

COMMUNE DE DRAVEIL



2. Rapport de présentation

2.b. Justifications et impacts sur l'environnement

P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 11 juillet 2011



I – Présentation des choix effectués pour établir le PADD, les Orientations Particulières et les éléments règlementaires au regard des enseignements du diagnostic (et plus particulièrement la réponse aux besoins actuels et futurs)

- | | |
|---|-------------|
| I-1 Tableau de synthèse (diagnostic, PADD, orientations particulières, zonage et règlement) | <i>p 6</i> |
| I-2 Prise en compte du PADD dans la délimitation des zones | <i>p 15</i> |
| I-3 Les orientations d'aménagement | <i>p 17</i> |
| I-4 Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et d'évolution démographique identifiés dans le diagnostic | <i>p 18</i> |

II – Justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement et les évolutions par rapport au POS

- | | |
|-----------------------------|-------------|
| II-1 Présentation des zones | <i>p 23</i> |
| II-2 Règlement des zones | <i>p 31</i> |
| II-3 Les autres limitations | <i>p 73</i> |

III – Les impacts des orientations du PLU sur l'environnement et les mesures compensatoires

I – Présentation des choix effectués pour établir le PADD, les Orientations Particulières et les éléments réglementaires au regard des enseignements du diagnostic (et plus particulièrement la réponse aux besoins actuels et futurs)

Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans chacun des éléments du dossier de PLU. Le diagnostic a mis en évidence tous domaines confondus les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD, des orientations particulières d'aménagement et de la transcription réglementaire (le zonage et le règlement écrit) ont été élaborés 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 tous ses habitants.

Le PLU conformément aux dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme détermine les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général, ainsi que d'équipements publics, en tenant compte, en particulier, de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.

I-1 Tableau de synthèse (diagnostic, PADD, zonage et règlement)

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les orientations d'aménagement	Le zonage et le règlement
Historique de l'urbanisation - patrimoine et formes urbaines	<p>Historique de l'urbanisation et formes urbaines</p> <p>- Jusqu'à la fin du 19ème siècle, les espaces bâtis se concentraient dans trois hameaux, Mainville, Champrosay et le bourg de Draveil.</p> <p>Le premier lotissement du bord de Seine est le quartier de la Villa construit entre 1867 et 1890.</p> <p>Le XXe siècle est celui du passage du statut de village à celui de ville.</p> <p>- Avant 1957 dominant les lotissements pavillonnaires, de la première cité coopérative de France, celle de Paris-Jardins, aux coteaux de Champrosay, en passant par les «cabanons» de la Plaine des Sables.</p> <p>Après 1957, des ensembles collectifs sont réalisés : Villiers, Danton, Brossolette, Les Mazières, les Bergeries et l'Orée de Sénart.</p> <p>Patrimoine</p> <p>- De nombreux monuments et bâtiments remarquables constituant de précieux témoignages historiques et architecturaux du passé de la ville</p> <p>- Quelques demeures remarquables et des grandes propriétés du XIXe siècle sont présentes dans plusieurs quartiers de Draveil, notamment à Champrosay ; leur évolution future doit pouvoir être encadrée, afin de préserver à la fois leur caractère naturel et patrimonial.</p>	<p>« Draveil, une ville et ses quartiers » constitue le premier des trois grands axes du PADD.</p> <p>Au sein de cet axe, plusieurs objectifs prennent en compte directement les enseignements du diagnostic :</p> <p>→ Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville</p> <p>Mettre en valeur les polarités de proximité et les spécificités qui fondent la qualité de vie dans les différents quartiers</p> <p>Donner plus de convivialité aux espaces publics structurants (places, rues, carrefours, etc.) par des aménagements qualitatifs en continuité des aménagements déjà réalisés</p> <p>→ Les orientations particulières d'aménagement des zones AUH, s'attachent à réaliser de petits programmes de logements s'inscrivant harmonieusement dans leur environnement et en cohérence avec les formes bâtis et l'organisation pavillonnaire du quartier environnant.</p> <p>→ Identifier et mettre en valeur le patrimoine urbain de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les éléments bâtis exceptionnels du patrimoine local - Préserver les ensembles urbains remarquables - Conforter la protection du patrimoine par une mise en valeur des espaces publics attenants (parvis, places, rues, carrefours, etc.) 	<p>Les caractéristiques des différents quartiers et secteurs se traduisent par la délimitation des différentes zones qui est, en premier lieu, destinée à identifier des formes urbaines distinctes donc des dispositions relatives aux implantations, emprises, hauteurs spécifiques. A l'intérieur de chacune de ces zones, le règlement écrit introduit des dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques architecturales et urbaines des secteurs.</p> <p>On peut distinguer plusieurs types de zones : les secteurs urbains largement constitués, avec une évolution limitée (la grande majorité des zones)</p> <ul style="list-style-type: none"> - les secteurs présentant un potentiel d'évolution plus important (zones UB) - d'autres secteurs de projets identifiés : sous-secteur UApM (ZAC Centre-ville) et zone UC (site Joffre). <p>Les dispositions de l'article 11 s'inscrivent dans les objectifs de valorisation urbaine et architecturale ; elles favorisent l'intégration des constructions dans leur environnement bâti, notamment par des prescriptions sur les toitures, les façades, ou encore les clôtures et portails.</p>

<p>Historique de l'urbanisation - patrimoine et formes urbaines</p>	<p>Composition urbaine - Une composition urbaine structurée par des quartiers marqués qui sont autant d'ensemble urbains particuliers structurants le paysage bâti de Draveil : Le Centre-ville, Domaine de Villiers, Danton, Paris-Jardins, La Villa, Mazières, Champrosay, Brossolette, Mainville, Les Bergeries, La Plaine des Sables</p> <p>- 5 entrées de villes principales, de composition tantôt urbaine, tantôt végétale dont certaines mériteraient une valorisation</p> <p>Evolution Une grande partie du territoire communal ne connaîtra pas d'évolution majeure (les quartiers d'habitation, les espaces naturels protégés) Toutefois, il reste quelques secteurs d'enjeux stratégiques. qui devront faire l'objet d'une attention particulière pour permettre une évolution répondant à l'intérêt général : besoins en logement, renforcement de l'animation urbaine, développement économique : - la restructuration du centre-ville à travers le projet de la ZAC centre-ville - la requalification du site Joffre en logements</p>	<p>→ Maîtriser les évolutions urbaines dans les quartiers</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Requalifier les entrées de ville <p>→ Les orientations particulières d'aménagement des zones AUH, permettent la réorganisation du foncier sur des terrains enclavés, tout en encadrant l'urbanisation et les aménagements en une ou plusieurs phases qui devront respecter un principe d'accès et de desserte (voirie et réseau).</p>	<p>La valorisation urbaine, paysagère et architecturale passe également par la mise en place de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme qui permet d'identifier les constructions remarquables mentionnées dans le PADD.</p> <p>Dans le même registre, afin de tenir compte de la réalité du terrain et d'adapter le périmètre de protection du rayon des 500 mètres, un Périmètre de Protection Modifié (PPM) a été proposé autour du château de Paris Jardins par l'Architecte des Bâtiments de France.</p>
---	---	--	--

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les orientations d'aménagement	Le zonage et le règlement
Espaces verts et environnement	<p>- <i>Un paysage naturel de grande qualité, qui offre de remarquables perspectives visuelles sur la vallée, les coteaux et les massifs boisés</i></p> <p>- <i>Plusieurs grands espaces naturels présents sur le territoire communal (forêt de Sénart, vallées de la Seine dont base de loisirs régionale) représentant près de la moitié de la superficie communale et constituant des lieux de loisirs de qualité</i></p> <p>- <i>Une faune et une flore importantes ; des milieux écologiques sensibles bénéficiant de différents outils de protection et de mise en valeur : forêt de protection, ZNIEFF, arrêté de biotope pour le site de la Fosse aux Carpes</i></p> <p>- <i>En plus du grand massif domanial de la forêt de Sénart, plusieurs boisements sont présents dans la commune au sein des parcs, des jardins privés, notamment ceux des grandes propriétés et de la vallée de la Seine. Le POS actuel comprend d'importants Espaces Boisés Classés</i></p> <p>- <i>La couverture végétale du tissu pavillonnaire est un élément qualitatif du cadre de vie à préserver, elle fait partie intégrante de la trame verte et bleue</i></p>	<p>D'une manière générale, la protection du paysage, des espaces naturels et de la couverture végétale dans les quartiers constitue un objectif majeur à travers le second axe du PADD, Draveil : « une ville nature » inscrite entre la forêt de Sénart et la vallée de la Seine. Cela se traduit notamment par les objectifs suivants :</p> <p>→ Affirmer la protection de l'environnement et des espaces naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 pour assurer la préservation des jardins familiaux existant dans les zones urbaines, ces dernières seront identifiées en application des dispositions de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme. <p>→ Préserver la biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>→ Valoriser les paysages urbains et l'accès à la nature pour tous</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - 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 - Assurer la continuité de la liaison des berges de Seine de Soisy-sur-Seine à Vigneux-sur-Seine 	<p>Sur le plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les grands espaces naturels sont classés en zone N (naturelle) : ils correspondent à la forêt de Sénart, les Berges de Seine et les étangs, la base de loisirs et des parcs. A l'intérieur de ces zones, des secteurs spécifiques Na, Nb et Neq sont identifiés pour permettre certaines constructions compatibles avec la vocation du secteur - Les espaces boisés sont protégés au titre des espaces boisés classés (EBC) ils sont globalement conservés tels qu'ils existaient dans le POS. Néanmoins, quelques ajustements ont été effectués afin de mieux prendre en compte l'existant, notamment au sein des grandes propriétés en bordure de la forêt de Sénart - Sont identifiés des espaces paysagers remarquables et espaces verts à protéger, conformément à l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Ce repérage permet de développer la protection des grands espaces paysagers au-delà des espaces boisés. - Des emplacements réservés en vue de réaliser des liaisons douces figurent sur le plan de zonage. Il s'agit notamment d'un tracé traversant la commune d'est en ouest via Paris-Jardin, le centre-ville et le château des Sables.

<p>Espaces verts et environnement</p>		<p><i>D'une manière générale, le PADD renforce la prise en compte du développement durable et de la préservation de l'environnement</i></p>	<p>Le PLU met en place des dispositions qui garantissent un traitement végétalisé important pour tous les terrains de la commune ainsi qu'une moindre imperméabilisation des sols.</p> <p>Par exemple, dans l'article 13 en UH, soit la plus représentative des zones du plan de zonage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 60 % au moins des espaces libres doivent être traités en surfaces non imperméabilisées - 30 % au moins des espaces libres doivent être traités en espaces de pleine terre <ul style="list-style-type: none"> - 1 arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres - Implantations d'espèces locales privilégiées <p>Le règlement met en oeuvre les principes du développement durable au travers de 2 autres articles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'article 4 limite les possibilités de rejet dans le réseau public des excès de ruissellement et rappelle que les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation. De même, est rappelée l'obligation d'un prétraitement des eaux issues des parkings avant déversement dans le réseau public. <p>Il rappelle par ailleurs que pour toute construction principale nouvelle, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif.</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'article 11 : celui-ci donne la possibilité d'intégrer des panneaux solaires ou photovoltaïques à condition toutefois de garantir une bonne insertion dans l'environnement ainsi qu'une localisation et une mise en oeuvre respectant la composition architecturale d'ensemble de la construction - par ailleurs, au titre de l'article 12, les règles de stationnement évoluent : il sera obligatoire de prévoir 2 places de stationnement par logement ainsi que des espaces dédiés aux deux roues réalisés dans les nouvelles constructions (de plus de 8 logements ou plus de 300m²)
--	--	---	---

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les orientations d'aménagement	Le zonage et le règlement
Risques et nuisances	<p>- Des nuisances phoniques générées par le trafic routier sur deux axes principaux (Boulevard Henri Barbusse et Avenue du Général De Gaulle)</p> <p>- La ville est concernée par un risque d'inondation actuellement géré par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine. Toute la frange en bord de Seine est concernée, particulièrement le quartier de la Villa, ce qui restreint fortement les droits à construire</p> <p>- Un réseau de sources affleure dans le bas du coteau. Ce phénomène peut entraîner localement des inondations de sous-sol</p> <p>- Il existe un risque de retrait-gonflement des argiles au niveau des coteaux. Ce risque a fait l'objet à plusieurs reprises d'arrêtés de catastrophe naturelle</p>	<p>Dans le deuxième axe du PADD, Draveil : « une ville nature » inscrite entre la forêt de Sénart et la vallée de la Seine sont déclinées les actions suivantes qui vont permettre de limiter les risques et les nuisances sur le territoire communal :</p> <p>→ Prendre en compte les risques naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afin de faire évoluer les prescriptions réglementaires, prendre en compte la réalité effective du risque sans aller au-delà - S'opposer au développement de nouvelles activités générant des risques technologiques pouvant affecter le territoire communal <p>→ Assurer la continuité des liaisons douces</p>	<p>Pour faciliter le développement des modes doux, le règlement impose la réalisation d'espaces dédiés au stationnement des deux roues dans les nouvelles constructions, au titre de l'article 12.</p> <p>Afin rappeler l'obligation de prendre en compte le risque d'inondation, il est fait mention du PPRI dans les zones concernées à l'article 2.</p> <p>L'article 4 limite les possibilités de rejet dans le réseau public des excès de ruissellement et rappelle que les rejets supplémentaires devront faire l'objet d'une technique de rétention alternative ou bien d'une technique de non-imperméabilisation.</p> <p>Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) est rappelé dans le plan des servitudes, rendant le secteur du bas de Champrosay inconstructible.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les orientations d'aménagement	Le zonage et le règlement
Population et logement	<p>- Une population d'environ 28 700 hab. qui augmente faiblement mais de façon constante depuis 1990 (+0,13%/an)</p> <p>- Une légère tendance au vieillissement de la population avec une augmentation des plus de 60 ans et une diminution des 20-39 ans</p> <p>- Une diminution constante du nombre de personnes par ménage et une part importante de ménage d'une et deux personnes (près de 60% des ménages)</p> <p>- Un taux de chômage relativement peu élevé ; une répartition équilibrée des CSP</p> <p>- Un parc de logements de bonne qualité</p> <p>- Un parc de logements actuel diversifié, qui pour autant ne répond pas à l'ensemble des besoins et ne crée pas toutes les conditions favorables à l'existence d'un parc résidentiel : un manque de petits logements 1 et 2 pièces</p> <p>- Des constructions de logements sociaux réalisées et prévues dans les années à venir, avec un objectif affiché dans le PLH.</p>	<p>Le PADD prend directement en compte les problématiques en matière de logement, à travers le troisième axe : « Draveil, une ville qui doit maîtriser son évolution tout en préservant la qualité de son cadre de vie »</p> <p>- 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</p> <p>- Répondre aux besoins actuels et futurs en logements et garder le caractère de ville accueillante en respectant les orientations du Programme Local de l'Habitat (intercommunal)</p> <p>Les perspectives en matière de démographie et de logements sont les suivantes : l'évolution démographique envisagée pour les années à venir s'inscrit dans la continuité de ce qui a été réalisé au cours des dernières années. Deux phases se distinguent pour les années à venir :</p> <p>- une légère augmentation du rythme de construction dans le cadre du PLH (2008-2014), à savoir la construction de 600 logements dont 200 logements sociaux à échéance 2014, - puis un rythme qui revient légèrement en deçà de la moyenne précédente (soit 50 logements par an de 2015 à 2020), d'où une augmentation maîtrisée de la population, avec un objectif de stabilité autour de 30 000 habitants à l'horizon 2020. Ceci repose sur la continuité de la baisse du nombre moyen de personnes par logement, que l'on estime à 2,50 d'ici à 2020.</p> <p>Sont ensuite déclinés les objectifs suivants :</p> <p>1/ 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</p> <p>2/ 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</p> <p>3/ 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</p>	<p>La réponse aux besoins en logements est traduite par la délimitation de différentes zones :</p> <p>- la grande majorité des secteurs urbains sont largement constitués ; l'évolution y est limitée et s'appuie en priorité sur une évolution qualitative du bâti existant</p> <p>- les secteurs présentant un potentiel d'évolution plus important : il s'agit des zones UB, au sein desquelles sont prévues plusieurs opérations de construction de logements</p> <p>- d'autres secteurs de projets vont en priorité permettre de manière encadrée de répondre aux besoins en logements : la zone UApM et le site Joffre.</p> <p>- il existe encore un potentiel de foncier disponible au sein des zones AUH (opération d'ensemble sur terrain supérieur à 3 000 m²), mais également sur certaines grandes propriétés afin de favoriser des opérations de petits collectifs, dans le respect de l'environnement.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les orientations d’aménagement	Le zonage et le règlement
Equipements	<p><i>Le nombre et la nature des équipements est globalement satisfaisant. L’objectif est l’amélioration qualitative des équipements existants et la création d’une offre complémentaire en fonction de l’évolution démographique envisagée. Il convient aussi de favoriser l’accès en transport en commun à ces lieux.</i></p> <p><i>Ces dernières années, plusieurs équipements ont été réalisés comme la halle du marché, le Café Culture, la restructuration du groupe scolaire de Mainville ou encore la crèche des Bergeries Ils permettent d’ores et déjà de maintenir et d’améliorer la qualité de l’offre dans la perspective d’une augmentation modérée de la population</i></p>	<p>L’offre en équipements est confortée dans le troisième volet du PADD : « Draveil, une ville qui doit maîtriser son évolution tout en préservant la qualité de son cadre de vie », avec les objectifs suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre l’effort de réhabilitation ou d’adaptation des équipements dans les domaines scolaire, de la petite enfance, sportif et culturel - Adapter les équipements publics nécessaires au développement de la ville <p>Il est également rappelé que la plupart des effectifs scolaires sont en-dessous des capacités maximales d’accueil des établissements de la ville, ce qui permet d’envisager l’accueil de nouveaux élèves dans la perspective d’une augmentation modérée de la population autour de 30 000 habitants.</p>	<p>La zone UL du POS, correspondant aux grands équipements, est conservée. Le maintien de cette zone spécifique permet de conforter la vocation des grands équipements de la ville.</p> <p>Par ailleurs, des dispositions réglementaires adaptées sont prévues dans toutes les zones du PLU. Elles facilitent l’évolution des équipements existants et permettent l’implantation de nouvelles installations et constructions. Les équipements collectifs et les installations d’intérêt général sont autorisés et bénéficient de dispositions souples adaptées à leurs spécificités.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les orientations d'aménagement	Le zonage et le règlement
Transports et déplacements	<p>- 80% des actifs draveillois travaillent hors de Draveil et la voiture est le mode de déplacement privilégié. Ajouté au fait que Draveil est une ville traversée, il en résulte un problème de saturation des axes routiers aux heures de pointe.</p> <p>- La commune ne comporte pas de gare ni de site propre pour les bus, les transports en commun ne sont donc pas efficaces en heures de pointe. Avec l'amélioration du pôle multimodal de Juvisy, les rabattements vers celui-ci seront de plus en plus nombreux.</p> <p>- Le profil des voiries ne permet pas l'instauration de sites propres ni de pistes et bandes cyclables L'offre en stationnement est importante, notamment en centre-ville, mais ne répond pas toujours aux besoins</p>	<p>Cet enseignement trouve une traduction dans le deuxième axe du PADD : Renforcer la prise en compte du développement durable et la préservation de l'environnement, à travers l'objectif de développement des circulations douces, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer les transports en commun - Intégrer des projets alternatifs de déplacement et développer les sites propres là où c'est envisageable - Développer les liaisons piétonnes et cyclables favorisant les déplacements inter-quartiers et, en particulier, l'accessibilité des équipements <p>Les liaisons douces et notamment celle des bords de Seine seront très favorables à la réduction des gaz à effets de serre par report modal.</p>	<p>A l'article 12, le PLU définit pour chaque catégorie de construction les normes minimales à respecter pour toute nouvelle opération, avec des règles adaptées aux caractéristiques des constructions. Il s'agit de ne pas favoriser l'utilisation de la voiture mais de répondre avec réalisme aux besoins. C'est notamment le cas pour les logements en zone UH. Ainsi, chaque famille dispose de deux places pour garer sa voiture en dehors de la rue et peut utiliser d'autres modes de déplacement.</p> <p>Pour faciliter le développement des modes doux, le règlement impose la réalisation d'espaces dédiés aux deux roues dans les nouvelles constructions de plus de 8 logements ou les bureaux de plus de 300 m² de SHON.</p>

