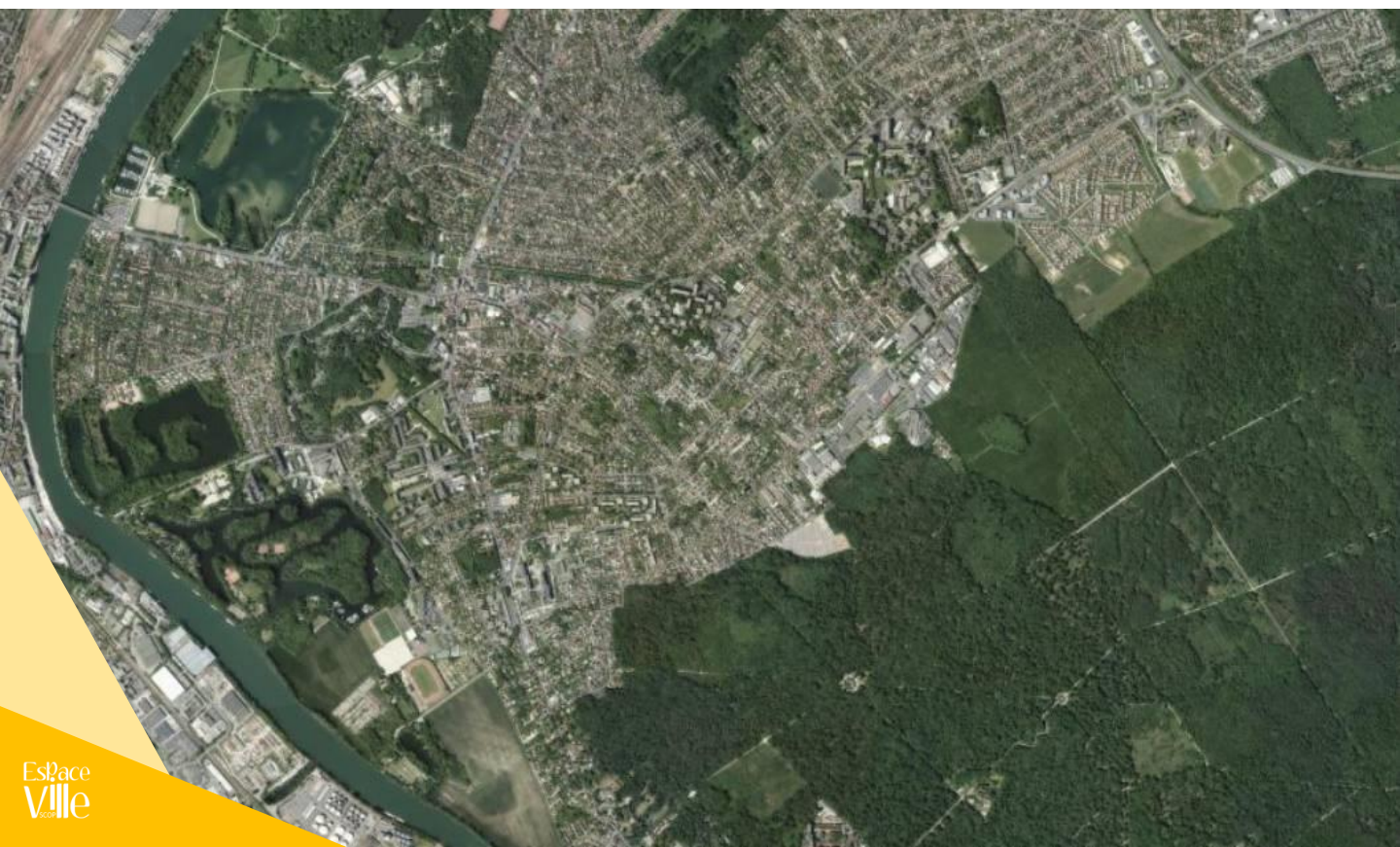


Révision du PLU

## **4. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

Projet de PLU arrêté par le Conseil municipal en date du 15 octobre 2018



## **Les secteurs d'urbanisation future dans les quartiers pavillonnaires**

---

## Les secteurs d'urbanisation future dans les quartiers pavillonnaires

### I. La maîtrise de l'urbanisation des cœurs d'îlots

Les quartiers pavillonnaires se caractérisent par la présence de plusieurs secteurs encore aujourd'hui non bâtis. Ces terrains doivent pouvoir accueillir une urbanisation nouvelle qui s'intègre de manière harmonieuse dans leur environnement.

Cette urbanisation nouvelle doit permettre la mise en œuvre des orientations du PADD qui expriment l'enjeu de « Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville ».

