N avec espaces boisés classés ou espaces paysagers protégés). La pleine terre permet de favoriser le végétal qui sert d'espace relais de transition entre ces réservoirs.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Préserver les formes urbaines et les caractéristiques architecturales et paysagères

Ajuster les règles d'implantation

AVANT

Zone UA :

2/ Implantation en retrait des limites séparatives :

Règles générales :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle en respectant les marges de retrait ci-après. Toutefois, dans les zones **UAc** et **UAd**, lorsque la limite séparative correspond avec la limite de zone, les constructions doivent être implantées en retrait.

Les marges minimums de retrait des limites séparatives sont égales à :

- **8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.**
- **2,50 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.**

APRES

Zone UA :

2/ Implantation en retrait des limites séparatives :

Règles générales :

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle en respectant les marges de retrait ci-après. Toutefois, dans les zones **UAc** et **UAd**, lorsque la limite séparative correspond avec la limite de zone, les constructions doivent être implantées en retrait.

Dans ce cas, la marge minimum de retrait des limites séparatives est égale à 10 mètres.

Les marges minimums de retrait des limites séparatives sont égales à :

- **8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.**
- **2,50 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.**

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La zone UA correspond au centre ancien de ville où la **densité bâtie est la plus élevée sur la commune.**

Le renforcement du retrait par rapport à l'une des limites séparatives permet d'élargir le retrait des constructions **afin d'augmenter la surface d'espace vert à la parcelle** et de **participer à la végétalisation** des espaces urbains du centre-ville. Cette règle vient en appui de la règle de pleine terre, afin de mieux la localiser d'un seul tenant, ce qui est favorable d'un point de vue de la plantation d'arbres notamment. L'impact est donc favorable pour le paysage urbain, la **lutte contre les îlots de chaleur**, et la biodiversité.

Cette marge de retrait s'inscrit également dans le respect des formes urbaines/architecturales et paysagères en zone UA, afin que les nouvelles constructions puissent s'insérer dans le tissu urbain existant. Cette règle permettra d'assurer des **projets architecturaux plus diversifiés** dans leur implantation, et qualitatifs pour les futurs habitants en matière de vues et d'espaces de respiration entre les bâtis.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Préserver les formes urbaines et les caractéristiques architecturales et paysagères

Ajuster les règles d'implantation

AVANT

Zone UB :

2/ Implantation en retrait des limites séparatives :

Implantation par rapport à une limite de zone :

Lorsque la limite séparative constitue également une limite entre la zone UB et une autre zone, la construction doit s'implanter en retrait.

Les marges minimums de retrait des limites séparatives sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **5 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

APRES

Zone UB :

2/ Implantation en retrait des limites séparatives :

Implantation par rapport à une limite de zone :

Lorsque la limite séparative constitue également une limite entre la zone UB et une autre zone, la construction doit s'implanter en retrait.

Dans ce cas, la marge minimum de retrait des limites séparatives est égale à 10 mètres.

Les marges minimums de retrait des limites séparatives sont égales à :

- **8 mètres** minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.
- **5 mètres** au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La zone UB correspond aux espaces **le long des feux grands axes** qui traversent la commune : Le boulevard du Général de Gaulle et le boulevard Henri Barbusse.

Le renforcement du retrait par rapport à l'une des limites séparatives permet d'élargir le retrait des constructions **afin d'augmenter la surface d'espace vert à la parcelle** et de **participer à la végétalisation** des espaces urbains le long des grands axes. Cette règle vient en appui de la règle de pleine terre, afin de mieux la localiser d'un seul tenant, ce qui est favorable d'un point de vue de la plantation d'arbres notamment. L'impact est donc favorable pour le paysage urbain de la zone UB, la **lutte contre les îlots de chaleur**, et la biodiversité.

Cette marge de retrait s'inscrit également dans le respect des formes urbaines/architecturales et paysagères en zone UB, afin que les nouvelles constructions puissent s'insérer dans le tissu urbain existant et potentiellement permettre des retraits plus importants par rapport aux zones UH (pavillonnaires) environnantes, assurant des transitions qualitatives entre des bâtiments de hauteurs autorisées différents. Cette règle permettra d'assurer des **projets architecturaux plus diversifiés** dans leur implantation, et qualitatifs pour les futurs habitants en matière de vues et d'espaces de respiration entre les bâtis.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Préserver les formes urbaines et les caractéristiques architecturales et paysagères

Ajuster les règles d'implantation

AVANT

APRÈS

Zone UH :

2/ Implantation en retrait des limites séparatives :

Cas des terrains existants à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12,50 mètres, l'implantation de la construction est autorisée sur les limites séparatives latérales.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 12,50 mètres, la construction est autorisée sur une limite séparative latérale au maximum.
- Lorsqu'elles s'implantent en retrait des limites séparatives, les constructions respectent les dispositions fixées ci-après.

Cas des terrains issus de divisions après la date d'approbation du PLU (26/06/2019)

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
 - en retrait des limites séparatives latérales en respectant les dispositions fixées ci-après.
 - sur l'une des limites séparatives latérales et en retrait d'au moins 5 mètres de l'autre limite séparative latérale

Dans les deux cas les constructions s'implantent en retrait des limites de fond de parcelle en respectant les dispositions fixées ci-après.

Zone UH :

2/ Implantation en retrait des limites séparatives :

Cas des terrains existants à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12,50 mètres, l'implantation de la construction est autorisée sur les limites séparatives latérales.
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 12,50 mètres, la construction est autorisée sur une limite séparative latérale au maximum.
- Lorsqu'elles s'implantent en retrait des limites séparatives, les constructions respectent les dispositions fixées ci-après.

Au-delà d'une bande de 25 mètres, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

Cas des terrains issus de divisions après la date d'approbation du PLU (26/06/2019).

Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
 - en retrait des limites séparatives latérales en respectant les dispositions fixées ci-après.
 - sur l'une des limites séparatives latérales et en retrait d'au moins 5 mètres de l'autre limite séparative latérale

Dans les deux cas les constructions s'implantent en retrait des limites de fond de parcelle en respectant les dispositions fixées ci-après.

Au-delà d'une bande de 25 mètres, les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La zone UH correspond aux espaces **résidentiels à dominance d'habitat individuel**.

L'ajustement de la règle, en ajoutant une bande constructible de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement, permet d'élargir le retrait des constructions au-delà des 25 mètres afin de limiter une densification non souhaitable en fond de parcelle, et d'augmenter la surface réelle d'espace vert à la parcelle, de protéger les jardins et de participer à la végétalisation des espaces urbains résidentiels, favorable aux paysages urbains et à la biodiversité.

Cette règle s'applique uniquement aux constructions principales, les constructions annexes (de faible hauteur et faible emprise) en sont exemptées, et peuvent être implantées sur les limites puisqu'elles ne créent quasiment pas d'ombre portée sur les propriétés voisines.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Préserver les formes urbaines et les caractéristiques architecturales et paysagères

Ajuster les règles de hauteur

AVANT

Zone UH :

5/ La hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **10 mètres** au faîtage.

Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public existant à la date d'approbation du règlement (26/06/2019), la hauteur des constructions ne peut excéder **3,50 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **7 mètres** au faîtage. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Toutefois, lorsque la construction (ou partie de construction) est implantée en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives et 8 mètres au droit des vues directes, la hauteur maximale est fixée à **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **10 mètres** au faîtage.

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La règle de hauteur est inchangée dans une bande de 25 m comptée par rapport à l'alignement, et renforcée au-delà de la bande constructible permettant de limiter l'impact des constructions en fond de parcelle. Seules les constructions de type R+C seront ainsi autorisées au-delà des 25 mètres, afin d'éviter les vues plongeantes et les ombres portées sur les propriétés voisines.

Elle permet également de **respecter les formes architecturales existantes en zone UH** qui sont destinées à de l'habitat résidentiel individuel.

APRES

Zone UH :

5/ La hauteur maximale des constructions :

La hauteur des constructions ne peut excéder **6 mètres** à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et **10 mètres** au faîtage.

Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à **6 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage**.

Au-delà de cette bande de 25 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à **3,5 mètres au à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage**.

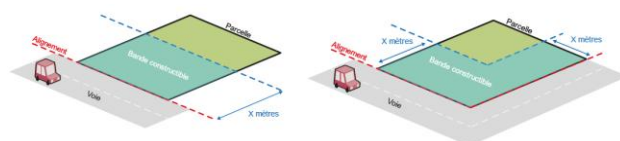
~~Au-delà d'une bande de 25 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement ou des limites de voie ou d'emprise d'un espace public existant à la date d'approbation du règlement (26/06/2019), la hauteur des constructions ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 7 mètres au faîtage. Cette disposition réglementaire ne s'applique pas aux secteurs couverts par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).~~

~~Toutefois, lorsque la construction (ou partie de construction) est implantée en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives et 8 mètres au droit des vues directes, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 10 mètres au faîtage.~~

Règles particulières :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019) ne respecte pas les dispositions de la règle générale, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs à l'égout et au faîtage de la construction à la date d'approbation du règlement du PLU (26/06/2019).

La hauteur des constructions annexes mesurées au point le plus haut des bâtiments ne peut excéder **3,50 mètres**.



Ajout du schéma expliquant la bande de constructibilité

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Retravailler la règle d'accès aux terrains

Précisions sur les définitions

AVANT

Glossaire :

Alignement :

Pas de définition.

APRES

Glossaire :

Alignement :

Le terme « alignement » désigne selon le cas :

- la **limite physique entre l'unité foncière et le domaine public** (voie ou emprise publique),
- la **limite physique entre l'unité foncière et l'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation publique.**

Il peut correspondre à l'alignement existant ou projeté (en cas d'emplacement réservé) :

- la **limite d'une future voie ou place** prévue dans le cadre d'un projet de construction,
- la **limite d'un emplacement réservé** figurant au plan de zonage pour la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout de la définition de l'alignement permet de localiser **précisément** la limite dont il est fait référence dans le règlement. L'objectif est de faciliter la compréhension du règlement par les pétitionnaires, et d'éviter toute erreur d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Retravailler la règle d'accès aux terrains

Précisions sur les définitions

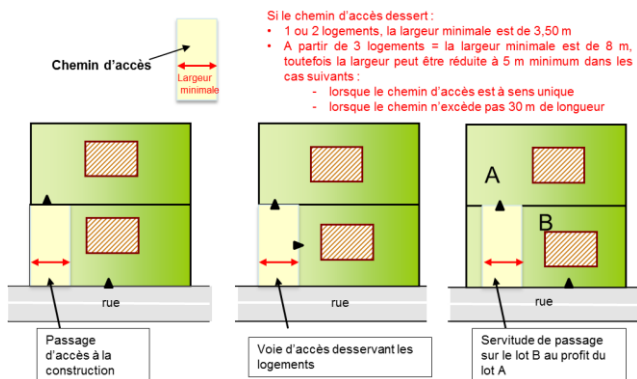
AVANT

Glossaire :

Accès et chemins d'accès :

L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.

Le chemin d'accès et voie nouvelle : est une emprise privée qui permet de desservir des constructions et installations et notamment des logements. Elle est comprise entre l'espace public et la construction nouvelle. Sa largeur est précisée dans les règles en fonction du nombre de logements créés.