	Les enseignements du diagnostic	Le PADD et les orientations d’aménagement	Le zonage et le règlement
Activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> - Une offre commerciale de centre-ville de bonne qualité stimulée par le marché bihebdomadaire, complétée par des pôles de quartier et des grandes surfaces commerciales - Une commune à vocation essentiellement résidentielle, mais qui jouit néanmoins d’une structure économique dynamique reposant essentiellement sur les services (administration, secteur hospitalier, etc.) - Une seule zone d’activité économique (Mainville) intégralement occupée et à l’écart des habitations. 	<p>Pour l’avenir, Draveil va rester une ville à dominante résidentielle ; cependant, il existe un fort enjeu à soutenir et à développer l’activité économique tant que celle-ci ne provoque pas de nuisances pour l’habitat. L’activité commerciale dans les quartiers sera favorisée. Aussi, le PADD répond à plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 - Limiter le développement des activités économiques existantes à la zone industrielle de Mainville - Interdire l’installation d’activités industrielles ou artisanales nuisantes dans les quartiers d’habitat <p>La dynamisation des pôles commerciaux de proximité disséminés au sein du territoire communal est un objectif affiché du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer des activités commerciales complémentaires : commerces de proximité, commerces et marché du centre-ville, 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 	<p>La traduction réglementaire participe activement à la mise en œuvre des objectifs du PADD.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La mixité des fonctions est affirmée dans la plupart des zones, à l’exception des zones UI et UL. - Par ailleurs, la zone UI (Zone d’activités de Mainville) du POS, spécifiquement dédiée aux activités économiques, est conservée.



LES 3 AXES DU P.A.D.D

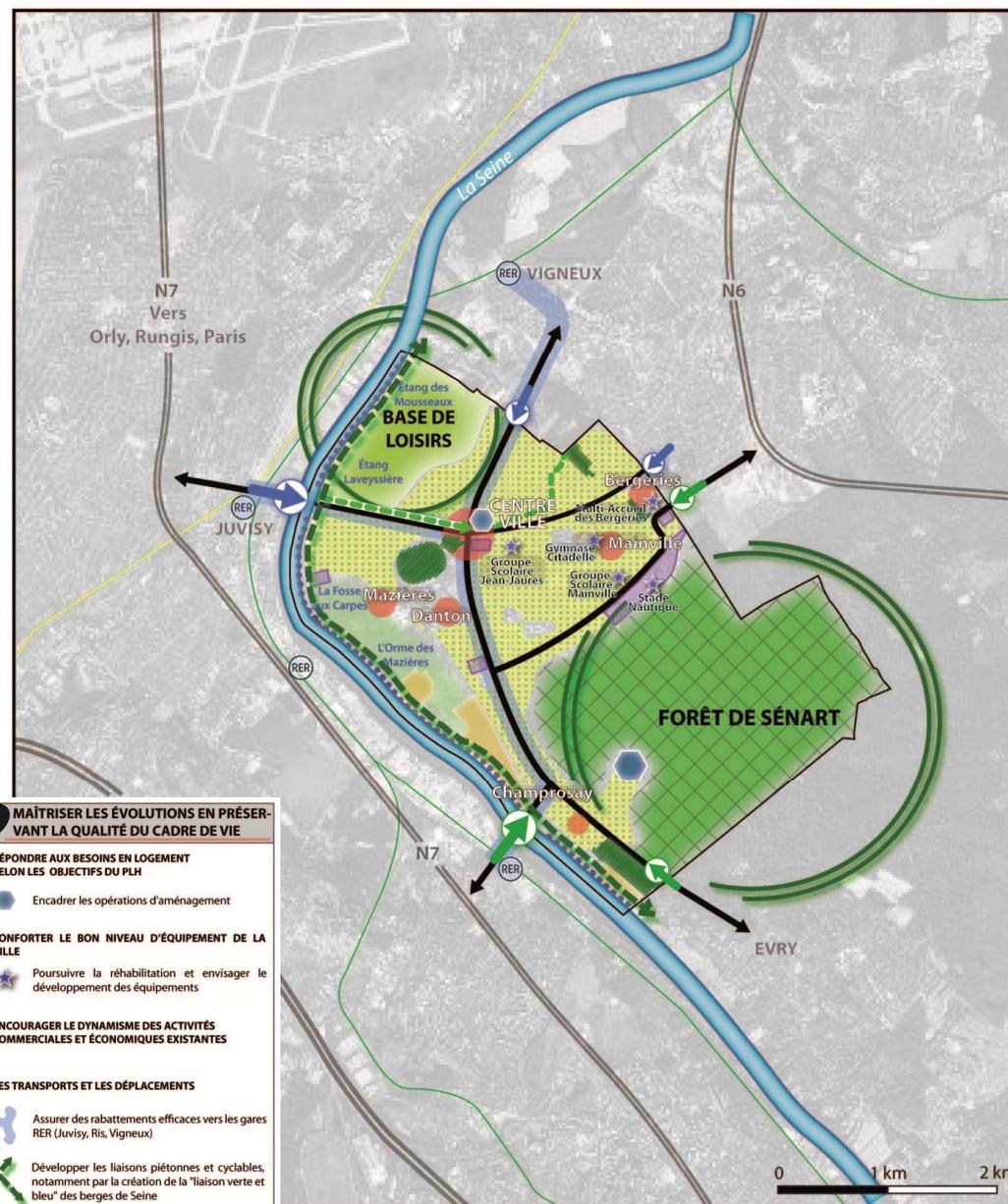
I-2 Prise en compte du PADD dans la délimitation des zones

Le projet de territoire de la ville de Draveil se développe autour de plusieurs principes qui ont guidé la délimitation des zones du PLU et qui s'inscrivent dans la continuité du POS :

- Protéger les espaces naturels de qualité qui fondent la « ville-nature » (forêt de Sénart, Berges de Seine dont Base de Loisirs, parcs)
- Affirmer le rôle du centre-ville comme carrefour historique, patrimonial, d'activités et de services
- Conforter les quartiers constitués (quartiers résidentiels, grands équipements, zone d'activités économiques) et les polarités de quartier
- Préserver les caractéristiques des ensembles urbains présentant un intérêt patrimonial (centre-ville, grandes propriétés, Paris-Jardins, châteaux et parcs)
- Valoriser les grands axes (et notamment renforcer le rôle structurant de l'avenue du Général de Gaulle et du boulevard Henri Barbusse), aussi bien dans leur vocation de rabattement efficace vers les gares que pour leur rôle d'activités et de services

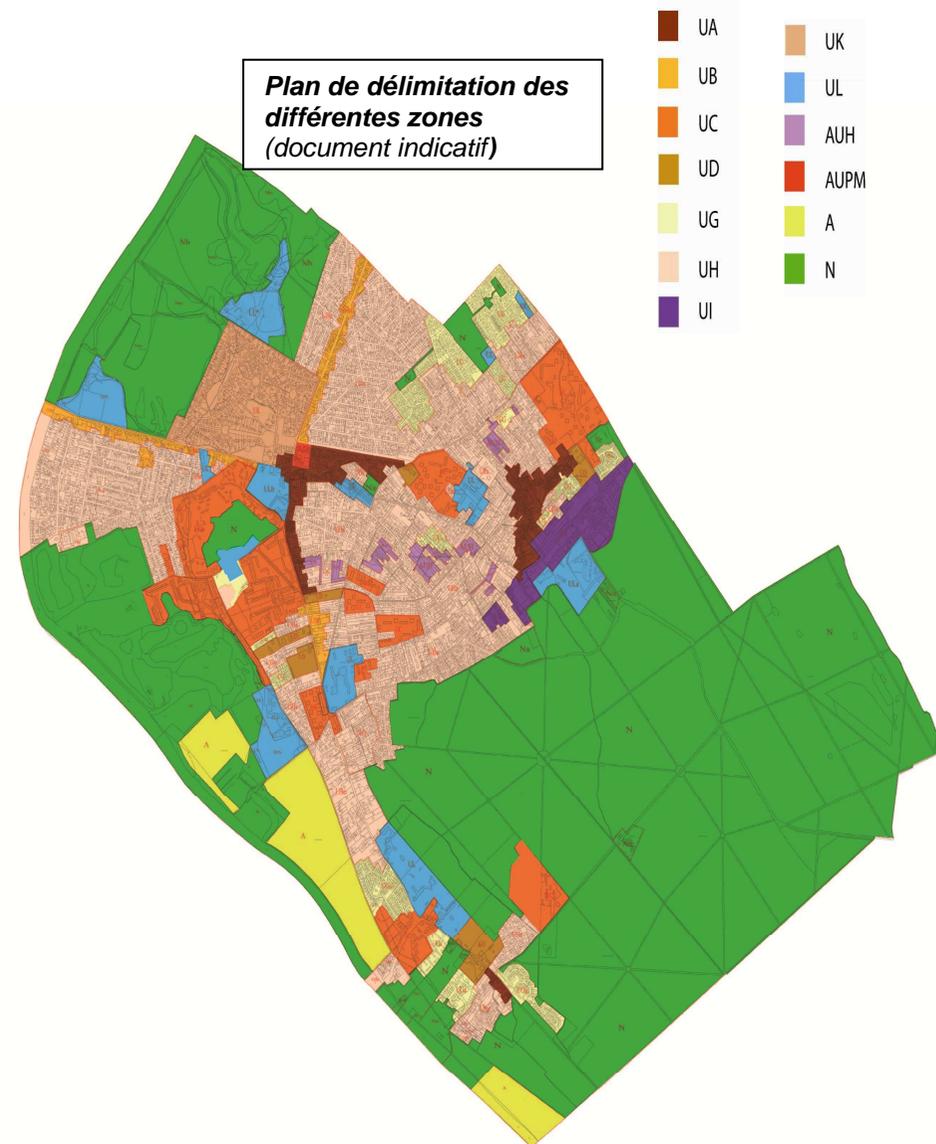
- Identifier les principaux sites de projets de construction de logements et encadrer les opérations d'aménagement

1 UNE VILLE ET SES QUARTIERS	2 UNE VILLE NATURE	3 MAÎTRISER LES ÉVOLUTIONS EN PRÉSERVANT LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE
IDENTIFIER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE URBAIN DE LA COMMUNE RESPECTER L'IDENTITÉ DE CHACUN DES QUARTIERS DE LA VILLE ● Mettre en valeur les pôles de quartier MAÎTRISER LES ÉVOLUTIONS DANS LES QUARTIERS ■ Conforter les caractéristiques principales des quartiers pavillonnaires ■ Identifier les espaces urbains potentiellement mutables REQUALIFIER LES ENTRÉES DE VILLE ● Valoriser les entrées de ville en affirmant leurs caractéristiques : - tantôt urbaines - tantôt végétales	PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET LES ESPACES NATURELS ● Protéger les espaces naturels publics, sanctuariser la forêt de Sénart et les espaces forestiers ● Valoriser les bords de Seine et les étangs ■ Conserver l'ensemble des terres agricoles et des jardins familiaux PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ■ Maintenir la ville verte par la mise en valeur des coeurs d'îlots 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 ■ Renforcer la base de loisirs du Port aux Cerises comme équipement rayonnant à l'échelle intercommunale	RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENT SELON LES OBJECTIFS DU PLH ● Encadrer les opérations d'aménagement CONFORTER LE BON NIVEAU D'ÉQUIPEMENT DE LA VILLE ● Poursuivre la réhabilitation et envisager le développement des équipements ENCOURAGER LE DYNAMISME DES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET ÉCONOMIQUES EXISTANTES LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS ● Assurer des rabattements efficaces vers les gares RER (Juvisy, Ris, Vigneux) ● Développer les liaisons piétonnes et cyclables, notamment par la création de la "liaison verte et bleu" des berges de Seine



Le découpage des zones traduit directement ces principes, en cohérence avec les objectifs du PADD.

Grands principes du PADD	Zones correspondantes	Intitulés
- la protection des espaces naturels de qualité (Forêt de Sénart, Berges de Seine, parcs, etc.)	N	Espaces naturels et paysagers
- l'affirmation des zones agricoles	A	Zone agricole
- l'affirmation du rôle du centre-ville	UA	Centre ancien
- la requalification d'un secteur identifié du centre-ville	UApm	ZAC centre-ville
- conforter les quartiers constitués (quartiers résidentiels, grands équipements, zone d'activités économiques) et les pôles de quartier	UC UD UG UH UK UL	Habitat collectif Grandes propriétés Habitat individuel groupé Habitat individuel Habitat Paris-Jardins Equipement collectifs
- la préservation des caractéristiques des ensembles urbains présentant un intérêt patrimonial (cœur de ville, coteaux résidentiels boisés, grandes propriétés)	UA UD UH	Centre ancien Grandes propriétés Habitat individuel
- la valorisation des grands axes (et notamment le renforcement du rôle structurant de l'avenue du Général de Gaulle et du boulevard Henri Barbusse)	UB	Abords de l'avenue de Gaulle et Barbusse

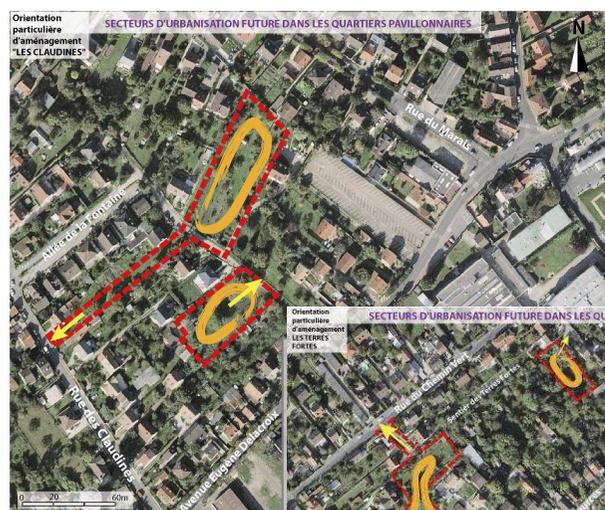
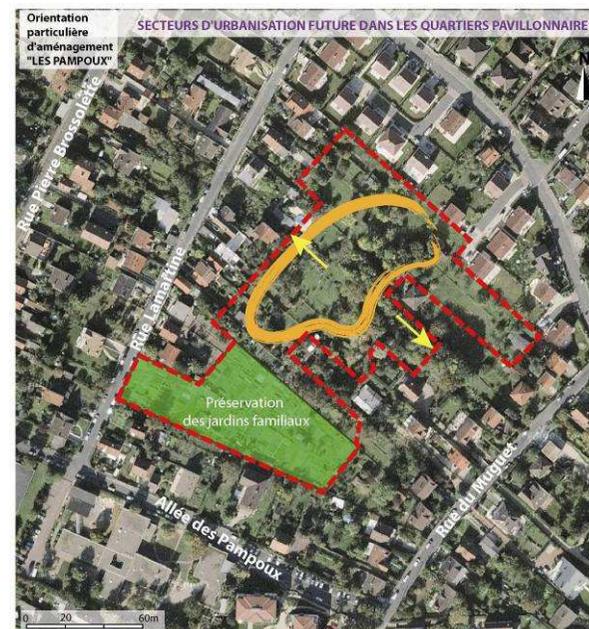


I-3 Les orientations d'aménagement

Les 5 orientations d'aménagement en zone AUH tendent à encadrer les secteurs d'urbanisation future dans les quartiers pavillonnaires de manière à assurer l'accueil d'une urbanisation nouvelle qui s'inscrit harmonieusement dans les quartiers d'habitat individuels environnants.

L'objectif est de **respecter l'un des axes du PADD** : « **Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville** ».

Les terrains identifiés se caractérisent par une organisation foncière complexe nécessitant la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble pour la mise en œuvre de construction de logements. L'aménagement pourra se faire en une ou plusieurs phases permettant une réalisation d'ensemble cohérente sans qu'une phase ne puisse bloquer la réalisation d'un projet global. Cette logique de plan d'aménagement d'ensemble qui s'exprime dans les orientations particulières d'aménagement doit permettre de gérer également la question de la desserte par les réseaux.

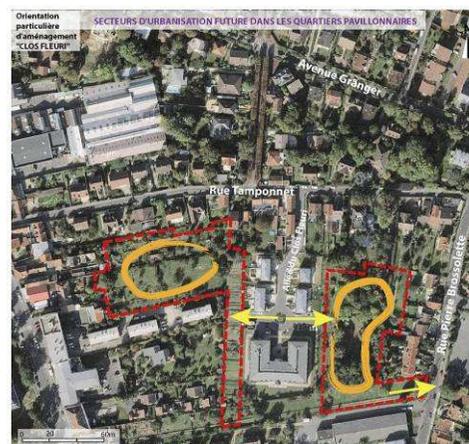


Objectif d'aménagement

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

→ Principe de voies de desserte et d'accès

--- Périmètre de zone AUH



I-4 Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et d'évolution démographique identifiés dans le diagnostic

Le PLU apporte des réponses aux besoins en logements et met en œuvre les orientations du PLHI dans le respect des objectifs de la loi SRU.

