

# COMMUNE DE DRAVEIL

## PLAN LOCAL D'URBANISME

~~3-b-ORIENTATIONS PARTICULIERES D'AMENAGEMENT~~  
**4-ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE  
PROGRAMMATION (OAP) INTEGRANT LES  
MODIFICATIONS**



### **Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme *Dossier approbation***

Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 11 juillet 2011

Modification n°1 approuvée en date du 15 avril 2013

Modification n°2 approuvée en date du 16 décembre 2013





### A) Les zones AUH

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

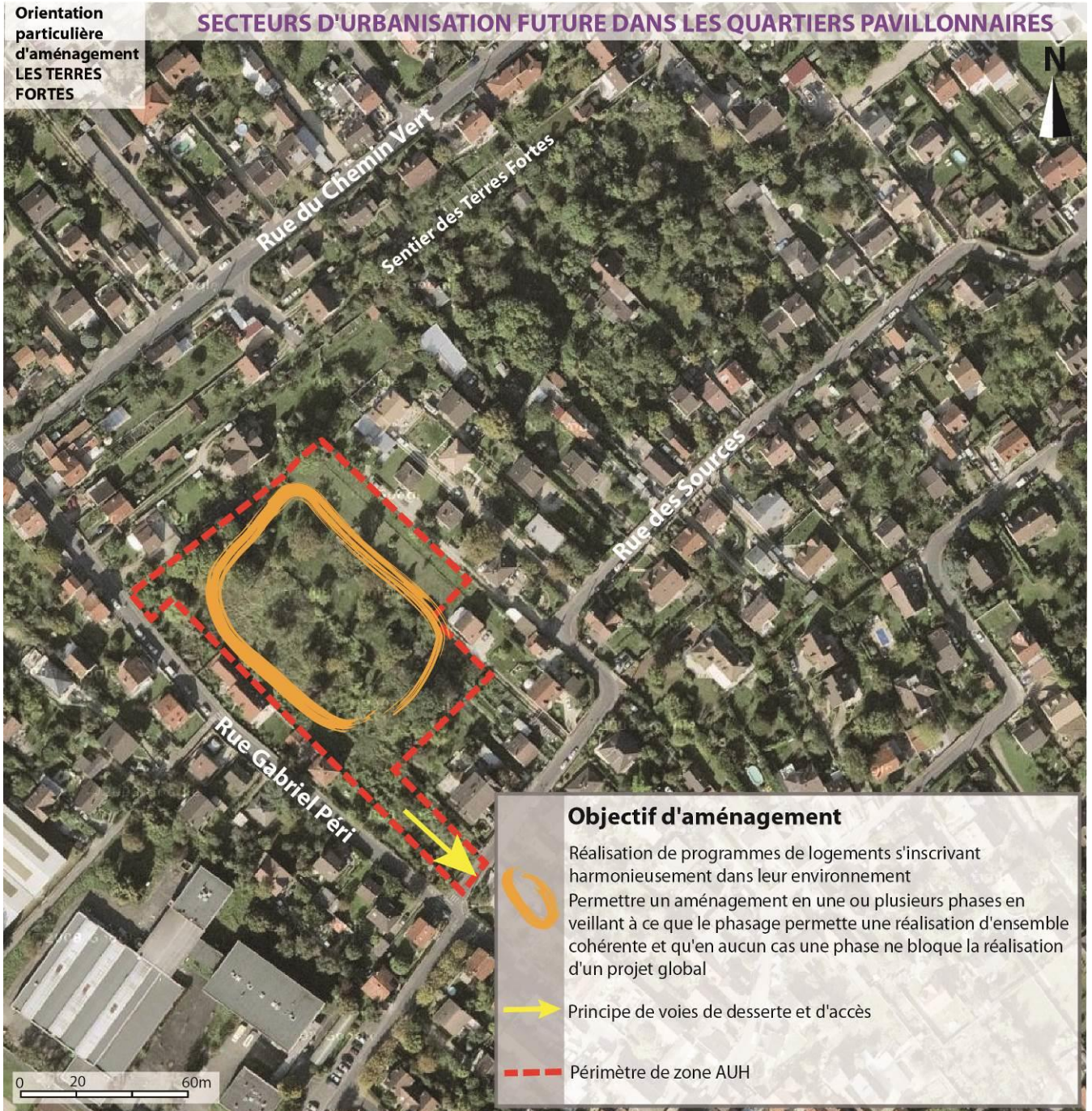
Cette urbanisation nouvelle doit permettre la mise en oeuvre des orientations du PADD qui exprime l'enjeu de « **Respecter l'identité de chacun des quartiers de la ville** ».

