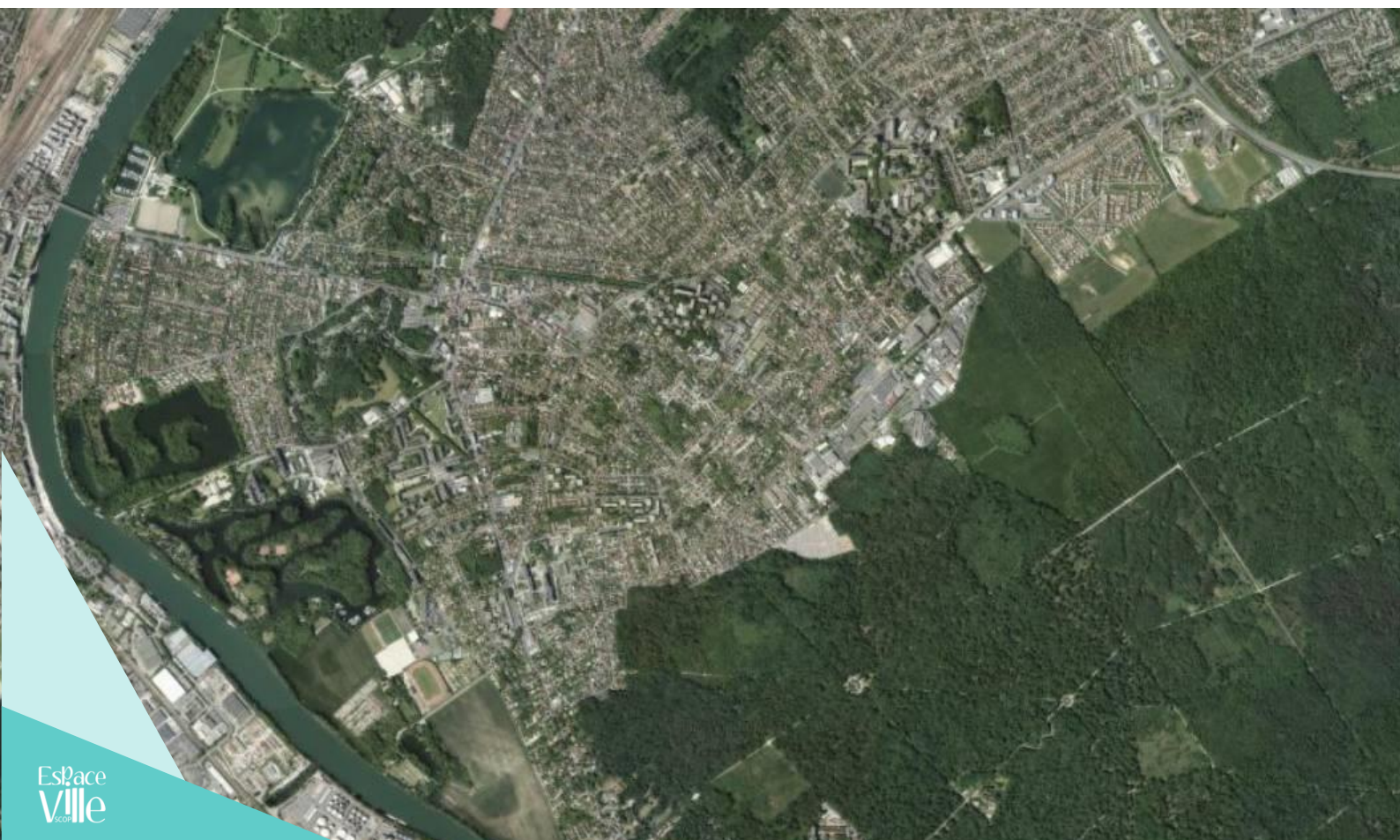




Révision du PLU

## 2.2 Justifications et impacts sur l'environnement

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





# Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
<b>Explication des choix retenus pour établir le PLU.....</b>	<b>7</b>
Explication des choix retenus pour établir le PADD .....	7
<b>Justification des OAP .....</b>	<b>13</b>
A. La maîtrise de l'urbanisation des cœurs d'îlots .....	13
B. L'encadrement de l'urbanisation des grandes unités foncières en zone pavillonnaire .....	16
C. Patrimoine et paysages urbains .....	18
<b>Justification de la délimitation des zones et du règlement .....</b>	<b>21</b>
1. Motifs de la délimitation des zones .....	21
2. Justification de la délimitation des zones et du règlement .....	28
3. Autres dispositifs du règlement .....	52
<b>Les autres dispositions .....</b>	<b>57</b>
<b>Impacts du PLU sur l'environnement .....</b>	<b>63</b>
<b>Les indicateurs de suivi .....</b>	<b>75</b>



## Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de Draveil ont été construites à partir des articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

### *Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme*

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

### *Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme*

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

#### *Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme*

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

#### *Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme*

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

# Explication des choix retenus pour établir le PLU

## Explication des choix retenus pour établir le PADD

### ➤ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouvelles réglementations, et à préciser les orientations et le dispositif réglementaire du document actuel. Par délibération en date du 24 novembre 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, s'est tout d'abord construit autour des objectifs suivants décrits dans la délibération :

- Identifier et mettre en valeur le patrimoine urbain de la commune,
- Maîtriser les évolutions urbaines dans les quartiers et préserver leur identité,
- Répondre aux besoins actuels et futurs en logements et promouvoir la diversité de l'habitat,
- Favoriser le dynamisme commercial et accompagner le développement du commerce de centre-ville,
- Développer les liaisons piétonnes et cyclables permettant les déplacements inter-quartiers et, en particulier, l'accessibilité.

Ces objectifs sont déclinés suivant deux catégories : en termes de stratégie urbaine et en termes d'évolutions législatives et réglementaires. La première décline notamment des objectifs :

- d'analyse de l'impact de l'actuel PLU sur le développement du territoire,
- d'accompagnement de l'évolution des projets d'aménagement et d'équipement,
- d'organisation du renouvellement urbain de certains secteurs,
- de développement de l'offre de logement permettant un parcours résidentiel diversifié, de valorisation des espaces urbains pour un développement économique (notamment commercial) pertinent,
- d'identification, de localisation et de compléments des éléments caractéristiques du territoire à mettre en valeur ou à préserver,
- de conservation du végétal de certains cœurs d'îlots, des paysages urbains et des ressources naturelles propres au territoire.

La seconde décline notamment des objectifs :

- de conformité aux exigences et échéances posées par les lois les plus récentes,
- d'intégration des exigences des outils de planification supra-communaux,
- de réflexion sur la taxe d'aménagement et la création de zones différenciées,
- de réflexion sur l'évolution des règles de stationnement,
- de fixation d'emplacements réservés aux voies ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- d'élaboration des annexes au PLU ayant valeur de guide (fixant notamment des préconisations en matière de développement durable, de qualité architecturale et d'insertion paysagère et urbaine des projets),
- de réalisation de diverses modifications réglementaires, ajustements ou corrections pour permettre une mise à jour et une optimisation du PLU.

## ➤ Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les éléments du diagnostic extraits des enseignements	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3 foyers de développement urbain : le Centre-bourg, Mainville et Champrosay.</li> <li>- Forte expansion urbaine au cours du XXe siècle :               <ul style="list-style-type: none"> <li>o Continuité des opérations de lotissement</li> <li>o Ensembles d'habitat collectif dans la seconde moitié du XXe siècle</li> </ul> </li> <li>- Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat individuel</li> <li>- Des densités différentes selon les quartiers et la forme urbaine dominante</li> <li>- Un espace public de centralité, lieu d'animation communal (place de la République, marché)</li> <li>- Une tendance à l'isolement spatial dans les opérations récentes de lotissement, par exemple à Champrosay</li> <li>- Une commune résidentielle au taux d'emploi assez faible</li> </ul>	<p><b>I. Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers</b></p> <p><b>1. Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mettre en valeur les polarités de proximité et les spécificités qui fondent la qualité de vie dans les différents quartiers</li> <li>➤ Donner plus de convivialité aux espaces publics structurants (places, rues, carrefours, etc.) par des aménagements qualitatifs en continuité des aménagements déjà réalisés</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paris-Jardins, une valeur patrimoniale, témoignage d'une utopie urbaine</li> <li>- Un patrimoine bâti de qualité et parfois très concentré, notamment à Champrosay</li> </ul>	<p><b>2. Identifier et mettre en valeur le patrimoine urbain de la commune</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver les éléments bâtis et les ensembles urbains et patrimoniaux remarquables</li> <li>➤ Conforter la protection du patrimoine par une mise en valeur des espaces publics attenants (parvis, places, rues, carrefours, etc.)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une diversité de l'occupation du sol et des formes urbaines dans le centre-ville</li> <li>- Une homogénéité des formes urbaines dans le domaine de Villiers</li> <li>- Paris-Jardins, une valeur patrimoniale, témoignage d'une utopie urbaine</li> <li>- La Villa, un quartier essentiellement pavillonnaire organisé selon une trame orthogonale</li> </ul>	<p><b>3. Maîtriser les évolutions urbaines dans les quartiers</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conforter les caractéristiques principales des quartiers pavillonnaires en encadrant les évolutions répondant aux besoins des habitants</li> <li>➤ Permettre les évolutions vers une prise en</li> </ul>



Les éléments du diagnostic extraits des enseignements	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans le quartier Danton, une occupation du sol hétérogène, à dominante d'habitat collectif</li> <li>- A Champrosay, un cadre paysager exceptionnel, un quartier entre eau et forêt</li> <li>- Dans le quartier de Brossolette, une prédominance de l'habitat collectif</li> <li>- Mainville, un vieux quartier avec une prédominance de l'habitat individuel, des cœurs d'îlots très verts</li> <li>- La Plaine des Sables, un quartier à dominante pavillonnaire</li> <li>- L'Orée de Sénart, une résidence de logements collectifs assez qualitative, avec notamment des espaces paysagers assez généreux</li> </ul>	<p>compte accrue des enjeux écologiques dans les différents quartiers</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d'habitat, à l'image d'une histoire communale marquée par la réalisation d'opérations emblématiques en matière de logement et d'urbanisme (Paris-Jardins, Domaine de Villiers...).</li> <li>➤ Maîtriser l'évolution du site de l'ancien hôpital Joffre compte tenu de la qualité de l'environnement, son histoire, son patrimoine et la proximité de la forêt.</li> <li>➤ Anticiper les besoins futurs en identifiant des terrains potentiellement mutables à plus ou moins long terme, terrains qui ne sont en aucun cas des espaces naturels</li> <li>➤ Garantir une qualité architecturale dans toutes les futures opérations</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les entrées de ville les plus fréquentées : pont de Juvisy et pont de Ris</li> </ul>	<p><b>4. Requalifier les entrées de ville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Valoriser les entrées de ville en affirmant leurs caractéristiques, tantôt urbaines (pont de Juvisy, av. Henri Barbusse, rue Pierre Brossolette), tantôt végétales, rappelant la proximité de la forêt de Sénart (pont de Ris, rue P.Waldeck Rousseau et rue A. Daudet).</li> <li>➤ Réalisation d'un aménagement de piste cyclable sécurisée de qualité depuis le centre-ville jusqu'à la gare de Juvisy en passant derrière le mur de Paris-Jardins et le long de l'île de loisirs du Port aux Cerises</li> </ul>

Les éléments du diagnostic extraits des enseignements	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bords de Seine, un cadre paysager de qualité</li> <li>- Des outils de gestion adaptés pour assurer la pérennité de ces milieux à la fois riches et fragiles (ONF)</li> </ul>	<p><b>II. Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart</b></p> <p><b>1. Affirmer la protection de l'environnement et des espaces naturels</b></p>

Les éléments du diagnostic extraits des enseignements	Les orientations du PADD
	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protéger les espaces forestiers et sanctuariser la forêt de Sénart</li> <li>➤ Valoriser les bords de Seine et les plans d'eau</li> <li>➤ Conserver l'ensemble des terres agricoles dans le bas de Champrosay et des jardins familiaux</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une ville très riche en habitats et en espèces rares, remarquables ou protégées, ce qui explique les nombreux périmètres de protection réglementaire qui couvrent une grande partie du territoire communal : forêt de protection, ZNIEFF de types 1 et 2</li> <li>- Une fragilité des milieux naturels, notamment des zones humides, qui devra être prise en compte dans les projets d'aménagement</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>2. Préserver la biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création d'une véritable trame verte et bleue</li> <li>➤ Protéger les sites naturels sensibles riches en biodiversité</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le domaine de Villiers, un parc remarquable</li> <li>- Dans le quartier de la Villa, des cœurs d'îlots occupés par des jardins et espaces arborés</li> <li>- Le quartier des Mazières, un cadre paysager de très grande qualité</li> <li>- Une commune à l'écart des principales sources de nuisance et de pollution</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>3. Valoriser les paysages urbains et l'accès à la nature pour tous</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Valoriser les parcs publics et les espaces libres des ensembles d'habitat collectif pour leur rôle paysager</li> <li>➤ Préserver les jardins des grandes propriétés mais aussi « le jardin de chacun »</li> <li>➤ Affirmer la présence de la nature dans l'aménagement des espaces publics de l'ensemble des quartiers</li> <li>➤ Promouvoir l'accès des habitants aux espaces naturels de la forêt de Sénart et aux berges de Seine pour un usage récréatif et de loisirs</li> <li>➤ Assurer la continuité de la liaison des berges de Seine de Soisy-sur-Seine à Vigneux-sur-Seine</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le quartier de la Villa, un quartier fortement inondable</li> <li>- Un risque d'inondation important qui contraint l'urbanisation à l'ouest</li> <li>- Un risque de retrait et gonflement des argiles « aléa fort » qui suppose une conception adaptée pour les futures constructions</li> <li>- Des risques industriels et technologiques étant donnée la présence d'établissements à risque en rive gauche de Seine</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>4. Prendre en compte les risques naturels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Afin de faire évoluer les prescriptions réglementaires, prendre en compte la réalité effective du risque sans aller au-delà</li> <li>➤ S'opposer au développement de nouvelles activités générant des risques technologiques pouvant affecter le territoire communal</li> </ul>

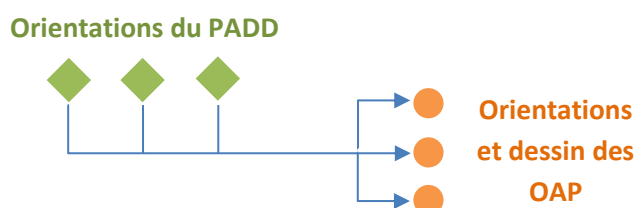
Les éléments du diagnostic extraits des enseignements	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une augmentation des ménages de petite taille (ménages d'une personne, familles monoparentales) et une stabilisation du nombre moyen de personne par ménage</li> <li>- Un parc de logements assez équilibré, qui constitue une offre assez large et diversifiée mais qui manque de petits logements</li> <li>- Une majorité de propriétaires occupants, particulièrement dans les logements individuels (51,1% de maisons)</li> <li>- Une population relativement âgée, ayant une certaine tendance au vieillissement</li> <li>- Une population active nombreuse composée en majorité des catégories de « professions intermédiaires » et « employés » qui travaillent en grande partie sur les pôles d'emplois d'Orly-Rungis, Paris et Evry.</li> <li>- Une valeur patrimoniale en hausse qui place la ville de Draveil parmi les communes les plus chères du Département</li> </ul>	<p><b>III. Promouvoir une qualité de vie quotidienne adaptée à la diversité des besoins des Draveillois</b></p> <p><b>1. Le logement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Répondre aux besoins actuels et futurs en logements et garder le caractère de ville accueillante Opérations ciblées et encadrées</li> <li>➤ Promouvoir la diversité de l'habitat et rechercher un équilibre entre les différentes formes de bâti pour permettre à chacun d'évoluer dans son logement au sein de la commune</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre-ville, un pôle d'équipement majeur</li> <li>- Les Mazières, pôle d'équipements sports et loisirs</li> <li>- Une offre importante en équipements de santé, avec en particulier l'hôpital Joffre-Dupuytren</li> <li>- Des équipements scolaires diversifiés et répartis dans les quartiers.</li> <li>- L'île de loisirs de Port-aux-Cerises est le seul équipement draveillois dont le rayonnement est bien plus large que les limites communales (1 million de visiteurs/an)</li> </ul>	<p><b>2. Les équipements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Poursuivre l'effort de réhabilitation ou d'adaptation des équipements dans les domaines scolaires, de la petite enfance, sportifs et culturels</li> <li>➤ Adapter les équipements publics nécessaires au développement de la ville</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des zones dédiées aux équipements et à l'activité économique</li> <li>- Mainville, une zone d'activités dynamique mais occupée dans son intégralité</li> <li>- Une structure économique dynamique reposant essentiellement sur les services (administration, secteur hospitalier, etc.)</li> </ul>	<p><b>3. Les activités et l'emploi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conforter la ZA de Mainville dans ses limites actuelles en maintenant la protection paysagère tout en intégrant les principes du développement durable dans la qualité architecturale des constructions au fur et à mesure des évolutions des activités</li> <li>➤ Étendre la couverture numérique pour permettre l'accès à tous les habitants dans des conditions d'équité et favoriser l'implantation des entreprises dans des conditions optimales</li> <li>➤ Interdire l'installation d'activités industrielles ou artisanales nuisantes dans les quartiers d'habitat</li> </ul>

Les éléments du diagnostic extraits des enseignements	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre complète et relativement dynamique de commerces de proximité dans les quartiers (quartier des Mazières, ...)</li> <li>- Une offre commerciale relativement dynamique située le long de l'avenue Henri Barbusse. La polarité commerciale des Haies Saint Rémy est en déclin.</li> <li>- Un tissu commercial diversifié comprenant des polarités commerciales de quartier et un commerce de centre-ville développé, stimulé par le marché bihebdomadaire</li> </ul>	<p><b>4. Le commerce</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Développer des activités commerciales complémentaires : commerces et marché du centre-ville, commerces de proximité, moyennes surfaces, nécessaires aux besoins des habitants et au fonctionnement de la ville</li> <li>➤ Favoriser le dynamisme commercial et économique existant en permettant de fixer les activités commerciales dans la commune afin d'éviter l'évasion commerciale vers les communes périphériques</li> <li>➤ Conforter les pôles existants</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de réseau lourd de transport collectif</li> <li>- Un réseau routier engorgé aux heures de pointe, une tendance à l'augmentation du trafic de transit</li> <li>- Un rabattement important sur l'avenue Henri Barbusse</li> <li>- 80% des actifs travaillent hors de leur commune de résidence.</li> <li>- La voiture est le mode de déplacement privilégié sauf en direction de Paris.</li> <li>- Les draveillois se rabattent vers la gare de Juvisy (RER C, D), mais aussi sur Vigneux et Ris (RER D).</li> <li>- La couverture du réseau bus est importante mais peu compétitive face à l'automobile (le cadencement reste faible dans certains quartiers). Il n'existe pas de transport en commun en site propre.</li> <li>- Le projet de tramway (T7 Villejuif-Juvisy, desservant Orly et Rungis) va accentuer le rôle de la gare de Juvisy comme pôle intermodal, et donc augmenter les rabattements vers celle-ci.</li> <li>- Les pistes et bandes cyclables sont peu développées dans le tissu urbain ce qui est du principalement au profil des voies.</li> <li>- L'offre de stationnement est satisfaisante, un intérêt particulier doit être porté au centre-ville et aux principaux générateurs de flux.</li> </ul>	<p><b>5. Les transports et les déplacements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Soutenir le renforcement de l'offre en transports en commun et développer les sites propres là où c'est envisageable</li> <li>➤ Développer les liaisons piétonnes et cyclables favorisant les déplacements inter-quartiers et, en particulier, l'accessibilité des équipements</li> </ul>

# Justification des OAP

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, 3 OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers : 1 OAP thématiques sur le patrimoine et les paysages urbains et 2 OAP sectorielles multisites sur les secteurs d'urbanisation future dans les quartiers pavillonnaires (« la maîtrise de l'urbanisation des cœurs d'îlots » et « l'encadrement de l'urbanisation des grandes unités foncières en zone pavillonnaire »).