L'article L.110 du Code de l'Urbanisme définit comme l'un des objectifs de l'intervention des collectivités publiques "d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat... répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources". Ainsi, conformément à la loi d'orientation pour la ville, leurs interventions doivent tendre à favoriser une offre de logements, qui par son importance, son insertion urbaine et sa diversité, soit de nature à assurer la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation. Le PLU met en œuvre ses objectifs dans son PADD et la traduction réglementaire. Il veille notamment à garantir la réalisation des objectifs du PLHI.

▪ **Le diagnostic a mis en évidence l'état des lieux :**

- la moitié de la superficie communale est occupée par de grands espaces naturels protégés : forêt de Sénart, berges de Seine et les grands parcs et jardins
- la composition urbaine de la commune est très structurée, avec des quartiers très constitués (3 noyaux historiques : centre ville, Mainville et Champrosay), des quartiers à dominante d'habitat individuel : la plaine des Sables, la Villa, etc., et des quartiers à dominante d'habitat collectif : Les Bergeries, L'Orée de Sénart, Danton, etc.),
- les thèmes du logement et de la mixité sociale constituent l'un des enjeux prioritaires du PLU,
- le parc de logements actuel est diversifié et de bonne qualité ; pour autant, il ne répond pas à l'ensemble des besoins et ne crée pas toutes les conditions optimales à la constitution d'un parc résidentiel,
- la commune se situe à proximité des grands axes routiers même si elle n'en comporte pas directement sur son territoire,
- il n'y a pas de desserte ferroviaire à Draveil, mais les gares de Vigneux, Ris-Orangis et surtout Juvisy offrent des portes d'entrée au réseau RER C et D.

Les enseignements de cet état des lieux sont les suivants :

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 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 : c'est le cas de la ZAC Centre-ville, du site Joffre, des zones AUH et des grandes propriétés. Ils font l'objet d'une attention particulière dans le PADD et le 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, en lien avec l'objectif du PLHI et en contribuant au renforcement de la mixité sociale. Il sera également question de répondre aux besoins en logements de petite taille émanant des jeunes, jeunes ménages et personnes âgées.

Les caractéristiques des différents secteurs : centre, ville, site Joffre, zones AUH ou encore les grandes propriétés induisent des transcriptions réglementaires spécifiques qui tout en apportant une réponse au développement d'une offre en logements prennent également en compte les spécificités urbaines, environnementales et fonctionnelles de chaque secteur.

- **Le PADD prend directement en compte les problématiques en matière de logement et de mixité sociale, à travers son troisième axe :**
« Répondre aux besoins actuels et futurs en logements et garder le caractère de ville accueillante en respectant les orientations du Programme Local de l'Habitat (intercommunal)
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 »

Pour l'avenir, les orientations du PADD se déclinent dans les objectifs suivants :

- sur la période 2008 à 2014, le PLU met en œuvre les objectifs du PLHI (600 logements) en programmant un rythme moyen de construction de 100 logements par an dont un total de 200 logements sociaux
- sur la période 2015 à 2020, le rythme de construction moyen devrait se rapprocher de celui constaté au début des années 2000 d'environ 50 logements par an afin de répondre aux besoins actuels et futurs

Ces programmations pourront permettre de créer environ 800 nouveaux logements (sur la période 2008-2020), ce qui permettra, en tenant compte du point mort (le point mort se situe aux alentours de 80% de la construction neuve – source PLHI CASVS), d'atteindre une population proche de 30 000 habitants à l'horizon 2020.

- Pour parvenir, en partie, à l'objectif du PLHI, deux opérations participent partiellement à cet objectif : le site Joffre avec une opération de constructions qui ne dépassera un total de 360 logements en respectant la réglementation en vigueur en matière de logements sociaux soit à minima 20%, et la ZAC centre-ville avec la réalisation de 90 logements soumis aux mêmes recommandations en matière de logement social.
- Par ailleurs, l'évolution du bâti est favorisée aux abords des grands axes, ce qui se traduit par un certain potentiel de mutabilité
- Face à la demande toujours présente en logements locatifs sociaux, imposer une part de logements locatifs sociaux dans les opérations (de 10 à 30% selon le cas) et assurer aussi la mixité générationnelle

A l'heure actuelle, le PLHI de la CASVS a défini une programmation détaillée pour atteindre les objectifs de production de logements à l'horizon 2014. Les dispositions réglementaires du PLU permettent de réaliser ces différents projets. Le site Joffre, constitue un cas particulier pour lequel les études ne sont pas encore totalement finalisées. Les caractéristiques très spécifiques de ce secteur nécessitent en effet de prendre en compte dans le projet de nombreuses problématiques : environnementales, de desserte, de circulation, de formes urbaines et de programmation. Tout ceci dans un site aujourd'hui très urbanisé qui doit être préalablement démoli.

Afin de permettre de mener à bien la finalisation des études, une disposition d'attente a été provisoirement mise en place en application de l'article L 123-2 a) du Code de l'Urbanisme. A court terme, une modification du PLU viendra lever ce dispositif et inscrire les dispositions réglementaires permettant de répondre aux objectifs du PLHI à l'horizon 2014.

En 2006, la population était de 28 736 habitants pour 11 090 résidences principales (source : INSEE). Si l'on prend comme hypothèse que l'augmentation de la population s'inscrit dans celle des années précédentes, c'est-à-dire 0,3 %/an : on peut estimer la population draveilloise à 29 000 habitants en 2010. Si l'on prend comme autre hypothèse que, du fait d'une baisse négligeable - sur deux années - de la taille moyenne des ménages, celle-ci est toujours de 2,59 en 2010 : on peut estimer le nombre de résidences principales à 11 200 en 2010.

Pour l'avenir, on peut envisager une stabilisation de la taille des ménages, autour de 2,50 personnes par logement. Cela peut s'expliquer par le fait que le renouvellement des générations dans le parc actuel, se traduisant par l'arrivée d'une population plus jeune avec des enfants ou en âge d'en avoir, est suffisant pour compenser la décohabitation et le vieillissement, qui se poursuivent, mais à un rythme plus modéré. Par ailleurs pour répondre aux besoins, une part des nouveaux logements construits seront plus particulièrement destinés aux jeunes et aux personnes âgées, il s'agira donc de logements de taille moyenne ou petite ayant un taux d'occupation relativement faible.

Pour atteindre la perspective démographique de 30 000 habitants à l'horizon 2020 le parc de résidence principale devra se situer à environ 12 000 logements à cette date. Cela conduit à la réalisation d'environ 800 logements supplémentaires sur 10 ans, soit un rythme moyen de construction d'environ 80 logements par an sur l'ensemble de la période.

L'accueil des gens du voyage

La loi dite Besson du 31 mai 1990, introduit des dispositions spécifiques pour l'accueil des gens du voyage.

La loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage du 5 juillet 2000 a modifié le dispositif départemental d'accueil des gens du voyage prévu à l'article 28 de la loi Besson. Elle renforce ainsi ses dispositions relatives au schéma départemental et aux obligations des communes.

Le PLU prend en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou celles appelées à y venir. Toutefois il n'a pas été recensé de personnes vivant en caravane de manière permanente dans la commune.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage adopté par arrêté préfectoral n°2003-DDE-SH-0016 du 29 janvier 2003 a fait l'objet d'une publication le 17 février 2003.

Conformément au Schéma départemental d'Accueil des Gens du voyage et suite à la décision de l'Etat de mettre fin à la location de terrains dont il dispose à Montgeron, la Communauté d'Agglomération est engagée dans le projet de réaliser une nouvelle aire située à Vigneux-sur Seine, pour le compte des villes de Vigneux-sur-Seine et de Draveil.

▪ **La réponse aux besoins en logements est traduite par la délimitation de différentes zones et les dispositions réglementaires mises en place :**

- La zone UApm est prévue pour la réalisation de la ZAC Centre-ville
- La zone UC du secteur Joffre
- La zone UD correspondant aux grandes propriétés
- La zone UB favorise la construction de logements le long des grands axes : de Gaulle et Barbusse
- La zone AUH préconise la réalisation d'opérations d'ensemble de logements bien insérées dans les quartiers.

- Afin de conserver la mixité sociale qui qualifie déjà le parc actuel de Draveil qui compte 27 % de logements sociaux, différents projets de construction de logements comportant une part de logement social sont prévus par la ville. C'est le cas des deux principaux projets du PLU : le site Joffre et la ZAC centre-ville.

En terme quantitatif, l'objectif de la Ville est de réaliser au total 200 logements sociaux sur la période 2008-2014, conformément aux orientations du PLHI.

- Les autres zones urbaines correspondent à des tissus urbains déjà largement constitués ; l'évolution y est limitée et s'appuie en priorité sur une évolution qualitative du bâti existant.

Au sein de la zone UH, l'esprit du règlement du POS est conservé. Les dispositions réglementaires de cette zone permettent à la fois une densification modérée des secteurs d'habitat individuel, tout en maîtrisant l'impact des constructions futures. 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 végétal, impact visuel de nouvelles constructions, réalisation de places de stationnement en coeurs d'îlots...

Les règles de la zone UH génèrent ainsi une évolution maîtrisée, sans réduire les droits à construire, tout en préservant la forme urbaine.

L'ensemble de ces dispositions inscrites dans le PLU permet à la commune de contribuer à l'effort régional de construction de logements dans la mesure de ses possibilités, notamment en tenant compte :

- **des opérations de logements, programmées dans le PADD sur des sites d'enjeux bien ciblés**
- **des faibles potentiels d'évolution de la plupart des quartiers, bien structurés**
- **de la nécessité d'une croissance démographique maîtrisée (environ 30 000 habitants à l'horizon 2020) afin de maintenir un niveau de services et d'équipements satisfaisant pour tous ses habitants.**

II – Justification des limitations à l’utilisation du sol instaurées par le règlement et les évolutions par rapport au POS

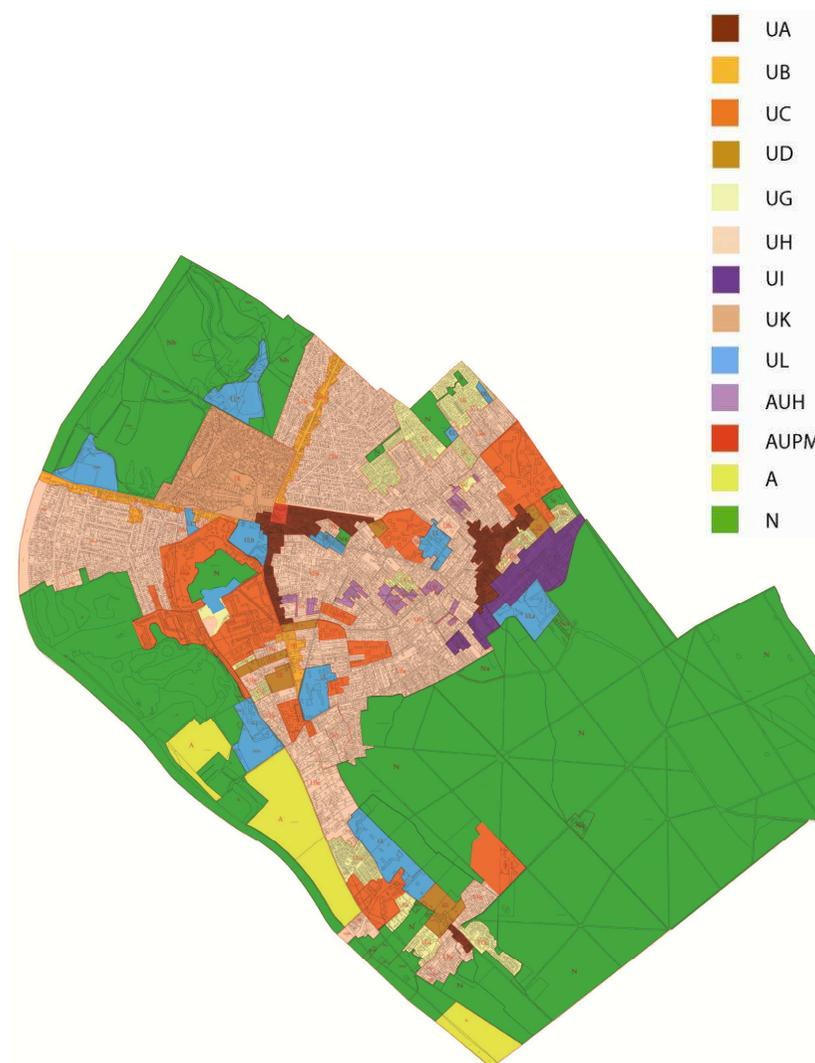
II-1 Présentation des zones

Pour tenir compte des diverses occupations du sol existantes et pour permettre la mise en œuvre des orientations du PADD, 13 zones ont été définies ; chacune d’entre elles dispose d’un règlement particulier.

Ce zonage s’inscrit directement dans la continuité du POS. Les changements apportés correspondent à :

- de petits ajustements d’ordre technique
- la création de la zone A
- la prise en compte des opérations réalisées en zone NAUH du POS.

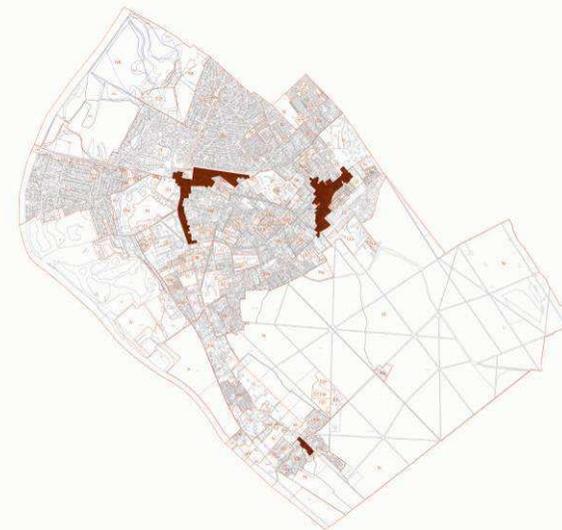
POS	PLU	
UAa, UA b et UA c	UA	Tissu urbain mixte de centre ancien
UA pm	UApm	ZAC Centre-ville
UB	UB	Abords de l’avenue de Gaulle et du boulevard Barbusse
UC, UC b	UC	Résidences d’habitat collectif
UD	UD	Grandes propriétés
UG	UG	Habitat individuel groupé
UHa, UHb, UHc	UHa, UHb, UHc	Quartiers d’habitat individuel
UI	UI	Zone d’activités économiques
UK	UK	Quartier d’habitat pavillonnaire de Paris Jardins
UL (ULa, ULb et UL*)	UL (ULa, ULb et UL*)	Zones d’équipements collectifs
NAUH	AUH	Zone future d’urbanisation d’ensemble d’habitats individuels
/	A	Zone agricole
ND (NDa et NDa*)	N (incluant Na et Nb et Neq)	Espaces naturels et paysagers



La zone UA : le centre-ville et les cœurs de villages anciens

Tissu urbain mixte 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.

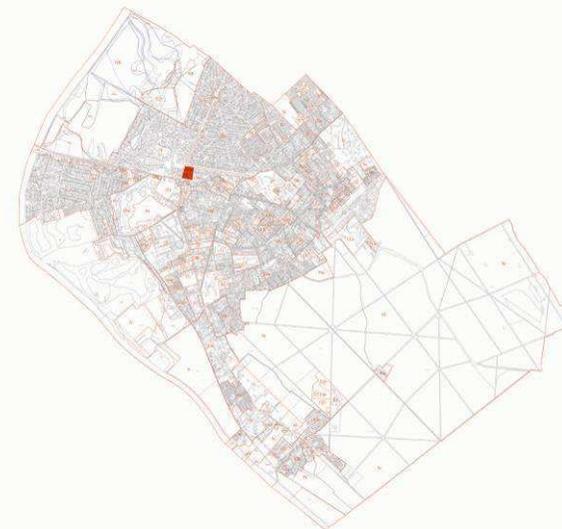
L'ensemble des dispositions du règlement vise à préserver les formes urbaines et assurer les conditions favorables à la diversité des fonctions : les logements, les commerces et les équipements.



La zone UApm : la ZAC centre-ville

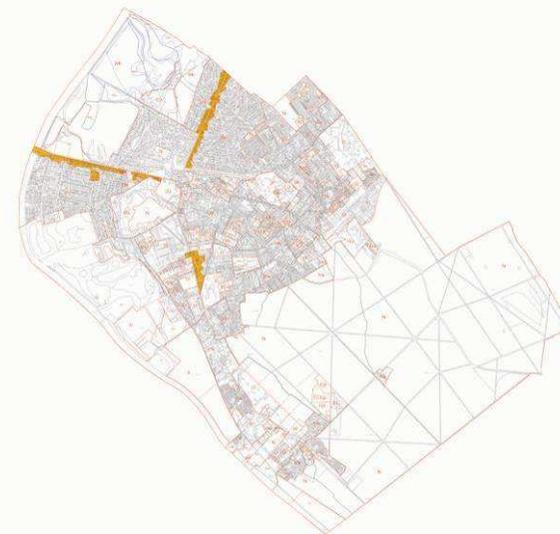
Cette zone correspond à un secteur spécifique du centre ville situé entre le boulevard Henri Barbusse et l'avenue Marcelin Berthelot, il comprend le marché et l'église. Cet îlot a fait l'objet d'une étude d'urbanisme spécifique intégrant un projet d'aménagement d'espaces publics à l'usage des piétons 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 mise en oeuvre du projet se réalise dans le cadre de la ZAC Centre-ville.



La zone UB : 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.