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

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

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

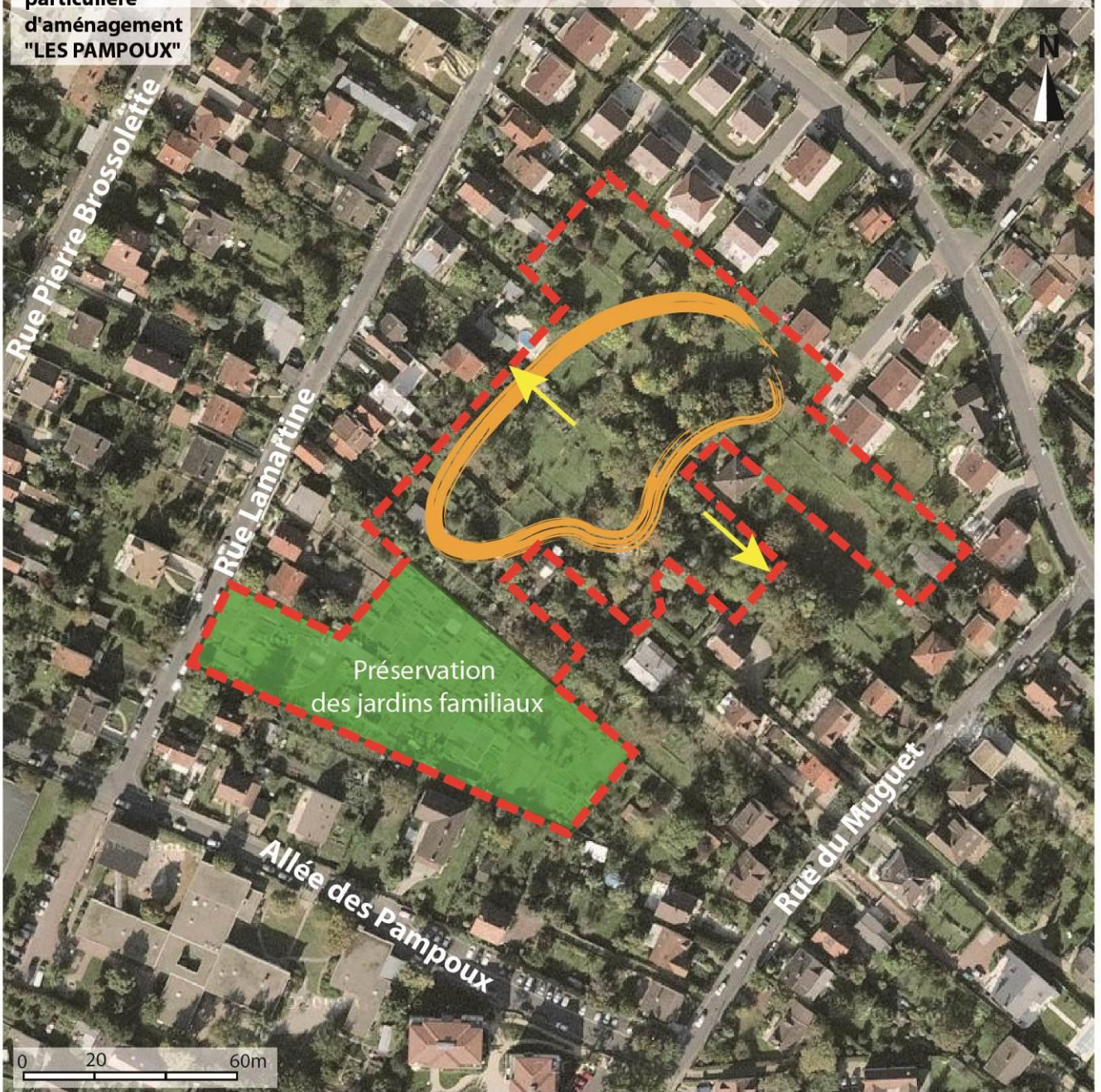






Orientation  
particulière  
d'aménagement  
"LES PAMPOUX"