Les orientations, ainsi que le dessin des OAP, sont construits en fonction des orientations du PADD et appuyés sur les éléments du diagnostic.



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

### Orientations du PADD :

#### **Axe I / Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers**

##### 1 - Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville

##### 3 - Maîtriser les évolutions urbaines dans les quartiers

- Conforter les caractéristiques principales des quartiers pavillonnaires en encadrant les évolutions répondant aux besoins des habitants
- Permettre les évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques dans les différents quartiers
- Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d'habitat, à l'image d'une histoire communale marquée par la réalisation d'opérations emblématiques en matière de logement et d'urbanisme (Paris-Jardins, Domaine de Villiers...).
- Anticiper les besoins futurs en identifiant des terrains potentiellement mutables à plus ou moins long terme, terrains qui ne sont en aucun cas des espaces naturels
  - La ZAC Centre-Ville en cours,
  - Plusieurs terrains méritant une requalification à proximité de l'ancienne Mairie

- Site du 75 de Gaulle en veillant à ne pas compromettre l'aspect extérieur du bâtiment identifié au titre du SPR. Le PADD fixe un objectif de zéro m<sup>2</sup> de consommation d'espace.
- Désenclavement des fonds de parcelles dans le quartier de Mainville
- Garantir une qualité architecturale dans toutes les futures opérations
  - S'appuyer sur la Charte architectural et paysagère (CRAUP), outils de sensibilisation pédagogique sur différents aspects techniques pour permettre à chacun d'être acteur de l'embellissement de la Ville.

#### **Axe II / Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart**

##### 1 - Affirmer la protection de l'environnement et des espaces naturels

- Conserver l'ensemble des terres agricoles dans le bas de Champrosay et des jardins familiaux

## Justifications et impacts sur l'environnement

- Les jardins familiaux sont vecteurs de liens entre les habitants et permettent la production de fruits et légumes locaux

### 2 - Préserver la biodiversité

- Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création d'une véritable trame verte et bleue
  - A l'image de Paris-Jardins, valoriser davantage les cœurs d'îlots verts pour leur rôle écologique en lien avec les grands espaces naturels de la commune (espaces relais)

### 3 - Valoriser les paysages urbains et l'accès à la nature pour tous

- Préserver les jardins des grandes propriétés mais aussi « le jardin de chacun »
  - Maintenir la ville verte par le caractère planté et paysager des jardins (quartier de Champrosay, Paris-Jardins, Mainville, etc.)

## **Axe III / Promouvoir une qualité de vie quotidienne adaptée à la diversité des besoins des Draveillois**

### 1 - Le logement

- Répondre aux besoins actuels et futurs en logements et garder le caractère de ville accueillante
  - Opérations ciblées et encadrées
    - Sites potentiellement mutables dans le diffus
- Promouvoir la diversité de l'habitat et rechercher un équilibre entre les différentes formes de bâti pour permettre à chacun d'évoluer dans son logement au sein de la commune
  - Le parc de logements n'étant pas assez diversifié, adapter l'offre aux besoins afin que chacun puisse trouver le bon logement au bon moment
  - Développer le parc de petits logements à prix abordables pour tous les revenus permettant de répondre aux besoins des jeunes, des jeunes couples et des personnes âgées

### **Principes de l'OAP :**

L'OAP définie par les orientations suivantes concerne les zones AUH, cœurs d'îlot identifiés en secteurs d'habitat pavillonnaire. L'OAP vise une intégration harmonieuse dans leur environnement de nouvelles constructions et à la constitution de projets globaux d'aménagement devant permettre une réorganisation foncière de ces secteurs marqué par un fort morcellement parcellaire.

La programmation estimée du nombre de logements a été étudiée, conformément aux objectifs du PADD, une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et vise à garantir la préservation de l'équilibre actuel des quartiers au sein de la ville, ainsi que les caractéristiques urbaines et paysagères qualitatives des quartiers d'habitat individuel draveillois.

L'OAP porte sur les sites de :

- Clos Fleury (0,70 ha, programmation d'environ 15 logements),
- Les Pampoux (1,05 ha, programmation d'environ 20 logements),
- Les Claudines (0,40 ha, programmation d'environ 10 logements),

Le Clos Fleury :





Les Pampoux :



Les Claudines :



-  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

### Justification de l'OAP :

L'OAP fixe des orientations générales de programmation, d'accès et de préservation des jardins familiaux afin de permettre la meilleure intégration possible des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et le respect du caractère paysager de ces secteurs. De plus, l'OAP permet, conformément au PADD, la réalisation d'opérations de logement globales, permettant de lutter contre le morcellement parcellaire de ces cœurs d'îlot.

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

### Orientations du PADD :

#### **Axe I / Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers**

##### 1 - Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville

##### 3 - Maîtriser les évolutions urbaines dans les quartiers

- Conforter les caractéristiques principales des quartiers pavillonnaires en encadrant les évolutions répondant aux besoins des habitants
- Permettre les évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques dans les différents quartiers
- Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d'habitat, à l'image d'une histoire communale marquée par la réalisation d'opérations emblématiques en matière de logement et d'urbanisme (Paris-Jardins, Domaine de Villiers...).
- Anticiper les besoins futurs en identifiant des terrains potentiellement mutables à plus ou moins long terme, terrains qui ne sont en aucun cas des espaces naturels
  - La ZAC Centre-Ville en cours,
  - Plusieurs terrains méritant une requalification à proximité de l'ancienne Mairie
  - Site du 75 de Gaulle en veillant à ne pas compromettre l'aspect extérieur du bâtiment identifié au titre du SPR
  - Désenclavement des fonds de parcelles dans le quartier de Mainville
- Garantir une qualité architecturale dans toutes les futures opérations
  - S'appuyer sur la Charte architectural et paysagère (CRAUP), outils de sensibilisation pédagogique sur différents aspects techniques pour permettre à chacun d'être acteur de l'embellissement de la Ville.

#### **Axe II / Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart**

##### 1 - Affirmer la protection de l'environnement et des espaces naturels

- Conserver l'ensemble des terres agricoles dans le bas de Champrosay et des jardins familiaux
  - Les jardins familiaux sont vecteurs de liens entre les habitants et permettent la production de fruits et légumes locaux

##### 2 - Préserver la biodiversité

- Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création d'une véritable trame verte et bleue
  - A l'image de Paris-Jardins, valoriser davantage les cœurs d'îlots verts pour leur rôle écologique en lien avec les grands espaces naturels de la commune (espaces relais)

##### 3 - Valoriser les paysages urbains et l'accès à la nature pour tous

- Préserver les jardins des grandes propriétés mais aussi « le jardin de chacun »
  - Conforter la qualité paysagère en assurant la protection des espaces boisés et le maintien du caractère paysager des grandes propriétés tout en préservant leur intégrité
  - Maintenir la ville verte par le caractère planté et paysager des jardins (quartier de Champrosay, Paris-Jardins, Mainville, etc.)

#### **Axe III / Promouvoir une qualité de vie quotidienne adaptée à la diversité des besoins des Draveillois**

##### 1 - Le logement

- Répondre aux besoins actuels et futurs en logements et garder le caractère de ville accueillante
  - Opérations ciblées et encadrées
    - Sites potentiellement mutables dans le diffus
- Promouvoir la diversité de l'habitat et rechercher un équilibre entre les différentes formes de bâti pour permettre à chacun d'évoluer dans son logement au sein de la commune
  - Le parc de logements n'étant pas assez diversifié, adapter l'offre aux besoins afin que chacun puisse trouver le bon logement au bon moment
  - Développer le parc de petits logements à prix abordables pour tous les revenus permettant de répondre aux besoins des jeunes, des jeunes couples et des personnes âgées



## Principes de l'OAP :

L'OAP définie par les orientations suivantes concerne les zones UHd, unités foncières importantes en secteurs d'habitat pavillonnaire. L'OAP vise une intégration harmonieuse dans leur environnement de nouvelles constructions (notamment par la préservation des espaces de jardin en limite de chacun des secteurs grâce à des transitions paysagères et à la préservation de continuités paysagères) et à la construction d'un minimum de 30% de logements sociaux (hormis le site n°3, rue Victor Hugo).

L'OAP porte sur les sites de :

- Rue du Marais ouest (0,76 ha, programmation d'environ 20 à 25 logements),
- Rue du Marais est (0,51 ha, programmation d'environ 10 à 17 logements),
- Avenue Eugène Delacroix (0,9 ha, programmation d'environ 45 logements).

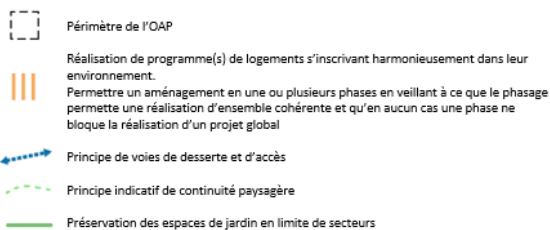
Rue du Marais ouest :



Rue du Marais est :



Avenue Eugène Delacroix :



## Justification de l'OAP :

L'OAP fixe des orientations générales de programmation (avec notamment un pourcentage minimal de logements sociaux), d'accès et paysagers (continuités paysagères, franges paysagères de préservation des jardins alentour) afin de permettre la meilleure intégration possible des nouvelles constructions dans leur environnement urbain et le respect du caractère paysager de ces secteurs. De plus, l'OAP permet, conformément au PADD, la réalisation d'opérations de logement en densification des espaces urbanisés.

## C. Patrimoine et paysages urbains

### Orientations du PADD :

#### **Axe I / Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers**

##### 1 - Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville

##### 2 - Identifier et mettre en valeur le patrimoine urbain de la commune

- Préserver les éléments bâtis et les ensembles urbains et patrimoniaux remarquables tels que :
  - Le Château de Paris-Jardins
  - Le Château de Villiers (Hôtel de Ville)
  - L'Eglise Saint-Rémy
  - La chapelle Sainte-Hélène
  - Paris-Jardins
  - Le centre-ville
  - Le parc du Château
  - Etc.
- Conforter la protection du patrimoine par une mise en valeur des espaces publics attenants (parvis, places, rues, carrefours, etc.)

##### 3 - Maîtriser les évolutions urbaines dans les quartiers

- Conforter les caractéristiques principales des quartiers pavillonnaires en encadrant les évolutions répondant aux besoins des habitants
- Permettre les évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques dans les différents quartiers
  - Installation de panneaux solaires dans le respect et la cohérence urbaine et architecturale
  - Isolation par l'extérieur des bâtiments
  - Utilisation de matériaux écologiques en extérieur (bois, etc.)
- Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d'habitat, à l'image d'une histoire communale marquée par la réalisation d'opérations emblématiques en matière de logement et d'urbanisme (Paris-Jardins, Domaine de Villiers...).
- Garantir une qualité architecturale dans toutes les futures opérations
  - S'appuyer sur la Charte architectural et paysagère (CRAUP), outils de sensibilisation pédagogique sur différents

aspects techniques pour permettre à chacun d'être acteur de l'embellissement de la Ville.

#### **Axe II / Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart**

##### 2 - Préserver la biodiversité

- Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création d'une véritable trame verte et bleue
  - A l'image de Paris-Jardins, valoriser davantage les cœurs d'îlots verts pour leur rôle écologique en lien avec les grands espaces naturels de la commune (espaces relais)

##### 3 - Valoriser les paysages urbains et l'accès à la nature pour tous

- Préserver les jardins des grandes propriétés mais aussi « le jardin de chacun »
  - Conforter la qualité paysagère en assurant la protection des espaces boisés et le maintien du caractère paysager des grandes propriétés tout en préservant leur intégrité
  - Maintenir la ville verte par le caractère planté et paysager des jardins (quartier de Champrosay, Paris-Jardins, Mainville, etc.)
  - Inciter les habitants à la plantation d'essences forestières et locales au sein des jardins, en relation avec la forêt de Sénart

#### **Axe III / Promouvoir une qualité de vie quotidienne adaptée à la diversité des besoins des Draveillois**

##### 1 - Le logement

- Promouvoir la diversité de l'habitat et rechercher un équilibre entre les différentes formes de bâti pour permettre à chacun d'évoluer dans son logement au sein de la commune

Principes de l'OAP :

Dans le prolongement de l'attention forte portée au patrimoine telle qu'exprimée dans le PADD, l'OAP thématique sur le patrimoine et les paysages urbains vise à garantir une bonne insertion paysagère des nouvelles constructions, ainsi qu'un respect des caractéristiques architecturales des constructions draveilloises. De plus, elle vise à donner des recommandations sur le traitement des espaces de jardin, notamment les espaces en co-visibilité depuis la rue.

L'écriture de cette OAP s'appuie très largement sur les prescriptions inscrites dans le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères de la ville, en les rendant opposables aux permis de construire afin de garantir le respect des orientations du PADD.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

**Patrimoine et paysages urbains**

La présente OAP se place dans le contexte du programme de la ville, document d'information, de l'élaboration des constructions neuves, ainsi que de

**Les toitures**

Pour les constructions neuves et la création d'une simplicité de volume et une unité de conception, avec le type de construction, traditionnelle ou cont Le bon état de la toiture est essentiel pour la conservation de la structure et l'entretien de la toiture (travaux, inspection des sables, de la chéminée, ...)

Pour une construction nouvelle ou une rénovation grande qualité, la tuile de terre cuite est l'option pour des constructions principales. Certaines peuvent aussi un autre pré-patrimoine. L'utilisation d'un matériau (localement fabriquement, tôle, tuile canal, swing)

Les toitures traditionnelles présentes à Draveil sont :

**Comble en bâtière (à deux versants)** **Comble en pavillon (à deux versants et deux croupes)**

**Les combles à la Mansart**

Un comble à la Mansart est une toiture coupée possédant un terrason (partie haute) et un versant (partie basse). Le versant doit avoir une pente marquée tandis que le terrason 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.

Commune de Draveil - Révision du PLU

**Les façades**

Avec les modénatures, les percements, par les vitres et leur disposition, leur style, leur alpage la composition de la façade, il est donc impératif d'ouvrir et leur donner des proportions plus hautes

**Façade de l'habitat bourgeois urbain**

Barres d'appui et garde-corps souvent ouvragés

Volets persennés pouvant être pliés sur la moitié, voire les deux tiers du volet en rec-de-chaussée

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

Les enseignes en disa doivent rester discrètes

Panneau aligné à la base et respectant la modénature de l'immeuble

Enseigne sur panneau ou lettres découpées avec éclairage en spot sur potence

Rappel possible sur le balcon/déjà du store

Commune de Draveil - Révision du PLU

**Patrimoine et paysages urbains**

**Les façades commerciales**

La commune de Draveil dispose d'un règlement disponible sur www.draveil.fr et dont les orientations

**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 niveau 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 clôtures et les portails participent fortement à la qualité des espaces urbains. Ils assurent le plus souvent la transition entre espaces publics et privés, à 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 composent.

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

Commune de Draveil - Révision du PLU

Justification de l'OAP :

Dans le respect des orientations du PADD, en particulier celles portant sur le patrimoine urbain et la maîtrise des évolutions urbaines dans les différents quartiers, cette OAP, en rendant opposable aux permis de construire certaines des préconisations du Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines et Paysagères de la ville, permet la prise en compte des différents paysages urbains de la ville pour la réalisation de constructions nouvelles et la réhabilitation du bâti existant.

En effet, le bon traitement architectural des constructions (nouvelles et anciennes) et le traitement paysager des jardins est essentiel dans la perspective d'une préservation, voire d'une amélioration des différents paysages urbains de la ville.

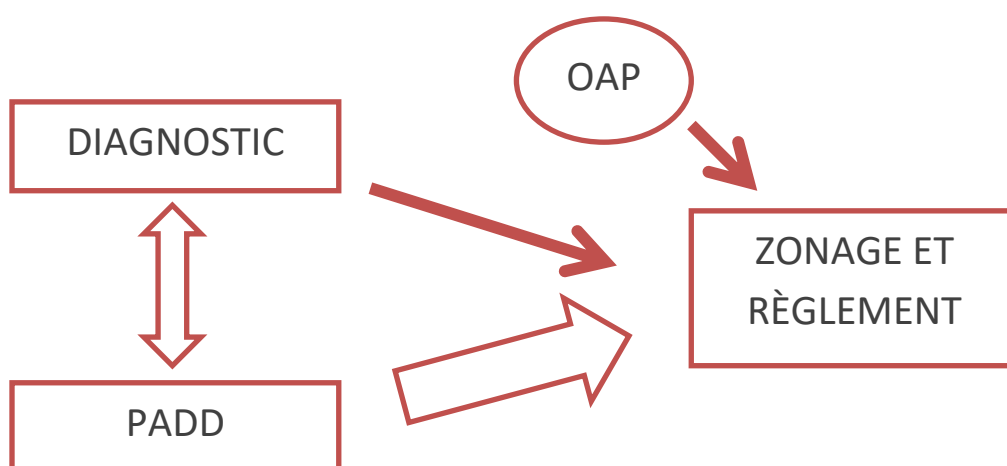


# Justification de la délimitation des zones et du règlement

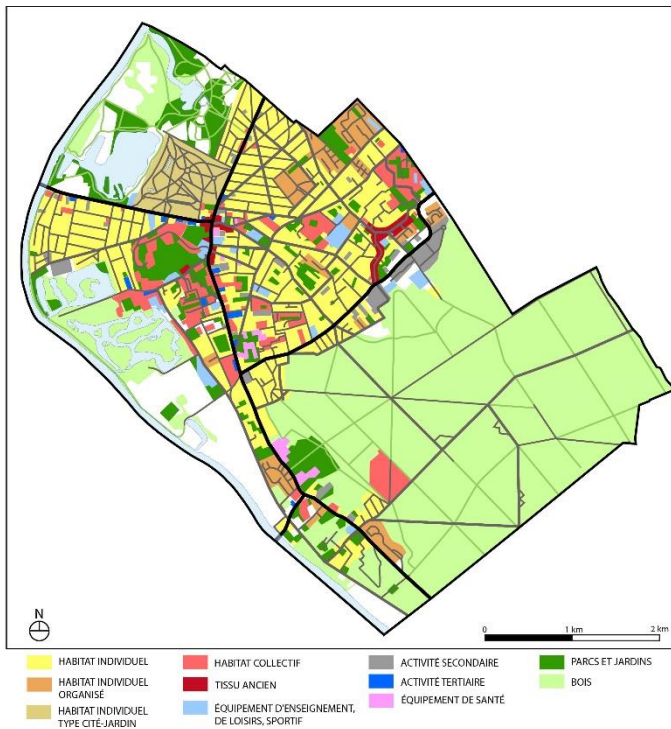
## 1. Motifs de la délimitation des zones

La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des orientations en termes de préservation de l'équilibre, de respect des caractéristiques, des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains, naturels ou agricoles ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic (carte des formes urbaines, de la trame verte et bleue, etc.). Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et règlement.