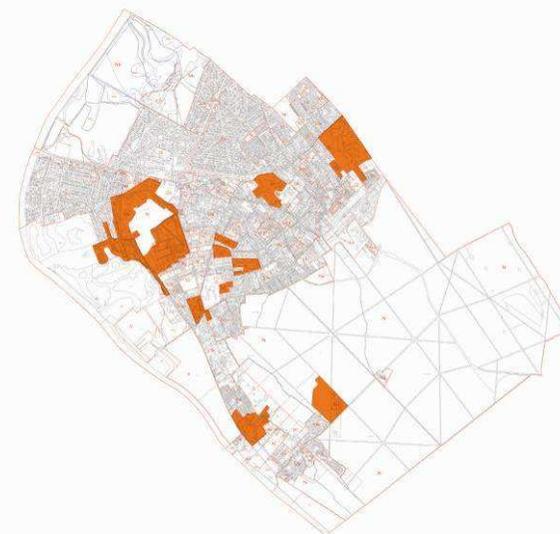
La zone UC : les résidences d'habitat collectif

La zone 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 d'éviter une densification de ces quartiers. Afin de permettre de renforcer l'animation les constructions à usage de services, bureaux, commerces et équipements sont autorisées.

La zone UC comprend un secteur spécifique de projet : le site Joffre. Dans l'attente de la mise au point définitive du projet, un périmètre d'étude est instauré en application des dispositions de l'article L. 123.2.a) du Code de l'Urbanisme.

Mis à part le site Joffre, il s'agit d'ensembles bâtis qui ne connaîtront pas d'évolutions majeures en dehors de travaux de réhabilitation; le règlement traduit cet objectif.

Un sous-secteur UCa est délimité pour identifier le secteur du site classé du domaine de Villiers les possibilités d'évolution y sont tout particulièrement restreintes pour tenir compte des enjeux de protection porté par le site classé.

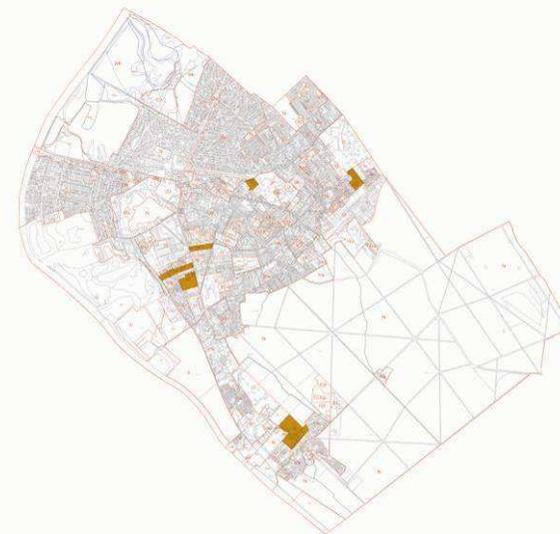


La zone UD : les grandes propriétés

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.

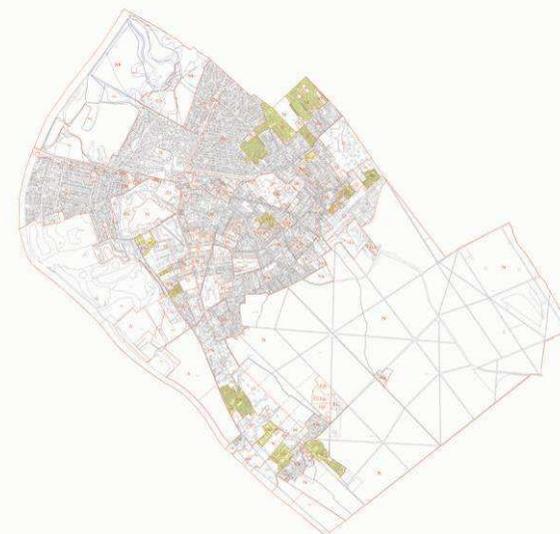
Les grandes propriétés



La zone UG : les ensembles d'habitat individuel groupé

Les zones UG correspondent aux opérations d'habitations individuelles 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.



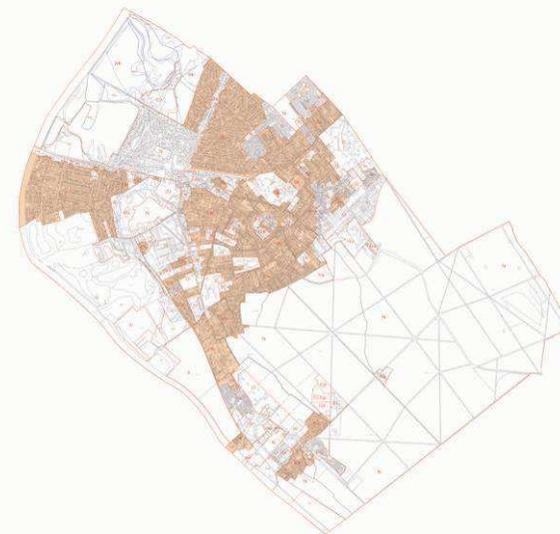
La zone UH : les quartiers d'habitat individuel

Cette zone correspond aux quartiers d'habitat individuel. Elle comprend trois sous-secteurs intitulés a, b, c en fonction, entre autres, des différents COS applicables. 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.

La délimitation et la plupart des dispositions existantes dans le POS sont en grande partie conservées. Toutefois, dans le quartier de la Villa, un secteur délimité en zone UI dans le POS est délimité en zone UH, ce secteur comprenait notamment des terrains réservés pour réaliser les services techniques municipaux, projet aujourd'hui abandonné. Dans le respect des objectifs du PADD de ne pas développer d'activités nuisantes dans les quartiers d'habitat, il convenait d'intégrer ces secteurs en zone UH. Les dispositions du PPRI qui s'impose en plus du PLU oriente davantage la vocation future des terrains vers le développement de l'hébergement hôtelier.

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...).

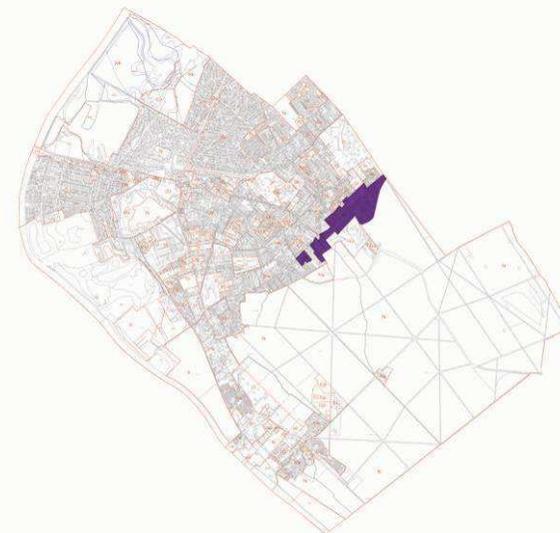
D'une manière générale, les règles de la zone UH permettent une évolution maîtrisée préservant les formes urbaines.



La zone UI : zone d'activités économiques

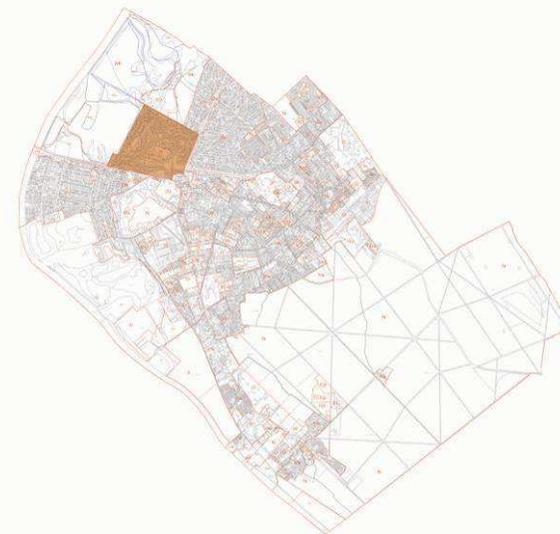
La zone UI correspond à la zone d'activités de Mainville.

L'objectif est de conforter la vocation économique de ces secteurs et de préserver l'existant.



La zone UK : habitat pavillonnaire qui correspond au site de Paris-Jardins

L'ensemble du site est classé en Z.P.P.A.U.P.
Le règlement du PLU prend en compte les orientations de la Z.P.P.A.U.P.



Zone UL : secteurs destinés à l'accueil de grands équipements collectifs

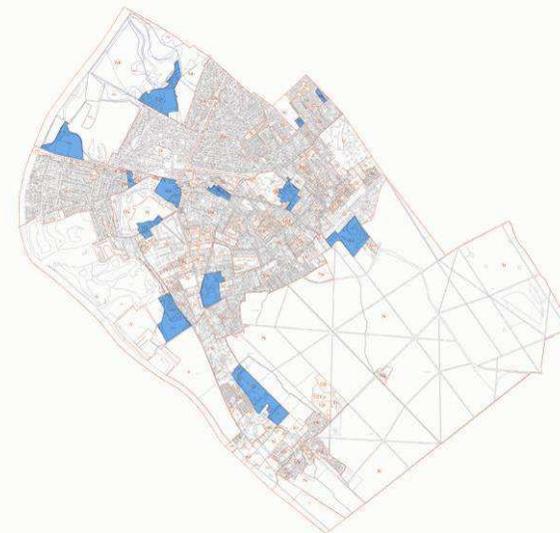
La zone UL comprend trois sous-secteurs :

Le secteur ULa qui correspond au site du nouveau lycée.

Le secteur ULb qui correspond au parc Chapuis.

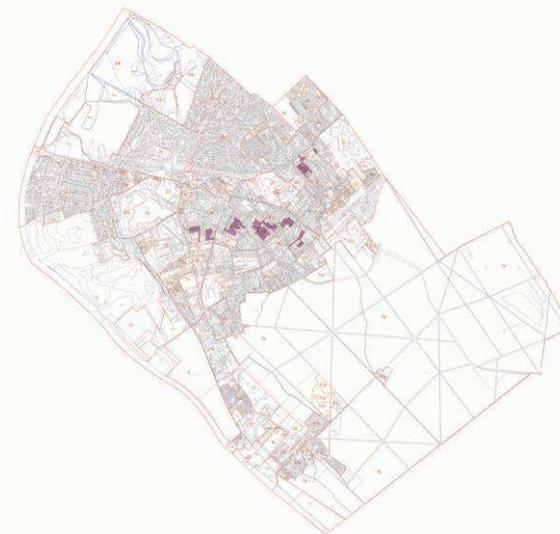
Le secteur UL * qui correspond à une partie du site de la base de loisirs du Port-aux-Cerises ainsi qu'aux installations sportives de la ville.

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.



Zone AUH : zones intégrées dans le tissu urbain destinées à accueillir des logements individuels dans le cadre d'une opération d'ensemble

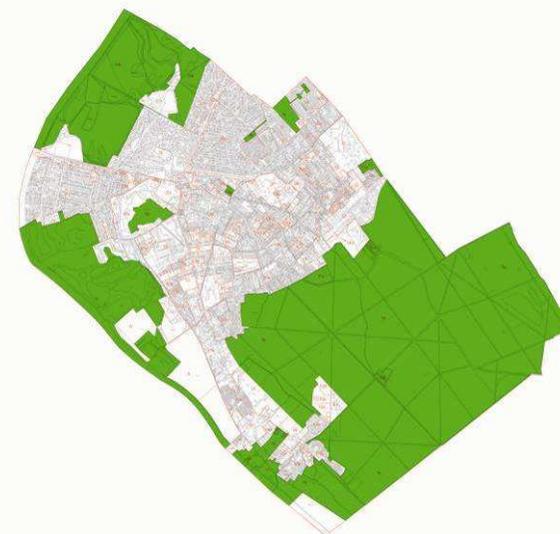
Les secteurs classés en AUH correspondent à des cœurs d'îlots et à des fonds de parcelles qui ne sont pas aujourd'hui suffisamment équipés et desservis et dont l'urbanisation n'est possible d'une part que par la réalisation des accès et voies de desserte et, d'autre part, que par une réorganisation foncière. **Ces zones font l'objet d'orientations particulières d'aménagement permettant de mettre en œuvre les orientations du PADD qui expriment l'enjeu de « respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville »**



La zone N : les espaces naturels et paysagers

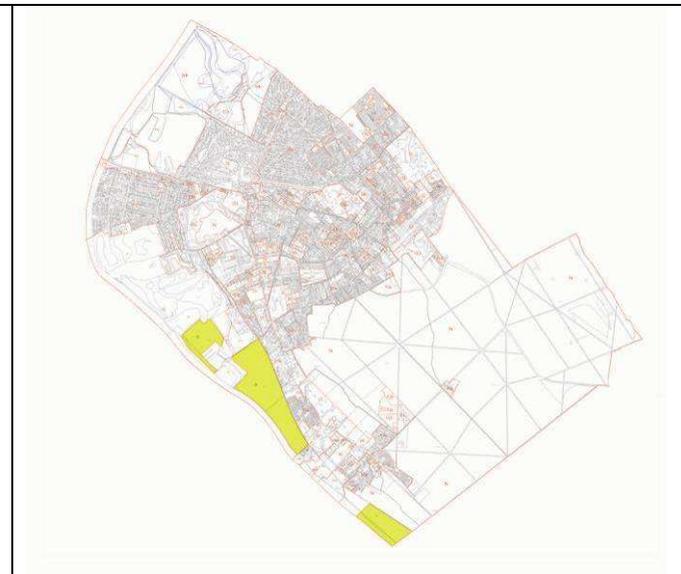
Ce sont les zones naturelles protégées, soit pour des raisons de risques, soit pour des raisons de site ou de paysage.

La zone N comprend un sous-secteur intitulé Na qui prend en compte des secteurs bâtis existants ainsi que des sites à vocation de loisirs et de tourisme. Pour ces secteurs, le règlement permet les travaux nécessaires à la réhabilitation des constructions ainsi que la création des équipements légers. Elle comprend également un sous-secteur intitulé Nb qui correspond à une grande partie du site de la base 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 nouvellement créé un secteur Nég qui correspond au centre hippique des Bergeries (classé en zone d'équipements « UL » dans le POS).



La zone A : les espaces agricoles

Le SDRIF n'a pas répertorié d'espace agricole sur la commune de DRAVEIL.
Toutefois il y a une activité agricole au sud-ouest de la commune, la zone A permet, conformément au Porter à Connaissance de l'Etat, de prendre en compte ces espaces agricoles en bords de Seine.



II-2 Règlement des zones

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il tient compte en particulier des lois SRU et UH.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre le PADD, tout en maintenant une souplesse réglementaire. En conséquence, seules les dispositions réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs d'aménagement sont prescrites.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement présente de nombreuses similitudes et dispositions qui se retrouvent dans tout ou partie des zones.

II-2-1 Les dispositions communes aux différentes zones

Article 1 et 2

L'écriture générale de ces deux articles est commune pour toutes les zones qui s'inscrivent dans la mise en œuvre et le maintien de la mixité des fonctions (à l'exception de l'industrie) à l'échelle du territoire communal : il s'agit des zones UA, UApm, UB, UC.

Les différents types de constructions sont autorisés dans ces zones, toutefois des restrictions sont prévues afin de prévenir toutes installations ou constructions susceptibles de générer des dangers pour les habitants.

En parallèle de ce principe de mixité générale, des restrictions sont fixées dans les zones UD, UG, UH, UK et AUH où la vocation générale est l'habitat, c'est pourquoi, conformément aux objectifs du PADD, les activités industrielles sont interdites. De même, le commerce et l'artisanat sont encadrées et les activités tertiaires de bureaux sont limitées mais prises en compte dans des dispositions particulières notamment pour permettre l'installation de professions libérales ou de cabinets médicaux.

Certains secteurs sont spécifiques telles que les zones UI (zone industrielle de Mainville) et UL (équipements).

Pour les zones N et A, les possibilités d'utilisation du sol sont très restrictives pour répondre aux enjeux et objectifs qui sont les leurs. La zone a une vocation de protection et de préservation des espaces naturels. Elle ne permet que, sous conditions, la création d'équipements légers à vocation de loisirs. La zone A est limitée aux activités agricoles.

Afin de prendre en compte le risque d'inondation, il est fait mention du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) à l'article 2 dans les zones concernées (UB, UC, UG, UH, UK, UL, N, A).

Afin de prendre en compte le risque lié à la présence de canalisations de matières dangereuses sous pression, il est fait mention de ce risque l'article 2 dans les zones concernées (UB, UC, UG, UH, UK, UL, N, A).

La mise en place d'un périmètre d'étude dans l'une des zones UC.

La zone UC comprend un secteur spécifique de projet : le site Joffre. Dans l'attente de la mise au point définitive du projet, un périmètre d'étude est instauré en application des dispositions de l'article L. 123-2.a du Code de l'Urbanisme.

Evolution par rapport aux dispositions du POS :

Le passage du POS au PLU conduit à revoir la forme des articles 1 et 2 puisque l'on ne parle plus de modes d'occupation des sols autorisés mais que l'on vise dans le PLU les modes d'occupation du sol interdits ou soumis à des conditions particulières.

En complément de cette modification de forme, les principes de mixité qui existaient dans le POS sont développés dans le PLU.

Article 3

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 deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles seront accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part, et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.

Evolution par rapport aux dispositions du POS :

Les principes qui imposent d'adapter les caractéristiques des accès aux besoins de l'opération et notamment de répondre aux exigences en matière de sécurité incendie et secours sont confirmés, l'écriture est ajustée. Dans le POS, la création de voies nouvelles est conditionnée à une largeur minimale de 5 m. Cette largeur est portée à 8 m dans le PLU (sauf spécificité) afin de définir une emprise suffisante pour les différents modes circulatoires : voitures/cyclistes/piétons, et pour assurer la qualité des espaces publics.

Article 4

Cet article 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. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux usées.

Des prescriptions spécifiques sont obligatoires pour le déversement de certains types d'eaux usées.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée, de techniques dites alternatives (rétention et/ou non-imperméabilisation).

Pour toute construction principale nouvelle, un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif doit être créé, ce qui s'inscrit dans une démarche de développement durable.

Le débit de fuite a été défini par le SIARV, conformément au SDAGE il a été fixé à 1l/s/ha. Cette mention est inscrite dans tous les articles 4.

Evolution par rapport aux dispositions du POS :

Les principes sont confirmés, l'écriture est ajustée afin d'être plus claire. Des dispositions nouvelles sont ajoutées dans un souci de prise en compte du développement durable, elles concernent les obligations en matière de rétention et de gestion des eaux pluviales et de gestion des déchets.