## SECTEURS D'URBANISATION FUTURE DANS LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES



### 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

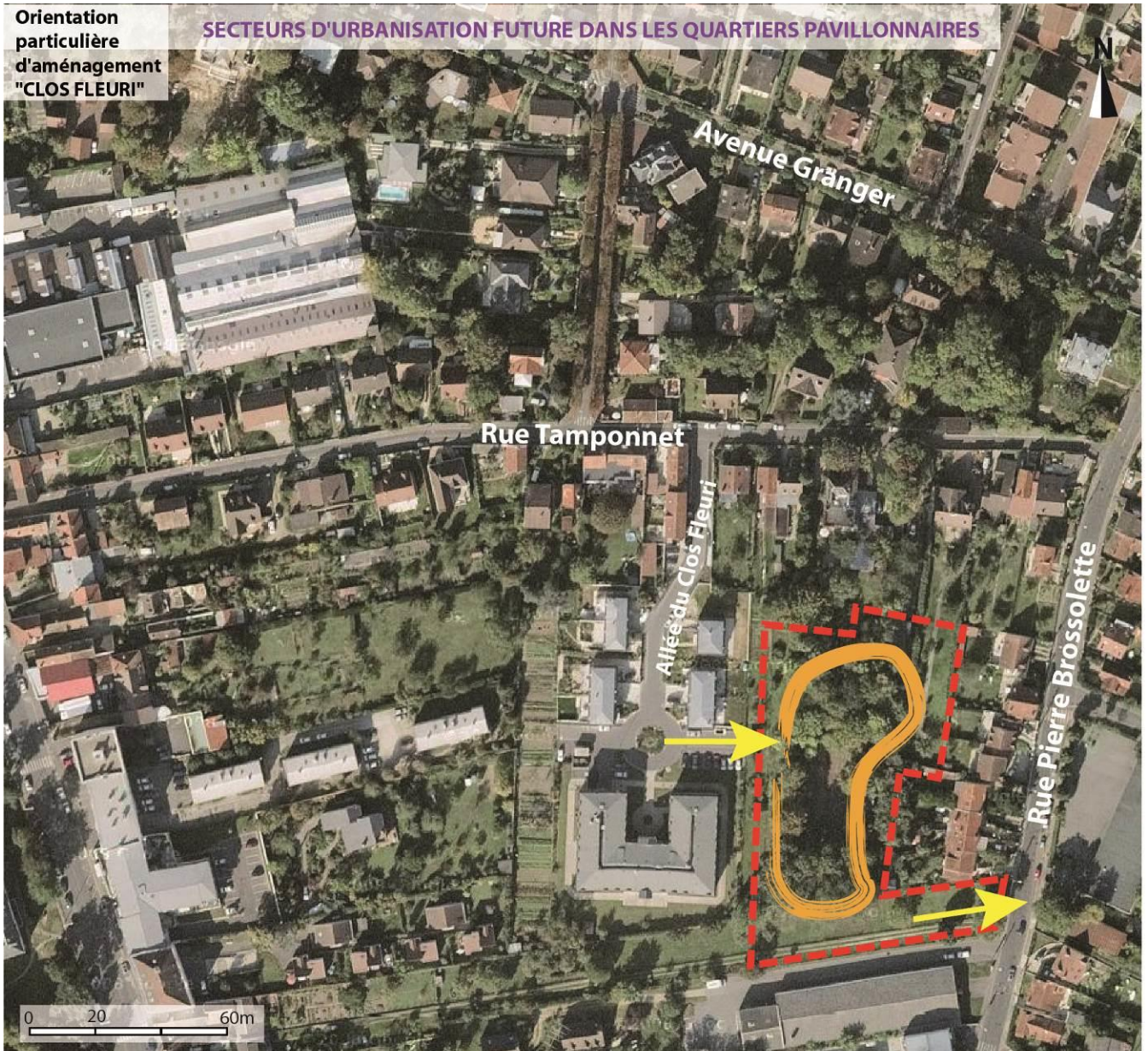
 Périmètre de zone AUH





Orientation particulière d'aménagement "CLOS FLEURI"