APRES

Glossaire :

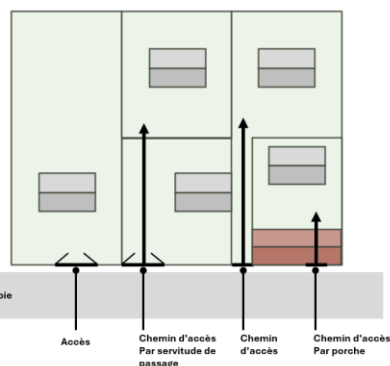
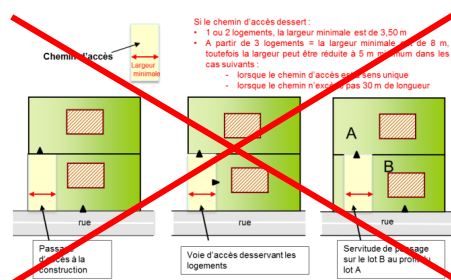
Accès et chemins d'accès :

~~L'accès est constitué par la limite entre le terrain et la voie qui le dessert.~~

~~Le chemin d'accès et voie nouvelle : est une emprise privée qui permet de desservir des constructions et installations et notamment des logements. Elle est comprise entre l'espace public et la construction nouvelle. Sa largeur est précisée dans les règles en fonction du nombre de logements créés.~~

L'accès correspond à la limite entre l'unité foncière et la voie privée ou publique ou emprise publique qui la dessert, par lequel les véhicules entrent et sortent de l'unité foncière. Le nombre et la largeur des accès sont adaptés à l'occupation du terrain, et au type d'usage des accès (véhicule ou piéton).

Le chemin d'accès est une emprise privée (non ouverte au public) qui permet de desservir une ou des constructions sur une unité foncière. Il est compris entre l'espace public et la construction nouvelle et peut prendre plusieurs formes : porche, bande ou partie de terrain donnant sur la voie, servitude de passage.



Changement du schéma expliquant les accès

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les précisions apportées aux définitions de l'accès et du chemin d'accès vont permettre de mieux comprendre la différence entre les deux termes.

Un schéma unique avec les différents accès permet d'être plus exhaustif par rapport aux définitions.

L'objectif est de faciliter la compréhension du règlement par les pétitionnaires, et d'éviter toute erreur d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Retravailler la règle d'accès aux terrains

Précisions sur les définitions

AVANT

Glossaire :

Voie privée :

La notion de voie doit être appréciée essentiellement au regard de deux critères :

- la voie doit desservir plusieurs propriétés, et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;
- la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation, sa largeur ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 mètres.

Une voie privée peut constituer une voie de desserte, à condition d'être utilisable par plusieurs propriétés et d'être ouverte à la circulation du public. La circonstance que la voie constituerait une impasse n'empêche pas qu'elle puisse être qualifiée de « voie ».

En vis-à-vis des voies privées ce sont les règles relatives à l'implantation par rapport aux voies qui sont applicables.

APRES

Glossaire :

Voie privée :

~~La notion de voie doit être appréciée essentiellement au regard de deux critères :~~

- ~~• la voie doit desservir plusieurs propriétés, et en ce sens, permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse ;~~
- ~~• la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation, sa largeur ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 mètres.~~

~~Une voie privée peut constituer une voie de desserte, à condition d'être utilisable par plusieurs propriétés et d'être ouverte à la circulation du public. La circonstance que la voie constituerait une impasse n'empêche pas qu'elle puisse être qualifiée de « voie ».~~

~~En vis-à-vis des voies privées ce sont les règles relatives à l'implantation par rapport aux voies qui sont applicables.~~

Voie : Est considérée comme une voie, une voie publique ou privée, existante ou future, permettant de desservir plusieurs terrains distincts. Elle inclut, le cas échéant, la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, les trottoirs ou itinéraires piétonniers, les accotements et les fossés et talus la bordant.

Voie publique : Désigne une voie du domaine public ouverte à la circulation publique pour tous les modes de déplacement ou uniquement pour les modes actifs (marche, vélo, etc...)

Voie privée : Désigne une voie sur emprise privée desservant au moins deux unités foncières, ouverte ou non à la circulation publique et disposant des aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules. Une voie privée desservant une seule unité foncière est considérée comme un chemin d'accès. Toute voie privée ouverte à la circulation publique est considérée comme une voie publique pour l'application du présent règlement. S'applique alors les règles d'implantation par rapport à l'alignement.

Voie en impasse : Désigne une voie sans issue, c'est-à-dire où les véhicules ont l'obligation de faire demi-tour pour sortir de la voie.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les précisions apportées entre les voies privées et publiques doivent permettre de mieux appréhender la notion de gestion des accès à la parcelle, notamment en ce qui concerne les voies privées.

Il s'agit d'une notion abordée dans plusieurs articles réglementaires qui nécessite une clarté absolue.

L'objectif est de faciliter la compréhension du règlement par les pétitionnaires, et d'éviter toute erreur d'interprétation lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Retravailler la règle d'accès aux terrains

Ajuster les règles d'accès

AVANT

Pour toutes les zones :

3/ Équipements et réseaux :

Les chemins d'accès et les voies nouvelles :

Pour toute opération de 2 logements ou moins (logements existants compris) : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération de 3 logements et plus (logements existants compris), et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé doit avoir une largeur minimum de

8 mètres sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres dans les cas suivants :

- Lorsque le chemin d'accès est à sens unique ou
- Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur

Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

APRES

Pour toutes les zones :

3/ Équipements et réseaux :

Les chemins d'accès et les voies ~~nouvelles~~ :

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Pour toute opération de 2 logements ou moins (**logements existants compris**) : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou de la voie créé** doit avoir une largeur minimum de 3,50 m sur toute sa longueur.

Pour toute opération de 3 logements et plus (**logements existants compris**), et pour tous les autres types de constructions autorisés dans cette zone : l'emprise du chemin d'accès créé **et/ou voie créé** doit avoir une largeur minimum de 8 mètres sur toute sa longueur, avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, la largeur minimale de l'emprise peut être réduite sans être inférieure à 5 mètres dans les cas suivants :

- Lorsque le chemin d'accès est à sens unique ou
- Lorsque le chemin d'accès n'excède pas 30 mètres de longueur

~~Les chemins d'accès doivent être conçus et aménagés de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles.~~

En cas de création d'un ou plusieurs chemins d'accès, ceux-ci doivent être aménagés, s'ils se terminent en impasse, de telle sorte que les véhicules puissent tourner, notamment les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les conditions d'accès sont précisées et définissent des règles d'implantation et d'aménagement strictes, notamment pour l'accès aux pompiers, la sécurité et les PMR.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Retravailler la règle d'accès aux terrains

Ajuster les règles d'accès

AVANT

Pour toutes les zones :

3/ Équipements et réseaux :

Règle générale :

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

APRES

Pour toutes les zones :

3/ Équipements et réseaux :

Règle générale :

Il peut également être refusé si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. **Ainsi, toute création d'accès dans un carrefour est interdite.**

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Il est rappelé que ce ou ces accès doivent faire l'objet d'une autorisation spécifique du gestionnaire de voirie.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les conditions d'accès sont précisées en raison **d'impératifs de sécurité**, pour éviter tout accident dans le cas de carrefours routiers.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Privilégier la plantation d'arbres de qualité

Préciser la définition des arbres

AVANT

Glossaire :

Arbres :

Pas de définition.

APRES

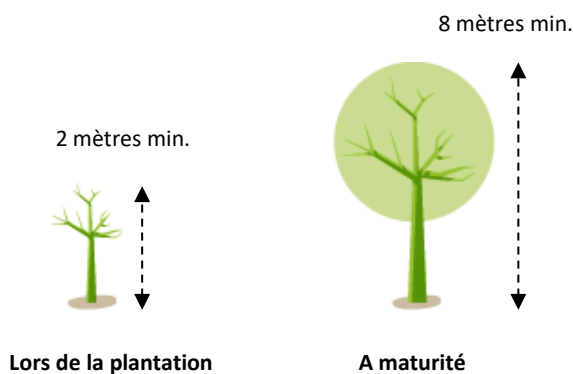
Glossaire :

Arbres :

Un arbre est une **plante ligneuse terrestre comportant un système racinaire en terre supportant un tronc sur lequel s'insèrent des branches ramifiées portant le feuillage** (ou les aiguilles) dont l'ensemble forme le houppier.

Est considéré comme arbre (au titre du présent règlement), un arbre qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une **hauteur supérieure ou égale à 2 mètres** et une **circonférence d'au moins 15 cm** mesurée à 1 m du sol lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la **hauteur à maturité est supérieure ou égale à 8 mètres**.



Ajout d'un schéma présentant les arbres

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout de la définition d'un arbre permet de mieux comprendre ce qui est considéré comme un arbre dans l'espace urbain.

Ces derniers sont des **soutiens de la trame verte** et des réservoirs ou relais de biodiversité.

Il s'agit aussi d'imposer des arbres ayant déjà une certaine tenue et un **rendu paysager** minimum lorsque des arbres sont imposés réglementairement sur les unités foncières ou les espaces de stationnement notamment, et ainsi **favoriser leur reprise durable** dans l'espace sur lequel ils sont replantés.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Privilégier la plantation d'arbres de qualité

Préciser la définition des arbres

AVANT

Glossaire :

Arbres remarquables :

Pas de définition.

APRES

Glossaire :

Arbres remarquables :

Un arbre remarquable peut être caractérisé par son **âge avancé**, par des **critères physiques** (sa hauteur, sa circonférence) par son **histoire**, son **rôle au sein de l'Histoire** ou par les **croyanances qui lui sont associées**. Des **critères esthétiques propres à sa morphologie** (tronc noueux, branches enlacées) ou des **critères biologiques**, tels que des adaptations particulières au milieu, peuvent également participer à son identification. Un arbre présentant un ou plusieurs de ces critères pourra être dit remarquable.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout de la définition d'un arbre remarquable permet de mieux comprendre quel type d'arbre est visé par ce classement.

Ces derniers participent à l'**identité paysagère et naturelle** de la commune et font partie intégrante du paysage urbain de Draveil.

Ils sont également des **supports de la trame verte** et favorables à la biodiversité.

Un **arbre remarquable** est considéré comme un **patrimoine paysager**, et est protégé à ce titre.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Identifier et protéger les arbres remarquables et alignements d'arbres : Espaces publics et privés

Renforcer la protection des arbres remarquables

AVANT

Dispositions générales :

Alignement d'arbres et arbres remarquables :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un alignement d'arbres ou un arbre remarquable repéré sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire **l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers**, en application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être **refusée ou soumise à des conditions particulières**, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à ces éléments paysage.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout de précision sur la constructibilité autour d'un arbre remarquable et la coupe/abattage permet de mieux protéger ces derniers et de les mettre en valeur. En effet, au-delà de l'identification d'un arbre remarquable, l'objectif est bien d'**assurer sa pérennité**, ce qui passe naturellement par la protection d'un sol naturel et vivant à son pied (donc l'absence de constructibilité et d'imperméabilisation), ainsi que la protection de son houppier.

Ces derniers participent à l'**identité paysagère et naturelle** de la commune et font partie intégrante du paysage urbain de Draveil.

Ils sont également des **supports de la trame verte** et des réservoirs ponctuels de biodiversité.

APRES

Dispositions générales :

Alignement d'arbres et arbres remarquables :

~~Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un alignement d'arbres ou un arbre remarquable repéré sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à ces éléments paysage.~~

- Dans un **rayon de 5 mètres** autour du pied d'un arbre repéré par les documents graphiques, **sont interdites toutes les constructions et aménagements**, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions existantes et aménagements légers perméables (aires de jeux, cheminements doux, etc.) et des constructions sans fondations.
- Sont cependant admis les élagages, coupes et abattages d'arbres pour des **motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes** dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant, qui ne sauraient être traités autrement que par l'élagage ou l'abattage de l'arbre, et qui sont obligatoirement suivis par une replantation équivalente, dont le choix sera soumis à validation des services de la Ville.
- Il est **interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement**. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.
- Par ailleurs, sauf impossibilité manifeste de desserte de la parcelle, **la création d'accès aux propriétés doit assurer la préservation des arbres remarquables**.
- Pour les arbres non identifiés au plan de zonage mais qui pourraient présenter un intérêt remarquable car entrant dans la définition de l'arbre remarquable en annexe, l'abattage est soumis à **décision de la commune**.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Identifier et protéger les arbres remarquables et alignements d'arbres : Espaces publics et privés

Renforcer la protection des alignements d'arbres

AVANT

Dispositions générales :

Alignement d'arbres et arbres remarquables :

Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un alignement d'arbres ou un arbre remarquable repéré sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire **l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers**, en application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être **refusée ou soumise à des conditions particulières**, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à ces éléments paysage.