Le plan de zonage n'a été revu que de manière marginale dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.



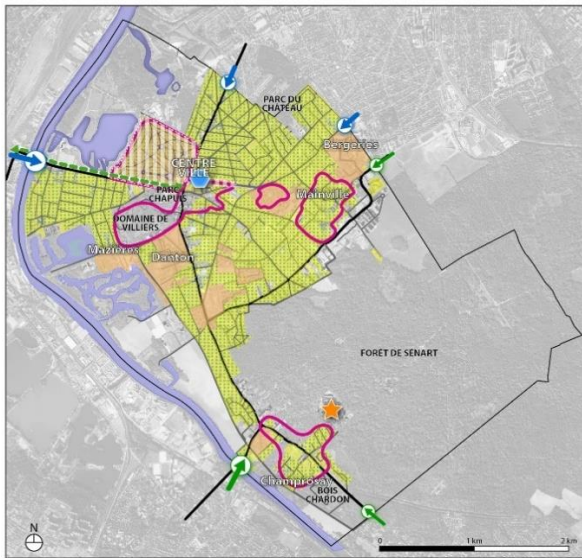
La carte des formes urbaines issues du diagnostic :



Le zonage a été établi en s'appuyant sur un travail de prise en compte des formes urbaines existantes et des orientations souhaitées par le PADD, notamment dans les axes 1 (« Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers ») et 2 (« Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart »).

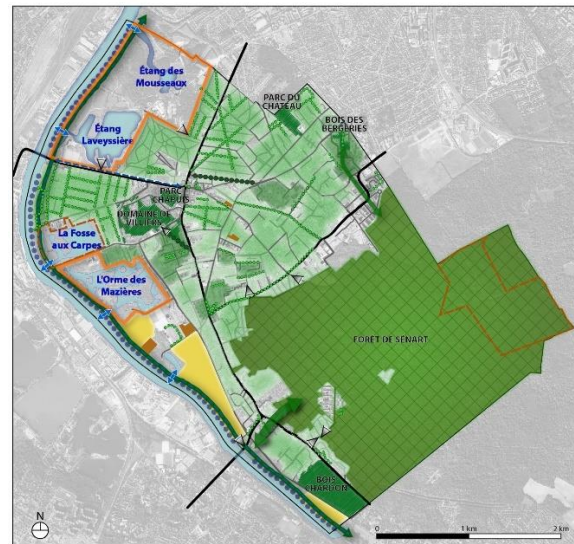
Cartes des axes 1 et 2 du PADD :

**1** Garantir un urbanisme maîtrisé, permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers



<p><b>IDENTIFIER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE DE LA COMMUNE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre du SPR</li> <li>Principaux secteurs à forts enjeux patrimoniaux :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>Ensembles urbains remarquables</li> <li>Maisons et bâtiments de grand intérêt architectural</li> </ul> </li> </ul> <p><b>PERMETTRE LA RÉALISATION D'UN PROJET À CARACTÈRE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS SUR LE SITE DE L'ANCIEN HÔPITAL JOFFRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre la reconquête du site de l'ancien hôpital par la réalisation d'un projet orienté vers les loisirs et le tourisme et en phase avec les qualités du site : patrimoniales, urbaines et paysagères</li> </ul>	<p><b>MAÎTRISER LES ÉVOLUTIONS DANS LES QUARTIERS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Conforter les caractéristiques principales de composition urbaine et paysagère des quartiers pavillonnaires et grandes propriétés</li> <li>Maîtriser l'évolution des résidences de collectifs en fonction de leurs différentes caractéristiques et en visant un maintien et une valorisation de leurs qualités urbaines et paysagères</li> <li>Permettre les évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques et de la nature en ville</li> <li>Développer en centre-ville une opération d'habitat d'une grande qualité urbaine et architecturale</li> </ul> <p><b>REQUALIFIER LES ENTRÉES DE VILLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser les entrées de ville en affirmant leurs caractéristiques :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>tantôt urbaines,</li> <li>tantôt végétales</li> </ul> </li> <li>Réaliser une continuité douce</li> </ul>
--	---

**2** Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart



<p><b>PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET LES ESPACES NATURELS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les espaces naturels publics, sanctuariser la forêt de Sénart et les espaces publics forestiers</li> <li>Valoriser les bords de Seine et les plans d'eau</li> <li>Conserver l'ensemble des terres agricoles et des jardins familiaux</li> </ul> <p><b>PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Protéger les sites naturels sensibles riches en biodiversité (ZNEFF)</li> <li>Promouvoir une gestion qualitative de l'eau, notamment en préservant les échanges entre la Seine et les plans d'eau</li> <li>Assurer la continuité de la trame verte notamment de la forêt de Sénart aux berges de Seine</li> </ul>	<p><b>VALORISER LES PAYSAGES URBAINS ET L'ACCÈS À LA NATURE POUR TOUS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Valoriser les parcs publics pour leur rôle paysager et écologique</li> <li>Préserver et valoriser les qualités paysagères des espaces verts des grands ensembles</li> <li>Maintenir un tissu vert diffus à travers la ville grâce à la préservation d'espaces de jardins dans les quartiers d'habitat individuel et les grandes propriétés</li> <li>Préserver et renouveler les alignements d'arbres et les mailles plantés dans les espaces publics</li> <li>Conforter l'île de loisirs du Port aux Cerises comme équipement rayonnant à l'échelle intercommunale ; permettre le développement du CSOM dans le respect des qualités paysagères du site</li> <li>Développer les liaisons piétonnes et cyclables notamment reliant le centre-ville à Juvisy</li> <li>Finaliser la continuité permise par la liaison de la "Liaison verte et bleue des Berges de Seine" de Soisy-sous-Bois à Vigneux-sous-Bois</li> <li>Valoriser les vues existantes vers les franges naturelles</li> </ul>
---	---

Le plan de zonage révisé :

Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD, en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de quatre grandes familles de zones, à savoir :

- 1) Les zones urbaines mixtes et résidentielles
  - UA : le centre-ville et les cœurs de villages anciens
  - UB : les abords des deux grands axes qui traversent la commune : le boulevard du Général de Gaulle et le boulevard Henri Barbusse
  - UC : résidentielle à dominante d'habitat collectif
  - UD : les grandes propriétés
  - UG : résidentielle à dominante d'habitat groupé
  - UH : les quartiers d'habitat individuel
  - UK : l'habitat pavillonnaire qui correspond au site de Paris-Jardins
  
- 2) Les zones urbaines d'activités, d'équipements
  - UI : les activités économiques
  - UL : les secteurs destinés à l'accueil de grands équipements collectifs

- 3) Les zones d'urbanisation future
  - AUH : les zones intégrées dans le tissu urbain destinées à accueillir des logements individuels dans le cadre d'une opération d'ensemble
- 4) Les zones agricoles et naturelles
  - A : les espaces agricoles
  - N : les espaces naturels et paysagers

### Les principales modifications de zonage :

#### Le plan de zonage révisé :



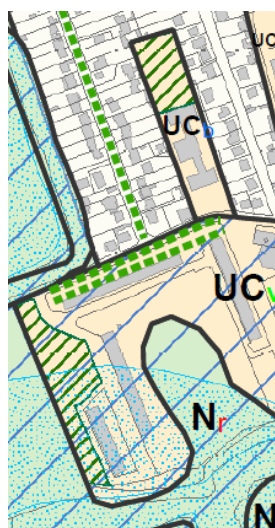


1

Avant :



Après :



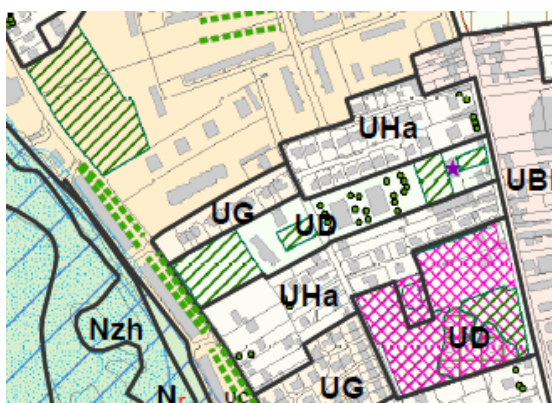
Ajout d'Espaces paysagers inconstructibles et alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

2

Avant :



Après :



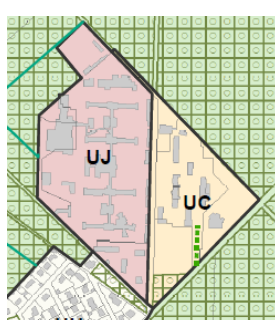
Ajout d'Espaces paysagers inconstructibles et alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

3

Avant :



Après :



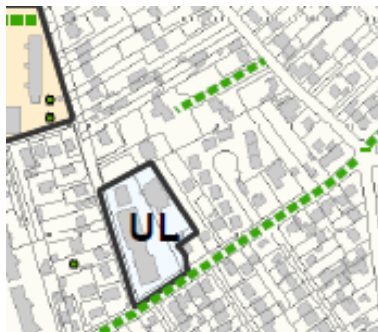
Création de la zone UJ pour la mise en œuvre d'un règlement spécifique sur le site de l'ancien hôpital Joffre.

4

Avant :



Après :



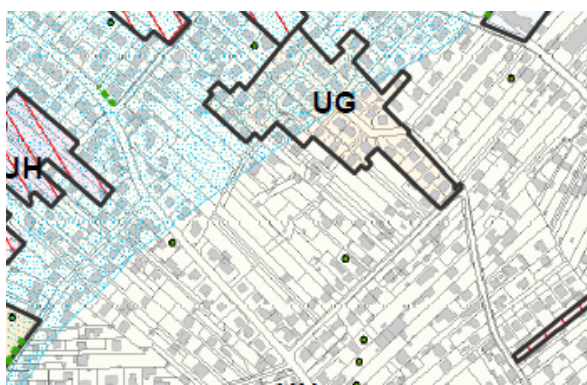
Suppression d'une zone UHd, devenue UH suite à sa division en plusieurs parcelles.

5

Avant :



Après :



Suppression de la zone AUH correspondant au site d'OAP de la Poirée suite à la mise en œuvre d'un projet d'ensemble sur le site.

#### Evolutions par rapport au PLU actuel :

Le zonage n'a que très peu évolué entre le document actuellement applicable (suite à l'approbation de la modification n°4 du PLU, le 30 juin 2017) et le projet de PLU révisé.

Les autres ajustements du zonage sont les suivants :

- La plupart des zones n'ont pas connu d'évolution de leur délimitation ;
- Le périmètre de constructibilité limitée et l'emplacement réservé pour mixité sociale identifiés au titre de l'article L. 151-41 4° du Code de l'Urbanisme sur le site de l'ancien hôpital Joffre sont remplacés par la zone UJ, créée pour rendre possible un projet adapté au caractère paysager du site, à destination principale d'hôtellerie et d'équipement de loisirs ;
- Une zone AUH (sur le secteur de La Poirée), faisant l'objet d'un projet d'aménagement conforme à l'OAP présente dans le document actuel et aux principes d'aménagements des OAP sur les secteurs AUH est intégrée à la zone UH.
- Des ajustements mineurs de certaines des zones AUH sont effectués afin de rendre possible au cas par cas des projets identifiés de densification du tissu pavillonnaire ne remettant pas en cause

les possibilités de réalisation d'opérations d'ensemble conformes aux OAP dessinées sur ces cœurs d'îlot ;

- Les différents dispositifs ponctuels de protection (« Constructions ou ensemble de constructions à protéger », « Alignements d'arbres remarquables identifiés à protéger », « Espace paysager inconstructible à protéger », « Terrains cultivés inconstructibles à protéger ») sont complétés par de nouvelles identifications et l'introduction de la protection des « Arbres remarquables », induisant un renforcement du dispositif dans une perspective de protection du patrimoine bâti et paysager et de renforcement de la trame verte et bleue sur le territoire communal.
- Les zones humides sont reportées sur le plan de zonage afin de prendre en compte les zones humides du territoire et leurs spécificités, ceci dans le but d'en garantir la protection par un règlement adapté et excluant notamment tout remblai ou exhaussement du sol.

Pour la zone A et la zone N, les évolutions sont mineures :

- La délimitation des zones A et N « strictes » n'a pas évolué ;
- Les zones Na ont vocation à être des zones naturelles de droit commun où la présence de constructions à destination d'habitations est reconnue mais où aucun projet de nouvelle construction remettant en cause le caractère naturel de la zone n'est permis ;
- La zone Nb correspond à une zone naturelle prenant en compte le caractère spécifique des activités de l'île de loisirs du Port aux Cerises, équipement de loisirs d'intérêt régional ;
- La zone Nc est un STECAL créé en remplacement de la zone Na située Voie aux Vaches afin de prendre en compte spécifiquement les caractéristiques et besoins identifiés du cimetière et sa potentielle extension ;
- La zone Neq est un STECAL visant à la prise en compte fine des besoins identifiés pour la perpétuation des activités du centre équestre, situé en milieu urbain, mais en lisière de la forêt de Sénart ;

## 2. Justification de la délimitation des zones et du règlement

### A. Le centre-ville, les cœurs de hameaux anciens et le bâti le long des grands axes : UA, UB

#### Les orientations du PADD :

#### I / Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers

##### 1 - Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville

- Mettre en valeur les polarités de proximité et les spécificités qui fondent la qualité de vie dans les différents quartiers

##### 2 - Identifier et mettre en valeur le patrimoine urbain de la commune

- Préserver les éléments bâtis et les ensembles urbains et patrimoniaux remarquables

##### 3 - Maîtriser les évolutions urbaines dans les quartiers

- Permettre les évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques dans les différents quartiers
- Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d'habitat, à l'image d'une histoire communale marquée par la réalisation d'opérations emblématiques en matière de logement et d'urbanisme (Paris-Jardins, Domaine de Villiers...).
- Anticiper les besoins futurs en identifiant des terrains potentiellement mutables à plus ou moins long terme, terrains qui ne sont en aucun cas des espaces naturels
- Garantir une qualité architecturale dans toutes les futures opérations

##### 4 - Requalifier les entrées de ville

- Valoriser les entrées de ville en affirmant leurs caractéristiques, tantôt urbaines (pont de Juvisy, av. Henri Barbusse, rue Pierre Brossolette), tantôt végétales, rappelant la proximité de la forêt de Sénart (pont de Ris, rue P.Waldeck Rousseau et rue A. Daudet).

#### II / Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart

##### 3 - Valoriser les paysages urbains et l'accès à la nature pour tous

- Valoriser les parcs publics et les espaces libres des ensembles d'habitat collectif pour leur rôle paysager

- Préserver les jardins des grandes propriétés mais aussi « le jardin de chacun »
- Affirmer la présence de la nature dans l'aménagement des espaces publics de l'ensemble des quartiers

##### 4 - Prendre en compte les risques naturels

- Afin de faire évoluer les prescriptions réglementaires, prendre en compte la réalité effective du risque sans aller au-delà

#### III / Promouvoir une qualité de vie quotidienne adaptée à la diversité des besoins des Draveillois

##### 1 - Le logement

- Répondre aux besoins actuels et futurs en logements et garder le caractère de ville accueillante  
Opérations ciblées et encadrées
- Promouvoir la diversité de l'habitat et rechercher un équilibre entre les différentes formes de bâti pour permettre à chacun d'évoluer dans son logement au sein de la commune

##### 2 - Les équipements

- Poursuivre l'effort de réhabilitation ou d'adaptation des équipements dans les domaines scolaires, de la petite enfance, sportifs et culturels

##### 3 - Les activités et l'emploi

- Interdire l'installation d'activités industrielles ou artisanales nuisantes dans les quartiers d'habitat

##### 4 - Le commerce

- Développer des activités commerciales complémentaires : commerces et marché du centre-ville, commerces de proximité, moyennes surfaces, nécessaires aux besoins des habitants et au fonctionnement de la ville
- Favoriser le dynamisme commercial et économique existant en permettant de fixer les activités commerciales dans la commune afin d'éviter l'évasion commerciale vers les communes périphériques
- Conforter les pôles existants

## Le zonage :

La zone UA regroupe les secteurs urbains denses et mixtes de centre ancien de ville ou de village. Cette zone correspond au centre-ville, ainsi qu'au centre ancien des quartiers de Mainville et de Champrosay. L'ensemble des dispositions du règlement vise à préserver les formes urbaines et assurer les conditions favorables à la diversité des fonctions : les logements, les commerces et les équipements.

Six sous-secteurs sont distingués, permettant de mettre en avant les spécificités des formes urbaines locales, la structuration des axes principaux, ainsi que le projet de ZAC Centre-ville :

- Le secteur UAA correspond au centre-ville dense de Draveil, autour de la rue de la Mairie et de la rue de Mainville.
- Le secteur UAB correspond à la partie sud du centre-ville, le long du Boulevard Henri Barbusse, présentant une certaine capacité de densification.
- Le secteur UAC correspond au centre ancien du hameau de Champrosay.
- Le secteur UAD correspond au centre ancien du hameau de Mainville.
- Le secteur UAE correspond à la partie sud de l'avenue Marcelin Berthelot.
- Le secteur UAPm correspond enfin au secteur concerné par la ZAC Centre-ville ; il comprend le marché et l'église. Cet îlot a fait l'objet d'une étude d'urbanisme spécifique intégrant un projet d'aménagement d'espaces publics à l'usage des piétons et d'un parc de stationnement. Afin de traduire le résultat de l'étude d'urbanisme, le règlement de la zone est complété par un secteur de plan masse.