## SECTEURS D'URBANISATION FUTURE DANS LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES



### 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





Orientation particulière d'aménagement "LA POIREE"

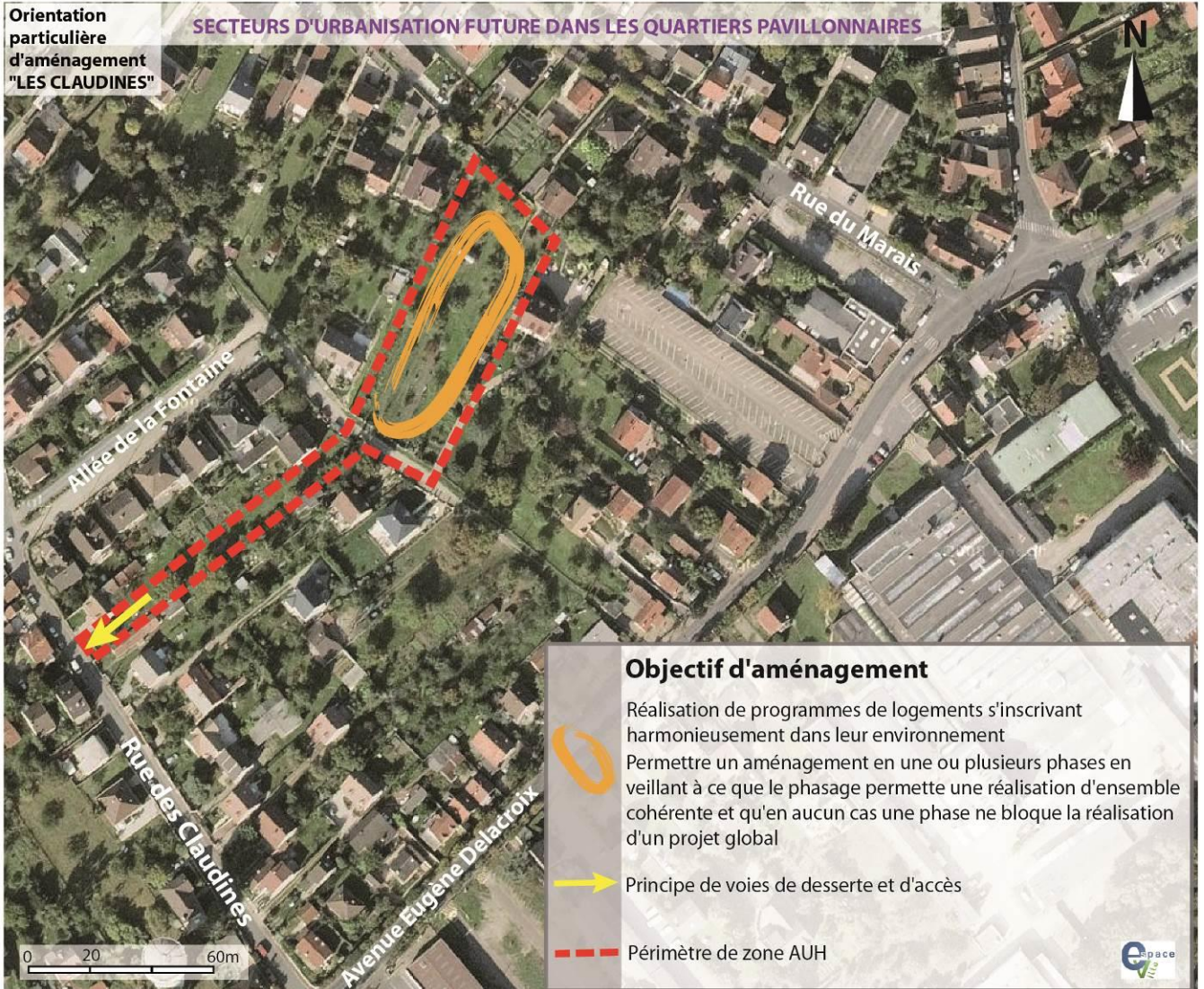
## SECTEURS D'URBANISATION FUTURE DANS LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES





Orientation particulière d'aménagement "LES CLAUDINES"

## SECTEURS D'URBANISATION FUTURE DANS LES QUARTIERS PAVILLONNAIRES



### 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



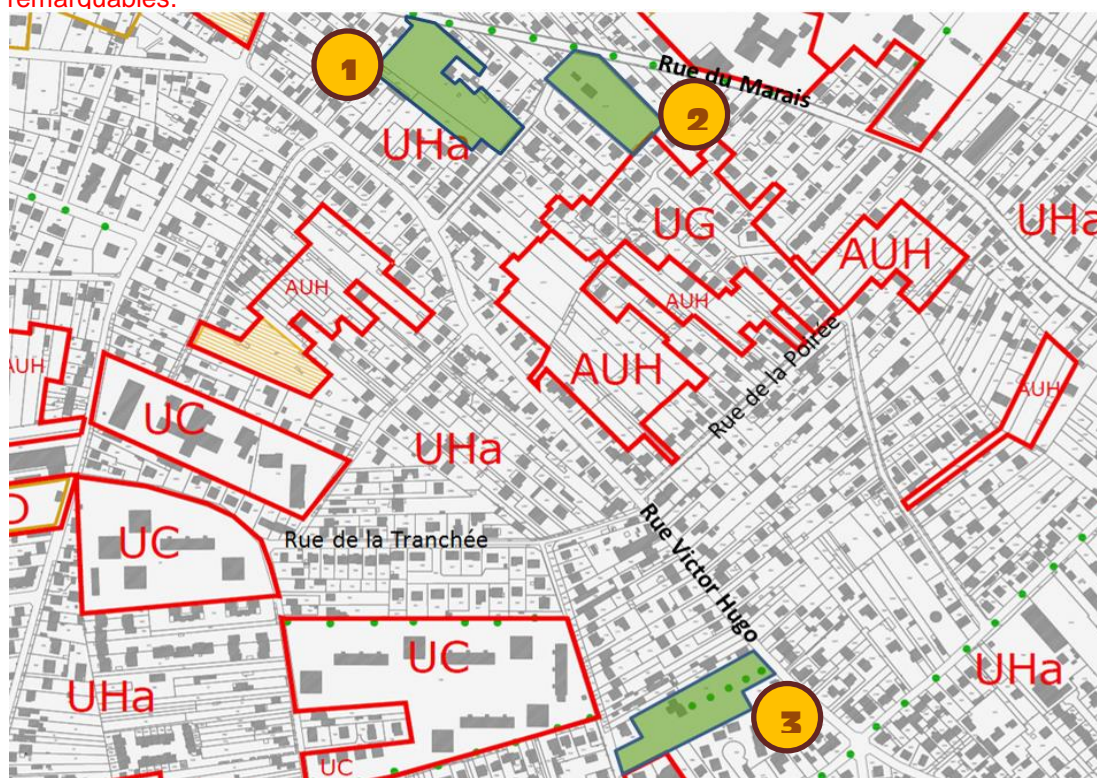
## B) Les zones UHd

La zone UH correspond aux quartiers d'habitat individuel. Elle est composée de trois sous-secteurs intitulés UH a, UH b, UH c en fonction, entre autres, de différentes densités et organisations bâties. D'une manière générale, les règles de la zone UH permettent une évolution maîtrisée préservant les formes urbaines. Toutefois, après analyse précise des formes urbaines de la zone UH réalisée dans le cadre de l'évolution possible suite à la suppression du COS, il s'est avéré que certaines grandes parcelles pouvaient évoluer de manière trop importante, sans commune mesure par rapport aux quartiers environnants. Aussi, un nouveau secteur UHd est créé pour 3 secteurs aux spécificités comparables. Chacun des 3 nouvelles zones UHd s'accompagne d'orientations d'aménagement et de programmation.