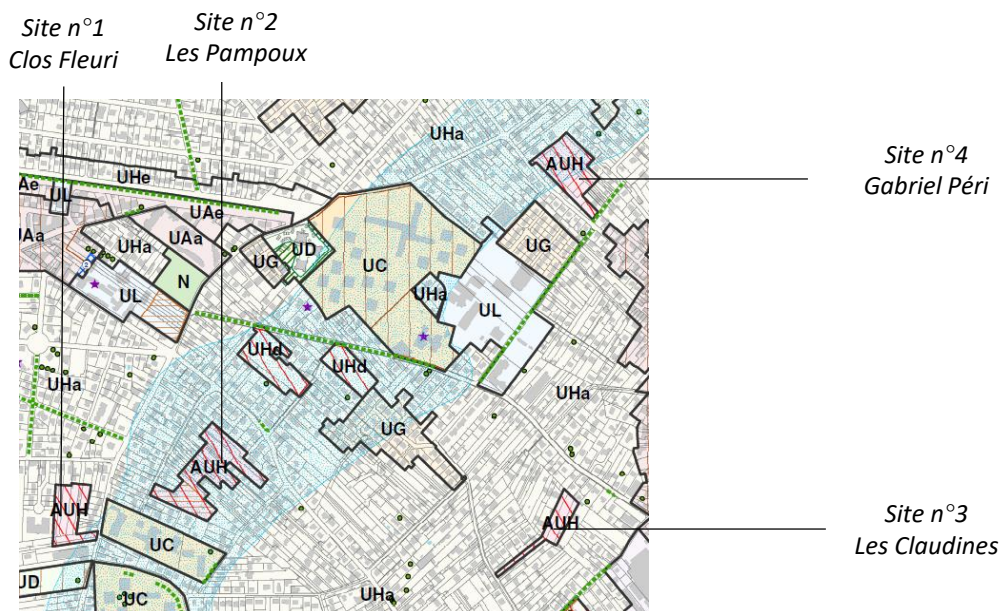
Les secteurs identifiés correspondent à des terrains qui se caractérisent par une organisation foncière complexe. Plusieurs types de problèmes existent qui ne permettent pas d'envisager la réalisation de nouvelles constructions, sans la mise en œuvre pour chacun des sites d'une opération d'ensemble qui peut se réaliser en une ou plusieurs phases. Aujourd'hui, l'organisation foncière, la forme des terrains, la présence de nombreux terrains enclavés, l'accessibilité des fonds de parcelles rendent impossible, sans l'élaboration d'un schéma d'aménagement, la construction. Bien sûr, ici ou là, plusieurs terrains pourraient être construits notamment en fond de parcelle, mais si tel était le cas, de facto, les autres terrains voisins se retrouveraient définitivement enclavés.

Une orientation d'aménagement et de programmation est donc définie pour marquer la volonté et la nécessité pour chacun de ces secteurs, d'envisager une urbanisation en élaborant au préalable un projet global d'aménagement permettant une réorganisation foncière, la mise en place d'un principe d'accès et de desserte. Tout ceci a été conçu dans une logique de composition urbaine harmonieuse et en parfaite cohérence avec les formes bâties et l'organisation pavillonnaire environnante telle qu'elle existe dans les zones UH.

Cette logique de plan d'aménagement d'ensemble qui s'exprime dans l'orientation d'aménagement et de programmation doit permettre de gérer également la question de la desserte par les réseaux.

Par ailleurs, des équipements publics (notamment équipement à dominante médicale ou paramédicale) peuvent être intégrés à ces opérations.

Ces secteurs sont concernés par des zones présumées humides. Dans ces secteurs où ont été constatés des problématiques liés à l'eau dans le sol (ligne de sources...) les sous-sols sont interdits.



Localisation des sites encadrés par les OAP - à titre indicatif

## Les secteurs d'urbanisation future dans les quartiers pavillonnaires

### 1. Clos Fleuri

Superficie : 0,70 ha

Programmation : environ 15 logements



#### Légende



Périmètre de l'OAP



Réalisation de programme(s) de logements s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement.

Permettre un aménagement en une ou plusieurs phases en veillant à ce que le phasage permette une réalisation d'ensemble cohérente et qu'en aucun cas une phase ne bloque la réalisation d'un projet global



Principe de voies de desserte et d'accès



## Les secteurs d'urbanisation future dans les quartiers pavillonnaires

### 2. Les Pampoux

Superficie : 1,05 ha + environ 0,44 ha réservé aux jardins familiaux

Programmation : environ 20 logements



#### Légende



Périmètre de l'OAP



Réalisation de programme(s) de logements s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement.

Permettre un aménagement en une ou plusieurs phases en veillant à ce que le phasage permette une réalisation d'ensemble cohérente et qu'en aucun cas une phase ne bloque la réalisation d'un projet global



Principe de voies de desserte et d'accès



Préservation des jardins familiaux

## Les secteurs d'urbanisation future dans les quartiers pavillonnaires

### 3. Les Claudines

Superficie : 0,40 ha

Programmation : environ 10 logements



#### Légende



Périmètre de l'OAP



Réalisation de programme(s) de logements s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement.

Permettre un aménagement en une ou plusieurs phases en veillant à ce que le phasage permette une réalisation d'ensemble cohérente et qu'en aucun cas une phase ne bloque la réalisation d'un projet global



Principe de voies de desserte et d'accès

## Les secteurs d'urbanisation future dans les quartiers pavillonnaires

### 4. Gabriel Péri

Superficie : 0,94 ha

Programmation : environ 25 logements



#### Légende



Périmètre de l'OAP



Réalisation de programme(s) de logements s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement.