La zone UB regroupe les secteurs urbains denses constituant les abords des deux grands axes qui traversent la commune : le boulevard du Général de Gaulle et le boulevard Henri Barbusse. Elle comprend également un petit secteur correspondant au rond-point des Fêtes qui est situé à l'arrière du boulevard du Général de Gaulle et à l'intérieur du quartier de la Villa présentant des caractéristiques proches de la vocation de la zone UB. Les hauteurs et les droits à construire y sont toutefois plus faibles afin de garantir une bonne insertion dans le quartier pavillonnaire. Cette zone comprend d'importantes possibilités de densification

Quatre sous-secteurs sont distingués, permettant de mettre en avant les spécificités des formes urbaines locales, ainsi que le projet sur le site du 75 boulevard du Général de Gaulle :

- Le secteur UBA correspond au boulevard du Général de Gaulle et au boulevard Henri Barbusse au nord du centre-ville.
- Le secteur UBB correspond à la partie au sud du centre-ville, le long du Boulevard Henri Barbusse, dans le prolongement du secteur UAB.
- Le secteur UBC correspond au secteur particulier du rond-point des Fêtes.
- Le secteur UBpm correspond enfin au site du 75, boulevard du Général de Gaulle. Afin de traduire le résultat de l'étude d'urbanisme et dans le respect de la qualité patrimoniale du site, le règlement de la zone est complété par un secteur de plan masse.

Le règlement de ces zones propose un principe de mixité des fonctions en autorisant toutes les destinations urbaines. Seules les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt, peu adaptées, sont interdites.

Pour le reste, le dispositif réglementaire vise à permettre l'évolution de ces quartiers dans le respect des typologies et formes urbaines existantes.

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Règlement	Justification
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation possible à l'alignement de la voie ou en retrait de minimum 2 m par rapport à l'alignement des voies.</li> <li>• Extension horizontale maximale de 20 % du linéaire de façade et représentant au plus 5 m.</li> <li>• Retrait minimal de 7 m en zone UAe</li> </ul>	<p>Les dispositions d'implantation par rapport aux voies sont prévues en fonction des caractéristiques bâties existantes, dans le but de préserver les particularités du centre-ville et des hameaux anciens, avec notamment une implantation à l'alignement.</p>
<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>En zone UA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alignement ou retrait 8 m minimum si la façade comporte des vues, 2,5 m dans le cas contraire</li> </ul> <p><b>En zone UB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Alignement ou retrait 8 m minimum si la façade comporte des vues, 2,5 m dans le cas contraire (5 m en cas de limite de zone)</li> </ul>	<p>Les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives sont prévues en fonction des caractéristiques bâties existantes, dans le but de préserver les particularités du centre-ville et des hameaux anciens. Une possibilité de retrait est permise pour permettre une plus grande liberté architecturale. Le retrait plus important pour les façades comportant des ouvertures créant des vues vise à préserver une certaine intimité entre les constructions.</p>
<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p><b>En zone UA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation avec un retrait minimal de 8 m</li> <li>• 2 m dans le cas de constructions annexes</li> </ul> <p><b>En zone UB</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation avec un retrait minimal de 12 m si la façade comporte des vues, 8 m dans le cas contraire</li> <li>• 2 m dans le cas de constructions annexes</li> </ul>	<p>Les dispositions réglementaires répondent à l'objectif de permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants et à préserver une certaine intimité entre les différentes constructions, notamment en zone UB.</p>
<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p> <p><b>En zone UA</b></p> <p>L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 60%.</p> <p><b>En zone UA<sub>c</sub> :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40% pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de terrain,</li> <li>• 15% au-delà.</li> <li>• 15% pour les terrains issus de division après la date d'approbation de la modification n°3</li> </ul> <p><b>En zone UA<sub>d</sub> :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40% pour les premiers 200 m<sup>2</sup> de terrain,</li> <li>• 30% au-delà.</li> <li>• 30% pour les terrains issus de division après la date d'approbation de la modification n°3</li> </ul>	<p>Les règles d'emprise au sol des zones UA et UB correspondent à la morphologie urbaine existante tout en permettant une évolution des constructions et des possibilités de densification. La progressivité de l'emprise au sol pour les zones UA<sub>c</sub> et UA<sub>d</sub> visent à limiter l'emprise au sol permise pour les terrains de plus de 200 m<sup>2</sup> ou issus de division afin de garantir la perpétuation des qualités paysagère des centres anciens des hameaux de Mainville et Champrosay.</p>

Règlement	Justification
<p><b>En zone UB</b></p> <p><u>En zones UBa et UBc</u> : L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 50%.</p> <p><u>En zone UBb</u> : L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 35%.</p>	
<b>La hauteur des constructions</b>	
<p><b>En zone UA</b></p> <p>La hauteur ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>En zones UAa, UAc et UAe</u> : 7 m à l'égout du toit (ou acrotère) et 11 m au faîtage</li> <li>• <u>En zone UAb</u> : 9 m à l'égout du toit (ou acrotère) et 13 m au faîtage</li> <li>• <u>En zone UAd</u> : 7 m à l'égout du toit (ou acrotère) et 10 m au faîtage</li> </ul> <p><b>En zone UB</b></p> <p>La hauteur ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>En zones UBa et UBb</u> : 9 m à l'égout du toit (10 m à l'acrotère) et 14 m au faîtage</li> <li>• <u>En zone UBc</u> : 7 m à l'égout du toit (ou acrotère) et 11 m au faîtage</li> </ul>	<p>La règle de hauteur est en cohérence avec celle des constructions existantes.</p> <p>Elle permet de veiller à ce que les constructions s'insèrent dans l'environnement urbain et respectent les volumétries actuelles du centre-ville et des boulevards Henri Barbusse et du Général de Gaulle.</p> <p>Les hauteurs plus importantes en zones UAb, UBa et UBb visent à permettre une densification de ces secteurs.</p>
<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	
<p><b>En zone UA</b></p> <p>Une part de <b>30 %</b> minimum des espaces libres de toute construction doit être traitée en espaces perméables.</p> <p><b>En zone UB</b></p> <p>Une part de <b>50 %</b> minimum des espaces libres de toute construction doit être traitée en espaces perméables.</p>	<p>Cette règle suit l'objectif de maintenir des espaces verts non imperméabilisés, tout en étant adaptée au tissu urbain existant.</p>

## B. Les zones résidentielles d'habitat collectif et d'habitat individuel groupé : UC, UG

### Les orientations du PADD :

#### 1 / Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers

##### 1 - Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville

- Mettre en valeur les polarités de proximité et les spécificités qui fondent la qualité de vie dans les différents quartiers

##### 2 - Identifier et mettre en valeur le patrimoine urbain de la commune

- Préserver les éléments bâtis et les ensembles urbains et patrimoniaux remarquables

#### 3 - Maîtriser les évolutions urbaines dans les quartiers

- Permettre les évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques dans les différents quartiers
- Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d'habitat, à l'image d'une histoire communale marquée par la réalisation d'opérations emblématiques en matière de logement et d'urbanisme (Paris-Jardins, Domaine de Villiers...).
- Anticiper les besoins futurs en identifiant des terrains potentiellement mutables à plus ou

## Justifications et impacts sur l'environnement

moins long terme, terrains qui ne sont en aucun cas des espaces naturels

- Garantir une qualité architecturale dans toutes les futures opérations

### II / Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart

#### 3 - Valoriser les paysages urbains et l'accès à la nature pour tous

- Valoriser les parcs publics et les espaces libres des ensembles d'habitat collectif pour leur rôle paysager
- Préserver les jardins des grandes propriétés mais aussi « le jardin de chacun »
- Affirmer la présence de la nature dans l'aménagement des espaces publics de l'ensemble des quartiers

#### 4 - Prendre en compte les risques naturels

- Afin de faire évoluer les prescriptions réglementaires, prendre en compte la réalité effective du risque sans aller au-delà

### III / Promouvoir une qualité de vie quotidienne adaptée à la diversité des besoins des Draveillois

#### 1 - Le logement

- Répondre aux besoins actuels et futurs en logements et garder le caractère de ville accueillante

Opérations ciblées et encadrées

- Promouvoir la diversité de l'habitat et rechercher un équilibre entre les différentes formes de bâti pour permettre à chacun d'évoluer dans son logement au sein de la commune

#### 2 - Les équipements

- Poursuivre l'effort de réhabilitation ou d'adaptation des équipements dans les domaines scolaires, de la petite enfance, sportifs et culturels

#### 3 - Les activités et l'emploi

- Interdire l'installation d'activités industrielles ou artisanales nuisantes dans les quartiers d'habitat

#### 4 - Le commerce

- Développer des activités commerciales complémentaires : commerces et marché du centre-ville, commerces de proximité, moyennes surfaces, nécessaires aux besoins des habitants et au fonctionnement de la ville
- Favoriser le dynamisme commercial et économique existant en permettant de fixer les activités commerciales dans la commune afin d'éviter l'évasion commerciale vers les communes périphériques
- Conforter les pôles existants

## Le zonage :

La zone UC englobe les quartiers d'habitat collectif existants. Le règlement prend en compte les caractéristiques de ces quartiers. Il limite les évolutions des constructions à usage d'habitation afin de conserver la structuration spécifique des quartiers résidentiels d'habitat collectif. Afin de permettre de renforcer la vie quotidienne et l'animation les constructions à usage de services, bureaux, commerces et équipements sont autorisées.

Pour prendre en compte le caractère spécifique du site classé du domaine de Villiers un secteur UCa est délimité, les possibilités d'évolution y sont très strictement limitées.

La zone UG correspond aux opérations d'habitation individuelle groupées. Le règlement prend en compte les caractéristiques de ces ensembles et admet de petites évolutions facilitant la vie quotidienne (extensions limitées, réalisation d'abris de jardin). Ce règlement ne remet pas en cause les éventuelles règles d'ordre privé applicables à chacune des copropriétés. Au travers du règlement, les caractéristiques actuelles de ces secteurs, déjà constitués et ne présentant pas d'enjeu d'évolution, sont maintenues.

Ces deux zones concernent des secteurs très organisés et représentant de faibles potentiels de mutabilité.



*Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Règlement	Justification
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p><b>En zone UC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retrait 5 m minimum</li> </ul> <p><b>En zone UG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aligement ou retrait 2 m minimum</li> </ul>	<p>Les dispositions d'implantation par rapport aux voies sont prévues en fonction des caractéristiques bâties existantes et visent à préserver un espace de retrait par rapport aux voies pour les résidences d'habitat collectif, correspondant aux formes urbaines existantes.</p>
<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>En zone UC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aligement ou retrait 8 m minimum si la façade comporte des vues, 3 m dans le cas contraire</li> </ul> <p><b>En zone UG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aligement ou retrait 8 m minimum si la façade comporte des vues, 2,5 m dans le cas contraire</li> </ul>	<p>Les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives sont prévues en fonction des caractéristiques bâties existantes et des formes urbaines générales de cette zone. Elles visent à une préservation des formes urbaines actuelles. Le retrait plus important en cas d'ouverture créant des vues vise à conforter une certaine intimité entre les constructions.</p>
<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p><b>En zone UC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation avec un retrait minimal de 8 m si la façade comporte des vues, 4 m dans le cas contraire</li> <li>• 2 m dans le cas de constructions annexes</li> </ul> <p><b>En zone UG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation avec un retrait minimal de 5 m</li> <li>• 2 m dans le cas de constructions annexes</li> </ul>	<p>Les dispositions réglementaires répondent à l'objectif de permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, avec un retrait plus important en zone UC compte-tenu de la hauteur plus importante des constructions qu'en zone UG.</p>
<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p> <p><b>En zone UC</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Pour les constructions à destination d'habitation : à l'emprise actuelle augmentée de 10%,</li> <li>○ Pour les autres catégories de constructions : il n'est pas fixé de règles.</li> </ul> </li> <li>• Dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction de logements, l'emprise au sol des constructions à destination d'habitation reconstruites est limitée à celle des bâtiments démolis augmentée de 20 %.</li> </ul> <p><b>En zone UCa :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emprise existante augmentée de 5%</li> </ul> <p><b>En zone UG</b></p> <p>Emprise existante augmentée de 20 m<sup>2</sup>.</p>	<p>La règle d'emprise au sol correspond à la morphologie urbaine existante tout en permettant une légère évolution des constructions pour ces formes urbaines très peu évolutives.</p>

Règlement	Justification
<p align="center"><b>La hauteur des constructions</b></p> <p><b>En zone UC</b> La hauteur ne peut excéder 12 m au faîtage.</p> <p><b>En zone UG</b> La hauteur ne peut excéder 7 m à l'égout du toit (ou acrotère) et 11 m au faîtage</p>	<p>La règle de hauteur est en cohérence avec celle des constructions existantes. Elle permet de limiter la hauteur à celle des ensembles de collectifs existants.</p>
<p align="center"><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p><b>En zone UC</b> Une part de <b>30 %</b> minimum des espaces libres de toute construction doit être traitée en espaces verts de pleine-terre et <b>60 %</b> minimum en espaces perméables.</p> <p><b>En zone UG</b> Une part de <b>30 %</b> minimum des espaces libres de toute construction doit être traitée en espaces verts de pleine-terre et <b>50 %</b> minimum en espaces perméables.</p>	

## C. Les zones regroupant l'habitat individuel pavillonnaire diffus et les grandes propriétés : UD et UH

### Les orientations du PADD :

**I / Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers**

#### 1 - Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville

- Mettre en valeur les polarités de proximité et les spécificités qui fondent la qualité de vie dans les différents quartiers

#### 2 - Identifier et mettre en valeur le patrimoine urbain de la commune

- Préserver les éléments bâtis et les ensembles urbains et patrimoniaux remarquables

#### 3 - Maîtriser les évolutions urbaines dans les quartiers

- Conforter les caractéristiques principales des quartiers pavillonnaires en encadrant les évolutions répondant aux besoins des habitants
- Permettre les évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques dans les différents quartiers
- Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d'habitat, à l'image d'une histoire communale marquée par la réalisation d'opérations emblématiques en matière de logement et d'urbanisme (Paris-Jardins, Domaine de Villiers...).
- Anticiper les besoins futurs en identifiant des terrains potentiellement mutables à plus ou moins long terme, terrains qui ne sont en aucun cas des espaces naturels
- Garantir une qualité architecturale dans toutes les futures opérations

**II / Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart**

#### 3 - Valoriser les paysages urbains et l'accès à la nature pour tous

- Valoriser les parcs publics et les espaces libres des ensembles d'habitat collectif pour leur rôle paysager
- Préserver les jardins des grandes propriétés mais aussi « le jardin de chacun »
- Affirmer la présence de la nature dans l'aménagement des espaces publics de l'ensemble des quartiers

#### 4 - Prendre en compte les risques naturels

- Afin de faire évoluer les prescriptions réglementaires, prendre en compte la réalité effective du risque sans aller au-delà

**III / Promouvoir une qualité de vie quotidienne adaptée à la diversité des besoins des Draveillois**

#### 1 - Le logement

- Répondre aux besoins actuels et futurs en logements et garder le caractère de ville accueillante  
Opérations ciblées et encadrées
- Promouvoir la diversité de l'habitat et rechercher un équilibre entre les différentes formes de bâti pour permettre à chacun d'évoluer dans son logement au sein de la commune

#### 3 - Les activités et l'emploi

- Interdire l'installation d'activités industrielles ou artisanales nuisantes dans les quartiers d'habitat

### **Le zonage :**

La zone UD correspond aux quelques grandes propriétés encore présentes dans la commune. Ces propriétés se caractérisent le plus souvent par un parc parfois boisé et des constructions d'une réelle qualité architecturale. Le règlement vise à organiser l'utilisation des droits à construire afin de garantir la préservation de l'identité de ces propriétés. Ces grandes propriétés participent à l'identité de la ville et à la qualité de son cadre de vie. Les dispositions réglementaires visent à préserver les caractéristiques bâties et paysagères de ces terrains. Pour certaines grandes propriétés, des espaces paysagers remarquables ont été instaurés afin de renforcer la préservation de leur qualité paysagère elles viennent compléter les protections édictées au titre des espaces boisés classés.

La zone UH correspond aux quartiers d'habitat individuel. Elle comprend quatre sous-secteurs intitulés a, b, c, d de caractéristiques urbaines particulières. La zone comprend, le long de l'avenue Marcelin Berthelot, un secteur UHe qui reprend les contours du secteur AP2 du SPR (site patrimonial remarquable) dont les dispositions règlementaires sont à respecter. Les parcelles bordant l'avenue participent de la structure du paysage historique. Le règlement vise à faciliter l'ensemble des travaux d'extension, d'aménagement, de réhabilitation des constructions existantes. Pour les constructions nouvelles, les règles définies veillent à garantir une bonne insertion des maisons nouvelles dans leur quartier. Les constructions susceptibles de générer des nuisances pour l'habitation, en particulier celles à usage d'activités, sont interdites. L'objectif du règlement concilie évolution douce (densification modérée à travers la réalisation ponctuelle de nouvelles constructions, extension du bâti...) et préservation du cadre de vie de ces quartiers (maîtrise de l'impact des constructions futures, traitement végétalisé...).

D'une manière générale, les règles de la zone UH, comme celles de la zone UD, permettent une évolution maîtrisée préservant les formes urbaines actuelles.

### ➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Règlement	Justification
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p><b>En zone UD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retrait 10 m minimum</li> </ul> <p><b>En zone UH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retrait 5 m minimum (7 m minimum en zone UHe)</li> </ul>	<p>Les dispositions d'implantation par rapport aux voies sont prévues en fonction des caractéristiques bâties existantes et visent à préserver un espace de retrait par rapport aux voies.</p>
<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>En zone UD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Retrait 10 m minimum</li> </ul> <p><b>En zone UH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation possible sur les deux limites séparatives latérales ou en retrait si la largeur du terrain est inférieure à 12,5 m</li> <li>• Implantation possible sur une seule limite séparative latérale ou en retrait si la largeur du terrain est supérieure ou égale à 12,5 m</li> <li>• Pour les constructions en retrait des limites séparatives latérales : 8 m minimum si la façade comporte des vues, 2,5 m dans le cas contraire</li> <li>• Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : retrait de 8 m minimum au droit des ouvertures si la façade comporte des vues, 4 m dans le cas contraire</li> <li>• Pour le cas des terrains issus de division, une implantation sur une limite est permise avec un retrait minimal de 5 m par rapport à l'autre</li> </ul>	<p>Les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives sont prévues en fonction des caractéristiques bâties existantes et des formes urbaines générales de ces zones, notamment un retrait assez important pour la zone UD, regroupant de grandes propriétés, marquées par un fort enjeu patrimonial et paysager. Ces règles visent également à une limitation ferme des co-visibilités et à préserver une certaine intimité entre les différentes propriétés.</p>

Règlement	Justification
limite séparative.	
<b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b>	
<p><b>En zone UD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation avec un retrait minimal de 12 m</li> <li>• 2 m dans le cas de constructions annexes</li> </ul> <p><b>En zone UH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation avec un retrait minimal de 16 m</li> <li>• 4 m dans le cas de constructions annexes</li> </ul> <p><u>En zone UHd</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation avec un retrait minimal de 12 m si les deux façades comportent des ouvertures créant des vues directes, 8 m dans le cas contraire</li> </ul>	Les dispositions réglementaires répondent à l'objectif de permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants.
<b>L'emprise au sol maximale des constructions</b>	
<p><b>En zone UD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 20% de la surface du terrain et 300 m<sup>2</sup> par bâtiment isolé.</li> </ul> <p><b>En zone UH</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>En zones UHa, UHd et UHe</u> : L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 35% de la surface du terrain (25% pour les constructions principales)</li> <li>• <u>En zone UHb</u> : L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 30% de la surface du terrain (20% pour les constructions principales)</li> <li>• <u>En zone UHc</u> : L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 20% de la surface du terrain (15% pour les constructions principales)</li> <li>• L'emprise au sol est limitée à 200 m<sup>2</sup> par bâtiment isolé.</li> <li>• L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	Les règles d'emprises au sol sont adaptées au tissu urbain existant, avec la volonté de permettre une évolution maîtrisée de ces secteurs. Par ailleurs, la limitation de l'emprise au sol maximale par bâtiment isolé vise à interdire la construction de bâtiments de trop grande taille, remettant en cause les caractéristiques paysagères de ces secteurs.
<b>La hauteur des constructions</b>	
<p><b>En zone UD</b> La hauteur ne peut excéder 9 m à l'égout du toit (ou acrotère) et 14 m au faîtage.</p> <p><b>En zone UH</b> La hauteur ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (ou acrotère) et 10 m au faîtage</p>	La règle de hauteur est en cohérence avec celle des constructions existantes.
<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	Cette règle suit l'objectif de maintenir des espaces verts non imperméabilisés, tout en étant adaptée au

Règlement	Justification
<p><b>En zone UD</b></p> <p>Une part de <b>60 %</b> minimum des espaces libres de toute construction doit être traitée en espaces verts de pleine-terre et <b>80 %</b> minimum en espaces perméables.</p> <p><b>En zone UH</b></p> <p>Une part de <b>30 %</b> minimum des espaces libres de toute construction doit être traitée en espaces verts de pleine-terre et <b>60 %</b> minimum en espaces perméables.</p>	<p>tissu urbain existant. Elle permet de garantir une proportion suffisante d'espaces verts de pleine terre et, ainsi, une préservation du caractère paysager de ces secteurs. Celle-ci vise également une limitation des ruissellements et, ainsi, une limitation du risque inondation.</p>

## D. La zone correspondant au secteur spécifique de projet Joffre : **UJ**

### Les orientations du PADD :

**I / Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers**

2 - Identifier et mettre en valeur le patrimoine urbain de la commune

- Préserver les éléments bâtis et les ensembles urbains et patrimoniaux remarquables

3 - Maîtriser les évolutions urbaines dans les quartiers

- Maîtriser l'évolution du site de l'ancien hôpital Joffre compte tenu de la qualité de l'environnement, son histoire, son patrimoine et la proximité de la forêt.
  - L'objectif est d'assurer un renouvellement urbain de ce site, au cœur de la Forêt de Sénart, et à proximité de la Seine, autour d'une programmation qualitative composée d'hôtellerie / SPA, restauration, et loisirs/culture/tourisme, permettant de développer le haut potentiel d'attractivité touristique de la Ville en parallèle de la qualité de vie offerte aux habitants, ou de logements si les contraintes de circulation, stationnement et accès au site peuvent être résolues.

**II / Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart**

1 - Affirmer la protection de l'environnement et des espaces naturels

- Protéger les espaces forestiers et sanctuariser la forêt de Sénart

4 - Prendre en compte les risques naturels

- Afin de faire évoluer les prescriptions réglementaires, prendre en compte la réalité effective du risque sans aller au-delà

**III / Promouvoir une qualité de vie quotidienne adaptée à la diversité des besoins des Draveillois**

2 - Les équipements

- Poursuivre l'effort de réhabilitation ou d'adaptation des équipements dans les domaines scolaires, de la petite enfance, sportifs et culturels
- Adapter les équipements publics nécessaires au développement de la ville

### **Le zonage :**

La zone UJ correspond au secteur Joffre, ancien hôpital implanté au sein d'une enclave de la forêt de Sénart, au nord du hameau de Champrosay. Ce site doit pouvoir faire l'objet d'une requalification urbaine et d'une reconversion, prioritairement vers des activités d'hôtellerie, afin de limiter l'impact sur les circulations dans le hameau de Champrosay qui doit déjà faire face à une importante congestion et des nuisances routières. Le règlement vise ainsi à contrôler les formes urbaines et à permettre une bonne insertion paysagère de nouvelles constructions.

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Règlement	Justification
Implantation des constructions par rapport aux voies	Les dispositions d'implantation par rapport aux voies sont prévues afin de garantir une bonne intégration paysagère des constructions en préservant d'importants espaces de retrait dans ce secteur à proximité directe de la forêt de Sénart.
Retrait 15 m minimum	
L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les dispositions réglementaires répondent à l'objectif de garantir un retrait minimal entre les constructions, afin de préserver les constructions de trop importantes co-visibilités.
Retrait 15 m minimum	
L'implantation des constructions sur un même terrain	Les dispositions réglementaires répondent à l'objectif de garantir un retrait minimal entre les constructions, afin de préserver les constructions de trop importantes co-visibilités.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation avec un retrait minimal de 8 m si les deux façades comportent des ouvertures créant des vues directes, 4 m dans le cas contraire</li> <li>• 2 m dans le cas de constructions annexes</li> </ul>	
L'emprise au sol maximale des constructions	La règle d'emprise au sol vise à limiter une trop forte densification de ce secteur et à garantir la préservation des caractéristiques paysagères de ce site.
L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 25% de la surface du terrain	
La hauteur des constructions	La règle de hauteur vise à limiter une trop grande hauteur, tout en permettant aux porteurs de projet de disposer d'une constructibilité suffisante pour la réalisation d'un projet à destination d'hôtellerie.
La hauteur ne peut excéder 12 m au faîtage.	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Cette règle suit l'objectif de maintenir une importante part d'espaces paysagers et non imperméabilisés, afin de garantir une bonne insertion du projet dans son environnement (en particulier vis-à-vis de la forêt de Sénart) et à préserver une qualité paysagère pour ce site.
Une part de 50 % minimum des espaces libres de toute construction doit être traitée en espaces verts de pleine-terre et 60 % minimum en espaces perméables.	



## E. La zone concernant le quartier d'habitat pavillonnaire organisé Paris-Jardin : UK

### Les orientations du PADD :

#### I / Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers

##### 1 - Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville

- Mettre en valeur les polarités de proximité et les spécificités qui fondent la qualité de vie dans les différents quartiers

##### 2 - Identifier et mettre en valeur le patrimoine urbain de la commune

- Préserver les éléments bâtis et les ensembles urbains et patrimoniaux remarquables
- Conforter la protection du patrimoine par une mise en valeur des espaces publics attenants (parvis, places, rues, carrefours, etc.)

##### 3 - Maîtriser les évolutions urbaines dans les quartiers

- Conforter les caractéristiques principales des quartiers pavillonnaires en encadrant les évolutions répondant aux besoins des habitants
- Permettre les évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques dans les différents quartiers
- Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d'habitat, à l'image d'une histoire communale marquée par la réalisation d'opérations emblématiques en matière de logement et d'urbanisme (Paris-Jardins, Domaine de Villiers...).
- Anticiper les besoins futurs en identifiant des terrains potentiellement mutables à plus ou moins long terme, terrains qui ne sont en aucun cas des espaces naturels
- Garantir une qualité architecturale dans toutes les futures opérations

#### II / Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart

##### 3 - Valoriser les paysages urbains et l'accès à la nature pour tous

- Valoriser les parcs publics et les espaces libres des ensembles d'habitat collectif pour leur rôle paysager
- Préserver les jardins des grandes propriétés mais aussi « le jardin de chacun »
- Affirmer la présence de la nature dans l'aménagement des espaces publics de l'ensemble des quartiers

##### 4 - Prendre en compte les risques naturels

- Afin de faire évoluer les prescriptions réglementaires, prendre en compte la réalité effective du risque sans aller au-delà

#### III / Promouvoir une qualité de vie quotidienne adaptée à la diversité des besoins des Draveillois

##### 1 - Le logement

- Répondre aux besoins actuels et futurs en logements et garder le caractère de ville accueillante  
Opérations ciblées et encadrées
- Promouvoir la diversité de l'habitat et rechercher un équilibre entre les différentes formes de bâti pour permettre à chacun d'évoluer dans son logement au sein de la commune

##### 3 - Les activités et l'emploi

- Interdire l'installation d'activités industrielles ou artisanales nuisantes dans les quartiers d'habitat

### Le zonage :

La zone UK correspond au secteur d'habitat pavillonnaire de Paris-Jardin, cité jardin à forte valeur patrimoniale et paysagère. L'ensemble du site est ainsi classé en Secteur Patrimonial Remarquable, dont les dispositions réglementaires, approuvées par délibération du Conseil municipal en date du 30 juin 2017, sont à respecter. De ce fait, les dispositions réglementaires du règlement sont adaptées en fonction de celles du Secteur Patrimonial Remarquable. L'évolution urbaine permise par le règlement de la zone sont très contrôlées et vise davantage à permettre l'évolution du bâti existant, que la construction de nouveaux bâtiments

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Règlement	Justification
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>Retrait 5 m minimum</p>	<p>Les différentes dispositions réglementaires de la zone visent à garantir la préservation de l'ensemble patrimonial et paysager que constitue le quartier de Paris-Jardin.</p> <p>Les règles sont ainsi construites dans le but de permettre de légères évolutions urbaines, maîtrisées et dans le respect des caractéristiques du secteur.</p>
<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation possible sur les deux limites séparatives latérales si la largeur du terrain est inférieure à 13 m</li> <li>• Implantation possible sur une seule limite séparative latérale si la largeur du terrain est supérieure ou égale à 13 m</li> <li>• Pour les constructions en retrait des limites séparatives latérales : si la façade comporte des vues, 8 m minimum jusqu'au bâti de la parcelle voisine et 4 m minimum jusqu'à la limite séparative ; 2,50 m si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues</li> <li>• Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : si la façade comporte des vues, 8 m minimum jusqu'au bâti de la parcelle voisine et 4 m minimum jusqu'à la limite séparative ; 2,50 m si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues</li> </ul>	
<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <p>Implantation avec un retrait minimal de 6 m si les deux façades comportent des ouvertures créant des vues directes, 4 m dans le cas contraire</p>	
<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol maximale (exprimée en m<sup>2</sup>) des constructions de toute nature est limitée par la formule suivante : <math>E_{maxi} = 135 + (0,03 \times (\text{surface de l'unité foncière} - 500))</math>.</li> <li>• L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes ne peut excéder 35 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
<p><b>La hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur ne peut excéder 7,50 m à l'égout du toit, 10 m à l'acrotère et 14 m au faîtage.</p>	
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Une part de <b>60 %</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espaces verts de pleine-terre.</p>	

## F. Les zones regroupant les activités économiques et les équipements : UI et UL

### Les orientations du PADD :

#### **I / Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers**

##### 1 - Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville

- Mettre en valeur les polarités de proximité et les spécificités qui fondent la qualité de vie dans les différents quartiers

#### **III / Promouvoir une qualité de vie quotidienne adaptée à la diversité des besoins des Draveillois**

##### 2 - Les équipements

- Poursuivre l'effort de réhabilitation ou d'adaptation des équipements dans les domaines scolaires, de la petite enfance, sportifs et culturels
- Adapter les équipements publics nécessaires au développement de la ville
  - Conforter le bon niveau d'équipement de la ville tout en assurant une répartition équilibrée entre les quartiers
  - Assurer le bon niveau d'équipements intercommunaux structurant sur le territoire, (centre nautique, conservatoire...)

##### 3 - Les activités et l'emploi

- Conforter la ZA de Mainville dans ses limites actuelles en maintenant la protection paysagère tout en intégrant les principes du développement durable dans la qualité architecturale des constructions au fur et à mesure des évolutions des activités

##### 4 - Le commerce

- Développer des activités commerciales complémentaires : commerces et marché du centre-ville, commerces de proximité, moyennes surfaces, nécessaires aux besoins des habitants et au fonctionnement de la ville
- Favoriser le dynamisme commercial et économique existant en permettant de fixer les activités commerciales dans la commune afin d'éviter l'évasion commerciale vers les communes périphériques
- Conforter les pôles existants
  - Maintenir les pôles de quartiers existants : Centre-ville, Mazières, Danton, Bergeries, Mainville

### **Le zonage :**

La zone UI correspond à la zone d'activités de Mainville. Cette zone accueille des activités économiques, commerciales et industrielles. L'accueil potentiel de nouvelles activités économiques et industrielles est très limité, cette zone étant déjà saturée. L'objectif est ainsi de conforter la vocation économique de ces secteurs et de préserver l'existant.

La zone UL regroupe l'ensemble des secteurs destinés à l'accueil de grands équipements collectifs. La zone UL comprend trois sous-secteurs :

- Le secteur ULa qui correspond au site du lycée.
- Le secteur ULb qui correspond au parc Chapuis.
- Le secteur UL \* qui correspond à une partie du site de l'Île de loisirs du Port aux Cerises ainsi qu'aux installations sportives de la ville.

Ces secteurs, situés en limite ou à l'intérieur de la zone naturelle, sont aujourd'hui en partie construits ou réservés à des équipements (stade, poney club...). Le règlement prend en compte cette situation et définit les modalités permettant le maintien des installations existantes et la création des équipements complémentaires nouveaux indispensables au bon fonctionnement de la zone.

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Règlement	Justification	
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b>		
<p><b>En zone UI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation possible à l'alignement de la voie ou en retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement des voies.</li> <li>• Retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies pour les constructions nouvelles à usage d'industrie.</li> </ul> <p><b>En zone UL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation possible à l'alignement de la voie ou en retrait de minimum 5 m par rapport à l'alignement des voies.</li> </ul> <p><u>En zone ULa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation possible à l'alignement de la voie ou en retrait de minimum 10 m par rapport à l'alignement des voies.</li> </ul>	<p>Pour la zone UI, le dispositif réglementaire est adapté à la spécificité de la zone qui est dédiée aux activités économiques, avec une volonté de permettre la perpétuation et l'évolution des activités présentes, ainsi que l'implantation d'activités économiques nouvelles dans la mesure du possible.</p>	
<b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>		
<p><b>En zone UI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation possible à l'alignement ou en retrait de minimum 3 m par rapport aux limites séparatives. Implantation en retrait obligatoire par rapport aux limites de zones.</li> </ul> <p><b>En zone UL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation en retrait de minimum 3 m par rapport aux limites séparatives.</li> </ul> <p><u>En zone ULa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation avec un retrait minimal de 8 m si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, 5 m dans le cas contraire</li> </ul> <p><u>En zone ULb :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation possible sur les limites séparatives ou suivant un retrait tel que L=H avec un minimum de 8 m</li> </ul>		<p>Pour la zone UL, le dispositif réglementaire vise à permettre de faire évoluer, d'adapter, de moderniser les différentes infrastructures et installations ainsi que de pouvoir répondre aux besoins actuels et futurs de la population via la réalisation de nouveaux équipements. La prise en compte de spécificités par l'intermédiaire de secteurs spécifiques a pour objectif de garantir une bonne intégration des nouveaux équipements dans leur environnement proche et à s'adapter aux besoins spécifiques de chaque type d'équipement.</p>
<b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b>		
<p><b>En zone UI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation avec un retrait minimal de 3,5 m</li> </ul> <p><b>En zone UL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation avec un retrait minimal de 3,5 m</li> </ul> <p><u>En zone ULa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation avec un retrait minimal de 6 m si les deux façades comportent des ouvertures créant des vues directes, 2,5 m dans le cas contraire</li> </ul>		

Règlement	Justification
<p><u>En zone ULb :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Implantation avec un retrait minimal de 8 m si les deux façades comportent des ouvertures créant des vues directes, 4 m dans le cas contraire</li> </ul>	
<b>L'emprise au sol maximale des constructions</b>	
<p><b>En zone UI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 60% de la surface du terrain.</li> </ul> <p><b>En zone UL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol n'est pas réglementée.</li> </ul> <p><u>En zone UL* :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 30% de la surface du terrain.</li> </ul>	
<b>La hauteur des constructions</b>	
<p><b>En zone UI</b> La hauteur ne peut excéder 12 m à l'égout du toit (ou acrotère) et 15 m au faîtage.</p> <p><b>En zone UL</b> La hauteur ne peut excéder 15 m au faîtage</p> <p><u>En zone UL* :</u> La hauteur ne peut excéder 14 m au faîtage</p>	
<b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	
<p><b>En zone UI</b> Une part de <b>15 %</b> minimum des espaces libres de toute construction doit être traitée en espaces verts de pleine-terre et <b>30 %</b> minimum en espaces perméables.</p> <p><b>En zone UL</b> Une part de <b>20 %</b> minimum des espaces libres de toute construction doit être traitée en espaces verts de pleine-terre et <b>50 %</b> minimum en espaces perméables.</p>	

## G. Les zones à urbaniser en milieu pavillonnaire : AUH

### Les orientations du PADD :

#### **I / Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers**

##### 1 - Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville

- Mettre en valeur les polarités de proximité et les spécificités qui fondent la qualité de vie dans les différents quartiers

##### 3 - Maîtriser les évolutions urbaines dans les quartiers

- Conforter les caractéristiques principales des quartiers pavillonnaires en encadrant les évolutions répondant aux besoins des habitants
- Permettre les évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques dans les différents quartiers
- Favoriser la qualité urbaine et architecturale dans les nouvelles opérations d'habitat, à l'image d'une histoire communale marquée par la réalisation d'opérations emblématiques en matière de logement et d'urbanisme (Paris-Jardins, Domaine de Villiers...).
- Anticiper les besoins futurs en identifiant des terrains potentiellement mutables à plus ou moins long terme, terrains qui ne sont en aucun cas des espaces naturels
- Garantir une qualité architecturale dans toutes les futures opérations

#### **II / Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart**

##### 3 - Valoriser les paysages urbains et l'accès à la nature pour tous

- Valoriser les parcs publics et les espaces libres des ensembles d'habitat collectif pour leur rôle paysager
- Affirmer la présence de la nature dans l'aménagement des espaces publics de l'ensemble des quartiers

##### 4 - Prendre en compte les risques naturels

- Afin de faire évoluer les prescriptions réglementaires, prendre en compte la réalité effective du risque sans aller au-delà

#### **III / Promouvoir une qualité de vie quotidienne adaptée à la diversité des besoins des Draveillois**

##### 1 - Le logement

- Répondre aux besoins actuels et futurs en logements et garder le caractère de ville accueillante  
Opérations ciblées et encadrées
- Promouvoir la diversité de l'habitat et rechercher un équilibre entre les différentes formes de bâti pour permettre à chacun d'évoluer dans son logement au sein de la commune

##### 3 - Les activités et l'emploi

- Interdire l'installation d'activités industrielles ou artisanales nuisantes dans les quartiers d'habitat

### **Le zonage :**

La zone AUH correspond aux zones intégrées dans le tissu urbain destinées à accueillir des logements individuels dans le cadre d'une opération d'ensemble. Les secteurs classés en AUH correspondent à des cœurs d'îlots et à des fonds de parcelles qui ne sont pas aujourd'hui suffisamment équipés et desservis pour envisager l'urbanisation.