APRES

Dispositions générales :

Alignement d'arbres à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme) et arbres remarquables :

~~Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un alignement d'arbres ou un arbre remarquable repéré sur le document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, en application de l'article L.442-2 du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irréversible à ces éléments paysage.~~

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres d'alignements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, **sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens** dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant. En cas d'abattage, la protection au titre du L. 151-23 du Code d'urbanisme s'applique également à **l'emplacement de l'arbre abattu**, dans la perspective d'une éventuelle replantation.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Par ailleurs, les accès aux propriétés doivent expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Sauf impossibilité manifeste de desserte de la parcelle, **la création d'accès aux propriétés doit assurer la préservation des alignements d'arbres.**

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Au même titre que la protection des arbres remarquables, la protection des alignements d'arbres impose des précisions sur la constructibilité autour des pieds et les conditions de coupe/abattage permettant de mieux protéger ces derniers et de les mettre en valeur. En effet, au-delà de l'identification des arbres d'alignements, l'objectif est bien **d'assurer leur pérennité**, ce qui passe naturellement par la protection d'un sol naturel et vivant à leur pied (donc l'absence de constructibilité et d'imperméabilisation), ainsi que la protection de leur houppier.

La rédaction prescriptive permet également de faire en sorte que **la création des accès aux propriétés se traduisent par la protection des arbres d'alignement** lorsqu'ils existent.

Ces derniers participent **à l'identité paysagère et naturelle** de la commune et font partie intégrante du paysage urbain de Draveil.

Ils sont également des **supports de la trame verte** et forment des continuums de biodiversité.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Intégrer un principe de désimperméabilisation des espaces publics

Intégrer un principe de désimperméabilisation des espaces publics dans le règlement

AVANT

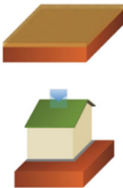
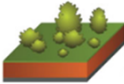
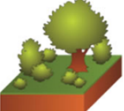
Dispositions générales :

Aucune règle de désimperméabilisation.

APRES

Dispositions générales :

Toute opération d'aménagement ou de réaménagement d'espaces publics devra tendre, sauf impossibilité technique ou fonctionnelle, vers une **limitation de l'imperméabilisation, ou une désimperméabilisation des sols** le cas échéant, et une **végétalisation des espaces, sur plusieurs strates (arbustive et herbacée).**

Surfaces imperméables	Surfaces semi-perméables	Surfaces semi-ouvertes	Espaces verts sur dalle 1	Espaces verts sur dalle 2	Espaces verts en pleine terre
					
Coefficient de biotope 0,0	Coefficient de biotope 0,3	Coefficient de biotope 0,5	Coefficient de biotope 0,5	Coefficient de biotope 0,7	Coefficient de biotope 1,0
Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier, ...).	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, avec couche de gravier/sable, ...). Cependant, Les toitures végétalisées sont considérées comme des surfaces semi-perméables	Revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration de l'eau de pluie, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse, ...).	Espaces verts sur dalle de rez-de-chaussée et garages souterrains avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 30 cm minimum et 80 cm.	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 80cm.	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune.

Ajout d'un schéma présentant les types de sol désimperméabilisés

Source : ADEME

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout de ce principe doit permettre de mieux comprendre les enjeux de la désimperméabilisation, à savoir réduire l'artificialisation des sols, valoriser la trame brune et faciliter l'infiltration dans le sol des eaux pluviales.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Intégrer un principe de désimperméabilisation des espaces privés

Intégrer un principe de désimperméabilisation des espaces privés dans le règlement

AVANT

Pour toutes les zones :

3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non – bâtis et abords des constructions :

Dispositions générales :

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre de côté.

APRES

Pour toutes les zones :

3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non – bâtis et abords des constructions :

Dispositions générales :

Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). ~~Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un carré de 1,50 mètre de côté.~~

Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un **espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m³**. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement.

Les arbres doivent être plantés au minimum à **2 mètres des limites séparatives**.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le renforcement des conditions d'implantation des arbres permet de garantir leur croissance et s'assurer **qu'ils ne soient pas gênés** par des constructions nouvelles. L'espace de pleine terre participe également **au maintien de la trame brune**.

Il est aussi ajouté des règles de retrait par rapport aux limites séparatives qui s'apparentent aux règles du code civil.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Renforcer la dimension patrimoniale : Protéger davantage les bâtis remarquables

Compléter la liste des bâtis remarquables

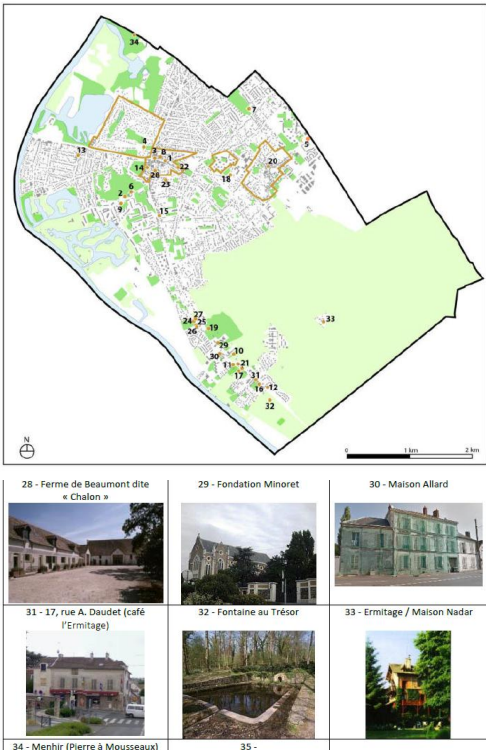
AVANT

Diagnostic :

4.1 Le patrimoine architectural et urbain :

Repérage du bâti remarquable :

REPERAGE BATIREMARQUABLE



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune de Draveil a identifié des bâtiments remarquables dans le cadre d'un inventaire général du patrimoine culturel réalisé par la région Ile-de-France, et dont la protection est indispensable pour garantir la préservation du cadre architectural et historique.

Plusieurs nouveaux bâtiments sont ajoutés aux bâtiments déjà identifiés comme remarquables par le PLU actuel. Cette protection relève de l'intérêt général en permettant de mieux conserver les bâtiments constitutifs de l'identité et représentatifs de l'histoire de la commune.

L'ajout de précisions dans la localisation et les références cadastrales des bâtiments remarquables doit permettre de mieux les identifier dans le tissu urbain existant.

Au total, plus de 130 bâtiments remarquables sont identifiés au plan de zonage.

APRES

Diagnostic :

4.1 Le patrimoine architectural et urbain :

Repérage du bâti remarquable :

Intégration d'environ 130 bâtiments identifiés par la Région Ile-de-France dans le cadre de « l'Inventaire générale du Patrimoine culturel » à la liste des bâtiments remarquables de la commune.

L'intégration comprend également l'ajout d'informations afin de mieux localiser chaque bâtiment remarquable (adresse, référence cadastrale, photographie).

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Maison	34, avenue de Bellevue	BH 265		IA91000842	La Villa
Maison	44, avenue de Bellevue	BH 166		IA91000842	La Villa
Maison	48, avenue de Bellevue	BH 303		IA91000842	La Villa

Nom	Adresse	Référence cadastrale	Photographie	Numéro fiche inventaire régional	Quartier PLU
Maison	50, avenue de Bellevue	BH 152		IA91000842	La Villa
Maison	2 bis, rue de Châtillon	BH 3		IA91000842	La Villa
Maisons jumelles	9-11 rue Beauséjour	BH 100 BH179		IA91000842	La Villa
Maison	21 avenue Emile Fruchard	BH 178		IA91000842	La Villa

Extrait de la liste des bâtiments remarquables identifiés modifiée

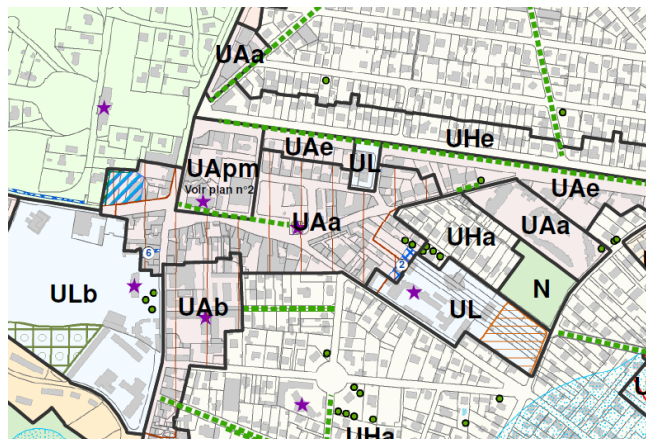
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Renforcer la dimension patrimoniale : Protéger davantage les bâtis remarquables

Renforcer la protection des bâtis remarquables

AVANT

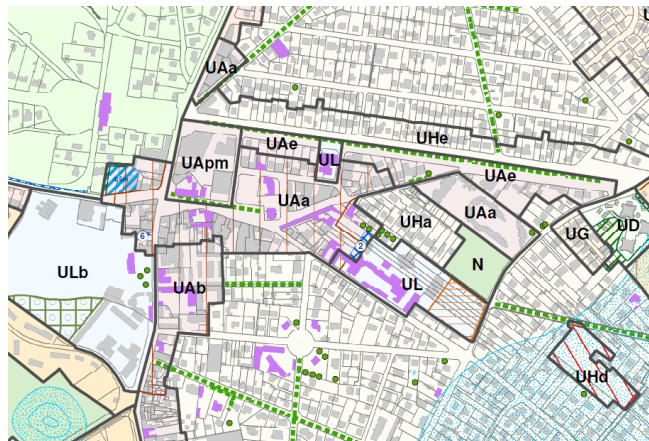
Extrait du plan de zonage



★ Construction à protéger (L.151-19)

APRES

Extrait du plan de zonage



Patrimoine bâti (L.151-19)

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les 130 éléments de patrimoine bâti complémentaires par rapport au PLU initial sont repérés sur le plan de zonage, conformément au diagnostic modifié.

La commune de Draveil a identifié **ces bâtiments remarquables dans le cadre d'un inventaire général du patrimoine culturel réalisé par la région Ile-de-France**, et dont la protection est indispensable pour **garantir la préservation du cadre architectural et historique**.

Cette protection relève **de l'intérêt général** en permettant de mieux conserver les **bâtiments constitutifs de l'identité et représentatifs de l'histoire** de la commune.

Par ailleurs, le **rendu graphique du repérage patrimonial est amélioré** sur le plan de zonage pour faciliter la lecture et préciser sur chaque parcelle concernée les bâtis faisant l'objet de la protection. Ainsi les étoiles existantes dans le PLU initial sont substituées par un repérage précis bâti par bâti.

Dans la légende, le terme « construction à protéger » est remplacé par « patrimoine bâti » par cohérence avec le terme employé dans le règlement, tout en conservant la référence au même article L151-19 du Code de l'urbanisme.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Renforcer la dimension patrimoniale : Protéger davantage les bâtis remarquables

Renforcer la protection des bâtis remarquables

AVANT

Pour toutes les zones :

2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagère :

Les sites, secteurs et bâtiments repérés au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Au titre de la protection du patrimoine, les constructions isolées et les ensembles bâtis les plus significatifs ont fait l'objet d'un repérage dans le cadre du diagnostic : leur protection fait partie des orientations du PADD, ils sont identifiés sur le document graphique.