Permettre un aménagement en une ou plusieurs phases en veillant à ce que le phasage permette une réalisation d'ensemble cohérente et qu'en aucun cas une phase ne bloque la réalisation d'un projet global



Principe de voies de desserte et d'accès

## Les secteurs d'urbanisation future dans les quartiers pavillonnaires

### II. L'encadrement de l'urbanisation des grandes unités foncières en zone pavillonnaire

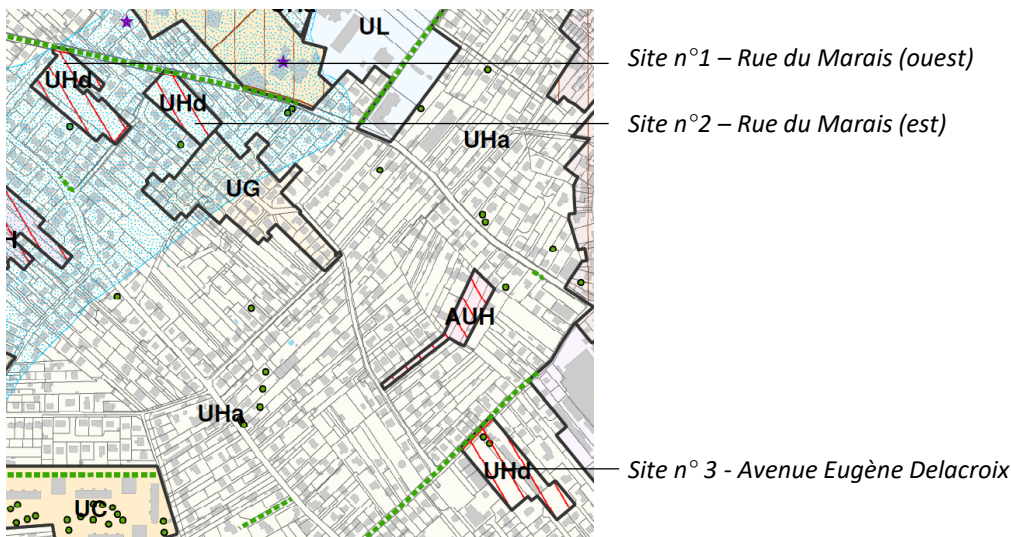
La zone UH correspond aux quartiers d'habitat individuel. Elle est composée de quatre sous-secteurs intitulés UHa, UHb, UHc, UHd en fonction, entre autres, de différentes densités et organisations bâties. D'une manière générale, les règles de la zone UH permettent une évolution maîtrisée préservant les formes urbaines.

Le secteur UHd permet d'encadrer 3 secteurs aux spécificités comparables qui s'accompagnent d'orientations d'aménagement et de programmation. Le travail d'analyse a permis d'identifier 3 unités foncières importantes. Le règlement de la zone UHd est complété par la mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

L'OAP fixe les éléments suivants :

- En termes de programmation, elle définit le nombre de logements attendu ainsi que les objectifs de mixité sociale à respecter, à savoir 30 % de logements sociaux au minimum.
- Au titre des objectifs paysagers et de préservation de la nature en ville, l'OAP impose de préserver des espaces de jardin en limite de chacun des secteurs. Par ailleurs, à l'intérieur de chacun des secteurs, le projet d'aménagement doit, en s'appuyant sur une analyse paysagère, préserver une continuité paysagère qui s'appuie sur la trame plantée en préservant au maximum les arbres les plus remarquables.
- Des équipements publics (notamment équipement à dominante médicale ou paramédicale) peuvent être intégrés à ces opérations.
- Ces secteurs sont concernés par des zones présumées humides. Dans ces secteurs où ont été constatés des problématiques liés à l'eau dans le sol (ligne de sources...) les sous-sols sont interdits.

Localisation des secteurs d'OAP (à titre indicatif)





## Les secteurs d'urbanisation future dans les quartiers pavillonnaires

### 1. Rue du Marais (ouest)

Superficie : 0,76 ha

Programmation : environ 20 à 25 logements dont 30 % de logements sociaux au minimum



#### Légende



Périmètre de l'OAP



Réalisation de programme(s) de logements s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement.

Permettre un aménagement en une ou plusieurs phases en veillant à ce que le phasage permette une réalisation d'ensemble cohérente et qu'en aucun cas une phase ne bloque la réalisation d'un projet global



Principe de voies de desserte et d'accès



Principe de continuité paysagère à préserver



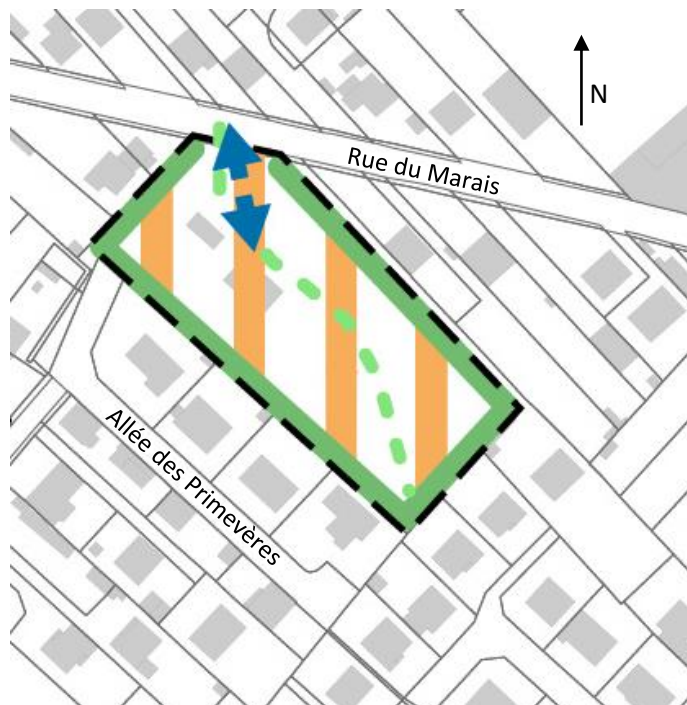
Préservation des espaces de jardin en limite de secteurs