Aujourd'hui l'organisation foncière, la forme des terrains, la présence de nombreux terrains enclavés, l'accessibilité des fonds de parcelles rend 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 qui doit permettre une réorganisation foncière, la mise en place d'un principe d'accès et de desserte tout ceci 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, le PADD fixe un objectif de zéro m<sup>2</sup> de consommation d'espace. Les zones AUH ne constituent, en aucun cas, d'extension urbaine. L'objectif de ce classement est uniquement de permettre la mise en œuvre d'une organisation foncière de fonds de jardins et de parcelles de faible superficie enclavées dans la zone urbaine, et d'assurer la création des équipements de desserte et les réseaux nécessaires à un aménagement d'ensemble visé par l'OAP. Un classement en zone urbaine (UH en l'occurrence) n'aurait pas été suffisant pour imposer la recomposition d'ensemble du foncier, prémices indispensables pour une opération de qualité.

Les zones AUH sont situés pour certaines d'entre elles en partie ou en intégralité dans des zones humides présumées. Afin de prendre en compte cette particularité, des études doivent être menées préalablement à leur aménagement pour déterminer le caractère humide, ou non. Des prescriptions s'imposent en cas de caractère humide avéré. Les sous-sol sont interdits dans les secteurs présumés humides des zones AUH.

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Règlement	Justification
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b></p> <p>Retrait 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.</p>	<p>Les règles visent à garantir une bonne insertion des nouvelles constructions au sein des secteurs urbanisés pavillonnaires. De ce fait, le dispositif réglementaire des zones AUH est fondé principalement sur les règles de la zone UH et en suivent les dispositions pour garantir une perpétuation de leur forme urbaine. Ce dispositif réglementaire est ainsi construit en complémentarité des orientations mises en œuvre sur les OAP correspondantes.</p>
<p><b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales : 8 m minimum si la façade comporte des vues, 2,5 m dans le cas contraire</li> <li>Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle : retrait de 15 m minimum.</li> </ul>	
<p><b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Implantation avec un retrait minimal de 16 m</li> <li>4 m dans le cas de constructions annexes</li> </ul>	
<p><b>L'emprise au sol maximale des constructions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 35% de la surface du terrain (25% pour les constructions principales)</li> <li>L'emprise au sol est limitée à 200 m<sup>2</sup> par bâtiment isolé.</li> <li>L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes ne peut excéder 30 m<sup>2</sup>.</li> </ul>	
<p><b>La hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur ne peut excéder 6 m à l'égout du toit (ou acrotère) et 10 m au faîtage</p>	
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Une part de <b>30 %</b> minimum des espaces libres de toute construction doit être traitée en espaces verts de pleine-terre et <b>60 %</b> minimum en espaces perméables.</p>	



## H. Les zones agricole et naturelle : A et N

### Les orientations du PADD :

**II / Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart**

#### 1 - Affirmer la protection de l'environnement et des espaces naturels

- Protéger les espaces forestiers et sanctuariser la forêt de Sénart
- Valoriser les bords de Seine et les plans d'eau
- Conserver l'ensemble des terres agricoles dans le bas de Champrosay et des jardins familiaux

#### 2 - Préserver la biodiversité

- Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création d'une véritable trame verte et bleue

- Protéger les sites naturels sensibles riches en biodiversité

#### 3 - Valoriser les paysages urbains et l'accès à la nature pour tous

- Promouvoir l'accès des habitants aux espaces naturels de la forêt de Sénart et aux berges de Seine pour un usage récréatif et de loisirs

#### 4 - Prendre en compte les risques naturels

- Afin de faire évoluer les prescriptions réglementaires, prendre en compte la réalité effective du risque sans aller au-delà

### **Le zonage :**

La zone A correspond aux espaces agricoles en bords de Seine. Ils ne représentent qu'une infime partie du territoire mais jouent un rôle paysager indéniable : le paysage ouvert est un espace de respiration. Le rôle du PLU est de maintenir la vocation agricole sur cette zone.

La zone N regroupe les zones naturelles protégées, soit pour des raisons de risques, soit pour des raisons de site ou de paysage. Elle 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.

Le règlement vise à conforter la préservation et les caractéristiques de ces zones.

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Règlement	Justification
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies</b>	
<p><b>En zone A :</b> Alignement possible ou retrait 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.</p> <p><b>En zone N :</b> Alignement possible ou retrait 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies.</p> <p><u>En zone Nc :</u> Alignement possible ou retrait 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies.</p>	
<b>L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	Les règlements des zones A et N sont écrits en respectant strictement les dispositions du Code de l'Urbanisme.
<p><b>En zone A :</b> Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales : 3 m minimum</p> <p><b>En zone N :</b> <u>En zones Na et Nb :</u> Retrait d'un minimum de 8 m par rapport aux limites séparatives</p> <p><u>En zone Neq :</u> Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales : 8 m minimum</p> <p><u>Dans le secteur Nc :</u> Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des limites séparatives latérales : 1 m minimum</p>	<p>La <b>zone A</b> vise à la préservation des espaces agricoles. La constructibilité vise à ne pas remettre en cause le caractère agricole de la zone et le rôle écologique et paysager de cette zone.</p> <p>La <b>zone N</b> vise à préserver les espaces naturels. La constructibilité y est fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Des règles adaptées à chaque cas (pour les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées particulièrement) permettent d'encadrer les évolutions dans les secteurs où des constructions sont autorisées. Ainsi, le règlement donne des possibilités pour l'activité présente dans la zone et/ou projet d'aménagement tout en encadrant finement les choses pour garantir l'aspect paysager et le caractère naturel des sites.</p>
<b>L'implantation des constructions sur un même terrain</b>	
<p><b>En zone A :</b> Implantation avec un retrait minimal de 3,5 m</p> <p><b>En zone N :</b> Implantation avec un retrait minimal de 6 m</p>	
<b>L'emprise au sol maximale des constructions</b>	
<p><b>En zone A :</b> L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 10%.</p> <p><b>En zone N :</b> <u>En zones Na, Nb et Nc :</u> L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 10%.</p> <p><u>En zone Neq :</u> L'emprise au sol maximale des bâtiments est fixée à 30%.</p>	

Règlement	Justification
La hauteur des constructions	
<b>En zone A :</b> La hauteur ne peut excéder 10 m au faîtage	
<b>En zone N :</b> La hauteur ne peut excéder 9 m au faîtage	
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.	

### 3. Autres dispositifs du règlement

#### A. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir :

- les conditions de desserte des terrains par les voies publiques : voies adaptées à l'importance ou à la destination des constructions ou encore permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité,
- les conditions d'accès aux voies ouvertes au public afin que chaque terrain présente un accès suffisant, adapté et aux normes,
- la réglementation des voies de desserte privées et des accès avec notamment une dimension minimale à respecter.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés que ce soit en termes de fonctionnement ou de sécurité.

#### B. Stationnement

Les dispositions concernant le stationnement doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les règles de ce chapitre correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction. Les besoins en stationnement demeurent importants et ne doivent pas être sous-estimés dans les nouvelles constructions en particulier à usage de logement.

Ainsi, les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction (habitations, bureaux, activités artisanales, établissements commerciaux, équipements) et suivent les prescriptions telles que développées par le PDUIF.

Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire aux orientations du PADD, que ce soit en centre-ville ou dans les quartiers.

Pour le calcul des places de stationnement, il est fait usage d'une règle d'arrondi au nombre entier supérieur.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est indiqué que le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, au nombre et au type d'utilisateurs et à sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

### **C. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

Le PLU impose de prendre en compte pour chaque opération de construction les modalités de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement. Il rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux et précise les modalités de raccordement. Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable.

Par ailleurs, le règlement rappelle que dans le respect des objectifs du Grenelle de l'environnement, la limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée et que les obligations en matière de performance énergétique en vigueur doivent être respectées.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est autorisée par le règlement sous condition d'être intégrée de façon harmonieuse à la construction et de ne pas présenter de nuisances. Des prescriptions concernant l'installation des panneaux solaires sont également définies (intégration dans la composition architecturale d'ensemble, etc.).

### ➤ *Un dispositif réglementaire compatible avec le PADD pour assurer la maîtrise de l'urbanisation*

La compatibilité entre le PADD et le dispositif réglementaire est établie en matière de production de logements. Le PADD cible la perspective d'une augmentation maîtrisée de la population, autour de 30 000 habitants, par densification encadrée des zones urbaines, sans aucun étalement urbain. Le dispositif réglementaire vise à assurer le respect de cet objectif.

L'application des OAP sur les secteurs de réorganisation foncières (zone AUH) et dans les grandes propriétés en milieu pavillonnaire (Uhd) permet la création de logements de manière très encadrée en termes de programmation, plus d'une centaine de logement sont ainsi programmés.

De même, le règlement permet la mise en œuvre de sites de projets et particulièrement dans les secteurs suivants :

- la ZAC Centre-Ville (zone UApm)
- les grands axes routiers (zone UB) bénéficient d'un potentiel de densification encore important par la constitution progressive notamment de résidences d'habitat collectif, encadrées par le règlement.
- les secteurs des grandes propriétés (zone UD) constituent des sites potentiels de projets de logements, encadrés par le règlement, pour éviter un morcellement et garantir une bonne insertion des constructions dans le respect du patrimoine bâti.
- le projet sur le site Joffre (zone UJ), à dominante hôtelière, pourrait accueillir quelques logements (annexes à l'opération d'ensemble).
- Par ailleurs, et d'une manière générale, toutes les zones urbaines sont support d'un potentiel de densification maîtrisée et de création de logements.

### ➤ *Un PLU qui respecte la loi SRU et permet un réel effort en matière de production de logements.*

Le territoire de Draveil est très contraint par les zones naturelles de grande ampleur : berges de Seine et Forêt de Sénart. La présence de la Seine génère également des risques d'inondation sur une vaste emprise. Aucune gare n'est présente sur le territoire ; les deux gares les plus proches, dont celle de Juvisy, nécessitent de traverser la Seine par des ponts souvent surchargés de circulation.

Par ailleurs, les zones urbaines sont concernées par des protections fortes en matière de protection paysagères et patrimoniales :

- Site patrimonial remarquable de Paris-Jardins et de l'avenue Marcelin Berthelot,
- Site classé du Château de Villiers,
- Très important patrimoine bâti repéré (châteaux, maisons bourgeoises et leur parc...),
- Des zones boisées en milieu urbain classé en EBC,
- Des secteurs paysager, alignements d'arbres et arbres remarquables repérés dans tous les quartiers,
- Des zones humides avérées et présumées.

La plupart des quartiers sont très composés et organisés, par des résidences d'habitat collectif (Orée de Sénart, Orme des Mazières, Danton, Bergeries, etc,...) ou individuels (quartier de la Villa, La Plaine des Sables, les Mousseaux etc.).

Le potentiel de sites mutables est très faible, comme a pu le démontrer le diagnostic foncier. Néanmoins, le PLU a mis en place des outils permettant d'optimiser le foncier encore disponible pour assurer sa valorisation et un équilibre pour assurer simultanément la protection de la nature en ville, qui fait la qualité du cadre de vie des habitants.

Malgré les nombreuses contraintes du territoire, le PLU permet la création de logements de manière maîtrisée, ainsi qu'un équilibre entre les logements privés et les logements sociaux, dans le cadre de l'ensemble des opérations :

Secteur concerné	Potentiel de logements d'ici à 2030	Part de logements locatifs sociaux
<b>ZAC Centre-Ville (zone UApm)</b>	120 logements et 1 800 m <sup>2</sup> de surfaces commerciales.	30 % pour toutes les opérations de plus de 7 logements
<b>Zone UA (Centre-Ville)</b>	Environ 100 logements	
<b>Les grands axes routiers (zone UB dont UBpm)</b>	Environ 200 logements - densification progressive par renouvellement et requalification urbaine qualitative	
<b>Grandes propriétés (UD)</b>	Environ 70 logements	
<b>Site Joffre (UJ)</b>	Quelques dizaines de logements au maximum	
<b>Zones AUH (cœurs d'îlots et grandes parcelles) encadrées par des OAP</b>	Environ 150 logements	
<b>Densification diffuse</b>	Environ 100 logements	
<b>TOTAL envisageable à horizon 2030</b>	<b>Environ 800 logements</b>	<b>Environ 200 logements</b>

Cette estimation est établie en tenant compte du potentiel existant et repéré au regard des règles établies par le PLU. Il est à noter également qu'un travail est effectué pour permettre de résorber la vacance des logements (aujourd'hui environ de 760 logements vacants sont comptabilisés), en particulier dans le centre-ville en lien avec la politique de dynamisation commerciale en place, ainsi que dans les quartiers de grands ensembles. Cette diminution de la vacance permettra la réoccupation en tant que résidence principale de plusieurs dizaines de logements.

# Justification de la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP

## Complémentarité avec les OAP sur les secteurs d'urbanisation future dans les quartiers pavillonnaires

Certains aspects peu ou pas traités dans les OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions. Ces dispositions complémentaires avec les OAP portent sur les points suivants :

- Elles précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans la zone afin d'éviter tout problème d'interprétation de l'OAP, notamment pour ne permettre en zones UH et AUH, uniquement des constructions compatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
- Elles précisent les règles d'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives. La non réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains. De ce fait, la bonne intégration des nouvelles constructions est avant tout rendue possible par le dispositif réglementaire des zones AUH et UH.
- Elles encadrent la volumétrie des constructions notamment en termes d'emprise au sol et de hauteur, permettant de préciser l'orientation de l'OAP : « Réalisation de programme(s) de logements s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement ».
- Elles fixent des distances entre les constructions sur une même propriété en vue de conserver des espaces libres et d'assurer un éclairage suffisant des constructions.
- Elles imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs du PADD.
- Elles permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie.
- Elles précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures.
- Elles précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions.

## Complémentarité avec l'OAP sur le patrimoine et les paysages urbains

L'OAP sur le patrimoine et les paysages urbains est complémentaire du règlement, et notamment les dispositions réglementaires sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que les obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. La complémentarité de ces deux dispositifs permet en effet de permettre la réalisation des orientations du PADD : « Garantir une qualité architecturale dans toutes les futures opérations » et « Préserver les jardins des grandes propriétés mais aussi « le jardin de chacun ».



## Les autres dispositions

### ➤ Les emplacements réservés

Numéro	Bénéficiaire	Objet
1	Commune	Aménagement d'espaces naturels en bords de Seine
2	Commune	Extension du groupe scolaire Jean Jaurès
3	Commune	Aménagement d'espaces naturels
4	Commune	Aménagement d'une liaison douce
5	Commune	Aménagement d'un carrefour
6	Commune	Aménagement d'un accès public

Le PADD affirme les objectifs suivants :

- Affirmer la présence de la nature dans l'aménagement des espaces publics de l'ensemble des quartiers
- Réalisation d'un aménagement de piste cyclable sécurisée de qualité depuis le centre-ville jusqu'à la gare de Juvisy en passant derrière le mur de Paris-Jardins et le long de l'île de loisirs du Port aux Cerises
- Poursuivre l'effort de réhabilitation ou d'adaptation des équipements dans les domaines scolaires, de la petite enfance, sportifs et culturels
- Développer les liaisons piétonnes et cyclables favorisant les déplacements inter-quartiers et, en particulier, l'accessibilité des équipements

Pour répondre à ces objectifs, 6 emplacements réservés communaux ont été identifiés.

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

*1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*

*2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*

*3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »*

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants* »

Les emplacements réservés de l'actuel PLU sont maintenus dans leur intégralité et aucun nouvel emplacement réservé n'est ajouté.

## ➤ Les outils de mise en œuvre de la mixité sociale

Le PADD affirme les objectifs suivants :

- Promouvoir la diversité de l'habitat et rechercher un équilibre entre les différentes formes de bâti pour permettre à chacun d'évoluer dans son logement au sein de la commune
  - Le parc de logements n'étant pas assez diversifié, adapter l'offre aux besoins afin que chacun puisse trouver le bon logement au bon moment
  - Développer le parc de petits logements à prix abordables pour tous les revenus permettant de répondre aux besoins des jeunes, des jeunes couples et des personnes âgées
  - Créer des logements adaptés aux personnes âgées, permettant leur maintien à domicile et en sécurité, tout en assurant la rotation dans le parc de logements

Pour répondre à ces objectifs, dans toutes les zones urbaines à vocation résidentielle, 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. Le chiffre résultant de ce calcul doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Par ailleurs, un emplacement réservé pour mixité sociale a été identifié sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme afin de garantir, sur le secteur UApm, la réalisation d'un minimum de 30 % au moins du nombre total des logements qui y sont réalisés. Ce dispositif est préférable dans le secteur de la ZAC pour que la mixité sociale soit mise en œuvre à l'échelle du projet global (zone UApm), et non îlot par îlot, dans l'hypothèse où les permis de construire seraient déposés de manière phasée.

## ➤ Les Espaces Boisés Classés



Des EBC sont identifiés sur tous les espaces boisés du territoire, en particulier la forêt de Sénart, des espaces publics boisés et certains jardins de grandes propriétés. Au total, 598,8 ha sont identifiés en EBC sur le territoire communal, soit 38 % du territoire communal.

Au sujet des espaces boisés et forestiers, le PADD affirme en particulier l'objectif suivant : « Protéger les espaces forestiers et sanctuariser la forêt de Sénart ». Le règlement s'appuie dès lors sur les EBC pour formaliser cet objectif. Il s'agit d'une protection particulière instituée par les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Elle s'applique aux espaces boisés ou à boiser et soumet les coupes et abattages d'arbres à autorisation. La construction est interdite dans ces espaces et le caractère boisé des lieux doit être maintenu, le défrichement y est interdit. Il est interdit de changer l'affectation ou le mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.