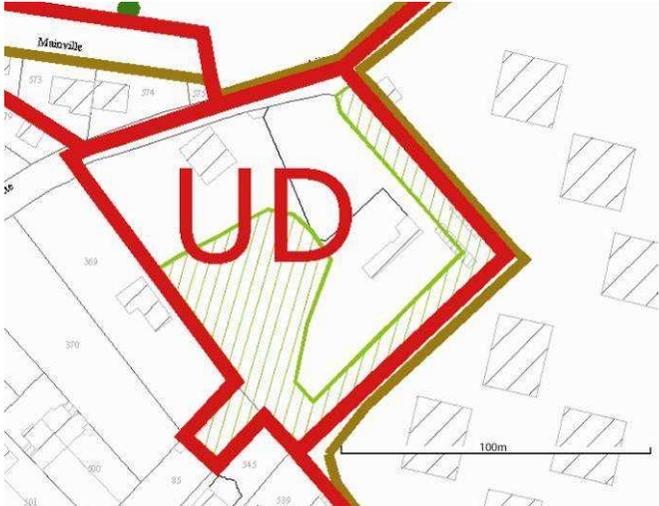
Article 5

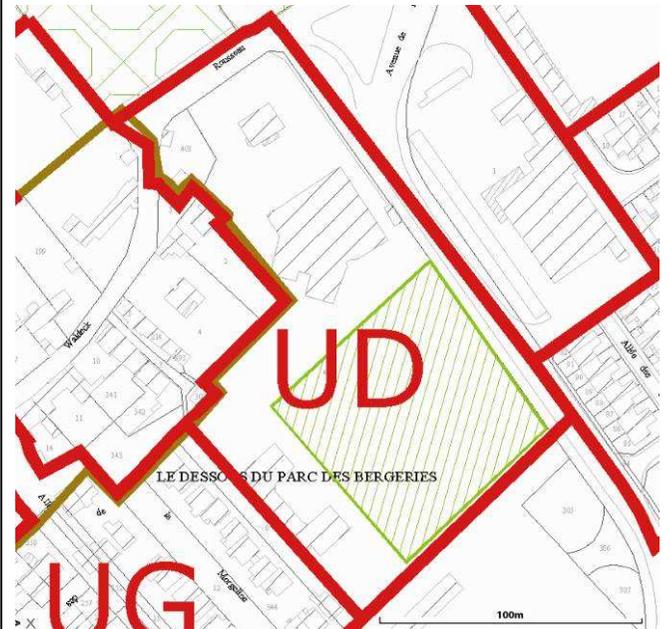
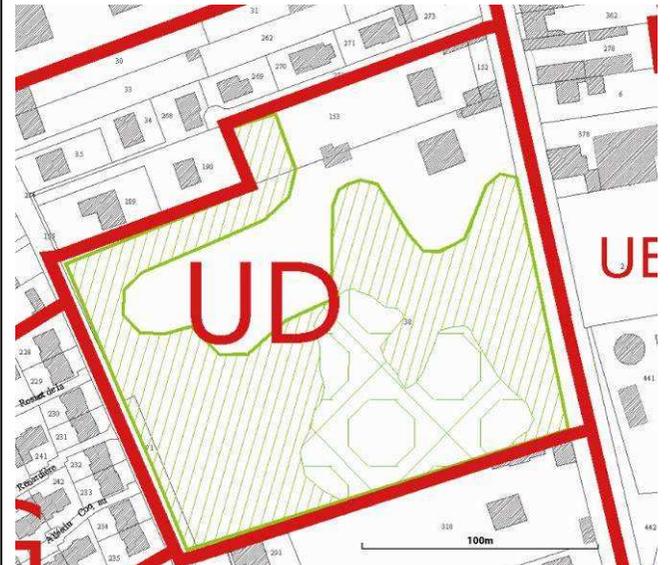
Depuis l'entrée en application des lois SRU et UH, les possibilités de fixer des règles relatives à la superficie des terrains sont réservées aux secteurs ne disposant que d'un assainissement autonome ou aux ensembles bâtis traditionnels ou paysagers.

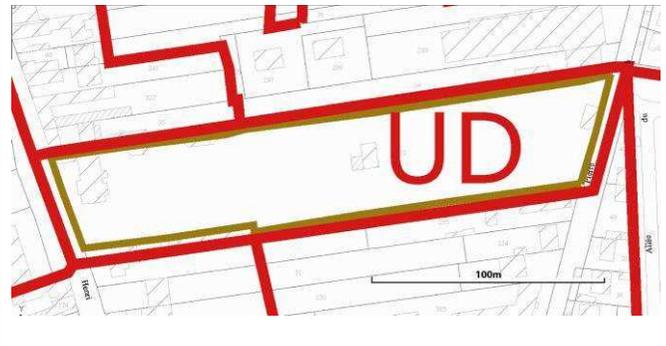
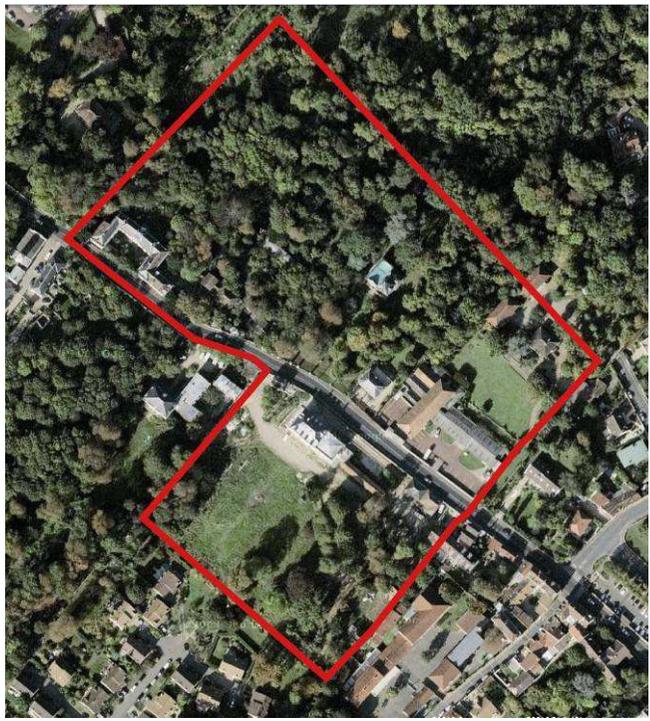
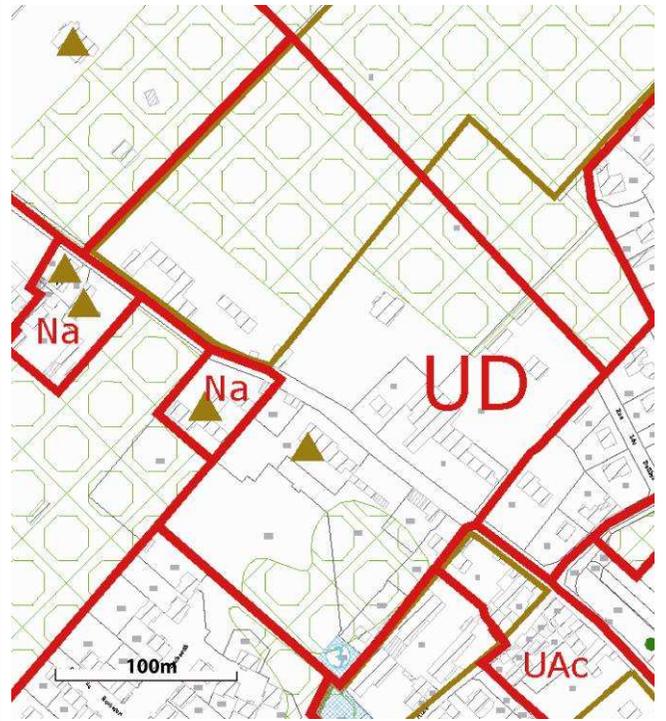
Seul l'article 5 de la zone UD est réglementé (superficie minimale : 3 000 m²), au titre de la préservation du caractère paysager des grandes propriétés.

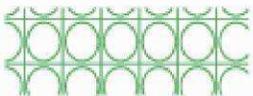
En effet, les grandes propriétés constituent aujourd'hui de remarquables témoignages architecturaux et paysagers des propriétés du XIX^{ème} siècle. Elles participent à l'identité de la ville et à la qualité de son cadre de vie. Elles font partie intégrante des éléments du patrimoine dont le PADD affirme la nécessité d'une préservation.

Ces grandes propriétés sont décrites dans le tableau ci-après :

Adresse	Photographie aérienne	Extrait du plan de zonage du PLU
<p>124 à 132 rue Pierre Brossolette (le long de l'Orée de Sénart)</p> <p>Superficie totale de la zone : 9 470 m²</p>		

<p>Avenue de l'Europe</p> <p>Superficie totale de la zone 18 390 m²</p>		
<p>Avenue Henri Barbusse (Quartiers Villiers / Danton)</p> <p>Superficie totale de la zone : 24 500 m²</p> <p>Superficie d'espaces paysagers remarquables : 10 712 m²</p> <p>Superficie EBC : 4 236 m²</p>		

<p>Rue Pierre Brossolette Superficie de la zone 11 940 m²</p>		
<p>Rue Alphonse Daudet (Quartier de Champrosay) Superficie totale de la zone : 50 627 m²</p>		

Légende	
	EBC - Espace Boisé Classé
	Limite de zone
UD	Nom de zone

Un travail fin d'analyse a été mené sur l'ensemble des grandes propriétés de la commune (analyse de la situation actuelle au regard du POS ; vérification du bien fondé des mesures de protection existantes (EBC) ; bilan sur la constructibilité existante, consommée et résiduelle.

La superficie des grandes propriétés varie de 9 470 à 50 627 m².

Certaines grandes propriétés disposent de droits à construire résiduels relativement importants, pouvant être utilisés sous forme d'extension ou de constructions supplémentaires. Le règlement veillera à ce que les projets futurs se fassent dans le respect et la valorisation de la propriété d'origine, sans compromettre à la qualité architecturale et paysagère des grandes propriétés.

Le morcellement des grandes propriétés doit être encadré, ce qui conduit à fixer une superficie minimale de 3 000 m². Les règles d'emprise au sol établies à 20% de la superficie de la zone, garantissent au moins 2 400 m² d'espaces paysagers pour toute opération de 3 000 m².

Dans toutes les autres zones du PLU, aucune de deux conditions mentionnées précédemment n'est requise ou justifiée pour prévoir des superficies minimales de terrains constructibles.

Evolution par rapport aux dispositions du POS :

Le POS fixait des superficies minimales pour certaines zones, ces superficies variant de 300 m² à 500 m² (300 ou 450 m² en UH, 500 m² en UK, 400 m² en NAUH devenue AUH).

Article 6 et 7

Il s'agit d'articles obligatoires.

L'une des orientations du PLU vise à prendre en compte les formes urbaines existantes. En conséquence, les règles d'implantation sont conformes aux dispositions les plus fréquemment identifiées pour chaque secteur et quartier de la commune.

Dans chacune des zones, des dispositions particulières sont prévues pour prendre en compte les spécificités des constructions existantes et permettre, sans remettre en cause les orientations générales, de les restructurer et de les requalifier.

Ces dispositions assurent la mise en œuvre des objectifs du PADD visant à améliorer la qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du territoire.

Des dispositions particulières concernant les équipements techniques sont introduites dans les différentes zones afin de prendre en compte les besoins spécifiques de ce type d'installation.

Evolution par rapport aux dispositions du POS :

L'écriture générale de la règle est légèrement modifiée afin de faciliter la lecture et la compréhension des obligations. La structure homogène de l'écriture générale permet de faciliter la lecture du règlement et de mieux comprendre les différences réglementaires.

Article 8

Cet article permet de réglementer l'implantation des constructions sur un même terrain.

Les dispositions réglementaires prévues à l'article 8 visent prioritairement à garantir un bon niveau d'éclairage pour les bâtiments mais aussi de conserver des espaces de jardins, notamment en zone UH. L'article 8 de chaque zone du PLU répond à cet objectif.

- *A l'intérieur d'une bande de 25 mètres* mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 10,5 mètres en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre-elles comporte des vues directes.

Cette distance est portée à 16 mètres lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.

- *Au-delà d'une bande de 25 mètres*, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 16 mètres en tout point.

Une distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée ; elle doit être au moins égale à 2 m.

Il n'est pas fixé de règle :

- pour les travaux (réhabilitation, rénovation, etc ...) réalisés sur les façades de constructions existantes à condition de ne pas créer de vue directe nouvelle à moins de 8 m de la façade en vis-à-vis ;

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics

Des dispositions particulières sont ajustées pour mieux prendre en compte les dispositions existantes d'une part et maintenir des distances minimales entre les constructions principales et les annexes d'autre part.

Evolution par rapport aux dispositions du POS :

Les principes sont conservés.

Article 9

L'emprise au sol des constructions contribue à la compacité d'un quartier et à l'aération entre les bâtiments. Le PADD fixe comme orientations d'aménagement la préservation du patrimoine historique de la ville, le respect des formes urbaines existantes de chaque quartier et l'encadrement de l'évolution urbaine aux abords des grands axes. Il s'avère donc nécessaire de réglementer l'emprise au sol des constructions.

Les dispositions spécifiques sont prévues pour les différentes zones. Elles sont présentées et expliquées dans la suite du document.

Evolution par rapport aux dispositions du POS :

Il n'y a pas d'évolution hormis les dispositions spécifiques explicitées dans le détail de différentes zones.

Article 10

La hauteur des constructions constitue un élément important de la forme urbaine d'un îlot, d'un quartier. Le PADD fixe comme orientations d'aménagement le respect des formes urbaines existantes de chaque quartier et l'encadrement de l'évolution urbaine aux abords des grands axes, en veillant notamment à une évolution qualitative du cadre bâti existant et futur.

Ces objectifs se traduisent par l'établissement de règles cohérentes avec les caractéristiques des constructions existantes dans un souci d'insertion harmonieuse des constructions. Les dispositions retenues assurent la mise en oeuvre des objectifs du PADD en encadrant les possibilités d'évolution pour respecter le cadre architectural, urbain et paysager existant et garantir une bonne intégration des nouvelles constructions avec le tissu existant.

Des dispositions spécifiques sont prévues pour chacune des zones, le détail est expliqué dans la présentation par zone. Des dispositifs permettant plus de souplesse ont également été apportés pour les constructions existantes et les réhabilitations même si elles ne respectent pas les règles générales de hauteur.

Evolution par rapport aux dispositions du POS :

L'écriture générale de la règle est légèrement modifiée afin de faciliter la lecture et la compréhension des obligations. La structure homogène de l'écriture générale permet de faciliter la lecture du règlement et mieux comprendre les différences réglementaires.

Article 11

Améliorer la qualité architecturale et paysagère sur l'ensemble du territoire constitue une orientation majeure du PADD.

En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones du PLU sont prévues à l'article 11.

Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble, la composition générale et la volumétrie des constructions :

- **Les toitures :**

D'une manière générale, les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Les toitures à pente doivent avoir un degré de pente moyen pris entre le faîtage et la gouttière compris entre 35° et 55°.

Les toitures Mansart, les toitures terrasses ou à une seule pente et les toitures à faible pente (inf. à 20%) sont autorisées sous certaines conditions.

Les ouvrages techniques et les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans le volume de la construction ou de façon harmonieuse à l'opération.

Dans un objectif de développement durable, la mise en œuvre de toitures végétalisées, l'installation de système de production d'énergie renouvelables ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante peuvent être admis à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

Un seul rang d'ouvertures de toit est autorisé sur la hauteur de la toiture. Ces châssis doivent être de proportion plus haute que large, composés avec les ouvertures en façade et encastrés dans le même plan que la toiture. Les lucarnes en saillie sont autorisées si leur longueur cumulée est inférieure au tiers de la longueur de la façade et qu'elles ne sont pas accolées.

Les cheminées doivent être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction et sont autorisées sur le pan opposé à la rue.

▪ **Les façades :**

Dans un objectif de qualité générale des constructions, le règlement impose que les façades latérales et postérieures des constructions soient traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il préconise l'utilisation de matériaux et de teintes traditionnelles et donne des précisions sur les enduits à utiliser.

Les caissons de volets roulants doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Concernant les éléments techniques, il rappelle certaines obligations et recommandations concernant les rampes de parking, les édicules et gaines techniques, les dévoiements des conduits de cheminée, les antennes, les panneaux solaires, etc.

▪ **Les façades commerciales :**

Le règlement rappelle que les façades des locaux commerciaux doivent respecter la charte sur les enseignes et être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

La hauteur des rez-de-chaussée commerciaux doit être au minimum de 3 mètres.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter des prescriptions assez strictes mais toujours élaborées dans un souci d'esthétique et de promotion de la qualité architecturale.

▪ **Les clôtures**

Des dispositions sont également prévues pour les clôtures. Les clôtures participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, et en lien avec le cahier de recommandations architecturales et paysagères : des prescriptions et des recommandations sont définies quant à leur traitement, au choix des matériaux et aux couleurs, dans le respect d'une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

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

Des dispositions sont fixées pour les constructions existantes : la restauration, l'extension et la surélévation.

Enfin, l'article 11 rappelle que des plantations et des espaces verts sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Ceux-ci doivent être conservés, sauf dispositions particulières.

Evolution par rapport aux dispositions du POS :

L'écriture de la règle est modifiée mais les principes sont conservés et développés.

Article 12

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction. Il ne s'agit pas de favoriser l'utilisation de la voiture mais de répondre avec réalisme aux besoins.

Pour toutes les zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées, à l'exception de l'habitat.

- Bureaux : 1 place de stationnement par 40 m² de surface hors œuvre nette (SHON) destinée aux bureaux
- Commerces : 1 place de stationnement par 60 m² de surface hors œuvre nette (SHON) destinée aux commerces
- Artisanat : 1 place de stationnement par 80 m² de surface hors œuvre nette (SHON) destinée à l'artisanat
- Industrie et entrepôts : une place de stationnement par tranche de 100 m² de SHON
- Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement pour 30 m² SHON.
- Constructions et installations nécessaires aux services publics : adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement

→ Concernant les constructions à destination d'habitat, la norme est différente suivant les zones mais une règle générale s'applique aux articles UA, UB, UC, UI, UL,

- Logement d'une SHON inférieure à 35m² : 1 place
- Logement d'une SHON comprise entre 35m² et 55 m² : 1 place et demi
- Autres logements : 2 places

→ En UD, UG, UH, UK, AUH : 2 places par logement

→ En UApm (ZAC centre-ville), des dispositifs spécifiques ont été établis pour le stationnement qui sera assuré en sous-sol.