## Les secteurs d'urbanisation future dans les quartiers pavillonnaires

### 2. Rue du Marais (est)

Superficie : 0,51 ha

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



#### Légende



Périmètre de l'OAP



Réalisation de programme(s) de logements s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement.  
Permettre un aménagement en une ou plusieurs phases en veillant à ce que le phasage permette une réalisation d'ensemble cohérente et qu'en aucun cas une phase ne bloque la réalisation d'un projet global



Principe de voies de desserte et d'accès



Principe de continuité paysagère à préserver



Préservation des espaces de jardin en limite de secteurs

## Les secteurs d'urbanisation future dans les quartiers pavillonnaires

### 3. Avenue Eugène Delacroix

Superficie : 0,9 ha

Programmation : environ 45 logements dont un minimum de 30% de logements sociaux.

Au moins la moitié des logements devra être créée sous la forme de logements individuels.



#### Légende



Périmètre de l'OAP



Réalisation de programme(s) de logements pouvant intégrer un équipement à vocation médicale ou paramédicale s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement. Permettre un aménagement en une ou plusieurs phases en veillant à ce que le phasage permette une réalisation d'ensemble cohérente et qu'en aucun cas une phase ne bloque la réalisation d'un projet global



Principe de voies de desserte et d'accès



Préservation des espaces de jardin, transition avec les limites de secteurs

## Patrimoine et paysages urbains

---



## Patrimoine et paysages urbains

La présente OAP se place dans la continuité du Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères de la ville, document d'information, de sensibilisation et de conseil concernant la réhabilitation et l'édification des constructions neuves, ainsi que de l'aménagement des espaces extérieurs des propriétés. Elle ne s'applique pas au secteur concerné par le site patrimonial remarquable (SPR) de Paris-Jardins et de l'avenue Marcelin Berthelot, ce SPR possédant son règlement propre qui s'applique en tant que servitude d'utilité publique.

### Les toitures

**Pour les constructions neuves et la création d'une extension, les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.** Les volumes auront une forme et une hauteur en harmonie avec le type de construction, traditionnelle ou contemporaine.

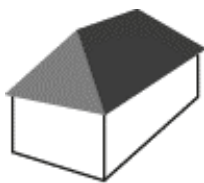
**Le bon état de la toiture est essentiel pour la conservation d'une construction.** Pour les bâtiments anciens, il convient de faire inspecter et d'entretenir le toit régulièrement afin de prévenir les infiltrations d'eau, la condensation et autres dommages au bâtiment (inspection de la charpente, nettoyage des gouttières et des drains, inspection des solins, de la cheminée...).

Pour une construction nouvelle ou une rénovation, **il est préférable de choisir un matériau noble et de grande qualité.** La tuile de terre cuite et l'ardoise sont les matériaux privilégiés pour couvrir les toitures à pente des constructions principales. Certaines peuvent également être réalisées en zinc, on choisira dans ce cas un zinc pré-patiné. **L'utilisation d'un matériau d'aspect peu qualitatif et peu durable est à éviter (notamment fibro-ciment, tôle, tuile canal, swinggle).**

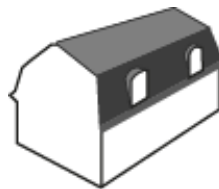
Les toitures traditionnelles présentes à Draveil sont de quatre types :



Comble en bâtière  
(à deux versants)



Comble en pavillon  
(à deux versants et  
deux croupes)

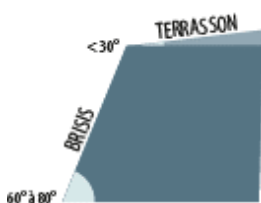


Comble mansardé  
(ou brisé)



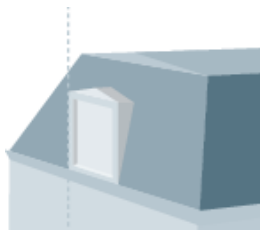
Comble à la Mansart  
(à deux croupes)

### Les combles à la Mansart



Un comble à la Mansart est une toiture coupée possédant un terrasson (partie haute) et un brisis (partie basse).

Le brisis doit avoir une pente marquée tandis que le terrasson une pente beaucoup plus faible.



Pour les toitures à la Mansart, les lucarnes seront privilégiées. Le débord de la lucarne doit être situé à l'avant de la toiture.

### Les toitures contemporaines : la toiture terrasse



Une toiture terrasse est une couverture offrant un taux de pente inférieure à 8% et dissimulée derrière un acrotère.

Les toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement (volume, matériaux, couleurs) qui garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les toitures terrasse, il est possible de mettre en place un système de toiture végétalisée, à condition que celle-ci soit intégrée de façon harmonieuse à la composition architecturale et au contexte. Un système d'entretien devra être prévu.