APRES

Pour toutes les zones :

2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagère :

Les sites, secteurs et bâtiments repérés (**Patrimoine bâti** au titre des dispositions l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme) :

~~Au titre de la protection du patrimoine, les constructions isolées et les ensembles bâtis les plus significatifs ont fait l'objet d'un repérage dans le cadre du diagnostic : leur protection fait partie des orientations du PADD, ils sont identifiés sur le document graphique.~~

Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la **démolition de ces bâtiments sont interdites à l'exception des cas suivants :**

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des **travaux de mise en conformité avec des normes impératives** (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de **5 % de surface de plancher** ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour **les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation.**

Ces éléments bâtis remarquables ne **peuvent faire l'objet de travaux de transformation substantielle ou de dénaturation.**

Il est autorisé des **évolutions ponctuelles** de ces constructions devant permettre la conservation du caractère et de la qualité architecturale du bâtiment.

Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de **valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité** sans aucune altération des éléments qui justifient leur identification.

Par ailleurs, les aménagements et constructions situés à proximité, et notamment ceux en vis-à-vis direct, ne doivent **pas porter atteinte aux éléments bâtis identifiés et être réalisés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.**

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Actuellement, la règle de protection patrimoniale telle que rédigée dans le PLU présente trop de souplesse et ne permet pas d'éviter une dénaturation du patrimoine bâti. Le renforcement des règles permet de mieux protéger les bâtiments patrimoniaux en cas de travaux ou de démolition partielle.

Ces constructions remarquables issues d'un inventaire régional du patrimoine, ont fait l'objet **d'une expertise par des spécialistes de l'architecture et du patrimoine.**

La protection de ces derniers, notamment dans le cadre de travaux ou de démolition **relève d'un intérêt général** lié à l'identité architecturale et paysagère communale.

Les règles permettent **d'empêcher la dénaturation du patrimoine de Draveil** et ainsi conserver ces bâtiments constitutifs de l'identité et de l'histoire de la ville.

Avec l'ajout de nouveaux bâtiments remarquables sur le territoire communal, toutes les **zones sont maintenant concernées par cette règle.**

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Rendre opposable certaines dispositions de la charte de la construction

Renforcement réglementaire concernant les performances environnementales

AVANT

Annexe :

Absence de charte de la construction dans le PLU

APRES

Annexe :

Intégration de la charte de la construction (extrait ci-dessous) dans les annexes informatives.

Préconisations 1 : Réhabiliter ou construire des logements de qualité dans un environnement sain

Dans cet axe, les préconisations proposées appellent un changement d'habitudes et de modèles constructifs (volumes, matériaux, organisations spatiales) afin d'offrir un meilleur confort aux logements tout en diminuant leur empreinte carbone.

En anticipant l'équilibre global, à moyen terme, entre coût d'investissement/coût d'entretien et impact carbone, des équilibres peuvent être trouvés.

1. Améliorer la qualité des logements dans l'existant

- Aménager des pièces de vie confortables (cuisine fermée ou fermable / espace salon / espace salle à manger),
- Mettre en œuvre des mesures d'isolation acoustique suffisantes non seulement entre l'extérieur et les logements, entre logements, mais aussi entre les différentes pièces d'un même logement, Coupler, lorsque cela est possible, la pose d'une isolation thermique par l'extérieur et la création de balcon habitable d'une largeur suffisante pour permettre un véritable usage (possibilité d'y disposer une table, un transat...). Celui-ci assumera également le rôle de protection solaire en été.

2. Proposer des logements de qualité dans le neuf

- Concevoir le projet en plan et en volume : prévoir une hauteur sous plafond confortable (une hauteur minimale de 2,5 m est préconisée) et des pièces suffisamment grandes, notamment les pièces de vie, pour offrir une plus grande modularité aux logements, intégrer les rangements dans la conception des logements,
- Favoriser l'implantation de duplex en rez-de-jardin et en attique, en lien avec des espaces extérieurs,
- Innover en remettant en question certains principes architecturaux qui ne correspondent plus aux usages actuels. Ainsi la cuisine « américaine », en vogue dans les années 70, trouve vite ses limites et sera à éviter dès le T2, au profit d'une cuisine fermée ou « fermable ». Si une cuisine ouverte doit néanmoins être installée, on lui adjoindra une buanderie ou un cellier. De même la division des espaces jour/nuit doit être questionnée dès le T3,
- Favoriser une unité de vie autonome dès le T4 permet de s'adapter aux nouveaux besoins (télétravail, famille recomposée, décohabitation plus tardive des grands enfants...),
- Créer de véritables entrées dans tous les logements, formant un sas de transition entre intérieur et extérieur, et offrant un sas thermique pour les logements donnant sur l'extérieur,
- Mettre en œuvre des mesures d'isolation acoustique suffisantes non seulement entre l'extérieur et les logements, entre logements, mais aussi entre les différentes pièces d'un même logement.

3. Concevoir des espaces extérieurs privatifs pour tous et de qualité

Afin de répondre au besoin croissant des habitants, chaque logement, à partir du T2, devrait bénéficier d'un espace extérieur privatif. Ces prolongements extérieurs du logement seront proportionnels à la taille du logement et d'une largeur suffisante pour permettre un véritable usage (possibilité d'y disposer une table, un transat...). Ils pourront prendre les formes suivantes :

- Un jardin privatif qui ne soit pas nécessairement attenant au logement,
- Un balcon ou une terrasse habitable, 2,4m de profondeur conseillée,

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La charte de la construction doit être un support de discussion entre les porteurs de projet et la ville, et qui doit être utilisé comme un guide de la conception et facilitera la qualité des constructions de nouvelles opérations de logements

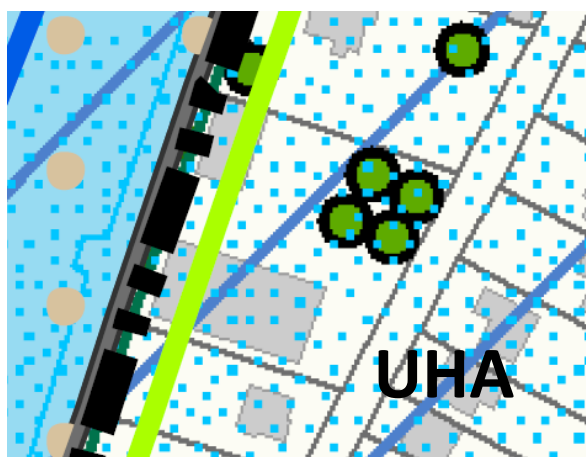
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Valoriser les berges de la Seine

Préservation d'une parcelle en zone UL

AVANT

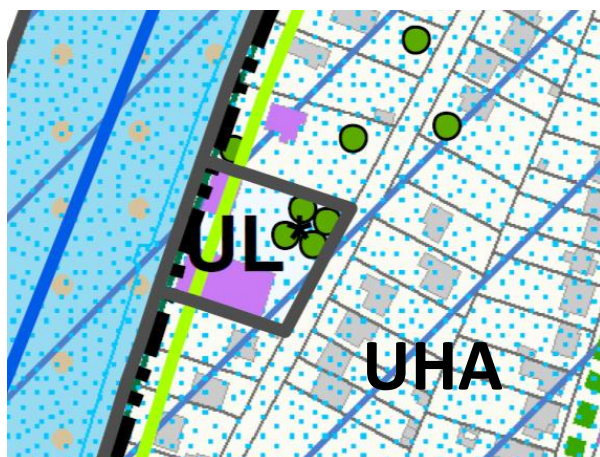
Plan de zonage :



APRES

Plan de zonage :

Reclassement de la parcelle BH 0090 (actuellement en Uha) en sous-secteur UL*.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La parcelle BH0090 se situe à proximité de la Seine, **en zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation**.

Le classement en UHA permet de réaliser des logements, ce qui n'est pas souhaité par la municipalité sur ce site.

L'objectif du reclassement de la parcelle en UL* est **de conforter l'activité nautique sans aucune construction nouvelle envisagée, et de figer la constructibilité de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité des constructions face au risque inondation**.

En sous-secteur UL*, seules les **infrastructures sportives sont autorisées**. Ce qui **limite tout risque de mutation de ce site**.

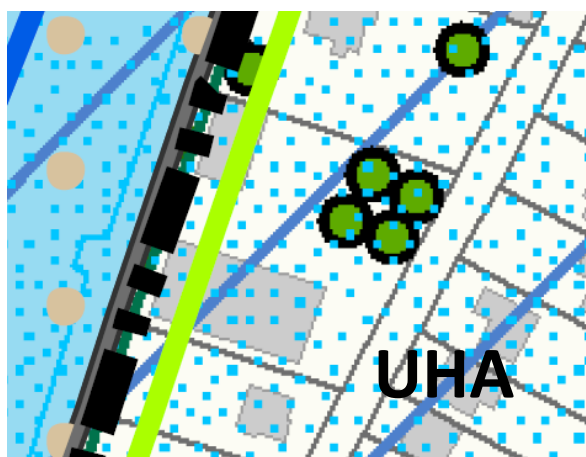
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Valoriser les berges de la Seine

Protection de deux bâtiments de la société nautique

AVANT

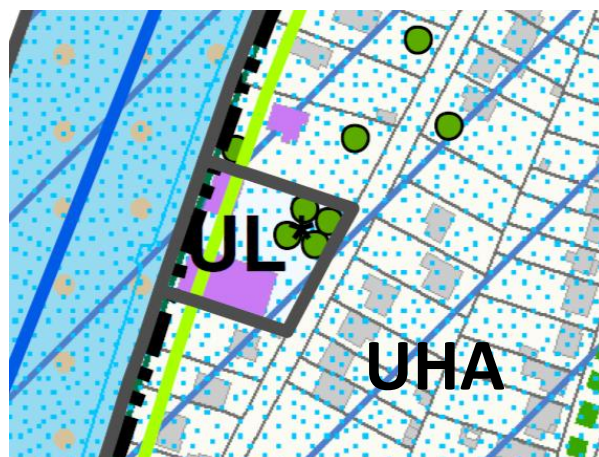
Plan de zonage :



APRES

Plan de zonage :

Classement de deux bâtiments de la société nautique situés dans le nouveau sous-secteur UL* sur la parcelle BH 0090.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les deux constructions possèdent des caractéristiques architecturales qui méritent de les classer en bâtiment remarquable.

Ils représentent un intérêt architectural et patrimonial, caractéristique de l'identité et de l'histoire de la commune de Draveil.

Le classement de ces deux bâtiments vient renforcer la protection du site face au risque inondation et à la limitation de la constructibilité avec le sous-secteur UL*.

Ainsi l'activité nautique est confortée au sein des constructions existantes.