Le travail d'analyse qui a été mené dans le cadre du projet de modification a permis d'identifier en zone UH, 3 grandes unités foncières d'environ 5 100 à 7 600 m<sup>2</sup>. Les évolutions proposées pour la zone UH ne semblent pas suffisantes pour maîtriser les éventuelles évolutions sur ces terrains. Il est donc proposé de compléter le dispositif réglementaire pour ces 3 terrains par la création d'un nouveau secteur UHd intégrant la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'OAP fixe les éléments suivants :

- En termes de programmation, elle définit le nombre de logements attendu ainsi que les objectifs de mixité sociale à respecter, à savoir 30 % de logements sociaux au minimum, mis à part pour le site compris entre la rue Victor Hugo et l'avenue des Boulangères (n°3 sur la carte ci-dessous) qui ne comprend pas de part imposée de logement social.
- Au titre des objectifs paysagers et de préservation de la nature en ville, l'OAP impose de préserver des espaces de jardin en limite de chacun des secteurs. Par ailleurs, à l'intérieur de chacun des secteurs, le projet d'aménagement doit, en s'appuyant sur une analyse paysagère, préserver une continuité paysagère qui s'appuie sur la trame plantée en préservant au maximum les arbres les plus remarquables.





Extrait de l'étude ayant abouti à la création du secteur UHd avec OAP

**1** Rue du Marais – environ 7 600 m<sup>2</sup>

Création d'une zone UHd avec OAP

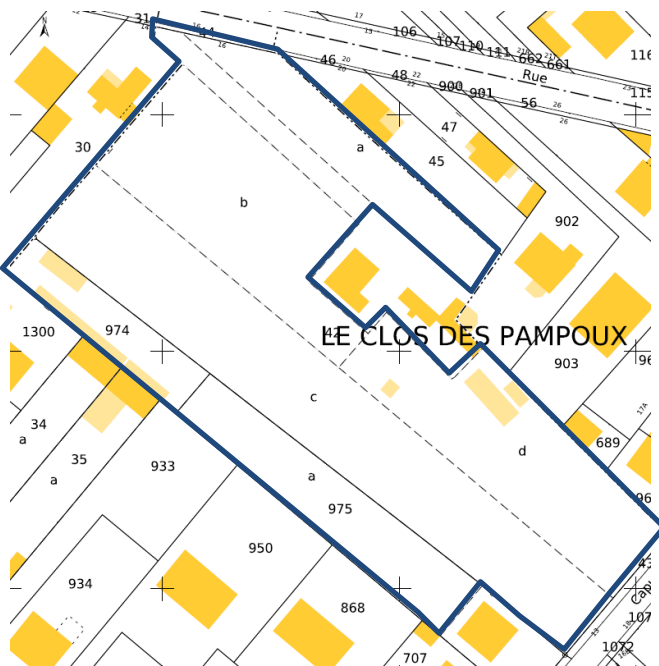