## Patrimoine et paysages urbains

### Les toitures à pentes (2 ou 4 pans)



Lucarnes



Tabatières

Pour les toitures à pente, les lucarnes et tabatières doivent être privilégiées.

Le rythme et la disposition des ouvertures de la construction doivent être respectés sur la toiture. Le dédoublement vertical d'ouvertures de toit est à éviter.



### Les autres éléments de toiture

Les cheminées doivent être situées en partie haute de la toiture et ne pas dépasser le faitage au-delà des hauteurs résultant de la prise en compte des obligations techniques. Les souches de cheminée en maçonnerie de brique doivent conserver leur aspect, sans enduit. Les éléments d'ornementation méritent d'être conservés, voire restaurés.

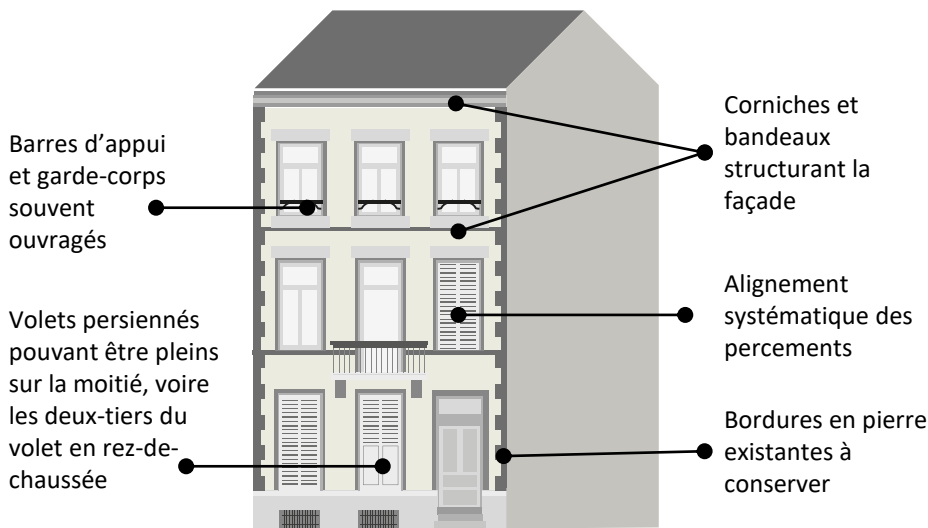


## Patrimoine et paysages urbains

### Les façades

Avec les modénatures, les percements, par les vides et les pleins qu'ils créent, rythment la façade, par leurs formes et leur disposition. Leur style, leur disposition et leurs dimensions sont des éléments essentiels de la composition de la façade. Il est donc important de mettre en œuvre un agencement harmonieux des ouvertures et leur donner des proportions plus hautes que larges.

#### Façade de l'habitat bourgeois urbain



Dans le cas de la réfection ou de la création d'une ou de plusieurs baies, la composition de la façade doit être respectée, la forme et les dimensions des nouvelles baies doivent reprendre celles des baies originales du même étage.



Le fort décalage des fenêtres déstructure la façade



Le ravalement doit rester discret et uni, hors des rez-de-chaussée commerciaux

Les teintes principales des façades seront plutôt claires, colorées ou non et s'harmoniseront avec les constructions avoisinantes. On privilégiera un ton de façade plus clair que celui des menuiseries.

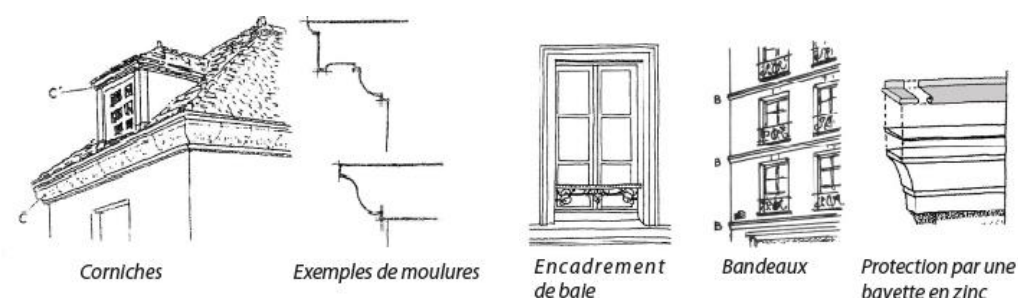
## Patrimoine et paysages urbains

### Les modénatures

**Les modénatures sont des éléments essentiels dans la composition de la façade, elles en soulignent la composition et participent à la qualité architecturale du bâtiment.**

Un soin particulier doit être apporté à leur localisation, à leur dimensionnement puis à leur réalisation, qu'il s'agisse de la mise en œuvre d'éléments spécifiques (en pierre par exemple) ou d'un simple jeu d'enduit pour un encadrement de baie.

De même, afin de faciliter l'intégration urbaine des constructions, **les éléments de décor doivent respecter les styles architecturaux régionaux.**



#### En cas de ravalement ou de rénovation :

Les modénatures caractérisent une époque, un style architectural, des savoir-faire... Elles contribuent ainsi à la valeur patrimoniale de l'architecture. Leur préservation est donc indispensable. Les éléments de modénature doivent être rénovés avec soin, reproduits à l'identique, en respectant les matériaux et mises en œuvre d'origine.

### Les ferronneries



Les garde-corps des fenêtres et portes-fenêtres doivent être simples et réalisés prioritairement en ferronnerie.