Photo des deux bâtiments de la société nautique
Sources : Google Earth

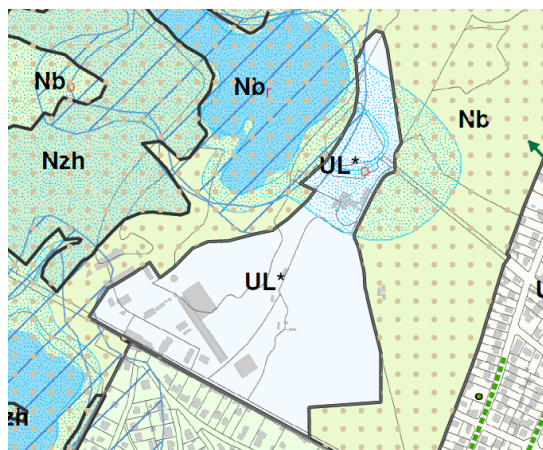
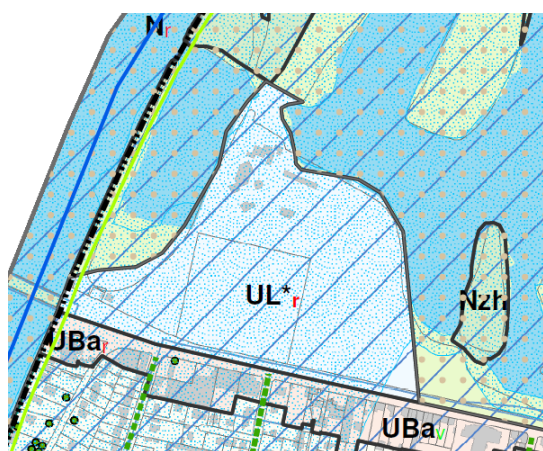
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Valoriser les berges de la Seine

Création d'un sous – secteur Base de loisirs Port aux Cerises

AVANT

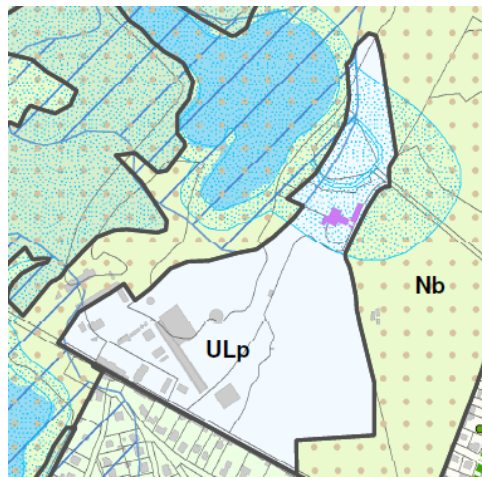
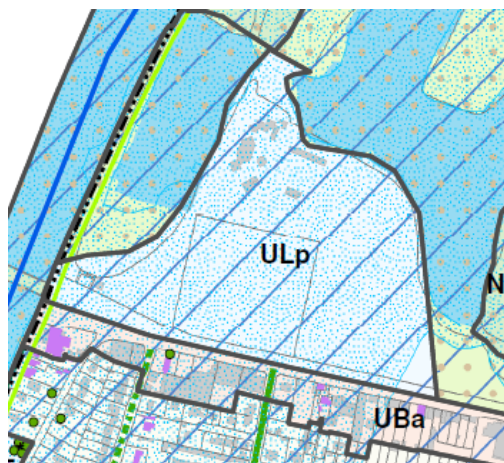
Plan de zonage :



APRES

Plan de zonage :

Création d'un secteur spécifique ULp pour dissocier les secteurs d'installations sportives de la zone de loisirs du Port aux Cerises.



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La création d'un nouveau sous-secteur spécifique doit permettre de conforter la vocation exclusivement sportive dans le secteur du Port aux Cerises.

La constructibilité y est également limitée à la seule destination équipements d'intérêt collectif et service public afin de préserver le caractère naturel et touristique de la base de loisirs du Port aux Cerises.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Valoriser les berges de la Seine

Création d'un sous – secteur Base de loisirs Port aux Cerises

AVANT

Règlement :
Zone UL :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
HABITATION	Logement			Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Centre de congrès et d'exposition			
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

APRES

Règlement :
Zone ULp :

Faire évoluer le tableau des destinations et sous destinations pour permettre uniquement le développement d'activités sportives

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Centre de congrès et d'exposition			
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajustement du tableau des destinations/sous - destinations permet d'autoriser uniquement des équipements sportifs et des locaux techniques et industriels dans le secteur du Port aux Cerises. Jusqu'à présent, 8 sous destinations était autorisées jusqu'alors. Face au risque de mutation, la ville préfère resserrer les destinations autorisées pour conforter la vocation exclusivement sportive de ce site

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Renforcer la trame noire du territoire

Renforcement réglementaire pour lutter contre la pollution lumineuse

AVANT

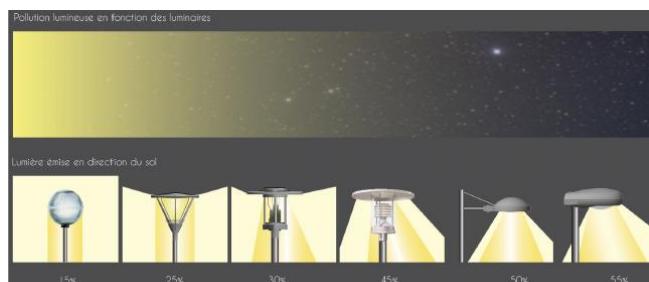
Dispositions générales :

Pas de dispositions relatives à la trame noire

APRES

Dispositions générales :

- « Les nouvelles constructions seront conçues de façon à **limiter leur impact en termes de pollution lumineuse** sur les espèces faunistiques et floristiques nocturnes. »
- « L'éclairage public doit être **économe en énergie** et prend en compte les **gênes nocturnes** qu'il engendre pour la santé humaine et la biodiversité nocturne ».
- « **Éviter d'éclairer dans la direction** des espaces nécessaires aux **continuités écologiques** ».



Efficacité de flux et pollution lumineuse en fonction du type de luminaire. Source : Acere.

Ajout d'une illustration présentant les solutions d'éclairage public

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La trame noire définit une continuité territoriale composée de sites où l'empreinte lumineuse est fortement limitée, voire nulle, et de corridors écologiques nocturnes.

Elle permet d'éviter la fragmentation des habitats naturels des espèces nocturnes, provoquée par l'empreinte lumineuse artificielle. Comme la trame verte et bleue, elle participe à la protection de la biodiversité.

L'ajout de nouvelles dispositions concernant la trame noire doit permettre de lutter plus efficacement contre la pollution lumineuse et de réduire les nuisances pour la faune nocturne le long des corridors écologiques.

De plus le PADD définit en introduction « la garantie d'un mode de développement urbain qui protège intégralement les espaces naturels et agricoles », et dans son axe 2 de « préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création d'une véritable trame verte et bleue ».

La modification est compatible avec cette orientation du PADD.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Faciliter les déplacements de la faune par rapport aux clôtures

Renforcement réglementaire concernant les clôtures

AVANT

Pour les zones A et N :

2/ Qualité urbaine, architecturale environnementales et paysagères :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

A l'intérieur des secteurs soumis au risque d'inondation les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI).

APRES

Pour les zones A et N :

2/ Qualité urbaine, architecturale environnementales et paysagères :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

A l'intérieur des secteurs soumis au risque d'inondation les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI).

Dans tous les cas, les clôtures doivent permettre le passage de la faune et ne pas créer d'obstacle à l'écoulement des eaux.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les zones agricoles et naturelles peuvent se trouver au sein de corridors écologiques. **L'obligation de laisser des passages pour la faune dans les clôtures doit permettre de ne pas créer d'obstacles** à l'intérieur de ces corridors.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Faciliter les déplacements de la faune par rapport aux clôtures

Renforcement réglementaire concernant les clôtures

AVANT

Pour toutes les zones urbaines :

2/ Qualité urbaine, architecturale environnementales et paysagères :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une **harmonie avec les clôtures existantes à proximité**.

Les **murs en pierre** existants doivent être **conservés**. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres sur rue et en limites séparatives**. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un **mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre** (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une **meilleure harmonisation avec l'environnement bâti**.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour **intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres**. En bordure de la zone verte figurée au plan de zonage les clôtures seront de type grillage vert.

APRES

Pour toutes les zones urbaines :

2/ Qualité urbaine, architecturale environnementales et paysagères :

Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une **harmonie avec les clôtures existantes à proximité**.

Les **murs en pierre** existants doivent être **conservés**. Leur démolition ponctuelle est toutefois autorisée pour permettre de réaliser un accès.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, contreplaqué, etc...) est interdit.

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres sur rue et en limites séparatives**. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un **mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre** (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré. Des hauteurs supérieures pourront toutefois être autorisées pour permettre une **meilleure harmonisation avec l'environnement bâti**.

Le mur bahut peut ponctuellement, avoir une hauteur supérieure à 1 mètre pour **intégrer les coffrets techniques et les boîtes aux lettres**. En bordure de la zone verte figurée au plan de zonage les clôtures seront de type grillage vert.

Pour le choix des clôtures, il doit être privilégié les clôtures perméables participant à la gestion des eaux et favorisant la circulation de la petite faune.

Afin de faciliter la circulation de la petite faune, **au moins deux passages d'une dimension de 13x13 cm minimum** doivent être créés par unité foncière.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Certaines zones urbaines peuvent se trouver à proximité de corridors écologiques. L'**obligation de laisser des passages pour la faune dans les clôtures doit permettre de ne pas créer d'obstacles** à la faune pour rejoindre ces corridors, et **de lutter contre la disparition d'espèces communes** comme le hérisson d'Europe.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Faciliter les déplacements de la faune par rapport aux clôtures

Renforcement réglementaire concernant les clôtures

AVANT

Zone UH :

2/ Qualité urbaine, architecturale environnementales et paysagères :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres sur rue et en limites séparatives**. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un **mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre** (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré.

APRES

Zone UH :

2/ Qualité urbaine, architecturale environnementales et paysagères :

La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser **2 mètres sur rue et en limites séparatives**. Sur rue la clôture doit être composée d'un ensemble homogène constitué d'un **mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre** (à l'exception des secteurs soumis au risque d'inondation à l'intérieur desquels les murs pleins sont interdits (voir règlement du PPRI)) surmonté d'un élément ajouré. **Cette application (élément ajouré) ne s'impose pas le long du Bd Henri Barbusse.**

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Cette exception est définie afin **de préserver l'aspect linéaire** du boulevard et des clôtures le long de ce dernier. Il s'agit aussi de préserver les rez-de-chaussée situés en vis-à-vis de cet axe de circulation important.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Affirmer le caractère inconstructible de la zone N

Renforcement réglementaire concernant le caractère inconstructible de la zone N

AVANT

Zone N :

Dispositions applicables :

Ce sont les zones naturelles protégées, soit pour des raisons de risques, soit pour des raisons de site ou de paysage.

La zone N comprend un **sous-secteur intitulé Na** qui prend en compte des secteurs bâtis existants ainsi que des sites à vocation de loisirs et de tourisme. Pour ces secteurs, le règlement permet les travaux nécessaires à la réhabilitation des constructions ainsi que la création des équipements légers.

Elle comprend également un sous-secteur intitulé Nb qui correspond à une grande partie du site de l'Île de loisirs du Port aux Cerises. A l'intérieur de la **zone Nb** sont autorisés les extensions limitées des équipements existants ainsi que tous les équipements légers à vocation de loisirs.

Il a été créé le **secteur Neq** qui correspond au centre hippique des Bergeries.

Le **secteur Nc** permet la création et le fonctionnement d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Une **zone Nzh** est également instaurée. Elle vise à intégrer des protections spécifiques sur les zones humides.

APRES

Zone N :

Dispositions applicables :

Ce sont les zones naturelles protégées, soit pour des raisons de risques, soit pour des raisons de site ou de paysage.

Toute construction est strictement limitée par le règlement et ne peut être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages conformément aux articles L.151-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La zone N comprend un **sous-secteur intitulé Na** qui prend en compte des secteurs bâtis existants ainsi que des sites à vocation de loisirs et de tourisme. Pour ces secteurs, le règlement permet les travaux nécessaires à la réhabilitation des constructions ainsi que la création des équipements légers.

Elle comprend également un sous-secteur intitulé Nb qui correspond à une grande partie du site de l'Île de loisirs du Port aux Cerises. A l'intérieur de la **zone Nb** sont autorisés les extensions limitées des équipements existants ainsi que tous les équipements légers à vocation de loisirs.

Il a été créé le **secteur Neq** qui correspond au centre hippique des Bergeries.

Le **secteur Nc** permet la création et le fonctionnement d'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Une **zone Nzh** est également instaurée. Elle vise à intégrer des protections spécifiques sur les zones humides.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout de précisions dans les dispositions applicables, en faisant mention de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, doit permettre **de renforcer l'inconstructibilité en zone N en limitant les constructions** aux seules activités agricoles, pastorales ou forestières.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Affirmer le caractère inconstructible de la zone N

Renforcement réglementaire concernant le caractère inconstructible de la zone N

AVANT

Dispositions générales :

Aucune disposition.