- Logement d'une SHON inférieure à 55 m² : une place,
- Logement d'une SHON comprise entre 55 m² et 80 m² : une place et demi,
- Logement d'une SHON comprise entre 81 et 100 m² : deux places,
- Logement d'une SHON supérieure à 100 m² : trois places

Stationnement des vélos et deux roues motorisés

Dans une démarche de développement durable, 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, et s'inscrit directement dans le deuxième axe du PADD : Renforcer la prise en compte du développement durable et la préservation de l'environnement.

Evolution par rapport aux dispositions du POS :

L'écriture de la règle est modifiée, les nouvelles dispositions visent à limiter l'usage de la voiture, développer celui du vélo. Les nouvelles dispositions visent également à éviter la multiplication de places de stationnement en cœur d'îlot dans les quartiers pavillonnaires, en imposant la réalisation de places de stationnement en sous-sol au-delà de 2 logements. Aussi le règlement impose la réalisation d'un local d'au moins 1% de la SHON, avec un minimum de 10 m² pour les constructions destinées à l'habitation (à partir de 8 logements) ou aux bureaux dont la superficie est supérieure à 300 m² SHON.

Article 13

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires :

- Le premier a pour but de renforcer le caractère paysager de la ville. Pour cela, il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers.
- Le second s'inscrit dans une logique de développement durable, en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement des eaux et participer à la gestion des eaux pluviales. D'autre part, les obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés afin de préserver la biodiversité existante. En cas d'abattage (pour des raisons techniques ou de sécurité), tout arbre abattu doit être remplacé par un arbre de même essence ou d'une essence susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

Pour les zones urbaines, une proportion minimale d'espaces libres doit être traitée en surfaces non imperméabilisées et une part de la superficie du terrain doit être conservée en espaces verts de pleine terre.

Zone	UA	UApm	UB	UC	UD	UG	UH	UI	UK	UL	AUH
Espace vert de pleine terre	/	/	/	30%	60%	30%	30%	15%	40%	20%	30%
Espaces libres de toute construction traités en surfaces non imperméabilisés	30%	20%	50%	60%	80%	50%	60%	30%	80%	50%	60%

Par ailleurs, les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale et 1 arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres, planté dans un espace de pleine terre correspondant au moins égal à un carré de 1,50 m de côté.

Les aires de stationnement comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés engazonnés ou plantés.

Ces obligations ne s'imposent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Enfin, l'article 13 rappelle que des plantations et des espaces verts sont identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Ceux-ci doivent être conservés, sauf dispositions particulières.

- Au sein des grandes propriétés (zone UD), l'analyse complémentaire détaillée a conduit à mettre en place des espaces paysagers remarquables au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme pour être en cohérence avec le PADD.
- Par ailleurs, le diagnostic a mis en évidence la qualité paysagère des bordures de la Seine dans le quartier de la Villa en plein site inscrit de la Vallée de la Seine. Le PADD ainsi que les recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France n'ont fait que confirmer la nécessité de conserver une façade végétale en bord de Seine. Une bande végétale de 3 mètres en fond de parcelle sera donc créée au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme.

Pour les zones naturelles (N), le caractère inconstructible ou très peu constructible de ces secteurs ne justifie pas de dispositions spécifiques autres qu'une obligation générale de conservation maximale des éléments paysagers et plantations d'intérêt en cas de projet de construction.

Evolution par rapport aux dispositions du POS :

L'écriture de la règle est modifiée mais les principes sont conservés, voire développés. Une évolution est apportée par rapport aux règles du POS, notamment par l'introduction d'une obligation de pleine terre.

Article 14

Les dispositions de l'article 14 visent à encadrer les droits à construire.

Il vient compléter les dispositions prévues par les articles précédents qui ont permis de définir les caractéristiques voulues pour chacune des zones en termes de formes urbaines, implantations, emprise et hauteur des constructions. En conséquence, cet article n'est pas obligatoire.

L'article 14 est réglementé dans la plupart des zones dans lesquelles un COS était déjà fixé dans le POS. Pour le PLU, il s'agit des zones UA, UB, UD, UH, UK, ULa et AUH.

Evolution par rapport aux dispositions du POS :

Il n'y a pas d'évolution de l'article 14.

II-2-2 Les dispositions particulières des différentes zones

Pour les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 14, chacune des zones contient des dispositions spécifiques.

Néanmoins, certaines dispositions sont communes à toutes ou à la majorité des zones ; elles ont pour objectif principal de prendre en compte le cas des constructions existantes non conformes aux nouvelles dispositions. Il s'agit dans ce cas de permettre une évolution en tenant compte du caractère particulier de la construction existante. Par ailleurs, les règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics sont assouplies.

Nota Bene : les articles communs à toutes les zones qui ont été explicités précédemment ne sont pas repris ci-après.

ZONE UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p align="center">UA 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.</p>	<p>En centre-ville, les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement et plus ponctuellement en retrait. La volonté de conserver les caractéristiques de composition urbaine conduit à maintenir ces deux possibilités d'implantation.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UA 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites.</p> <p>Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes. - 2,5 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes. 	<p>Le principe réglementaire retenu vise à conforter le front urbain bâti caractéristique du centre ville. Il permet de constituer un front bâti continu. Si les constructions s'implantent en retrait, les reculs minimum sont fixés pour créer un rythme d'espaces bâtis et non bâtis harmonieux ; par ailleurs, dans le cas de vues directes les reculs sont plus importants pour assurer un bon niveau d'éclairage des pièces.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p align="center">UA 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 8 mètres en tout point.</p>	<p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.</p>	<p>La distance minimale est augmentée elle passe de 5 mètres à 8 mètres, ainsi l'éclairage des pièces est amélioré.</p>
<p align="center">UA 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des rez-de-chaussée des constructions n'est pas réglementée</p> <p>Toutefois l'emprise au sol (projection au sol) des différents étages situés au dessus du rez-de-chaussée est limitée à 60% de la surface totale du terrain.</p>	<p>Les dispositions réglementaires visent à limiter l'emprise des constructions au dessus du rez-de-chaussée en conservant une répartition entre espaces bâtis et espaces non bâtis. Par contre, la prise en compte et la confortation de la vocation commerciale, induit de ne pas fixer de règles pour les parties de constructions en rez-de-chaussée.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UA 10 Hauteur</p>	<p>En zone UA a : La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 11 mètres au faîtage.</p> <p>En zone UA b : La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 13 mètres au faîtage.</p> <p>En zone UA c (Champrosay) : La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 11 mètres au faîtage.</p> <p>En zone UA d (Mainville) : La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 13 mètres au faîtage.</p>	<p>Il s'agit de limiter la hauteur maximale à celles déjà présentes - correspondantes au bâti traditionnel du centre-ville et des secteurs de Mainville et de Champrosay - , que ce soit dans le cas d'une intervention sur du bâti existant ou dans le cas d'une nouvelle construction.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UA	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
UA 14 COS	Le COS est fixé à : - 1,50 en UAa et UAb toutefois à l'intérieur de ce COS global, le COS des constructions destinées à l'habitation est limité à 1 - 0,40 en UAc (Champrosay) - 0,80 en UAd (Mainville)	Les dispositions permettent d'encadrer la constructibilité globale en complément des dispositions des autres articles. Les COS sont adaptés aux densités attendues pour chacun des secteurs.	Le dispositif réglementaire est conservé.

ZONE UApm	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p>UApm 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions nouvelles s'implantent librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le document graphique.</p>	<p>Ce site fait l'objet d'un secteur de plan masse qui définit le parti d'aménagement retenu en délimitant des polygones d'implantation des constructions. Les articles 6 à 9 renvoient au document graphique. Le parti d'aménagement résulte d'une consultation d'aménageurs/concepteurs. La réalisation de ce projet se met en œuvre dans le cadre d'une ZAC.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p>UApm 7 Implantation par rapport aux limites</p>			
<p>UApm 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>			
<p>UApm 9 Emprise au sol</p>			
<p>UApm 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur maximale est indiquée sur le document graphique.</p>	<p>Le parti d'aménagement résulte d'une consultation d'aménageurs/concepteurs Il définit les gabarits des futures constructions. Pour donner plus de lisibilité les hauteurs maximales sont inscrites sur le secteur de plan masse en accord avec les dispositions du Code de l'Urbanisme qui demande qu'un secteur de plan masse indique les hauteurs.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p>UApm 14 COS</p>	<p>Il n'est pas fixé de C.O.S.</p>	<p>Le secteur de plan masse traduit le parti d'urbanisme, le PLU n'a pas besoin de fixer de COS. Le programme prévisionnel est indiqué dans le dossier de création de la ZAC.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UB	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p align="center">UB 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres</p>	<p>En bordure des grands axes, les constructions s'implantent majoritairement à l'alignement et plus ponctuellement en retrait. La volonté de conserver les caractéristiques de composition urbaine conduit à maintenir ces deux possibilités d'implantation.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UB 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites.</p> <p>En cas de retrait, les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes. - 2,5 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes. 	<p>Le principe réglementaire retenu vise à conforter le front urbain bâti caractéristique du centre ville. Il permet de constituer un front bâti continu. Si les constructions s'implantent en retrait, les reculs minimum sont fixés pour créer un rythme d'espaces bâtis et non bâtis harmonieux ; par ailleurs, dans le cas de vues directes les reculs sont plus importants pour assurer un bon niveau d'éclairage des pièces.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UB 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>La distance minimale entre deux constructions est fixée à 8. Cette distance est portée à 12 mètres lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.</p>	<p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UB	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p align="center">UB 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des rez-de-chaussée des constructions n'est pas réglementée</p> <p>Toutefois l'emprise au sol (projection au sol) des différents étages situés au dessus du rez-de-chaussée est limitée à 50% de la surface totale du terrain.</p>	<p>Les dispositions réglementaires visent à limiter l'emprise des constructions au dessus du rez-de-chaussée en conservant une répartition entre espaces bâtis et espaces non bâtis. Par contre, la prise en compte et la confortation de la vocation commerciale, induit de ne pas fixer de règles pour les parties de constructions en rez-de-chaussée.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UB 10 Hauteur</p>	<p>En zones UBa et UBb : La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit (10 mètres à l'acrotère) et 14 mètres au faîtage.</p> <p>En zone UB c : La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 11 mètres au faîtage.</p> <p>Les parties des bâtiments en rez-de-chaussée situées au-delà de l'emprise générale de 50 % définie à l'article 9 ont une hauteur maximale limitée à 4 mètres au point le plus haut.</p>	<p>Il s'agit de limiter la hauteur maximale permettant d'une part de conforter le front urbain en bordure des grands axes tout en veillant à garantir une bonne insertion dans l'environnement bâti.</p> <p>Aux abords du rond-point des Fêtes, les règles de hauteur sont plus basses compte tenu de la proximité immédiate du quartier pavillonnaire.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UB 14 COS</p>	<p>- 1 en UBa - 0.40 en UBb et UBc</p>	<p>Les dispositions permettent d'encadrer la constructibilité globale en complément des dispositions des autres articles. Les COS sont adaptés aux densités attendues pour chacun des secteurs.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UC	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p align="center">UC 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement</p>	<p>Ce secteur ne doit pas connaître d'évolution particulière hormis des travaux de réhabilitation. Les évolutions ponctuelles éventuelles se situent dans la continuité de l'existant.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UC 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.</p> <p>Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes. - 3 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes. 	<p>Ce secteur ne doit pas connaître d'évolution particulière hormis des travaux de réhabilitation. Les évolutions ponctuelles éventuelles se situent dans la continuité de l'existant.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UC 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>La distance minimale entre deux constructions est fixée à 4 mètres. Cette distance est portée à 8 mètres lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.</p>	<p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UC 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximum des constructions est fixée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à 	<p>Les dispositions réglementaires visent à maintenir des espaces verts non bâtis en accompagnement des constructions. Ce secteur ne devant pas connaître</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé. Des dispositions plus strictes sont définies pour le domaine de Villiers.</p>

ZONE UC	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
	<p>destination d'habitation : à l'emprise actuelle augmentée de 10%, - Pour les autres catégories de constructions : il n'est pas fixé de règles.</p> <p>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 %.</p> <p>En secteur UCa l'emprise au sol est limitée à 5%.</p>	<p>d'évolution importante, les règles d'emprise au sol viennent confirmer cet objectif.</p> <p>Pour le site classé du domaine de Villiers la restriction est plus largement affirmée. Elle s'inscrit très logiquement dans la prise en compte du caractère quasi inconstructible du secteur induit par son classement.</p>	
<p>UC 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage.</p>	<p>Ce secteur ne doit pas connaître d'évolution particulière hormis des travaux de réhabilitation.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p>UC 14 COS</p>	<p>Il n'est pas fixé de C.O.S.</p>	<p>Compte tenu des objectifs d'évolution limitée qui sont encadrés par les articles 6 à 10 et notamment l'article 9, il n'est pas utile de prévoir un COS dans cette zone.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UD	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p align="center">UD 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement</p>	<p>Les objectifs de préservation des caractéristiques paysagères des grandes propriétés imposent de fixer un recul important pour les nouvelles constructions. Par ailleurs, le règlement prend en compte les constructions déjà existantes et permet leur évolution et leur mise en valeur.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UD 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à 10 mètres minimum.</p>	<p>Les objectifs de préservation des caractéristiques paysagères des grandes propriétés imposent de fixer un recul important pour les nouvelles constructions. Par ailleurs, le règlement prend en compte les constructions déjà existantes et permet leur évolution et leur mise en valeur.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UD 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>La distance minimale entre constructions mesurée en tout point doit être au moins égale à 12 mètres.</p>	<p>Les objectifs de préservation des caractéristiques paysagères des grandes propriétés imposent de fixer des distances suffisantes entre deux constructions pour maintenir des espaces paysagers entre elles.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UD 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20 % de la surface du terrain. L'emprise au sol est limitée à 300 m² par bâtiment isolé.</p>	<p>Les dispositions réglementaires visent à maintenir des espaces verts non bâtis conséquents en accompagnement des constructions. La restriction de l'emprise au sol est indispensable pour garantir la préservation de l'identité paysagère de chacune de ces propriétés.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UD	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
		Par ailleurs, le seuil de 300 m ² par bâtiment isolé permet d'éviter la réalisation d'une construction trop massive incompatible avec les caractéristiques actuelles de ces propriétés.	
<p>UD 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 14 mètres au faîtage.</p>	<p>Il s'agit de limiter la hauteur maximale des constructions nouvelles pour garantir leur bonne insertion dans la propriété.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p>UD 14 COS</p>	<p>Le COS est fixé à 0,40.</p>	<p>Le COS permet d'encadrer la constructibilité globale en complément des dispositions des autres articles. Il traduit la densité maximale admissible pour ces secteurs.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UG	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p align="center">UG 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de 2 mètres</p>	<p>Ce secteur ne doit pas connaître d'évolution particulière hormis de petites évolutions dans la continuité de l'existant.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UG 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites.</p> <p>Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes. - 2,5 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes. 	<p>Ce secteur ne doit pas connaître d'évolution particulière hormis de petites évolutions dans la continuité de l'existant.</p> <p>Les règles de retrait tiennent compte de la présence ou non d'ouvertures pour assurer un bon niveau d'éclairage des pièces.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UG 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>La distance minimale entre deux constructions est fixée à 5 mètres.</p>	<p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UG 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à l'emprise existante à la date du 23 octobre 2000, augmentée de 20 m² de SHOB.</p>	<p>Ce secteur ne doit pas connaître d'évolution particulière à l'exception de quelques extensions mesurées. En conséquence, les possibilités d'extension sont limitées à 20 m² dans la continuité des règles existantes dans le POS, ce qui justifie de conserver comme date de référence le 23 octobre 2000.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UG	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p>UG 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 11 mètres au faîtage.</p>	<p>Ce secteur ne doit pas connaître d'évolution particulière hormis de petites évolutions dans la continuité de l'existant.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p>UG 14 COS</p>	<p>Il n'est pas fixé de C.O.S.</p>	<p>Les dispositions prévues par les articles précédents permettent de définir les caractéristiques voulues pour cette zone en termes de formes urbaines, ce qui justifie de ne pas réglementer cet article.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé. Toutefois, le dispositif relatif aux terrains nus est supprimé dans la mesure où ce cas de figure n'existe plus.</p>

ZONE UH	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p align="center">UH 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement</p>	<p>L'obligation de retrait par rapport à l'alignement permet de conserver les caractéristiques d'implantations traditionnelles des constructions propres à ces quartiers d'habitat individuel.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UH 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Terrains existants</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12,5 mètres, l'implantation de la construction est autorisée sur les limites séparatives latérales. - Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 12,5 mètres, la construction est autorisée sur une limite séparative latérale au maximum. - Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle <p>Terrains créés après la date d'approbation</p> <p>Les constructions s'implantent sur une des limites séparatives latérales ou en retrait de ces limites séparatives</p> <p>Implantation en retrait des limites séparatives latérales</p> <p>Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes. - 2,5 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes. 	<p>L'objectif de prise en compte des caractéristiques bâties de ces quartiers conduit à définir des règles différentes pour les terrains existants d'une part, et pour les nouveaux terrains d'autre part.</p> <p>En effet, il convient de permettre la construction sur les terrains existants et d'adapter la règle d'implantation à leurs caractéristiques.</p> <p>Ainsi, l'implantation sur les limites séparatives latérales est possible sur l'une ou les deux limites en fonction de la largeur du terrain.</p> <p>Pour les nouveaux terrains, et afin de garantir une insertion qualitative dans leur environnement, la règle du recul s'impose.</p> <p>Il en est de même au regard des limites de fond de parcelle.</p> <p>Les règles de retrait tiennent compte de la présence ou non d'ouvertures pour assurer un bon niveau d'éclairage des pièces.</p>	<p>Globalement le dispositif réglementaire est conservé.</p> <p>Toutefois, afin de prendre en compte les objectifs du PADD, le recul s'impose pour les fonds de parcelle ainsi que sur les limites séparatives pour les nouveaux terrains.</p>

ZONE UH	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
	<p>Implantation en retrait des limites séparatives de fond de parcelle Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales et en fond de parcelles sont égales à : 8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes. 4 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.</p>		
<p align="center">UH 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>A l'intérieur d'une bande de 25 mètres A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 10,5 mètres en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre elles comporte des vues directes. Cette distance est portée à 16 mètres lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.</p> <p>Au-delà d'une bande de 25 mètres La distance minimale entre deux constructions est fixée à 16 mètres</p>	<p>L'objectif est double : - il s'agit de garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants - la création d'une bande de 25 m permet de préserver les cœurs d'îlots et les fonds de parcelle, garantissant ainsi le maintien du cadre de vie et de la qualité paysagère des tissus pavillonnaires</p>	<p>Globalement le dispositif réglementaire est conservé.</p> <p>Toutefois, afin de prendre en compte les objectifs du PADD, la règle de recul de 16 m s'impose au delà des 25 m de l'alignement.</p>
<p align="center">UH 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder : - 30 % de la superficie totale du terrain en secteur UH a, UH b. - 20 % de la surface du terrain en secteur UH c.</p>	<p>Les dispositions réglementaires visent à maintenir une proportion minimale de jardins en accompagnement des constructions. La distinction qui existe entre les zones UHa, UHb d'une part et UHc d'autre part se justifie pour maintenir les caractéristiques actuelles.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UH 10</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à</p>	<p>Les hauteurs maximales indiquées correspondent aux hauteurs moyennes</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UH	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
Hauteur	l'acrotère) et 10 mètres au faitage.	existantes, qu'il convient de préserver.	
UH 14 COS	Le COS est fixé à : - 0,40 en UHa - 0,30 en UHb - 0,20 en UHc	Les dispositions permettent d'encadrer la constructibilité globale en complément des dispositions des autres articles. Les COS sont adaptés aux densités attendues pour chacun des secteurs.	Le dispositif réglementaire est conservé.