Si les garde-corps de style contemporain sont autorisés, l'emploi de matériaux verriers colorés est à proscrire.

### Les menuiseries (portes et fenêtres) et volets

Toutes les menuiseries d'une façade doivent donc être choisies en harmonie avec la construction, classique ou contemporaine. Un dessin soigné des menuiseries est essentiel, ainsi que le choix des matériaux, couleurs et découpage. Les menuiseries sont peintes dans des couleurs complémentaires et coordonnées à celles de la façade et des volets.

La pose de volets roulants est à éviter. Sont autorisés les coffres de volets roulants installés dans l'épaisseur du linteau. En revanche, les coffres de volets roulants installés en façade sont interdits.

#### En cas de ravalement ou rénovation :

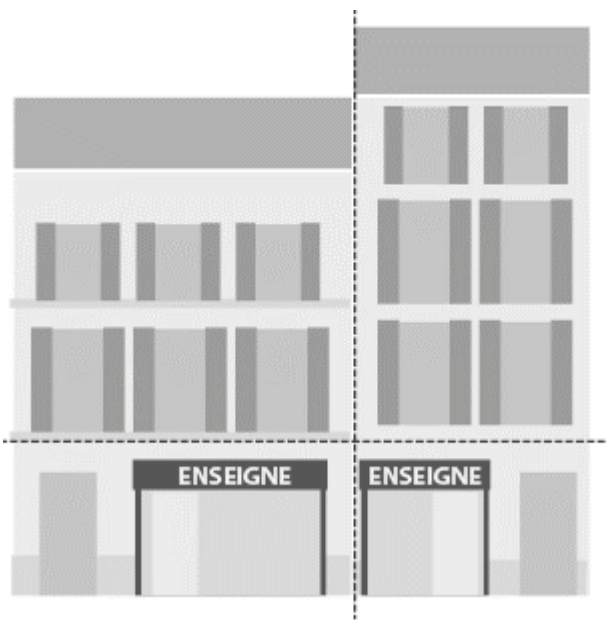
Les menuiseries et volets originaux doivent être conservés dans la mesure du possible et équipés autant que possible de double-vitrage. Le remplacement des menuiseries en bois et des volets en bois ou en métal par du PVC n'est pas recommandé. Les fenêtres en PVC ne ménagent qu'un clair de vitrage réduit, perturbe fortement la lecture graphique de la façade, et la banalisent, surtout pour des constructions anciennes.



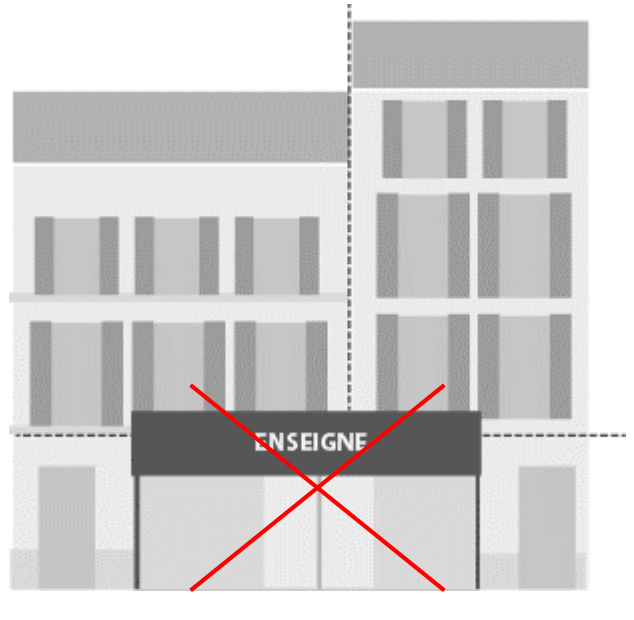
## Patrimoine et paysages urbains

### Les façades commerciales

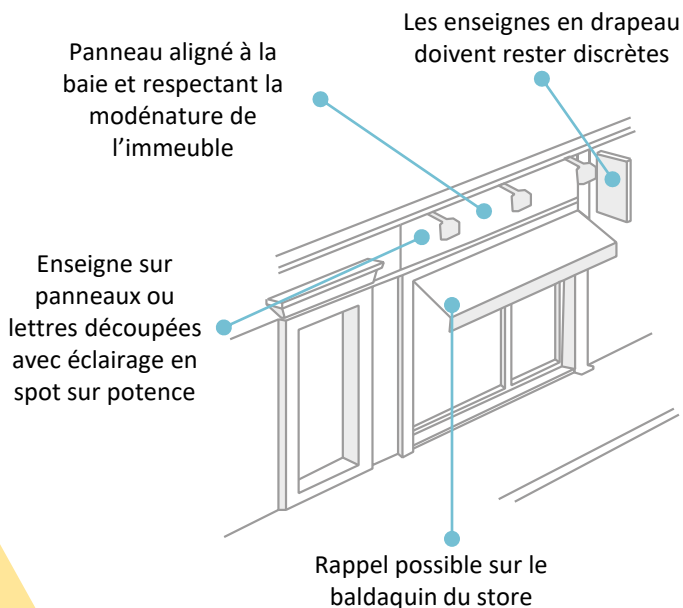
La commune de Draveil dispose d'un règlement communal de la publicité, des enseignes et pré-enseignes disponible sur [www.draveil.fr](http://www.draveil.fr) et dont les orientations doivent être prises en compte.