APRES

Dispositions générales :

L'intégrité des corridors écologiques identifiés sur le document graphique (corridor de la sous-trame arborée à restaurer) doit être restaurée. Ainsi, dans le périmètre délimité au document graphique, l'occupation du sol végétalisée doit être renforcée, et un traitement multi-strates permettant de renforcer son intérêt écologique est recommandé (trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les corridors écologiques existaient sur le plan de zonage mais n'avaient aucune protection réglementaire. L'ajout de dispositions pour les corridors écologiques doit **permettre de les rendre complètement inconstructibles** et donc d'affirmer le caractère inconstructible de la zone N.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

1. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE.....	3
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS.....	4

2. Ajustement des pièces du PLU lié à des modifications diverses et des corrections matérielles

- Ajuster la règle relative aux logements sociaux
- Éviter les cours communes
- Préciser la réglementation des piscines
- Préciser la réglementation sur la pose de panneaux solaires
- Mettre à jour le zonage selon la carte du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
- Prendre en compte les demandes ponctuelles d'ajustement du zonage
- Mettre à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Assurer une transition harmonieuse entre les zones d'équipements et les zones pavillonnaires
- Insérer de nouvelles dispositions concernant les antennes
- Limiter les hauteurs des constructions en zone UG
- Ajuster les règles relatives aux équipements publics
- Mettre à jour les documents du PLU

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Ajuster la règle relative aux logements sociaux

Modifier une disposition relative à la mixité sociale

AVANT

Pour toutes les zones urbaines :

1/ Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités :

Dans toute la zone en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction comprenant **au moins 7 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux.**

APRES

Pour toutes les zones urbaines :

1/ Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités :

Dans toute la zone en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, tout projet de construction comprenant **au moins 7 15 logements devra comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux.**

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La commune de Draveil a **atteint son objectif de production de logements sociaux en 2020** (soit plus de 25%).

La commune n'est **donc plus considérée comme déficitaire** au titre de la loi SRU.

Étant donné **la difficulté pour les promoteurs d'inclure des logements sociaux** pour des projets de construction de moins de 15 logements, la disposition relative à la mixité sociale est ajustée : **le nombre de logements minimum déclenchant le ratio de 30% (inchangé)** de logements locatifs sociaux pour tout projet de construction est ainsi relevé à 15 logements au lieu de 7.

Cet ajustement réglementaire n'a aucune conséquence sur les projets importants, à l'image du projet de l'ancien hôpital Joffre, faisant l'objet d'une déclaration de projet en parallèle de cette modification du PLU, qui **inclut des logements locatifs sociaux afin de maintenir le taux actuel de la ville, dans le respect de la Loi SRU..**

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Éviter les cours communes

Ajouter une disposition relative aux cours communes

AVANT

Pour toutes les zones urbaines :

3/ L'implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété :

Aucune règle.

APRES

Pour toutes les zones urbaines :

3/ L'implantation des constructions les uns par rapport aux autres sur une même propriété :

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes (cf. définition), doivent respecter les **règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**. Il est par ailleurs **interdit de clôturer les cours communes**.

(cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

La précision relative aux cours communes **vis** à **favoriser l'application des règles quelle que soit la configuration et l'usage de dispositifs parallèles**. La servitude dite de « cour commune » – prévue par l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme – est une servitude de droit civil qui **permet aux propriétaires de terrains voisins de s'affranchir entre eux des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites de propriété**.

En effet, les terrains bénéficiant d'une telle servitude sont **fictivement considérés comme constituant une seule et même propriété** ce qui a donc pour effet **d'effacer virtuellement la limite parcellaire des terrains** prise en compte pour l'application des règles d'urbanisme relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Aussi, pour éviter l'usage de cette servitude de manière opportune, **la modification va rappeler un élément complémentaire** : les constructions projetées sur un terrain considéré comme « unique » du fait de l'application des cours communes, doivent respecter les règles d'urbanisme applicables **dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain**.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Préciser la réglementation sur les piscines

Ajout de précisions dans la définition des piscines

AVANT

Glossaire :

Piscine :

Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau. Les piscines (non pourvues de dispositif de couverture) ne **sont pas identifiées comme des constructions annexes et ne consomment pas d'emprise au sol**. Elles doivent toutefois respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre et d'espaces perméables.

Dès lors qu'une piscine est équipée d'un dispositif de couverture, elle constitue de l'emprise au sol.

APRES

Glossaire :

Piscine :

Au sens du présent règlement, une piscine est un bassin artificiel étanche rempli d'eau. Les piscines (non pourvues de dispositif de couverture) ne **sont pas identifiées comme des constructions annexes et ne consomment pas d'emprise au sol**. Elles doivent toutefois respecter les dispositions en matière d'espace de pleine terre et d'espaces perméables.

Dès lors qu'une piscine est équipée d'un dispositif de couverture, elle constitue de l'emprise au sol.

Les piscines non pourvues de dispositif de couverture ne sont pas constitutives d'emprise au sol pour l'application du présent règlement. En revanche, les **piscines et leurs abords aménagés** (margelles, terrasses...) constituent une superficie qui **ne peut être comptabilisée dans la part d'espace vert de pleine terre**.

Les **piscines non couvertes** doivent respecter une **marge de recul** telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 4,00 mètres de la limite séparative et fond de parcelle.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces ajouts permettent de **préciser la comptabilisation ou non des piscines dans le calcul de l'emprise au sol des constructions** selon si elles sont couvertes ou non. Ils permettent également **de définir les règles d'implantation** par rapport aux limites séparatives et aux fonds de parcelle afin qu'une piscine créée sur une parcelle limite l'impact sur les parcelles riveraines.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Préciser la réglementation sur la pose de panneaux solaires

Ajout de dispositions pour les panneaux solaires

AVANT

Zone UH :

2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés **harmonieusement dans la composition architecturale d'ensemble de la construction**. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés au plus près et parallèlement au faîtage.

La création d'un champ de captage doit être **le plus homogène possible** en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient **pas visibles du domaine public**.

Pour toutes les zones :

2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Aucune règle.

APRES

Zone UH :

2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les panneaux solaires doivent être intégrés **harmonieusement dans la composition architecturale d'ensemble de la construction**. Dans le cas où ils sont posés en toiture, ils doivent être encastrés et positionnés ~~au plus près et parallèlement~~ **au plus bas et le plus discrètement possible par rapport** au faîtage, alignés et d'un seul tenant.

La création d'un champ de captage doit être **le plus homogène possible** en regroupant les panneaux solaires.

L'implantation doit être la plus basse et discrète possible, qu'elle soit ou non intégrée au bâti. Elle doit respecter les critères paysagés ou architecturaux. Dans le cas où les panneaux ne sont pas en toiture, on veillera à ce qu'ils ne soient **pas visibles du domaine public**.

Pour toutes les zones :

2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces ajouts doivent permettre de **faciliter l'implantation des panneaux photovoltaïques** sur les constructions existantes et les nouvelles constructions sur tous les secteurs du PLU. De même, l'implantation est **facilitée par un assouplissement de la règle d'emprise au sol** pour assurer la compatibilité avec la loi ApER.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Préciser la réglementation sur la pose de panneaux solaires

Ajout de prescriptions pour les panneaux solaires issues du CRAUP

AVANT

Pour toutes les zones :

2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les règles de base pour l'intégration de panneaux solaires

- L'adosser sur le bâti
- Accepter une perte de rendement en pondérant orientation et inclinaison en fonction des critères paysagés ou architecturaux

APRES

Pour toutes les zones :

2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères :

Les panneaux solaires ou photovoltaïques

Les règles de base pour l'intégration de panneaux solaires

- L'adosser sur le bâti
- Accepter une perte de rendement en pondérant orientation et inclinaison en fonction des critères paysagés ou architecturaux

Les dispositions deviennent des prescriptions et non plus seulement des recommandations.



La pose de capteurs dans un espace végétalisé ou entre deux toits en limite l'impact visuel



Ajout d'illustrations dans le règlement

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces ajouts doivent permettre de **faciliter l'implantation des panneaux photovoltaïques** sur les constructions existantes et les nouvelles constructions sur tous les secteurs du PLU.

Les dispositions du cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères **deviennent des prescriptions** dans le règlement du PLU afin de gagner en qualité architecturale et paysagère.

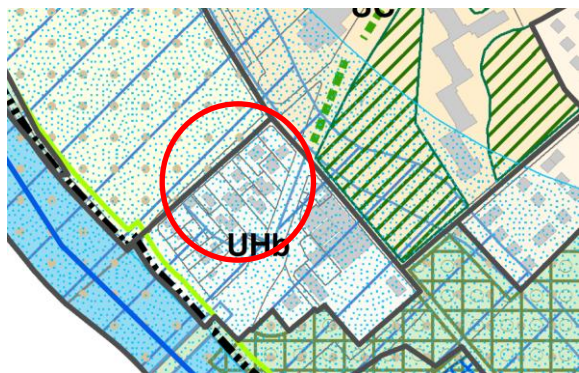
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Mettre à jour le zonage selon la carte du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Modifier le zonage du PPRI sur le plan de zonage

AVANT

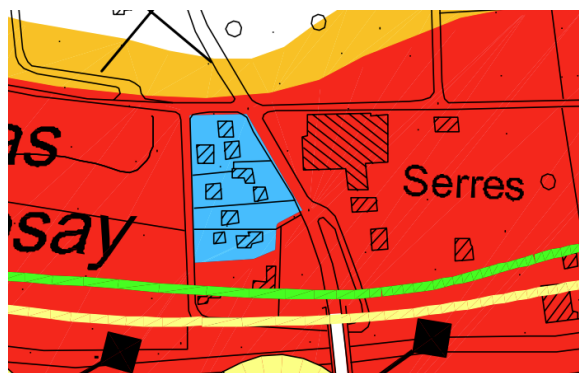
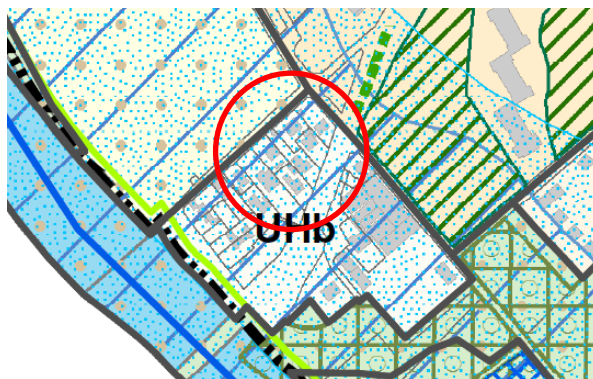
Plan de zonage :



Extrait du plan de zonage du PLU de Draveil

APRES

Plan de zonage :



Extrait du PPRI

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit d'**erreurs matérielles liées à la couche « Limite de report de la zone inondable »** à corriger sur le plan de zonage en accord avec le PPRI de la Seine.

Le secteur en zone bleu clair du PPRI **n'est pas reporté** sur le plan de zonage du PLU comme faisant partie de la limite de report de la zone inondable.