ZONE UI	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p align="center">UI 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement</p>	<p>La vocation économique de la zone conduit à privilégier une implantation en retrait.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UI 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites</p> <p>Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à 3 mètres minimum.</p> <p>Implantation par rapport à une limite de zone Lorsque la limite séparative constitue également une limite entre la zone UI et une autre zone accueillant des habitations, la construction doit s'implanter en retrait.</p>	<p>La vocation économique de la zone conduit à autoriser une implantation sur les limites séparatives.</p> <p>En cas de retrait, le dispositif retenu impose un recul garantissant un espace suffisant pour marquer une véritable rupture bâtie, notamment par rapport au tissu pavillonnaire.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UI 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>La distance minimale entre deux constructions est fixée à 3,5 mètres</p>	<p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des usagers des bâtiments.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UI 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain.</p>	<p>Les dispositions réglementaires visent à maintenir des espaces non bâtis en accompagnement des constructions qui serviront aux espaces verts mais aussi aux espaces nécessaires à la desserte et aux livraisons et manutentions.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UI	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p align="center">UI 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 15 mètres au faitage.</p>	<p>Les dispositions réglementaires visent à répondre aux besoins des activités tout en encadrant les hauteurs afin de veiller à garantir une bonne insertion dans leur environnement.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UI 14 COS</p>	<p>Il n'est pas fixé de C.O.S.</p>	<p>Les dispositions prévues par les articles précédents permettent de définir les caractéristiques voulues pour cette zone en termes de formes urbaines, ce qui justifie de ne pas réglementer cet article.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UK	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p align="center">UK 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement</p>	<p>L'obligation de retrait par rapport à l'alignement permet de conserver les caractéristiques d'implantations traditionnelles des constructions propres à Paris Jardins.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UK 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 13 mètres, l'implantation de la construction est autorisée sur les limites séparatives latérales.</p> <p>Si la largeur du terrain au droit de la construction est supérieure ou égale à 13 mètres, la construction est autorisée sur une limite latérale au maximum.</p> <p>Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes. - 2,5 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes. 	<p>L'objectif de prise en compte des caractéristiques bâties de Paris Jardins conduit à adapter la règle d'implantation en fonction de la nature des terrains.</p> <p>Ainsi, l'implantation sur les limites séparatives latérales est possible sur l'une ou les deux limites en fonction de la largeur du terrain.</p> <p>Les règles de retrait tiennent compte de la présence ou non d'ouvertures pour assurer un bon niveau d'éclairage des pièces.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UK 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>La distance minimale entre deux constructions est fixée à 4 mètres en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre-elles comporte des vues directes.</p> <p>Cette distance est portée à 6 mètres</p>	<p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UK	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
	lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.		
<p align="center">UK 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature est limitée par la formule suivante :</p> <p>$E \text{ maxi} = 135 + (0,03 \times (\text{surface du terrain} - 500))$.</p> <p>L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 35 m².</p>	<p>Les dispositions réglementaires visent à maintenir une proportion minimale de jardins en accompagnement des constructions. Elles reprennent les dispositions figurant dans la ZPPAUP.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UK 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur maximale est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 12,5 mètres au faîtage dans le cas de toiture à pente <p>Soit (R+1+Combles utilisables)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 mètres à l'acrotère dans le cas de toiture terrasse. <p>Soit (R+1+1/2 niveau décalé)</p>	<p>Les hauteurs maximales indiquées correspondent aux hauteurs moyennes existantes, qu'il convient de préserver, en application des prescriptions de la ZPPAUP.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UK 14 COS</p>	<p>Le COS résulte de l'application du règlement de la ZPPAUP et en particulier des règles figurant au paragraphe 3-A de la page 70 du règlement de la ZPPAUP.</p> <p><i>Le règlement de la Z.P.P.A.U.P préconise les parcelles privatives une surface hors oeuvre nette autorisée selon la formule suivante :</i></p> <p>$S = 200 \text{ m}^2 + (0,10 \times ST - 500) \text{ m}^2$</p>	<p>Les dispositions permettent d'encadrer la constructibilité globale en complément des dispositions des autres articles, conformément au règlement de la ZPPAUP.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UK	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
	En conséquence le COS est de 0,40 pour les 500 premiers m ² de terrain et de 0,10 pour les m ² suivants.		

ZONE UL	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p align="center">UL 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>En zones UL, UL* et ULb : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.</p> <p>En zone ULa : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement</p>	<p>Cette zone n'accueille que des équipements collectifs. Le caractère obligatoire de l'article impose de fixer une règle ; le principe est de conserver un recul par rapport à l'alignement dans la continuité des implantations constatées actuellement.</p> <p>Pour le secteur ULa qui correspond au lycée Nadar, sa situation à proximité de la forêt a conduit à imposer un recul supérieur.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé</p>
<p align="center">UL 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>- En zones UL et UL*: Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.</p> <p>Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à 3 mètres minimum.</p> <p>- En zone ULa : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.</p> <p>Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :</p> <p>- 8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.</p> <p>- 5 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.</p>	<p>Cette zone n'accueille que des équipements collectifs. Le caractère obligatoire de l'article impose de fixer une règle ; le principe est de conserver un recul par rapport à l'alignement dans la continuité des implantations constatées actuellement.</p> <p>Pour le secteur ULa, sa situation à proximité de la forêt a conduit à imposer un retrait vis-à-vis des limites séparatives.</p> <p>Les règles de retrait tiennent compte de la présence ou non d'ouvertures pour assurer un bon niveau d'éclairage des pièces.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UL	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
	<p>En zone ULb : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.</p> <p>Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales au moins à la hauteur maximale de la façade mesurée à l'égout (ou à l'acrotère) (H=L) avec un minimum de 8 mètres si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.</p>		
<p style="text-align: center;">UL 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>- En zone UL et UL* : Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 3,5 mètres en tout point.</p> <p>- En zone ULa : Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 2,5 mètres en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre elles comporte des vues directes.</p> <p>Cette distance est portée à 6 mètres lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.</p> <p>- En zone ULb : Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 4 mètres en</p>	<p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des usagers des bâtiments.</p> <p>La spécificité des constructions et installations induit de rester souple pour s'adapter aux besoins et aux évolutions nécessaires.</p> <p>Des dispositions spécifiques sont toutefois retenues en ULa d'une part et en ULb d'autre part pour tenir compte des caractéristiques existantes.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE UL	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
	tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre elles comporte des vues directes.		
<p align="center">UL 9 Emprise au sol</p>	<p>Règle générale : L'emprise au sol des constructions de toute nature n'est pas réglementée.</p> <p>Règles particulières : Dans la zone UL* : l'emprise au sol maximale est limitée à 30 % de la superficie totale du terrain.</p>	<p>La spécificité des constructions et installations induit de rester souple pour s'adapter aux besoins et aux évolutions nécessaires.</p> <p>Pour le sous-secteur UL*, l'emprise au sol est limitée, afin de préserver le caractère paysager du site. Il s'agit en effet d'une partie de la base régionale de loisirs.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UL 10 Hauteur</p>	<p>- En zones UL, UL* et ULb : La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres au faîtage.</p> <p>- En zone ULa : la hauteur des constructions ne peut excéder 14 mètres au faîtage.</p>	<p>Les dispositions réglementaires visent à répondre aux besoins des équipements tout en encadrant les hauteurs afin de veiller à garantir une bonne insertion dans leur environnement.</p> <p>Pour le sous-secteur ULa, la hauteur maximale est plus modeste, afin de préserver le caractère paysager du site.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">UL 14 COS</p>	<p>- En zones UL, UL*et ULb: Il n'est pas fixé de C.O.S.</p> <p>- En zone ULa : le C.O.S. est fixé à 0,10.</p>	<p>Les dispositions prévues par les articles précédents permettent de définir les caractéristiques voulues pour cette zone, ce qui justifie de ne pas réglementer cet article.</p> <p>Pour le secteur ULa : sa localisation à proximité de la forêt justifie le maintien d'un COS faible.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE AUH	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p align="center">AUH 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur lorsqu'il est prévu sur le document graphique.</p>	<p>L'obligation de retrait par rapport à l'alignement permet de conserver les caractéristiques d'implantations traditionnelles des quartiers d'habitat individuel.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">AUH 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.</p> <p>Les marges minimum de retrait des limites séparatives latérales sont égales à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 mètres minimum, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes. - 2,5 mètres au minimum si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes. 	<p>L'obligation de retrait par rapport aux limites séparatives permet de conserver les caractéristiques d'implantations traditionnelles des quartiers d'habitat individuel.</p> <p>Les règles de retrait tiennent compte de la présence ou non d'ouvertures pour assurer un bon niveau d'éclairage des pièces.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">AUH 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>La distance minimale entre deux constructions est fixée à 10,5 mètres en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre-elles comporte des vues directes.</p> <p>Cette distance est portée à 16 mètres lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes.</p>	<p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants</p> <p>Les règles sont différentes pour tenir compte de la présence ou non des vues directes.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p align="center">AUH 9</p>	<p>L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie totale du terrain</p>	<p>Les dispositions réglementaires visent à maintenir des espaces verts non bâtis</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE AUH	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
Emprise au sol	<p>L'emprise au sol est limitée à 200 m² par bâtiment isolé.</p> <p>L'emprise au sol cumulée des bâtiments annexes non contigus au bâtiment principal ne peut excéder 30 m².</p>	<p>conséquents en accompagnement des constructions.</p> <p>Par ailleurs, le seuil de 200 m² par bâtiment isolé permet d'éviter la réalisation d'une construction trop massive incompatible avec les caractéristiques attendues.</p>	
<p>AUH 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou à l'acrotère) et 10 mètres au faîtage.</p>	<p>Les hauteurs maximales indiquées correspondent aux hauteurs moyennes existantes dans les quartiers d'habitat pavillonnaire, qu'il convient de préserver.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p>AUH 14 COS</p>	<p>Le COS est fixé à 0,40.</p>	<p>Les dispositions permettent d'encadrer la constructibilité globale en complément des dispositions des autres articles.</p> <p>Le COS est adapté aux densités attendues pour chacun des secteurs.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE A	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p>A 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement</p>	<p>Afin de préserver le caractère paysager de la zone, un retrait minimum par rapport aux voies publiques est imposé.</p>	<p>Il s'agit d'une zone nouvelle, créée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Il n'existe donc pas de comparaison possible avec le POS.</p>
<p>A 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à 3 mètres minimum.</p>	<p>Afin de préserver le caractère paysager de la zone, un retrait minimum par rapport aux limites séparatives est imposé.</p>	
<p>A 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 3,5 mètres en tout point.</p>	<p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des usagers des bâtiments.</p>	
<p>A 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 10 % de la superficie totale du terrain.</p>	<p>Les dispositions réglementaires visent à maintenir des espaces non bâtis très conséquents en accompagnement des constructions, en cohérence avec la vocation agricole de la zone.</p>	
<p>A 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage.</p>	<p>Les dispositions réglementaires visent à limiter les hauteurs afin de garantir une bonne insertion dans leur environnement, tout en étant adapté aux besoins spécifiques liés à la vocation agricole de la zone.</p>	

ZONE A	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
A 14 COS	Il n'est pas fixé de COS.	Les dispositions prévues par les articles précédents permettent de définir les caractéristiques voulues pour cette zone, ce qui justifie de ne pas réglementer cet article.	

ZONE N	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
<p>N 6 Implantation par rapport aux voies</p>	<p>Les constructions nouvelles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement</p>	<p>Globalement, la zone N est inconstructible. Néanmoins, il existe ponctuellement des possibilités de constructions.</p> <p>Afin de préserver le caractère paysager de la zone, un retrait minimum par rapport aux voies publiques est imposé.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p>N 7 Implantation par rapport aux limites</p>	<p>Secteurs Na et Nb : Les constructions nouvelles doivent s'implanter en retrait des limites séparatives.</p> <p>Les marges minimum de retrait des limites séparatives sont égales à 8 mètres minimum.</p> <p>Secteur Neq : Les constructions nouvelles peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres</p>	<p>Globalement, la zone N est inconstructible. Néanmoins, il existe ponctuellement des possibilités de constructions.</p> <p>Afin de préserver le caractère paysager de la zone, un retrait minimum par rapport aux limites séparatives est imposé à l'exception de la zone Neq pour laquelle une implantation e limite est admise</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé. Des dispositions particulières sont prévues pour la nouvelle zone Neq.</p>
<p>N 8 Implantation par rapport aux autres constructions</p>	<p>Lorsque deux constructions implantées sur la même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 6 mètres en tout point.</p>	<p>Globalement, la zone N est inconstructible. Néanmoins, il existe ponctuellement des possibilités de constructions.</p> <p>L'objectif est de garantir une distance suffisante pour assurer un ensoleillement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des usagers des bâtiments.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p>N 9</p>	<p>Secteurs Na et Nb : L'emprise au sol</p>	<p>Globalement, la zone N est</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

ZONE N	Contenu du règlement	Principes justificatifs	Evolutions par rapport au POS
Emprise au sol	<p>maximale des constructions est limitée à 10 % de la superficie totale du terrain.</p> <p>Secteur Neq : L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30 % de la superficie totale du terrain.</p>	<p>inconstructible. Néanmoins, il existe ponctuellement des possibilités de constructions.</p> <p>En Na et Nb, les dispositions réglementaires visent à maintenir des espaces non bâtis très conséquents en accompagnement des constructions, en cohérence avec le caractère paysager de la zone.</p> <p>EN Neq, les possibilités d'emprise sont supérieures pour tenir compte de la vocation spécifique de ce petit secteur.</p>	<p>Toutefois, la création d'un nouveau sous-secteur Neq, correspondant au centre équestre des Bergeries, nécessitait de compléter le dispositif.</p>
<p>N 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faitage.</p>	<p>Globalement, la zone N est inconstructible. Néanmoins, il existe ponctuellement des possibilités de constructions.</p> <p>Les dispositions réglementaires visent à limiter les hauteurs afin de garantir une bonne insertion dans leur environnement, en cohérence avec le caractère paysager de la zone.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>
<p>N 14 COS</p>	<p>Il n'est pas fixé de COS.</p>	<p>Les dispositions prévues par les articles précédents permettent de définir les caractéristiques voulues pour cette zone, ce qui justifie de ne pas réglementer cet article.</p>	<p>Le dispositif réglementaire est conservé.</p>

II-3 Les autres limitations

II-3-1 Les emplacements réservés

Le PLU délimite 3 emplacements réservés, au titre de l'article L 123-1 8° du Code de l'Urbanisme (L 123-1.5.8° à compter du 13 janvier 2011)

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

Trois de ces emplacements réservés existaient au POS, ils sont conservés. Par contre, les autres emplacements réservés du POS sont supprimés soit parce que l'opération a été réalisée ou abandonnée.

Le quatrième emplacement réservé est situé en arrière du mur de Paris-Jardins il permet de mettre en oeuvre l'objectif du PADD de « **Développer les liaisons piétonnes et cyclables favorisant les déplacements inter-quartiers et, en particulier, l'accessibilité des équipements** ».

Le PADD affirme également l'objectif de développer d'autres liaisons notamment le long des berges de Seine. Il n'est pas nécessaire de prévoir des emplacements réservés pour permettre la mise en oeuvre de ces projets dans la mesure où ils sont prévus sur des emprises publiques.