Pour conserver l'individualité de chaque immeuble, les devantures de magasins devront s'inscrire à l'intérieur de chacune de ses travées.



La façade commerciale doit rester strictement séparée du 1er étage et en aucun cas déborder sur les ouvertures du 1er étage. En cas de développement d'un magasin sur plusieurs parcelles contigües, les trumeaux marquant les limites parcellaires devront être maintenus.



La surabondance d'enseignes, notamment en drapeau, nuit à la qualité du paysage urbain



Les caissons débordant de l'alignement de la baie et ne tenant pas compte de la façade préexistante sont à éviter strictement

## Patrimoine et paysages urbains

### Les éléments techniques

L'impact visuel voire sonore des éléments techniques devenus indispensables, doit néanmoins être minimisé. Les antennes de télévision et paraboles, les capteurs solaires, les cheminées et les descentes d'eaux pluviales, les gaines techniques ainsi que les climatiseurs sont autorisés sous réserve qu'ils soient le moins perçus possible depuis le domaine public.

Ils ne doivent pas constituer des éléments rajoutés, mais être intégrés le plus harmonieusement possible à la construction. Les implantations non visibles depuis le domaine public sont à privilégier.

#### Les panneaux solaires, paraboles et édicules techniques

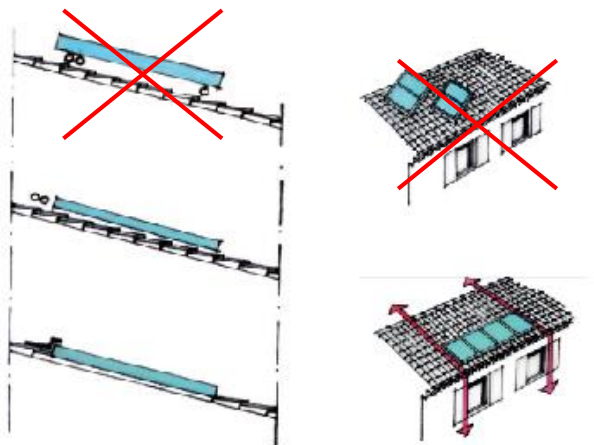
Les panneaux solaires doivent être adossés sur le bâti ; une perte de rendement doit être acceptée en fonction des critères paysagés ou architecturaux.



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

#### Quelques principes doivent être suivis :

- la pose de capteurs en toitures terrasses est à privilégier, celle entre deux toits limite l'impact visuel ;
- regrouper les capteurs en un seul ensemble, éviter de multiplier les champs, modifier si nécessaire l'implantation des velux et bouches d'aération ;
- rechercher une composition qui s'appuie sur les lignes de force du bâtiment (lignes de faîtage, de gouttière...), sur le rythme et les dimensions des percements ;
- être particulièrement attentif aux dimensions et aux proportions des panneaux qui sont déterminantes dans la composition ;
- en toiture, encastrer les panneaux dans l'épaisseur de la couverture et éviter les surépaisseurs très inesthétiques ;
- privilégier l'utilisation de cadres noirs.



Les paraboles doivent, dans la mesure du possible, être dissimulées et invisibles de l'espace public et privé. Les immeubles collectifs et les lotissements doivent comporter des antennes et paraboles collectives afin de limiter le nombre d'appareils.



#### Intégration des éléments techniques :

Lors de la conception des clôtures, il faut prévoir l'intégration des éléments techniques tels que les compteurs EDF et GDF, boîtes aux lettres, interphone.



## Patrimoine et paysages urbains

### Les extensions et constructions annexes

#### Les extensions

L'extension constitue un volume à part entière, ajouté à la construction existante. Elle doit s'harmoniser avec le bâtiment existant et lui donner un intérêt supplémentaire. **Elle doit tenir compte de la typologie architecturale de la construction à laquelle elle vient se greffer.**

Les extensions peuvent être conçues de deux manières par rapport à la construction originelle : dans la continuité du projet d'origine (de ses volumes, matériaux, types de percements, modénatures, ...) ou en contraste avec la construction d'origine, afin d'affirmer un « dialogue » architectural, valorisant les différentes architectures.

**L'extension devra présenter une simplicité globale.** Elle reprendra le rythme des percements de la façade d'origine et les lignes de force de sa composition (hauteur de linteaux, soubassement). Les linteaux devront être alignés sur ceux des percements existants, adaptés à la typologie d'origine.



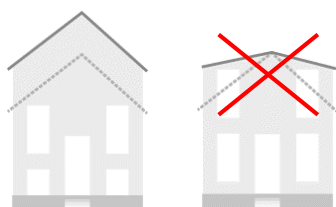
**Les constructions devront se développer en vue de s'organiser au mieux dans le paysage dans lequel elles se situent.** Les matériaux doivent être de qualité (pierre, métal, verre) et s'harmoniser avec l'existant. Les enduits de l'extension (et les teintes en général) doivent être en harmonie avec la construction d'origine. De même, la couverture de la toiture de l'extension doit s'accorder avec celle de la construction originale.



La liaison entre l'ancien bâtiment et le nouveau doit faire l'objet d'une attention particulière (par exemple, une extension venant masquer partiellement une fenêtre est à proscrire). Les ouvertures de l'extension doivent rester dans le prolongement de celles de la construction d'origine, leur forme doit rester simple.