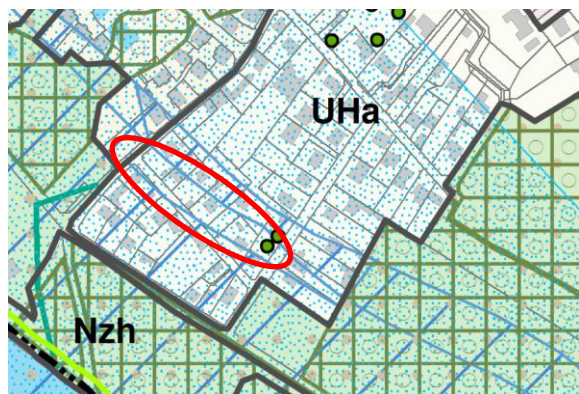
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Mettre à jour le zonage selon la carte du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Modifier le zonage du PPRI sur le plan de zonage

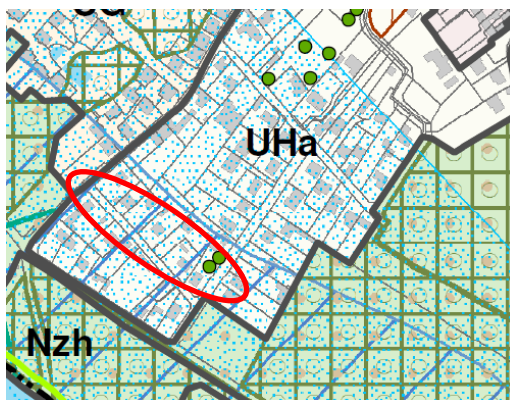
AVANT

Plan de zonage :

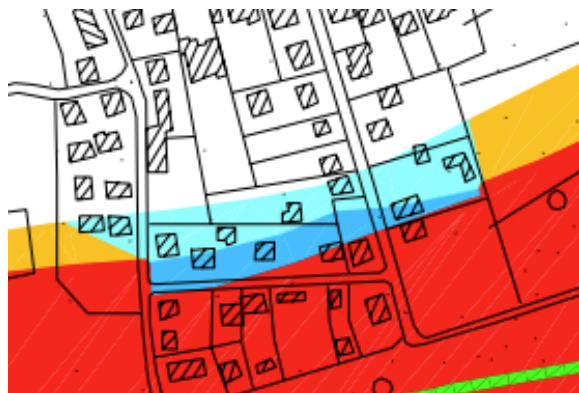


Extrait du plan de zonage du PLU de Draveil

Plan de zonage :



APRES



Extrait du PPRI

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit d'erreurs matérielles liées à la couche « *Limite de report de la zone inondable* » à corriger sur le plan de zonage en accord avec le PPRI de la Seine.

Le secteur en zone bleu clair du PPRI **n'est pas reporté** sur le plan de zonage du PLU comme faisant partie de la limite de report de la zone inondable.

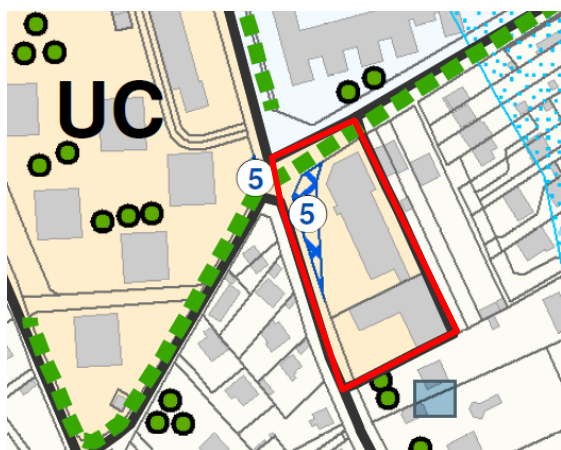
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Prendre en compte les demandes ponctuelles d'ajustement de zonage

Ajuster le zonage en zone urbaine

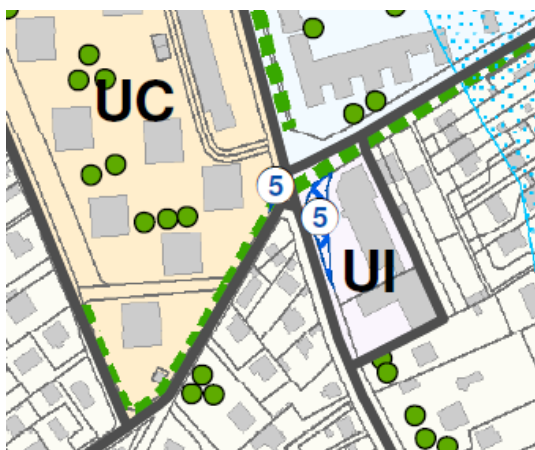
AVANT

Plan de zonage :

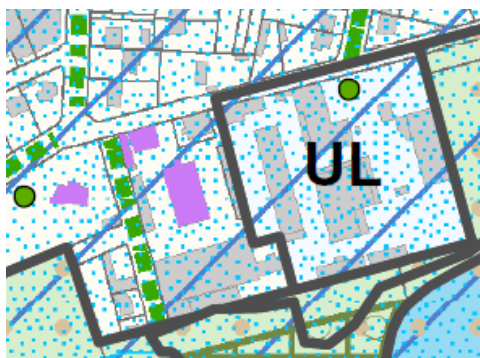


APRES

Plan de zonage :



Passage du secteur du garage Renault
actuellement en UC, en UI



Passage du secteur actuellement en UHa,
en UL

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit d'ajustements du zonage en zone UI et UL afin de permettre la réalisation d'un projet de ferme pédagogique en zone UL (car interdit en zone Uha), et limiter la densification en reclassant un secteur en UI car situé le long d'un axe routier déjà très densifié où la ville souhaite réduire la constructibilité de manière à préserver le caractère d'activités économiques (UI)

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Mettre à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ajuster les OAP et la programmation

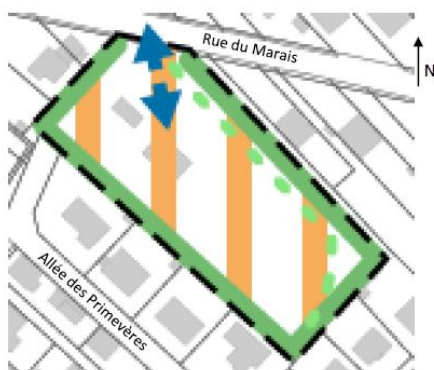
AVANT

OAP :

2. Rue du Marais (est)

Superficie : 0,51 ha

Programmation : environ 10 à 17 logements dont 30 % de logements sociaux au minimum



3. Avenue Eugène Delacroix

Superficie : 0,9 ha

Programmation : environ 60 logements dont un minimum de 30 % de logements sociaux.



APRES

OAP :

~~2. Rue du Marais (est)~~

~~Superficie : 0,51 ha~~

~~Programmation : environ 10 à 17 logements dont 30 % de logements sociaux au minimum~~



~~3. Avenue Eugène Delacroix~~

~~Superficie : 0,9 ha~~

~~Programmation : environ 60 logements dont un minimum de 30 % de logements sociaux.~~



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Ces secteurs ont été urbanisés conformément à l'OAP en accueillant la réalisation d'opérations d'ensemble.

Il n'est donc **pas nécessaire de maintenir ces secteurs d'OAP.**

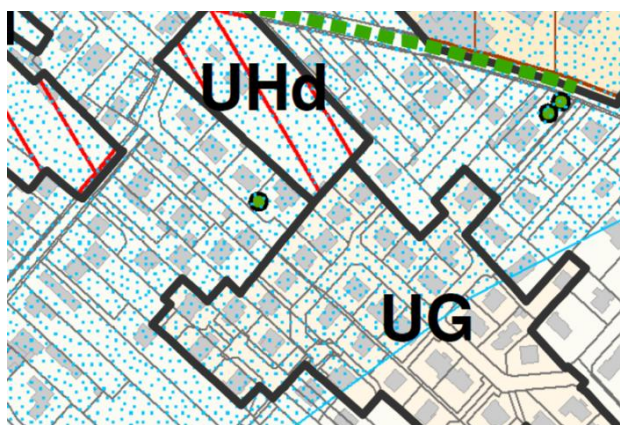
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Mettre à jour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Ajuster le plan de zonage en fonction des ajustements des OAP

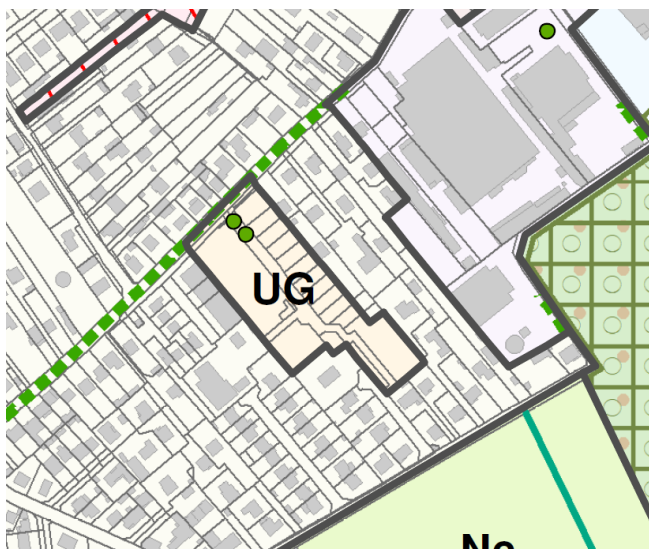
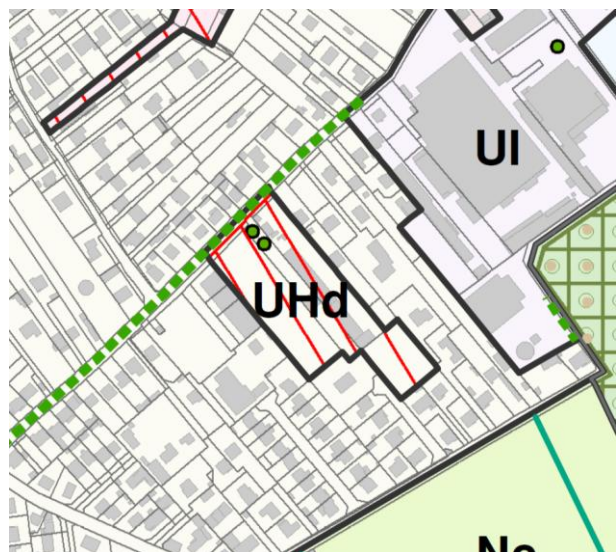
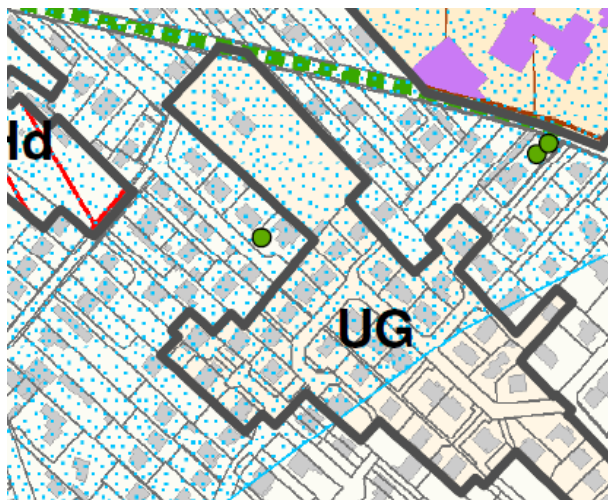
AVANT

Plan de zonage :



APRES

Plan de zonage :



Zonage :

Reclasser les 2 secteurs d'OAP actuellement en UHd, en UG.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Afin d'être en accord avec les modifications apportées sur les OAP, les secteurs supprimés sont repassés en zone UG afin d'être compatible avec les destinations présentes sur les parcelles et avec les droits à construire.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Assurer une transition harmonieuse entre les zones d'équipements et les zones pavillonnaires

Ajuster les règles de hauteur des constructions

AVANT

Zone UL :

5/ La hauteur maximale des constructions :

Règles générales :

- En zones UL, UL* et ULb : La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.
- En zone ULa : La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres au faîtage.

APRES

Zone UL :

5/ La hauteur maximale des constructions :

Règles générales :

- En zones UL, UL* et ULb : La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres ~~au faîtage~~ au point le plus haut.
- En zone ULa : La hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres ~~au faîtage~~ au point le plus haut.

Dans une bande de 8 mètres mesurée parallèlement à la limite séparative d'une zone UH, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout de ces précisions **permet d'encadrer d'avantage la hauteur des équipements pour améliorer les transitions** entre les tissus urbains résidentiels pavillonnaires et les équipements.