Ce classement, instauré au titre des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. En application des dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il s'agit d'une protection forte pour assurer la pérennité des principaux boisements présents notamment au nord du territoire.

## ➤ Les éléments paysagers

Les éléments paysagers font l'objet d'une très large protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, au sein du PLU de Draveil. Les éléments ont été identifiés au regard de critères paysagers et patrimoniaux. L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité de ces espaces et éléments paysagers, qui participent de la trame verte mais aussi de la qualité paysagère des quartiers.

Leur identification se place dans la continuité des objectifs poursuivis par les orientations suivantes de l'axe 2 du PADD : « Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart », et notamment les orientations suivantes :

- « Protéger les espaces forestiers et sanctuariser la forêt de Sénart » ;
- « Conserver l'ensemble des terres agricoles dans le bas de Champrosay et des jardins familiaux » ;
- « Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création d'une véritable trame verte et bleue » ;
- « Valoriser les parcs publics et les espaces libres des ensembles d'habitat collectif pour leur rôle paysager » ;
- « Préserver les jardins des grandes propriétés mais aussi « le jardin de chacun ».

L'ensemble de ces prescriptions, et notamment les espaces paysagers inconstructibles et la liste des arbres remarquables ont été sensiblement augmentées grâce à la révision du PLU, améliorant la protection de ces éléments paysagers et patrimoniaux, participant de la Trame Verte et Bleue sur le territoire communal. Il est à noter que l'identification des zones humides représente un ajout important de la révision, permettant leur préservation de la manière la plus adaptée possible.

### Zones humides :

Les secteurs de zones humides identifiées sur le territoire communal représentent un total de 515,7 ha, soit 32,7% du territoire communal, essentiellement au niveau des bras-morts de la Seine, mais aussi au sein des espaces boisés. Ces secteurs font l'objet de dispositifs particuliers, notamment l'interdiction de modifications du terrain naturel par l'interdiction des affouillements et exhaussements de sol. Cette préservation du terrain naturel permet de garantir une bonne préservation des caractéristiques pédologiques et hydrologiques des sols.

### Espaces paysagers inconstructibles à protéger :

23 Espaces paysagers inconstructibles à protéger sont identifiés, représentant une superficie totale de 88,1 hectares. Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

### Terrains cultivés inconstructibles à protéger :

3 Terrains cultivés inconstructibles à protéger ont été identifiés, représentant une superficie totale de 23,4 ha. Cette protection permet de garantir la perpétuation des jardins familiaux de la commune qui, comme exprimé dans le PADD, « sont vecteurs de liens entre les habitants et permettent la production de fruits et légumes locaux ».

### Arbres remarquables :

308 arbres remarquables sont identifiés. Ils font l'objet d'une protection au sein du règlement.

### Alignements d'arbres

109 alignements d'arbres ont été identifiés dans le cadre du dispositif réglementaire, représentant au total un linéaire d'environ 20,5 km. Les alignements d'arbres à protéger doivent être maintenus. Dans le cas de travaux avec abattage d'arbres, il faut que ces alignements soient reconstitués.

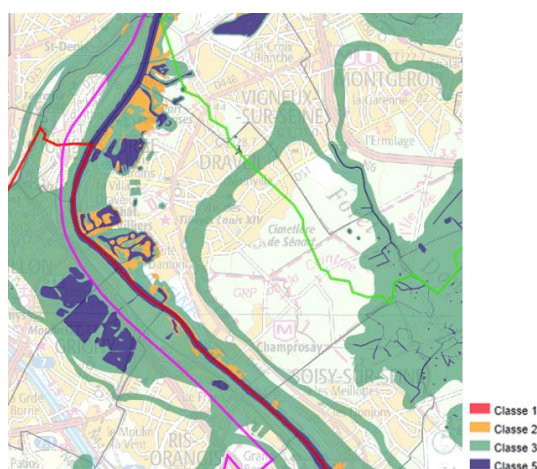
### Limite des 50 mètres depuis la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares, hors des zones urbaines constituées

Enfin, la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares (la Forêt Domaniale de Sénart) est identifiée sur le plan de zonage. Le PLU prend en compte la protection de cet espace sensible en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres, en-dehors des sites urbains constitués.

## ➤ La protection des zones humides

Les zones humides effectives constituant des corridors écologiques ont été identifiées à travers un zonage spécifique, à savoir la zone Nzh (Naturelle zones humides). Ce zonage a pour objectif d'assurer une protection spécifique de ces espaces sensibles des berges de Seine. Ce secteur est issu de la carte des zones humides et potentiellement humides réalisée par la DRIEE Ile-de-France, classe 2. Ainsi, le règlement y interdit :

- toutes les constructions nouvelles ;
- tous les affouillements et exhaussements des sols (comprenant notamment la création de plans d'eau artificiels, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement de mares...) ;
- l'imperméabilisation des sols et la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.



Concernant les zones humides potentielles (classe 3) identifiées dans la cartographie de la DRIEE et la cartographie de pré-localisation des zones humides du SAGE Orge-Yvette, le règlement indique qu'une demande de sondage pédologique et un inventaire floristique sont fortement conseillés pour la confirmation de la présence d'une zone humide. Si la présence d'une zone humide est avérée, le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique (article L110-1 du Code de l'environnement).

## ➤ Les éléments de patrimoine

21 constructions et 14 ensembles de constructions sont identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Cette identification fait suite au repérage effectué au sein du diagnostic territorial et à l'objectif suivant affirmé par le PADD : « Préserver les éléments bâtis et les ensembles urbains et patrimoniaux remarquables ».

Des règles spécifiques visant à préserver les éléments de bâti remarquable ont été introduites. Celles-ci répondent à la volonté de préserver ce patrimoine repéré, mais aussi de garantir le maintien des principales caractéristiques architecturales des différents bâtiments recensés en annexe dans le présent document. Par ailleurs, l'OAP sur le patrimoine et les paysages urbains permet de compléter de manière qualitative le dispositif réglementaire et cette identification.

Ce dispositif complet vise ainsi à la mise en œuvre des objectifs du PADD portant sur le patrimoine communal.

L'identification des éléments patrimoniaux remarquables à protéger a été largement augmentée au sein du PLU révisé, comparativement à l'actuel PLU.

# Impacts du PLU sur l'environnement

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme (PLU). Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme.

## La décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

Une demande d'examen au cas par cas a été formulée auprès de l'autorité environnementale. La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France n°MRAE 91-036-2018 a été prise en date du 18 septembre 2018 : la révision du PLU de Draveil prescrite par délibération du 24 novembre 2015, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Cette décision est notamment motivée comme suit :

« Considérant que le projet de PLU vise notamment une croissance démographique portant le nombre d'habitants de 29 300 en 2015 à 30 000 habitants à l'horizon 2030 ;

Considérant que, d'après les éléments joints à la demande, la mise en œuvre du projet de PLU conduira à la construction d'environ 25 à 30 logements par an, soit 340 logements à l'horizon 2030, et que les zones où ceux-ci seront réalisés sont principalement :

- le centre-ville (ZAC Centre-ville) ;
- les secteurs urbains situés à l'intérieur des zones d'habitat individuel notamment à proximité de Mainville ;
- un ancien bâti identifié et le parking attenant ;
- un petit site à l'angle de la rue du Marais et de la rue Eugène Delacroix ;

Considérant qu'en matière économique, le projet de PLU a pour ambition de limiter le développement des activités économiques à la zone industrielle existante, dans ses limites actuelles, et de favoriser le dynamisme commercial et économique en développant le commerce de proximité en centre-ville et en confortant les pôles commerciaux existants ;

Considérant que les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte sont identifiés, les plus prégnants étant liés :

- à la protection des espaces naturels et agricoles, en particulier la forêt de Sénart (qui est classée « forêt de protection ») et ses lisières, des mares et des zones humides (dont quatre ZNIEFF et d'un recensement comme espaces naturels sensibles par le conseil départemental de l'Essonne), et à leurs fonctionnalités écologiques (dont des continuités écologiques, des lisières de boisements et des réservoirs de biodiversité à préserver au titre du SRCE et du SDRIF) ;

- au patrimoine bâti et paysager, en raison de la présence de sites classés et inscrits liés au château de Villiers et aux rives de Seine, mais aussi de la cité-jardin, protégé par le site patrimonial remarquable susvisé, et de nombreuses constructions repérées pour leur architecture remarquable ;
- aux risques naturels d'inondation (quartier de la Villa, une partie de Champrosay et de l'Orme des Mazières) et de mouvement de terrain par retrait-gonflement d'argiles, avec pour l'un et l'autre des aléas forts voire très forts dans certains secteurs ;
- à la présence sur le territoire communal du boulevard Henri Barbusse qui est affecté par le classement sonore de catégorie 3, les futures constructions se situant dans des espaces déjà urbanisés ;

Considérant que selon le dossier le projet de PLU prévoit :

- de « protéger les espaces forestiers et sanctuariser la forêt de Sénart », de « valoriser les bords de Seine et les plans d'eau » et de « protéger les sites naturels sensibles riches en biodiversité » ;
- de n'ouvrir à l'urbanisation aucun nouvel espace ;
- une étude paysagère estimant l'évolution des paysages et proposant un nouveau périmètre de protection renforcée ;
- la mise en place de mesures de protection adaptées (mesures constructives préventives, observation des niveaux des nappes superficielles, interdiction ou réglementation des constructions de sous-sols) pour les secteurs soumis au risque de retrait-gonflement ;
- des dispositions dans le règlement afin de protéger les zones humides qui seront avérées par des études de sols préalables à tout projet ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du PLU de Draveil n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation environnementale de certains plans et programmes ».

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, définit un certain nombre d'orientations et fait de la prise en compte du développement durable et de la préservation de l'environnement un enjeu majeur de son projet de territoire. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par les élus et doivent conforter ou modifier l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic du rapport de présentation. L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations. Il ne s'agit pourtant pas de donner une identification exhaustive des effets sur le milieu urbain, mais de dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs de ces orientations sur l'environnement urbain.

Le principe a été de sanctuariser toutes les zones « vertes » de la commune, que ce soit les ensembles remarquables (forêt de Sénart, l'île de loisirs du Port aux Cerises, Vallée de la Seine) tout comme les alignements d'arbres, les arbres remarquables ou les parcs et jardins qu'ils soient publics ou privés.



### La préservation des zones boisées de la forêt de Sénart et de la vallée de la Seine

D'une manière générale, la protection des grands espaces naturels est confortée à travers le deuxième axe du PADD : Draveil : « une ville-nature » inscrite entre la vallée de la Seine et la forêt de Sénart.

Les boisements des massifs forestiers de Sénart et du bois Chardon, ainsi que ceux des parcs sont donc protégés dans le PLU par des zonages en N strict et par le classement en Espaces Boisés Classés (EBC). L'ensemble de l'île de loisirs du Port aux Cerises est classé en zone N mis à part deux secteurs où est permise la construction de petits équipements à vocation de loisirs (UL\*) néanmoins soumis à des zones présumées humides et au risque d'inondation pour l'une d'entre elle. Des EBC sont également présents à plusieurs endroits de la commune afin d'affirmer la prise en compte des boisements et d'assurer leur sauvegarde, aussi bien sur des parcelles publiques que privées.

En outre, quatre espaces verts bénéficient d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet de préserver leur caractère paysager, il s'agit pour trois d'entre eux des grandes propriétés (UD). Celles-ci ont fait l'objet d'une analyse spécifique qui a déterminé la nécessité de classer une partie de leur parc en espace paysager protégé de façon à préserver leur identité et leur rôle de poumon vert dans la ville. La quatrième zone classée en espace paysager remarquable concerne une bande plantée paysagère le long des berges de Seine dans le quartier de la Villa.

Parallèlement au classement des parcs remarquables ont été également définis des alignements d'arbres remarquables identifiés à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres remarquables ont également fait l'objet d'un repérage et d'une protection. Plus de 300 sont identifiés sur le plan de zonage, pour leur valeur en matière paysagère et environnementale.

Ces dispositifs complémentaires permettent une prise en compte et une protection de la valeur paysagère et patrimoniale des espaces verts, dans leur globalité, au sein du PLU.

Une autre disposition importante à l'échelle de la commune, est la présence de la zone A. Cette zone délimite les espaces agricoles de la vallée de la Seine comme inconstructibles. Ces zones agricoles sont toutes inondables, leur rôle est donc à la fois paysager, mais surtout permet d'offrir, en cas d'inondation de la Seine, de larges zones d'expansions des crues qui limiteront l'ampleur de l'inondation en aval.

Cela permet de conserver une couverture végétale dans tous les quartiers et de préserver les grands corridors écologiques existant entre la vallée de la Seine et la forêt de Sénart dans le quartier de Champrosay. Toutes ces mesures permettent ainsi de maintenir la nature dans la ville, conformément aux objectifs portés par la Loi ALUR, dans un but écologique, mais aussi paysager et de sensibilisation à l'environnement.

Ces dispositions permettent également de limiter l'imperméabilisation des sols et d'empêcher des rejets d'eaux pluviales en quantités trop importantes vers la vallée étant donné que le système racinaire des boisements joue le rôle de filtre naturel. Il s'agit d'une orientation importante pour l'impact sur l'environnement compte tenu du relief du territoire, notamment dans le quartier de Champrosay, sur le coteau, car elle prévient les phénomènes d'érosion et la dévitalisation des sols induite. Il convient aussi de noter le rôle absorbant de CO<sub>2</sub> de la végétation qui contribue à la diminution des gaz à effet de serre.

### La protection des milieux humides et des zones écologiques sensibles pour la faune et la flore

Bordé par la Seine et doté de nombreux étangs et plans d'eau dans la vallée, boisé par les 3 000 ha du massif de Sénart sur les coteaux et le plateau : le territoire draveillois comporte plusieurs milieux naturels riches en biodiversité dont certains sont couverts par des outils de protection de l'environnement renforcés.

Premier massif classé en France, la forêt de Sénart est, depuis 1995, classée en « forêt de protection » ce qui interdit tout changement d'affectation et garantit la pérennité de l'état boisé. Ce classement induit également une protection du foncier de façon à interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements et garantir ainsi la pérennité de l'état boisé. Il fixe également les conditions de gestion à travers une série de recommandations aux propriétaires fonciers.

Par ailleurs, la qualité écologique de cet ensemble boisé est confirmée par son appartenance à plusieurs zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique (les ZNIEFF) parmi lesquelles la ZNIEFF de type 1 : « Landes et mares du carrefour des 4 chênes ». Les milieux les plus intéressants qu'elle présente sont les secteurs de lande et de mares. Aussi, toute la forêt de Sénart est classée en ZNIEFF de type 2.

En plus de leur rôle écologique, ces espaces participent activement à la qualité de l'air de la région. Ils font partie intégrante de la trame verte de la commune décrite dans le diagnostic environnemental.



*La Forêt de Sénart, ici, le hameau de Champrosay*

En ce qui concerne le deuxième grand territoire écologique qu'est la vallée de la Seine, elle est en totalité classée en ZNIEFF de type 2. À l'intérieur de cette ZNIEFF, un secteur doté d'une biodiversité exceptionnelle a été classé en ZNIEFF de type 1. Il s'agit du site de « la Fosse aux Carpes » (26 ha). Elle correspond à une ancienne sablière reliée à la Seine par une darse. Le site joue donc un rôle d'annexe hydraulique très important dans le secteur pour les déplacements des populations piscicoles mais également un rôle majeur pour l'accueil de l'avifaune avec plus de 100 espèces recensées.

Classée en N stricte au PLU, La Fosse aux Carpes a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de protection de biotope le 21 juin 1999.

Les différents milieux humides que constituent la Seine, les étangs et leurs berges sont à l'interface des milieux terrestres et des milieux aquatiques. Leurs écosystèmes sont riches et diversifiés et constituent un habitat très recherché par une multitude d'espèces animales et végétales. Ils assurent des rôles profitables autant pour les êtres humains que pour la flore et la faune qui en dépendent. Ils sont à la fois régulateurs, barrière, filtre et abri. Cette trame bleue doit être préservée et valorisée.

Ces milieux sont donc à protéger puisque leur présence est essentielle autant pour l'amélioration de la qualité de l'eau que pour la conservation et la protection de la biodiversité. Cet enjeu est traduit au sein du deuxième axe du PADD à travers les objectifs « Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création d'une véritable trame verte et bleue » ainsi que « Protéger les sites naturels sensibles riches en biodiversité ». Dans le volet réglementaire, le PLU protège ces milieux par un classement en zone N, y compris les parcs dont la plupart sont très boisés.

La zone Nzh est instaurée, pour assurer une protection à la mesure du caractère humide avéré. Elle correspond aux zones humides identifiées et avérées sur le territoire.

Par ailleurs, conformément à la carte de pré-localisation de la DRIEE, reporté sur le plan de zonage « zone humide ou présumée humide » du Code de l'urbanisme, les zones ayant une probabilité de présence de zones humides doivent faire l'objet d'une vérification de leur caractère humide avant toute acte de construire. Si la zone est considérée comme humide, elle doit appliquer le principe ERC (éviter, réduire, compenser).

### La protection de la végétalisation des jardins et des cœurs d'îlots verts

Les espaces verts privés contribuent autant que les espaces verts publics à l'embellissement de la ville. En préservant les cœurs d'îlots verts significatifs de l'imperméabilisation, ceux-ci favorisent l'infiltration des eaux pluviales et le développement d'une végétation spontanée qui offre des espaces refuges et des nichoirs à certaines espèces animales.

L'un des enjeux consiste à éviter la fragmentation de ces espaces verts, en tendant à les relier grâce à une trame verte à l'échelle de la ville. Cet objectif est défini dans le PADD : « préserver les jardins des grandes propriétés mais aussi "le jardin de chacun" », au sein du second axe du PADD. On retrouve également l'objectif d' « affirmer la présence de la nature dans l'aménagement des espaces publics de l'ensemble des quartiers »

Dans le volet réglementaire, ont été identifiés en espaces boisés classés (EBC) les espaces boisés au sein des espaces verts des résidences et des équipements collectifs et les boisements disséminés dans la ville, dans les jardins privés des grandes propriétés (un travail d'analyse fin mené sur l'ensemble des grandes propriétés de la commune a concerné les emprises classées en EBC, tout en procédant à une adaptation et un réajustement par l'adjonction d'espaces paysagers remarquables permettant ainsi une plus grande cohérence avec la situation existante).

En outre, le PLU traduit les objectifs du PADD en mettant en place des dispositions qui garantissent un traitement végétalisé important pour toutes les grandes propriétés mais également pour le jardin de chacun.

Cela se traduit réglementairement par la définition d'une proportion minimale d'espaces libres qui doit être traitée en surfaces non imperméabilisées et une part de la superficie du terrain qui doit être conservée en espaces verts de pleine terre.