Rue du Marais



Rue des Capucines

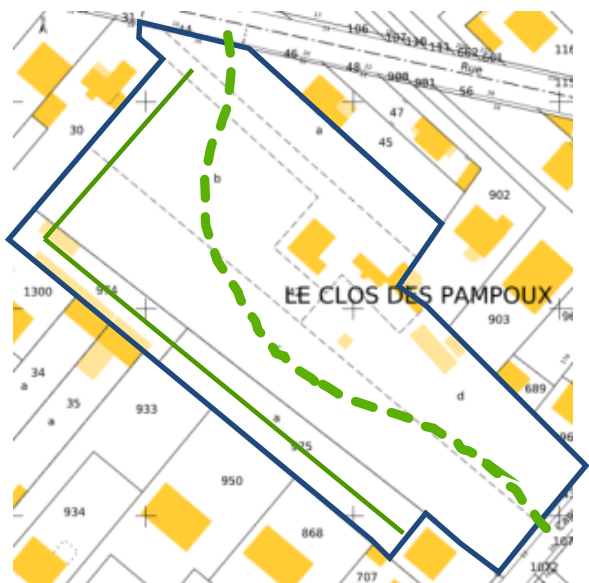
Extrait cadastral du site



Le site présente une importante couverture boisée



Orientation d'aménagement et de programmation



Rue du Marais  
environ 7 600 m<sup>2</sup>

Programme à respecter : 20 à 25 logements dont 30% de  
logements sociaux au minimum

- Principe de continuité paysagère à préserver
- Préservation des espaces de jardin en limite de secteurs



**2** Rue du Marais – environ 5 100 m<sup>2</sup>

Création d'une zone UHd avec OAP



Rue du Marais

Extrait cadastral du site



Le site présente un vaste jardin paysager



Orientation d'aménagement et de programmation



Rue du Marais  
environ 5 100 m<sup>2</sup>

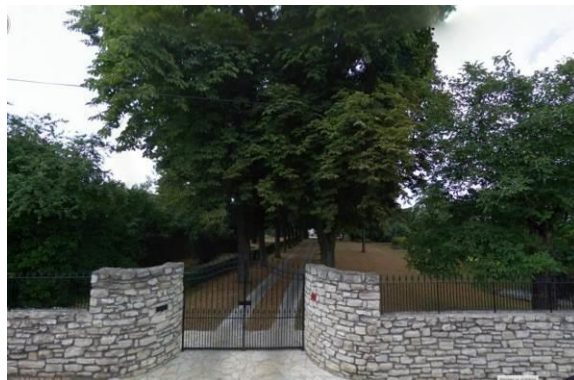
Programme à respecter : 10 à 17 logements dont 30%  
de logements sociaux au minimum

- Principe de continuité paysagère à préserver
- Préservation des espaces de jardin en limite de secteurs



**3** Rue du Victor Hugo – environ 6 200 m<sup>2</sup>

Création d'un secteur UHd avec OAP



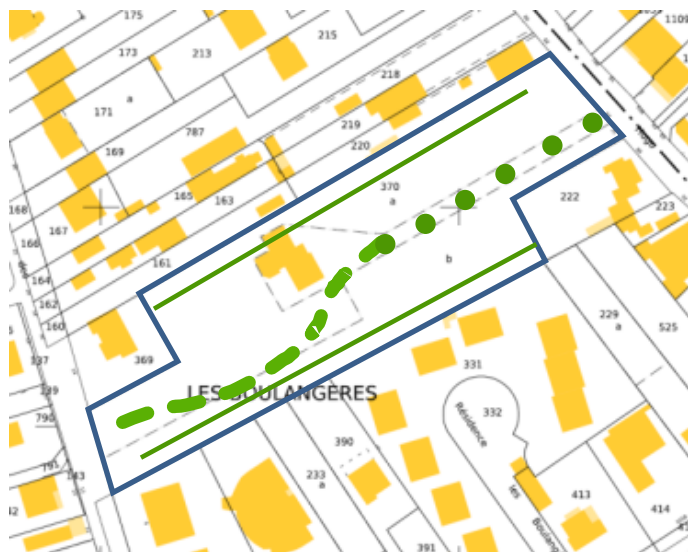
Rue Victor Hugo

Le site est un vaste terrain paysager présentant, entre autres, un double alignement d'arbres

Extrait cadastral du site



Orientation d'aménagement et de programmation



Rue du Victor Hugo  
environ 6 200 m<sup>2</sup>

Programme à respecter : 7 à 10 logements

- Principe indicatif de continuité paysagère
- Préservation des espaces de jardin en limite de secteurs