II-3-2 Les sites, secteurs et bâtiments repérés au titre des dispositions l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme

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

II -3-2-1 Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

ELEMENTS BATIS EXCEPTIONNELS	PHOTO	DESCRIPTION
<p>Le Château de Paris-Jardins</p>		<p>Appelé autrefois Château de Draveil, il a pris ce nom en 1911, quand le domaine fut acquis par la " Société Anonyme Coopérative à capital variable d'habitations à bon marché ", dite PARIS-JARDINS, première cité-jardins de France.</p> <p>Le Château avait été construit vers 1740. Au sommet de la belle grille en fer forgé, le blason, sur lequel deux sangliers soutiennent le grand écu rond, est le témoin du passage de Lord William COURTENAY qui fut propriétaire du château de 1821 à 1835.</p>
<p>Le Château de Villiers (Hôtel de Ville)</p>		<p>Du Château bâti sous Henri IV, au début du XVIIe siècle, subsistent les deux pavillons d'entrée. Après un incendie, il fut reconstruit en 1783 par le comte de Bombelles en style néoclassique. Charles Levavasseur, fait construire les deux ailes latérales, dont l'une contient une salle à manger superbement décorée de 12 statues de Bacchantes de haut relief en ronde-bosse, attribuées à un élève du sculpteur Clodion. La façade arrière, donnant sur le parc, est surmontée d'un fronton dédié à Cérès, déesse de la fertilité et de l'abondance.</p> <p>Son parc de 40 hectares est aménagé à l'anglaise.</p> <p>Devant le château s'étend une esplanade longue de 400 mètres, bordée de quatre rangées de tilleuls, appelée Allée des Tilleuls Louis XIV, car elle figure déjà sur les plans du XVIIe siècle.</p> <p>Le 12 mai 1987, la ville de Draveil, achète le château et le remet en état. Une aile accueille la bibliothèque-médiathèque et les salons sont transformés en salles d'exposition temporaire.</p> <p>Il abrite aussi, aujourd'hui le cabinet du Maire et de la Direction générale.</p>
<p>Le Château des Sables</p>		<p>Bâtisse bourgeoise construite au 19e siècle.</p>

<p>L'Eglise Saint-Rémy</p>		<p>Située sur la Place de la République, elle fut reconstruite en 1786 à l'emplacement d'une église antérieure à 1547, dont il ne subsiste que le clocher solide et trapu qui est donc un des plus anciens édifices de la Ville. Du nouveau parking, situé derrière le marché couvert, la vue sur le clocher est maintenant dégagée ce qui le met en valeur. L'intérieur de l'édifice religieux a été restauré et réaménagé en 1993.</p> <p>A la suite de l'effondrement accidentel du toit de l'église le 1er novembre 2008, la municipalité a mis au point, avec l'équipe paroissiale, un projet de rénovation de l'édifice et de ses abords. Les travaux ont démarré en 2010 pour une durée de 18 mois.</p>
<p>L'ancienne maison Chapuis (Centre administratif)</p>		<p>C'est l'ancienne Maison Chapuis, du nom de son dernier propriétaire. Construite en 1735 par le sieur de Monglas, secrétaire du cardinal Fleury, ministre de Louis XV, cette grande maison bourgeoise au rez-de-chaussée surélevé précédé d'un perron couvert, est surmontée d'un étage, d'un attique et d'un grenier. La façade de cinq travées est une composition symétrique classique et épouse le style du 18e. La travée d'entrée est couronnée d'un fronton cintré dans lequel est installée une pendule. Deux ailes symétriques en terrasse, rajoutées à des époques différentes et en léger décrochement, encadrent la façade en respectant parfaitement le style d'origine. Chaque niveau bénéficie d'un décor différent: les baies du rez-de-chaussée sont ornées de mascarons représentant, en alternance, une tête d'homme et une tête de femme. Le décor du premier étage est uniforme et l'attique est orné de pilastres doriques.</p> <p>La maison est agrandie par les propriétaires successifs, dont certains de grande famille. En 1891, la propriété de 4 ha est acquise par Louis Chapuis, qui la conserve jusqu'à son décès survenu en 1941 à l'âge de 91 ans. En 1905, Louis Chapuis fait construire les communs destinés à abriter le chenil, une écurie, les charrettes, autour d'une cour dans un style néo-normand: grands toits, décor de bois sur les façades, petites briques et pierres meulière, donnent à l'ensemble un cachet original.</p> <p>La commune acquiert l'ensemble (4 ha) en 1943 et y installe une partie importante de ses services dès 1963, date à laquelle la maison Chapuis devient Hôtel de Ville. En 2008, après d'importants travaux de réaménagement, elle devient le centre administratif de la ville.</p>

La Maison des Sociétés



L'ancienne mairie fût construite en 1900 et est restée en fonction jusqu'en 1963. A cette date, elle devient la Maison des Sociétés. De 1998 à début 2010, elle abrita l'Office de Tourisme de Draveil.

La Villa Kermina



Construite en 1891 (pour Pierre Louis Pinatel), négociant en bois exotique, par l'architecte Lucien Tropey-Bailly, ce grand pavillon de chasse reprend tous les motifs du style normand.

La villa et son parc de 5 ha ont été acquis en 1926 par l'association Le Sanatorium des Cheminots.

La Maison Paul Lafargue



Les Lafargue (Paul Lafargue et Laura Marx, fille de Karl) ont acheté la maison en 1896 à un médecin parisien.

L'association Les Amis de l'Homme en est aujourd'hui propriétaire

<p>La Maison Brandt</p>		<p>Le Conservatoire de Musique et de Danse occupe depuis 1987 l'ancienne propriété de la famille Brandt, récemment restaurée. Elle date de la seconde moitié du 19e siècle. L'inventeur et industriel Jules Brandt y est décédé en 1959 après y avoir vécu 40 ans.</p>
<p>La chapelle Sainte-Hélène</p>		<p>Construite en 1861, Alphonse Daudet s'en est inspiré pour son dernier roman " La Petite Paroisse". La chapelle a été réhabilitée en 2010.</p>

Il -3-2-2 Au titre de la protection des espaces paysagers, les espaces paysagers remarquables ont fait l'objet d'un repérage dans le cadre du diagnostic. Le PADD affirme la nécessité de veiller à leur maintien ; ils sont identifiés sur le document graphique. Cette identification impose que toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs soit soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers. Ces espaces doivent conserver leur caractère planté et végétalisé, ils sont donc inconstructibles.

A partir d'un recensement réalisé sur l'ensemble du territoire de Draveil, les alignements d'arbres remarquables situés sur les espaces publics, sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° 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.

Il-3-3 La protection des espaces boisés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

Les espaces boisés couvrent une partie importante du territoire communal. Le PADD affirme la nécessité de leur protection à travers le deuxième axe du PADD : « **Une « ville-nature » inscrite entre la vallée de la Seine et la forêt de Sénart** »

La protection au titre du L 130-1 s'appliquent à ces espaces ; en effet, il s'agit de la servitude qui permet d'assurer la protection des espaces boisés.

Les délimitations existantes au POS ont été conservées. Un ajustement a été apporté il s'agit du classement en EBC d'une partie boisée du terrain de la zone d'habitat existante de l'APHP du secteur Joffre.

Les espaces boisés sont constitués de massifs forestiers publics ou privés et de grands domaines boisés. Pour assurer la compatibilité du PLU avec le SDRIF, l'intégralité des espaces boisés et forestiers repérés par ce schéma (espaces en vert foncé) est protégée dans le PLU par un classement en espace boisé classé (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Sont notamment concernés les boisements situés sur les secteurs de Champrosay, domaine du bois Chardon et la forêt de protection de Sénart.

En ce qui concerne les massifs forestiers de la forêt domaniale de Sénart (massif de plus de 100 hectares), le PLU prend en compte la protection des lisières de ces bois en interdisant toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres, en dehors des sites urbains constitués.

Le massif de Sénart, classé comme forêt de protection par décret du 15 décembre 1995, joue un rôle « d'élément majeur de la ceinture verte de l'agglomération parisienne ». Ce classement permet d'assurer la protection et la richesse écologique (maintien de la biodiversité) du massif et la participation au bien être de la population notamment en organisant la fréquentation par le public.

En complément, le PLU identifie également les autres espaces boisés présents dans la commune :

- dans les parcs
- au sein des espaces verts des résidences et des équipements collectifs
- et des grandes propriétés.

II-3-4 Les mesures prises au titre de l'article L.123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme.

Plusieurs terrains dédiés à des jardins familiaux existent dans la commune. Ils correspondent à une forte demande des habitants. Le PADD a fixé comme orientation de les préserver avec des objectifs de biodiversité en s'inscrivant dans la trame verte, mais également dans un objectif de lien social intergénérationnel.

Des terrains cultivés inconstructibles repérés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 9° du Code de l'Urbanisme correspondent aux espaces des jardins familiaux. Cette mesure permet, conformément aux orientations du PADD, de conserver l'ensemble des jardins familiaux.

II-3-5 Le périmètre de constructibilité limitée instauré en application de l'article L 123-2 a) du Code de l'Urbanisme

Le site Joffre, constitue un cas particulier pour lequel les études ne sont pas encore totalement finalisées. Les caractéristiques très spécifiques de ce secteur nécessitent en effet de prendre en compte dans le projet de nombreuses problématiques : environnementales, de desserte, de circulation, de formes urbaines et de programmation. Tout ceci dans un site aujourd'hui très urbanisé qui doit être préalablement démolir.

Afin de permettre de mener à bien la finalisation des études, une disposition d'attente à travers un périmètre de constructibilité limitée a été provisoirement mis en place en application de l'article L 123-2 a) du Code de l'Urbanisme. A court terme, une modification du PLU viendra lever ce dispositif et inscrire les dispositions réglementaires permettant de répondre aux objectifs du PLHI à l'horizon 2014.

Cette servitude est instaurée pour une durée de 5 ans à compter de l'opposabilité du PLU. Pour maîtriser toute évolution non compatible avec les orientations à l'étude le seuil de constructibilité a été fixé à 50 m².

II-3-6 La modification des périmètres de protection des monuments historiques (PPMH)

La législation en matière de protection des abords de monuments historiques a été modifiée dans le sens d'une plus grande souplesse et d'une meilleure adaptabilité à la nature des monuments protégés et à la situation exacte des terrains considérés. Il est désormais possible d'instaurer des périmètres de protection modifiés autour des monuments historiques. Cette possibilité a pour objet d'assurer une intervention plus fine des architectes des Bâtiments de France en réservant la procédure d'avis conforme aux zones présentant un intérêt architectural et paysager.

Après un travail préalable de repérage sur le site par le service départemental de l'architecture et du patrimoine (STAP), un périmètre de protection modifié a été envisagé pour la protection des abords du château de Villiers.

Le tracé du nouveau périmètre est annexé au plan local d'urbanisme dans les conditions prévues à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme.

II-3-4 Les emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L. 123-2-b) du Code de l'Urbanisme

- Le diagnostic a mis en évidence la nécessité pour les années à venir de conforter le parc de logements afin de garantir les conditions de la préservation de la mixité et de la diversité sociale qui caractérisent aujourd'hui la commune. Le PADD fixe comme orientation, de « **Répondre aux besoins actuels et futurs en logements et garder le caractère de ville accueillante en respectant les orientations du Programme Local de l'Habitat (intercommunal)** »

Pour participer à la mise en œuvre de cette orientation, 5 emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L.123-2-b du code de l'urbanisme ont été instaurés. Il est imposé, pour chacun de ces emplacements, la réalisation d'un **pourcentage minimum de 20% de logements financés avec un prêt aidé par l'Etat** :

- Le site Joffre (zone UC),
- La ZAC Centre-Ville (zone UApm),
- Une grande propriété avenue Henri Barbusse (zone UD), parcelles N°38 et 153,
- Avenue Eugène Delacroix, (zones UHa et UHb) parcelles n°528, 529, 530 et 531,
- Rue Pierre Brossolette, (zone UD), parcelles n°368, 369 et 370.

III – Les impacts des orientations du PLU sur l'environnement et les mesures compensatoires

L'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Le PLU, à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, définit un certain nombre d'orientations. 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.

A l'échelle de la Communauté d'Agglomération Sénart Val de Seine (Draveil, Montgeron, Vigneux-sur-Seine) a été adoptée une politique environnementale communautaire, approuvée en juin 2006, afin d'assurer une cohérence et une coordination dans les actions de la CASVS de façon à permettre :

- d'affirmer une politique communautaire lisible et transversale,
- de développer un pôle « environnement »,
- d'agir concrètement sur le territoire de la C.A.S.V.S,
- de susciter des démarches environnementales associatives.

Ces actions ont permis, entre autre, d'éditer un éco-livret de sensibilisation à l'environnement, de mettre à disposition des récupérateurs d'eau pluviales ainsi que des composteurs individuels, etc.

Dans la continuité de cette démarche, et bien que la compétence environnement revienne à la communauté d'agglomération, la commune de Draveil a réaffirmé le rôle de l'environnement comme une valeur forte de son territoire en renforçant les actions municipales pour l'écologie, la gestion de l'eau et des déchets, etc.

En toute logique, le PLU de la ville de Draveil, notamment au travers du PADD et du volet réglementaire, fait de la prise en compte du développement durable et de la préservation de l'environnement un enjeu majeur de son projet de territoire.

Le principe a été de sanctuariser toutes les zones « vertes » de la commune, que ce soit les ensembles remarquables (forêt de Sénart, Base de Loisirs, Vallée de la Seine) tout comme les alignements d'arbres 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 la base de loisirs est classée en zone N mis à part deux secteurs où est permise la construction de petits équipements à vocation de loisirs. 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 désormais d'une protection au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme permet de préserver leur caractère paysager, il s'agit pour trois d'entres 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 remarquable 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. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme. Ces dispositifs n'existaient pas dans le POS et permettent une meilleure prise en compte et 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 création, dans le cadre du PLU, de la zone A. Cette zone délimite les espaces agricoles de la vallée de la Seine comme inconstructible. 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 faire rentrer la nature dans la ville 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 CO₂ de la végétation qui contribue à la diminution des gaz à effet de serre.

III – 1 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 » (106 ha). 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.

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. A 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 en 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.

III – 2 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. Contrairement à une idée reçue, l'intérieur même de la ville recèle souvent une biodiversité insoupçonnée. En préservant les cœurs d'îlots verts 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.

Dans l'article 13, cela se traduit 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 m² d'espaces libres.

De plus, en article 7, un dispositif réglementaire a été ajouté par rapport à celui du POS afin de permettre, sans compromettre une légère densification maîtrisée des zones, de préserver les cœurs d'îlots verts.

« A l'intérieur d'une bande de 25 mètres mesurée par rapport à l'alignement actuel ou futur, la distance minimale entre deux constructions est fixée à 10,5 mètres en tout point si aucune des façades en vis-à-vis ou si seulement l'une d'entre elles comporte des vues directes. Cette distance est portée à 16 mètres lorsque les deux façades en vis-à-vis comportent des vues directes. Au-delà d'une bande de 25 mètres : la distance minimale entre deux constructions est fixée à 16 mètres ». Ainsi, pour les parcelles en longueur, les fonds de jardins sont préservés d'une trop importante densification au profit des espaces de pleine terre végétalisés.

A l'article 11, le PLU donne la possibilité de mettre en oeuvre des toitures végétalisées, à condition que celles-ci soient intégrées de façon harmonieuse à l'opération.

A partir d'un recensement réalisé sur l'ensemble du territoire de Draveil, les alignements d'arbres remarquables situés sur les espaces publics, sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° 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 CO₂ 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 en article 13 : « 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 ».

III – 3 L'action en faveur de l'amélioration de la qualité de l'eau

L'article 4 met en oeuvre 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.

III – 4 La définition d'une croissance démographique maîtrisée et l'identification des sites de projets dans les zones urbanisées existantes : la limitation de l'étalement urbain et les dispositions permettant de minimiser les impacts sur l'environnement

Draveil est une ville moyenne d'Ile-de-France (avec environ 29 000 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 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 : c'est le cas de la ZAC Centre-ville, du site Joffre, des zones AUH et des grandes propriétés. 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, en lien avec l'objectif du PLHI et en contribuant au renforcement de la mixité sociale. Il sera également question de répondre aux besoins en logement de petite taille émanant des jeunes, jeunes ménages et personnes âgées.

III – 5 Une contribution à l'effort de construction qui se traduit par l'accueil de nouveaux logements et l'identification des sites d'accueil d'habitats nouveaux dans les zones urbanisées existantes, ce qui permet ainsi de limiter l'étalement urbain

Conformément aux principes de la loi SRU, des lois Grenelle 1 et 2 et du projet du nouveau SDRIF adopté en 2008 (qui pourrait bientôt entrer en application), Draveil se doit dans les années à venir, de participer à l'effort de construction de logements de manière à permettre l'accueil de nouveaux habitants.

Pour l'avenir, les orientations du PADD se déclinent dans les objectifs suivants :

- sur la période 2008 à 2014, le PLU met en œuvre les objectifs du PLHI (600 logements) en programmant un rythme moyen de construction de 100 logements par an dont un total de 200 logements sociaux
- sur la période 2015 à 2020, le rythme de construction moyen devrait se rapprocher de celui constaté au début des années 2000 d'environ 50 logements par an afin de répondre aux besoins actuels et futurs

Ces programmations pourront permettre de créer environ 800 nouveaux logements (sur la période 2008-2020), ce qui permettra, en tenant compte du point mort (le point mort se situe aux alentours de 80% de la construction neuve – source PLHI CASVS), d'atteindre une population proche de 30 000 habitants à l'horizon 2020.

- Pour parvenir, en partie, à l'objectif du PLHI, deux opérations participent partiellement à cet objectif : le site Joffre avec une opération de constructions qui ne dépassera pas un total de 360 logements en respectant la réglementation en vigueur en matière de logements sociaux, soit à minima 20%, et la ZAC centre-ville avec la réalisation de 90 logements soumis aux mêmes recommandations en matière de logement social.
- Par ailleurs, l'évolution du bâti est favorisée aux abords des grands axes, ce qui se traduit par un certain potentiel de mutabilité
- Les zones UD et AUH sont également susceptibles, dans l'avenir, d'accueillir des projets d'ensemble mais de moindre ampleur par rapport à la ZAC centre-ville
- Un potentiel existe aussi en « diffus », au sein des quartiers d'habitat individuel, UH. Les dispositions réglementaires 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 sera imposée dans les opérations (de 10 à 30% selon le cas) 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 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.

III – 6 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. Ces différents éléments justifient la nécessité d'encadrer précisément les évolutions futures du site, en portant une attention particulière sur l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles constructions et sur la préservation de l'environnement. Le projet n'est pas finalisé. Par conséquent, un périmètre de constructibilité limité est mis en place sur l'ensemble du site (conformément aux dispositions de l'article L 123-2 a) du Code de l'Urbanisme), il permet de poursuivre la réflexion, il sera levé dès que le parti d'aménagement sera finalisé.

Par ailleurs, une partie du site Joffre classée en EBC sera sanctuarisée dans le cadre de l'opération.

- 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.

III – 7 Les dispositions permettant de minimiser les impacts de l'augmentation de population

La croissance urbaine et l'évolution démographique modérée définies dans le PLU de Draveil auront inévitablement des impacts sur l'environnement : 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 ni sensibles du point de vue de la faune ou de la flore.

III – 8 La circulation automobile et un meilleur partage de la voirie pour donner plus d'espace aux piétons

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 à l'article 12 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. L'objectif est là aussi de créer une alternative à l'automobile, permettant ainsi de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

Trois des quatre emplacements réservés, matérialisés sur le plan de zonage, portent sur l'aménagement ou la création de liaisons douces (emplacements réservés n°1, 3 et 4).

Les deux secteurs de projet que sont la ZAC Centre-ville et le site Joffre entraîneront 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 de moins de 100 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.

Le site Joffre fait l'objet d'un secteur de constructibilité limité. Aujourd'hui les études ne sont pas suffisamment abouties pour préjuger de l'impact des circulations nouvelles.

Le projet de renouvellement urbain du site Joffre devra donc intégrer la question de la circulation et veiller à limiter les impacts négatifs générés par la création de nouveaux logements. Ainsi la création de logements pour des ménages travaillant en horaires décalées (personnel hospitalier, personnes travaillant à Orly ou Rungis, etc.) ou bien des résidences pour personnes âgées pourraient apporter des solutions afin de limiter l'impact des circulations automobiles aux heures de pointe sur l'avenue Henri Barbusse.

III – 9 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 de l'article 11 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.

III – 10 L'amélioration de la gestion des déchets

L'article 4 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.