- 80 % au moins des espaces libres doivent être traités en surfaces non imperméabilisées et 40 % à 60 % en espace de pleine terre respectivement pour les zones UK et UD ;
- 60 % au moins des espaces libres doivent être traités en surfaces non imperméabilisées et 30% en espace de pleine terre (en UC, UG, UH et AUH) ;
- 20 à 50 % au moins des espaces libres doivent être traités en surfaces non imperméabilisées et 15 à 30 % en espace de pleine terre respectivement pour les zones UI et UL ;
- 20 à 50 % au moins des espaces libres au moins doivent être traités en espaces de pleine terre respectivement pour les zones UApm, UA et UB ;

- 1 arbre est imposé pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

De plus, la combinaison des règles permet, sans compromettre une légère densification maîtrisée des zones, de préserver les cœurs d'îlots verts. C'est le cas de la distance imposée entre deux constructions principales sur une même unité foncière, ou encore de la marge de retrait imposée par rapport à l'une des limites pour garantir le maintien de jardins dans les zones d'habitat individuels.

Les règles d'aspect extérieurs et architecturaux du PLU donnent la possibilité de mettre en œuvre des toitures végétalisées, à condition que celles-ci soient intégrées de façon harmonieuse à l'opération.

À partir d'un recensement réalisé sur l'ensemble du territoire de Draveil, les alignements d'arbres remarquables et les arbres remarquables situés sur les espaces publics et privés, sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit en l'occurrence des deux grandes perspectives monumentales face à Paris-Jardins (avenue Marcelin Berthelot) ainsi que face au château de Villiers. En plus de ces deux secteurs, le quartier de la Villa ainsi que le quartier de la Plaine des Sables comportent de nombreux alignements d'arbres dans les espaces publics qui ont été reportés au plan de zonage.

Ces dispositions garantissent la conservation du couvert végétal dans les espaces urbanisés. En plus de leur rôle paysager indéniable, les plantations préviennent les phénomènes d'érosion et la dévitalisation des sols, notamment dans les coteaux résidentiels ; il s'agit d'une orientation importante pour l'impact sur l'environnement, compte tenu du relief du territoire. Il convient aussi de noter le rôle absorbant de CO<sub>2</sub> de la végétation qui contribue ainsi à la diminution des gaz à effet de serre. En plus de ces rôles physico-chimiques, la qualité des essences est également recommandée par le règlement : « afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives ».

### L'action en faveur de l'amélioration de la qualité de l'eau

Les règles relatives à l'assainissement mettent en œuvre ce principe de développement durable en limitant les possibilités de rejet dans le réseau public des excès de ruissellement et en rappelant que les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative (toiture terrasse réservoir, parking inondable, fossés drainants d'infiltration, zone temporaire inondable, etc.) ou bien d'une technique de non-imperméabilisation. Aussi, est rappelée l'obligation d'un prétraitement des eaux issues des parkings avant déversement dans le réseau public.

De plus, l'ensemble des dispositions visant à favoriser la présence végétale notamment dans les espaces urbanisés (dispositions rappelées dans les 2 pages précédentes), participe à la préservation de la qualité de l'eau en favorisant l'infiltration à la parcelle et en évitant ainsi le rejet d'eaux de ruissellement directement dans la Seine.

**La définition d'une croissance démographique maîtrisée et l'identification des sites de projets dans les zones urbanisées existantes : l'absence d'étalement urbain et les dispositions permettant de minimiser les impacts sur l'environnement**

Draveil est une ville moyenne d'Ile-de-France (avec environ 29 300 habitants) dont la vocation est essentiellement résidentielle. Aujourd'hui, le visage de Draveil est donc en grande partie dessiné. Le territoire se répartit, d'une part, entre les grands espaces naturels de qualité et, d'autre part, les différentes zones urbanisées où les possibilités d'intervention sont peu nombreuses, car ce sont des quartiers généralement bien structurés et organisée suivant leur logique propre, qui présentent peu de potentiels d'évolution.

Les résidences d'habitat collectif et les quartiers de maisons individuelles sont plutôt destinés à connaître une évolution douce qui se traduira par des constructions nouvelles ou des extensions modérées du bâti, sans bouleversement des fonctions et des formes urbaines.

Il existe toutefois sur le territoire communal des secteurs d'enjeux qui présentent un caractère stratégique en matière de logements : c'est le cas de la ZAC Centre-ville, des zones AUH, des grandes propriétés (UD) et du site Joffre, de manière annexe, dans une moindre mesure. Ils font l'objet d'une attention particulière au travers du PADD et du règlement afin de pouvoir évoluer dans les années à venir dans un sens favorable à l'intérêt général, notamment en apportant une réponse aux besoins en logement et en contribuant au renforcement de la mixité sociale dans le respect de la Loi SRU.

- Par ailleurs, l'évolution du bâti est favorisée aux abords des grands axes, ce qui se traduit par un certain potentiel de mutabilité
- Un potentiel existe aussi en « diffus », au sein des quartiers d'habitat individuel, UH. Les dispositions règlementaires de cette zone permettent en effet une densification modérée des secteurs d'habitat individuel, tout en maîtrisant l'impact des constructions futures et contribuant ainsi à la limitation de l'imperméabilisation des sols et plus largement au développement durable. Une densification trop importante entraînerait en effet un risque de dégradation de la qualité paysagère et du cadre de vie de ces quartiers : diminution du caractère boisé, réalisation de places de stationnement en cœurs d'îlots...
- Face à la demande toujours présente en logements locatifs sociaux, une part de logements locatifs sociaux est imposée dans les opérations (30%) et il sera assuré aussi la mixité générationnelle.

Ces chiffres tiennent compte des caractéristiques de Draveil (une composition urbaine très structurée par quartiers, une situation à l'écart des grands axes routiers, une desserte ferroviaire uniquement présente sur les communes voisines permettant de rejoindre rapidement la capitale) ainsi que de la capacité d'accueil de ses équipements.

Ce choix s'inscrit ainsi dans la vision d'un urbanisme durable car aucun étalement urbain n'est prévu. Les sites de projet ne sont en effet que des « dents creuses » dans les parties urbanisées, ou bien des sites de renouvellement urbain, le PLU privilégiant la construction de logements aux abords des équipements et des services telle que la ZAC centre-ville.

### La prise en compte du développement durable et de la protection de l'environnement dans la définition des projets envisagés

Les deux principaux sites de projet dans les années à venir sont le site Joffre dans la forêt de Sénart et la ZAC centre-ville. Pour ces deux sites, des prescriptions environnementales s'imposent.

- Le secteur Joffre est un site de renouvellement urbain situé dans la forêt de Sénart, dans un environnement boisé classé en EBC. L'objectif de constituer un complexe hôtelier de qualité (avec quelques logements annexes) par renouvellement urbain de l'ancien hôpital s'inscrit également dans une stratégie de développement durable. En effet, à l'échelle intercommunale, très peu de commune disposent d'une telle offre, alors que l'environnement économique est très favorable, avec de nombreux séminaires organisés : dynamisme autour de l'aéroport d'Orly, du Génompolé d'Evry, etc... Le site Joffre, implanté en cœur de la forêt de Sénart, constitue un emplacement de choix pour l'accueil d'un tel projet, qui pourrait se développer sous la forme d'une architecture utilisant le bois, afin d'assurer une insertion optimale. En plus d'offrir des emplois locaux, un hôtel permettrait de répondre aux besoins locaux et ainsi éviter des déplacements vers la capitale pour les usagers, ce qui est bénéfique sur le plan environnemental (qualité de l'air).

- La zone UApm encadre un projet de renouvellement urbain d'un îlot en centre-ville, mise en oeuvre dans le cadre d'une ZAC. Elle a fait l'objet d'une étude d'urbanisme spécifique intégrant un projet d'aménagement d'espaces publics à l'usage des piétons et d'un parc de stationnement. Afin d'encadrer précisément le résultat de l'étude d'urbanisme, le règlement de la zone est complété par un secteur de plan masse.

### Les dispositions permettant de minimiser les impacts de l'augmentation de population

La croissance urbaine et l'évolution démographique définies dans le PLU de Draveil, bien que modérées, auront inévitablement des impacts sur l'environnement : légère augmentation des rejets, des déplacements, des consommations énergétiques, des déchets, et pression sur l'environnement en général.

Plusieurs dispositions du règlement, notamment en faveur du traitement écologique des eaux pluviales, du renforcement de la présence végétale, de l'amélioration de la gestion des déchets, des modes doux de circulation (réalisation d'espaces dédiés aux deux roues dans les nouvelles constructions, création d'emplacements réservés) ou de l'utilisation des dispositifs d'énergie renouvelable vont permettre de minimiser ces impacts.

Par ailleurs, les sites choisis en vue des opérations de construction de logements sont des sites de renouvellement urbain, donc des sites déjà urbanisés. Les zones AUH ne sont pas urbanisées, mais se situent dans un environnement urbain et sont peu sensibles d'un point de vue environnemental. Elles ne présentent pas de milieux humides avérées ni sensibles du point de vue de la faune ou de la flore.

### La circulation automobile et un meilleur partage de la voirie pour donner plus d'espace aux piétons et vélos

Dans une démarche de développement durable, le PADD a, dans le troisième axe, inscrit comme objectif l'intégration des projets alternatifs de déplacements et le développement des sites propres de bus, ainsi que le développement de liaisons douces piétonnes et cyclables favorisant les déplacements interquartiers et, en particulier, l'accessibilité des équipements.

A ce titre, le règlement impose la réalisation d'espaces dédiés aux deux roues dans les nouvelles constructions, l'objectif étant de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour le vélo afin de favoriser son usage aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien (se rendre dans les équipements ou à son travail). Cette disposition réglementaire participe ainsi à l'amélioration de la qualité de l'air, à la lutte contre les nuisances sonores et contre l'effet de serre.

Par ailleurs, toujours au sein du PADD, on retrouve des projets de liaisons douces dans le PADD : il s'agit de l'aménagement d'un cheminement en berge de Seine et la création d'une piste cyclable et piétonne sécurisée du centre-ville au pont de Juvisy-sur-Orge. Le pont pourrait ainsi être muni d'un système d'encorbellement pour accueillir une voie cyclable qui lui est propre. L'objectif est là aussi de créer une alternative à l'automobile, permettant ainsi de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Plusieurs emplacements réservés, matérialisés sur le plan de zonage, portent sur l'aménagement ou la création de liaisons douces.

La ZAC Centre-ville entrainera irrémédiablement une augmentation de la circulation automobile. Cette augmentation est à moduler en fonction des projets :

**Le secteur du centre-ville** est fortement marqué par le carrefour de la place de la République qui est engorgé aux horaires de pointe. La desserte de la ZAC Centre-ville pourra aisément s'effectuer par l'intermédiaire de la rue de l'Abbé Bellanger. Des places de stationnement sont présentes au nord de la halle mais seront insuffisantes pour le projet qui prévoit la construction d'un parking souterrain dont une partie sera publique. Une offre supplémentaire en stationnement public est également prévue sur un terrain communal situé à l'est du commissariat.



Le projet de la ZAC ne provoquera qu'une augmentation limitée de la circulation automobile sur le boulevard Henri Barbusse et l'avenue du Général de Gaulle par comparaison au trafic existant (10 à 12 000 véhicules par jour avec des pointes à plus de 1 100 véhicules/heure sur l'avenue du Général de Gaulle), en raison de l'implantation d'une centaine de logements et de l'attractivité des commerces créés. Des axes peu fréquentés tels que la rue de l'Abbé Bellanger accueilleront une circulation de desserte supplémentaire vers le parking souterrain. La rue Jean Moulin recevrait alors les véhicules qui ressortent du parking souterrain, créant ainsi un flux supplémentaire sur la place de la République.

Une étude de faisabilité en vue de l'amélioration du carrefour de la place de la République va permettre d'aboutir à un changement des durées des feux tricolores afin de favoriser un sens le matin et l'autre le soir et ainsi fluidifier le trafic. De même, le pont de Juvisy a fait l'objet d'une étude pour améliorer les flux.

### L'encadrement du développement des énergies renouvelables

En préambule du PADD est fait part la volonté de mettre en place des règles d'urbanisme durable qui permettent une évolution des quartiers existants vers un mode de fonctionnement plus écologique dont « l'économie d'énergies et l'utilisation des énergies renouvelables ».

Les dispositions du règlement traduisent cet objectif, en donnant la possibilité d'installer des dispositifs de production d'énergies renouvelables, notamment des panneaux solaires, à condition qu'ils soient intégrés de façon harmonieuse dans la composition architecturale d'ensemble.

### L'amélioration de la gestion des déchets

Le règlement rappelle que pour toute construction principale nouvelle, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune. Ce dispositif s'inscrit dans la prise en compte du développement durable.



## ■ Les indicateurs de suivi

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

## I - Garantir un urbanisme maîtrisé permettant de conforter le cadre de vie de la ville et de ses quartiers

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<b>Maîtriser les évolutions urbaines dans les quartiers</b> <b>Garantir une qualité architecturale dans toutes les futures opérations</b> <b>Répondre aux besoins actuels et futurs en logements et garder le caractère de ville accueillante</b>	Production de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de logements réalisés</li> <li>- Ouverture à l'urbanisation des zones AU</li> </ul>	Commune Sit@del	Annuelle 5 ans
	Amélioration du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opérations sur le parc existant</li> <li>- Evolution du nombre de logements vacants</li> </ul>	Commune ANAH INSEE	3 ans
<b>Donner plus de convivialité aux espaces publics structurants (places, rues, carrefours, etc.) par des aménagements qualitatifs en continuité des aménagements déjà réalisés</b>	Les espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation de nouveaux espaces publics</li> <li>- Confortation et amélioration d'espaces publics</li> </ul>	Commune	3 ans
<b>Identifier et mettre en valeur le patrimoine urbain de la commune</b>	Le patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'éléments patrimoniaux protégés</li> <li>- Chiffres du tourisme</li> </ul>	Commune Office du tourisme	3 ans
<b>Requalifier les entrées de ville</b>	Les entrées de ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aménagements réalisés pour les entrées de ville</li> </ul>	Commune CD 91	3 ans
<b>Permettre les évolutions vers une prise en compte accrue des enjeux écologiques dans les différents quartiers</b>	Les énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'installations de dispositifs d'énergies renouvelables, notamment solaires</li> </ul>	Commune	3 ans
<b>Maîtriser l'évolution du site de l'ancien hôpital Joffre compte tenu de la qualité de l'environnement, son histoire, son patrimoine et la proximité de la forêt</b>	Le site Joffre	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mise en œuvre d'un projet sur le site Joffre</li> </ul>	Commune	3 ans

## II - Assurer la protection de la nature dans toutes ses composantes : la nature dans la ville, la vallée de la Seine et la forêt de Sénart

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<p><b>Affirmer la protection de l'environnement et des espaces naturels</b></p> <p><b>Valoriser les paysages urbains et l'accès à la nature pour tous</b></p>	Espaces naturels	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie des zones N du PLU</li> <li>- Superficie des EBC</li> <li>- Superficie des espaces paysagers remarquables dans le PLU</li> <li>- Superficie des espaces verts publics</li> </ul>	Commune	3 ans
<p><b>Préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création d'une véritable trame verte et bleue</b></p>	La trame verte	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Espaces libres dans les projets urbains</li> <li>- Alignements d'arbres et arbres remarquables</li> </ul>	Commune	3 ans
<p><b>Conserver l'ensemble des terres agricoles dans le bas de Champrosay et des jardins familiaux</b></p>	Espaces agricoles et jardins familiaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie des zones A du PLU</li> <li>- Nombre d'exploitations</li> <li>- Diversification de l'activité agricole</li> <li>- Superficie des jardins familiaux</li> </ul>	Commune Chambre d'agriculture	3 ans
<p><b>Afin de faire évoluer les prescriptions réglementaires, prendre en compte la réalité effective du risque sans aller au-delà</b></p> <p><b>S'opposer au développement de nouvelles activités générant des risques technologiques pouvant affecter le territoire communal</b></p>	Les risques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arrêtés de catastrophe naturelle</li> <li>- Nombre d'ICPE</li> <li>- Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL)</li> <li>- Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)</li> <li>- Evolution des sites présentant un risque technologique touchant le territoire communal</li> </ul>	Prim.net INSEE Préfecture BRGM BASOL BASIAS	3 ans

## III - Promouvoir une qualité de vie quotidienne adaptée à la diversité des besoins des Draveillois

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
<b>Promouvoir la diversité de l'habitat et rechercher un équilibre entre les différentes formes de bâti pour permettre à chacun d'évoluer dans son logement au sein de la commune</b>	Diversification du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution de la structure du logement</li> <li>- Création de logements adaptés aux publics spécifiques</li> </ul>	Commune INSEE	3 ans
<b>Poursuivre l'effort de réhabilitation ou d'adaptation des équipements dans les domaines scolaires, de la petite enfance, sportifs et culturels</b>	Les équipements	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre d'équipements livrés</li> <li>- Travaux, d'amélioration, d'extension, réalisés</li> <li>- Evolution des effectifs scolaires</li> <li>- Capacité résiduelle des équipements</li> </ul>	Commune	3 ans
<b>Les activités et l'emploi</b>	L'économie	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'entreprises</li> <li>- Evolution du nombre d'entreprises</li> <li>- Evolution du taux de remplissage de la ZA de Mainville</li> </ul>	CCI 91 CAVYVS Commune	Annuelle 5 ans
<b>Développer des activités commerciales complémentaires : commerces et marché du centre-ville, commerces de proximité, moyennes surfaces, nécessaires aux besoins des habitants et au fonctionnement de la ville</b> <b>Favoriser le dynamisme commercial et économique existant en permettant de fixer les activités commerciales dans la commune afin d'éviter l'évasion commerciale vers les communes périphériques</b>	Les commerces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de commerces</li> <li>- Evolution du nombre de commerces</li> </ul>	CCI 91 Commune	Annuelle
<b>Soutenir le renforcement de l'offre en transports en commun et développer les sites propres là où c'est</b>	La circulation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental</li> <li>- Amélioration du réseau</li> </ul>	CD 91 STIF CAVYVS	3 ans

Orientation du PADD	Variable	Indicateur	Source	Périodicité
envisageable		de transport en commun (lignes de bus, etc.)	Commune	
	Le stationnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nombre de places de stationnement réalisées</li> <li>- Nombre de stationnements vélo réalisés</li> <li>- Besoins en stationnement</li> </ul>	Commune	Annuelle
<b>Développer les liaisons piétonnes et cyclables favorisant les déplacements inter-quartiers et, en particulier, l'accessibilité des équipements</b>	Les circulations douces	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Linéaire de circulations douces réalisé</li> <li>- Réalisation de la liaison entre le centre-ville et la gare de Juvisy, et d'une liaison « verte et bleue » le long de la Seine</li> </ul>	Commune CAVYVS CD 91	Annuelle