Cette bande de 8 mètres permet également d'intégrer de la végétalisation le cas échéant, ce qui permet l'implantation d'arbres et favoriser des transitions végétales

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Insérer de nouvelles dispositions concernant les antennes

Renforcement réglementaire concernant les antennes

AVANT

Pour toutes les zones :

2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères :

Les antennes :

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

APRES

Pour toutes les zones :

2/ Qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagères :

Les antennes :

Les infrastructures et les installations doivent être réalisées dans le respect de l'environnement, de la qualité esthétique des lieux et dans les conditions les moins dommageables, tant pour le domaine public que pour le domaine privé.

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées obligatoirement en toiture et être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

- Les antennes doivent être conçues de manière à se **fondre dans le paysage environnant** et à ce que leur **impact visuel soit réduit à son minimum**.
- Les antennes doivent être **intégrées et/ou mutualisées sur des structures existantes** (bâtiments, mâts d'éclairage, etc.) pour limiter la création de nouvelles infrastructures visuellement impactantes.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout de ces précisions **permet d'encadrer d'avantage les antennes et de les soumettre à des conditions ou les réglementer pour des raisons liées aux caractéristiques ou à l'intérêt architectural ou paysager du secteur concerné.**

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Limitier les hauteurs des constructions en zone UG

Ajuster les hauteurs de constructions en zone UG

AVANT

Zone UG :

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 11 mètres au faîtage.

APRES

Zone UG :

5/ La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder ~~7~~ 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et ~~11~~ 10 mètres au faîtage.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Les règles de hauteur en zone UG **sont modifiées afin de correspondre à celles** de la zone UH, et d'assurer une cohérence architecturale dans le tissu urbain.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Ajuster les règles relatives aux équipements publics

Ajuster les règles de stationnement en zone UI

AVANT

Zone UI :

3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	- Logement d'une surface de plancher inférieure à 35m² : 1 place, logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place par logementLogement d'une surface de plancher comprise entre 35m² et 55 m² : 1 place et demi - Autres logements : 2 places
	Hébergement	1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. - Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 250 m².
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre.
	Cinéma	1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie Entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au-dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.
	Bureau	1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

L'ajout de règles doit permettre de mieux encadrer l'aménagement des stationnements pour les équipements d'intérêt collectif et services publics en zone UI qui était inexistant dans le PLU

APRES

Zone UI :

3/ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Destinations	Sous-destinations	Règles de stationnement automobile
HABITATION	Logement	- Logement d'une surface de plancher inférieure à 35m² : 1 place, logements locatifs sociaux et logements situés à moins de 500 mètres d'une gare : 1 place par logementLogement d'une surface de plancher comprise entre 35m² et 55 m² : 1 place et demi - Autres logements : 2 places
	Hébergement	1 place par tranche de 3 unités d'hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher. - Une place de stationnement dédiée à la livraison devra être réalisée pour tous les commerces d'une surface de vente supérieure à 250 m².
	Restauration	1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
	Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre.
	Cinéma	1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie Entrepôt	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage d'entrepôt, il sera imposé, au-dessus de 200 m² de surface de plancher, la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.
	Bureau	1 place maximum pour 45 m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Ajout de la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics » dans le tableau des règles de stationnement automobile.

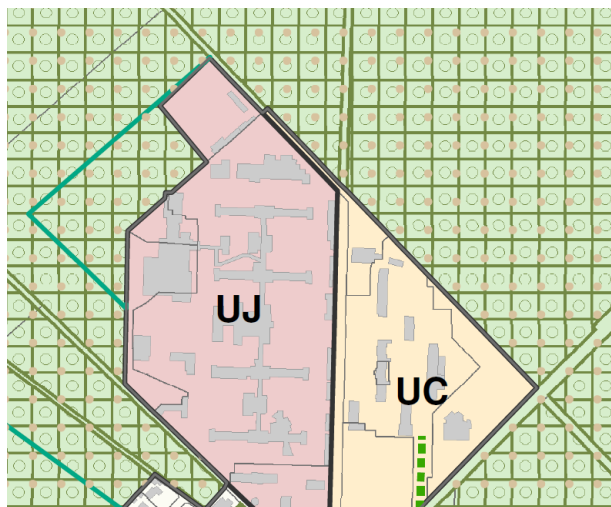
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Ajuster les règles relatives aux équipements publics

Reclasser la crèche sur le secteur Joffre

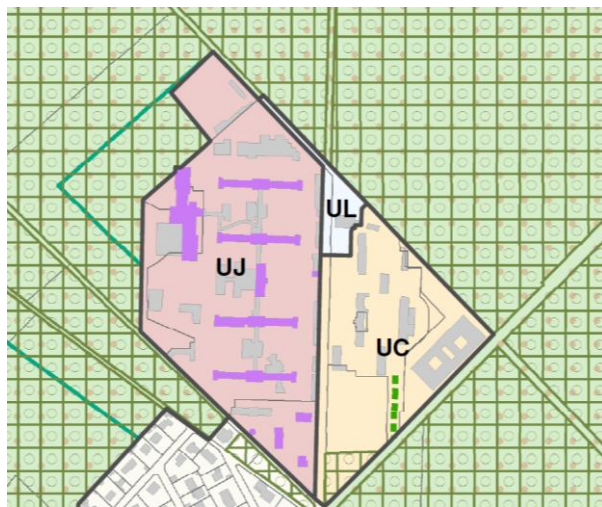
AVANT

Plan de zonage :



APRES

Plan de zonage :



Reclassement de la parcelle N 0038 de UC, en zone UL

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Le site Joffre fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du PLU. La zone UJ sur le site de l'hôpital n'est pas modifiée.

Dans le cadre de la DPMEC, au nord de la zone UJ, une partie du site est reclassée en zone UL pour permettre des équipements publics.

Le reclassement de la parcelle accueillant la crèche existante s'inscrit dans la mise en cohérence du zonage du site avec la nouvelle zone UL créé par la procédure de déclaration de projet. Elle permet de conforter la vocation d'équipement de la zone, sans autoriser de logement sur ce site.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Mettre à jour les documents du PLU

Faire des corrections matérielles et des ajustements

AVANT

Règlement :

Perspective

Les clôtures seront réalisées en lisses de béton peintes en blanc fixées sur des poteaux béton. Leur hauteur sera déterminée par l'existant. Ces clôtures de type « haras » peuvent le cas échéant être doublée d'une haie vive à feuillage caduque, plantée en quinconce à

50 cm en retrait et taillée à la hauteur de la clôture.

Pour tous les secteurs de la zone UH :

L'emprise au sol est limitée à 200 m² par bâtiment d'un seul tenant. Toutefois lorsque le bâtiment est destiné à accueillir des logements locatifs sociaux au sein des secteurs encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) l'emprise au sol est limitée à 300 m² par bâtiment d'un seul tenant.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes (non contigus au bâtiment principal) ne peut excéder 30 m².

APRES

Règlement :

Perspective

Les clôtures seront réalisées en lisses de béton peintes en blanc fixées sur des poteaux béton. Leur hauteur sera déterminée par l'existant. Ces clôtures de type « haras » peuvent le cas échéant être doublée d'une haie vive à feuillage caduque, **plantée en quinconce à 50 cm en retrait et taillée à la hauteur de la clôture.**

Pour tous les secteurs de la zone UH :

L'emprise au sol est limitée à 200 m² par bâtiment d'un seul tenant. Toutefois ~~dans~~ lorsque le bâtiment est destiné à accueillir des logements locatifs sociaux au sein des secteurs encadrés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) l'emprise au sol est limitée à 300 m² par bâtiment d'un seul tenant.

L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes (non contigus au bâtiment principal) ne peut excéder 30 m².

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit de précisions, correction des coquilles/oublis dans les différentes pièces du PLU (date du PLU, fautes d'orthographe, etc...)

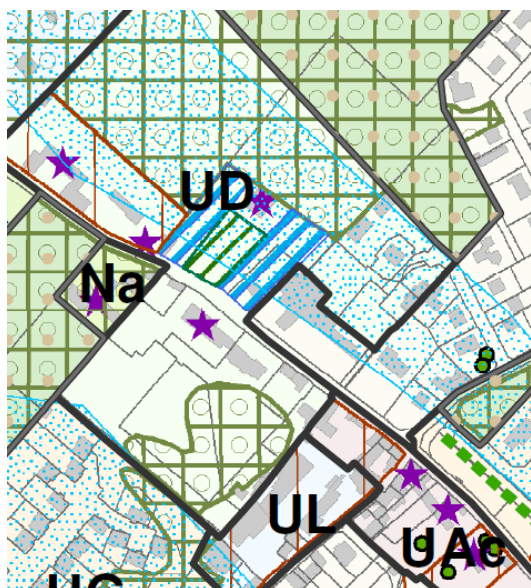
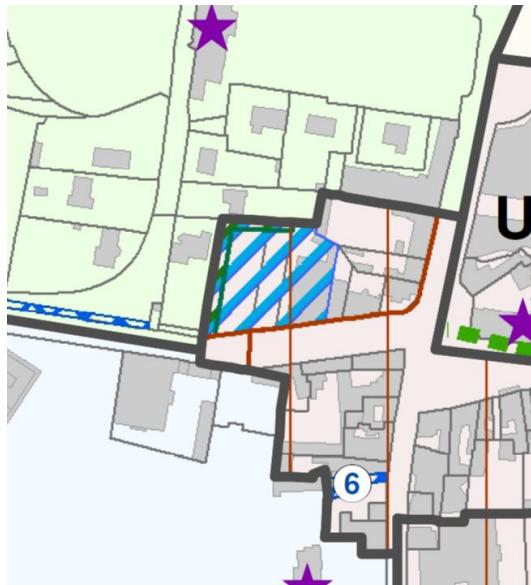
2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Mettre à jour les documents du PLU

Faire des corrections matérielles et des ajustements

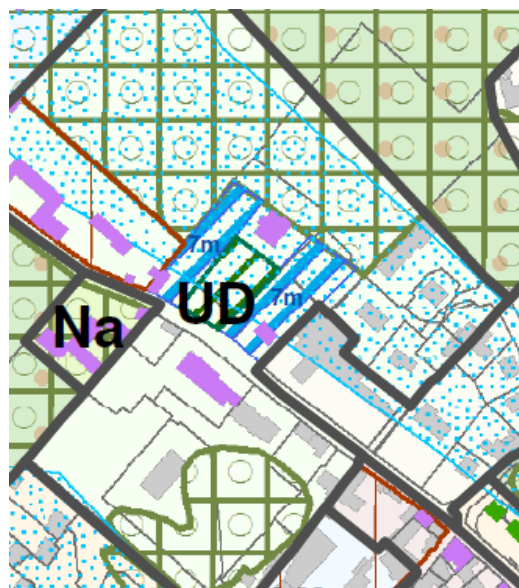
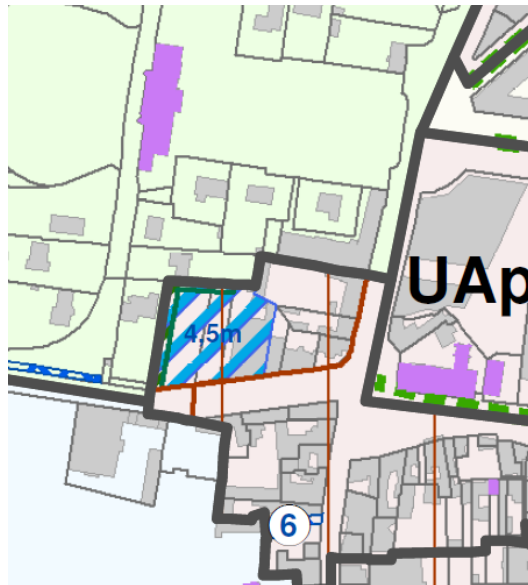
AVANT

Plan de zonage :



APRES

Plan de zonage :



JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION :

Il s'agit d'une correction d'erreur matérielle dans le plan de zonage car la hauteur spécifique est manquante et n'est pas mentionnée dans le règlement écrit alors que cette prescription était bien justifiée dans le rapport de présentation.

Ajout de la hauteur sur les secteurs de hauteur spécifique