La maison « cube » n'est pas une maison régionale, elle s'insère difficilement dans une zone pavillonnaire dense ; en revanche elle peut trouver sa place dans un grand terrain au milieu d'un espace végétal soigné.

#### Les surélévations



Les pentes du toit correspondent à un emploi optimal du matériau de couverture. Leur modification dénature la volumétrie du bâti. Afin d'obtenir une hauteur plus importante des combles, préférer la surélévation.

## Patrimoine et paysages urbains

### Les annexes

Les constructions annexes doivent être considérées comme des composantes de l'environnement urbain et paysager. Constructions principales et annexes doivent composer un ensemble cohérent et harmonieux ; il faut veiller à ce que les matériaux et les volumes s'accordent à ceux de la maison, sans nécessairement être identiques.

### Les garages :

Il est recommandé de donner aux garages un traitement architectural identique à celui de la construction principale (matériaux, couleurs...). Destiné au stationnement des voitures, leur volume doit rester modeste.

### Les vérandas :

Toujours différente de la construction principale, la véranda doit être choisie avec soin afin de s'adapter au mieux par son style, son implantation, sa volumétrie, ses matériaux et ses couleurs à la construction principale.

Dans tous les cas :

- les sections de menuiserie doivent être les plus réduites possibles,
- le positionnement et les dimensions doivent s'harmoniser avec les caractéristiques de la façade de la construction principale.



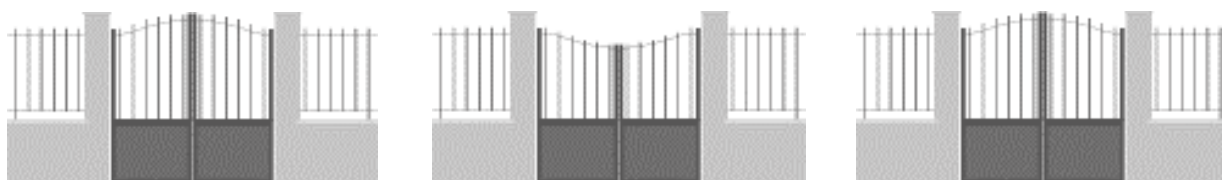
## Les clôtures

### Les portails

Les clôtures et les portails participent fortement à la qualité des espaces urbains. Ils assurent le plus souvent la transition entre espaces publics et privés. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux et les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Pour une bonne harmonie de la clôture, il est préférable que les portails et portillons soient de la même hauteur que la clôture et que tous les éléments qui la constituent.

Les piles de clôture accompagnent les portails et portillons et doivent s'aligner au mieux à la hauteur de la clôture. Elles peuvent être surmontées d'un couronnement en harmonie avec le style de la clôture.





## Patrimoine et paysages urbains

Il est préférable d'éviter les grilles avec courbes et contre-courbes trop travaillées ainsi que les portails pleins en PVC.

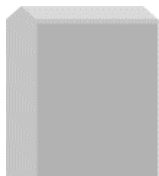


### Les clôtures

Certaines clôtures présentent une réelle qualité esthétique. Il peut s'agir de clôtures anciennes accompagnant une belle propriété ou de clôtures plus récentes mais dont la composition donne une clôture de qualité grâce à la combinaison des différents matériaux, le choix judicieux d'essences végétales adaptées au territoire et la perméabilité relative qu'elles offrent.

Trois types de clôtures peuvent être distingués :

#### Les murs pleins



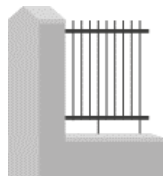
Les murs pleins sont préconisés dans le centre-ville et les quartiers anciens. En cas de création d'un mur plein, il est recommandé de réaliser des murs en pierre ou en meulière.

La couleur des joints doit être en harmonie avec la pierre. Ils ne seront pas trop creusés, ni trop plats.

Les murs en pierre existants doivent être conservés et l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ainsi que l'utilisation de matériaux destinés à un autre usage que ceux prévus pour les clôtures (par exemple la tôle ondulée) sont interdits.

Les imitations de pierres ou les fausses briques sont à proscrire ; le PVC est fortement déconseillé.

#### Les murs bahuts surmontés d'une grille



##### Le mur bahut :

(mur bas entre 60 et 1m de hauteur) peut être en pierre, en meulière, en brique ou enduit. La couleur de l'enduit est à adapter en fonction de la couleur de la façade du bâtiment.

##### La grille :

Selon les quartiers, la grille peut être en fer ou en bois, mais le barreaudage doit être vertical et ajouré. Cette prescription (élément ajouré) ne s'impose pas en zone UB, le long des bd Henri Barbusse et bd du Général de Gaulle. Le PVC est fortement déconseillé.

#### Les clôtures végétales



Il est préférable de privilégier les haies libres ou taillées composées d'espèces locales ou d'espèces plus ornementales : mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants.

Les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence (thuyas, chamaecyparis, cupressus...) sont à éviter car elles sont tristes, invariables durant les saisons et souvent étrangères au paysage.

Le grillage accompagnant le végétal sera de couleur foncée (gris, noir, vert).

Le choix d'essences persistantes et très denses (thuyas, chamaecyparis, cupressus...) banalise le paysage et ferme les vues sur les jardins.